

Plano Diretor Municipal de Leiria

**RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DOS PARECERES DAS ENTIDADES
CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL
5ª ALTERAÇÃO**

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA – 2021

Concluída a elaboração da 5.ª alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM), a Câmara Municipal apresentou a proposta de alteração à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), nos termos do estipulado nos n.ºs 3 e 5 do artigo 86.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, que no prazo estabelecido pela lei convocou as entidades representativas dos interesses a ponderar na área do plano, para uma Conferência Procedimental, que teve lugar no dia 22 de julho de 2021.

Face à proposta de alteração ao PDM e aos interesses a ponderar, foram convocadas, para a Conferência Procedimental, as seguintes entidades:

- ✓ Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH Centro);
- ✓ Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);
- ✓ Autoridade Regional de Saúde do Centro (ARSC);
- ✓ Direção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR);
- ✓ Direção geral do Território (DGT);
- ✓ Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC);
- ✓ Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC);
- ✓ Infraestruturas de Portugal, SA- Gestão Regional de Leiria e Santarém (IP);
- ✓ Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF).

De acordo com o n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT as entidades convocadas para a Conferência Procedimental, devem pronunciar-se sobre os seguintes aspetos:

- Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis; e
- Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Emitido o parecer, a Câmara Municipal, promove nos termos do n.º 1 do artigo 87.º do RJIGT, a realização de uma reunião de concertação com as entidades que discordaram expressa e fundamentadamente da proposta apresentada, tendo em vista obter uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas.

Refere ainda o n.º 2 do artigo 87.º que se o consenso não for alcançado, a Câmara Municipal; elabora a versão da proposta de plano a submeter a discussão pública, optando pelas soluções que considere mais adequadas, salvaguardando a respetiva legalidade.

CCDRC - FAVORÁVEL CONDICIONADO		
1. Antecedentes		
	Observação da entidade	Correção / Esclarecimento / Justificação
3.5. Atualização e Correção do Conteúdo Documental		
3.5.1 Alterações ao regulamento		
1.	Artigo 5.º - Definições <u>n.º 2 alínea b)</u> – onde se lê “pode desagrega-se” deve ser corrigido “pode desgregar-se”. Nota: a utilização do conceito de área de utilização do edifício (Ac útil) e de área complementar do edifício (AC com) é uma opção da CML. Apenas se considera que o mesmo pode ser para os técnicos e munícipes, bem como de difícil aplicabilidade e controlo, por exemplo, área de utilização do edifício, índice de utilização.	<u>n.º 2 alínea b)</u> Foi corrigido.
2.	Seção II – Situações especiais Artigo 45.º A – Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas <u>n.º 1</u> - onde se lê “estabelecimentos industriais” deve ser corrigido “estabelecimentos industriais”; - onde se lê “o ambiente, tem...” deve ser corrigido “o ambiente, têm...”; <u>n.º 1 alínea a)</u> - retirar a palavra “provisória” pois é redundante. O articulado já diz que é enquanto não forem estabelecidas	Após reunião de trabalho de 15 de julho de 2021, a Câmara na propôs a seguinte redação: <i>Artigo 45.º -A</i> <i>Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas</i> <i>1- Os estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que envolvem substâncias perigosas e de limitação das suas consequências para a saúde humana e para o ambiente, têm que cumprir com as seguintes normas:</i> <i>a) Os novos estabelecimentos industriais devem garantir uma distância de segurança com o mínimo de 500 metros, medidos a partir do edifício, e o espaço urbano não industrial, aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa, e locais ou edifícios no solo rústico frequentado pelo público e zonas ambientalmente sensíveis;</i> <i>b) Os estabelecimentos industriais existentes, à data de entrada em vigor do presente Plano, que pretendam ampliar e ou regularizar ampliações já executadas, têm que cumprir com a distância de segurança estipulada para a categoria ou subcategoria de solo em que se inserem, com exceção das alterações que correspondam a melhorias que a empresa pretenda implementar, ao nível das condições de trabalho, otimização de espaços e layout do processo produtivo, não implicando qualquer aumento da capacidade de produção da instalação.</i> <i>2. O licenciamento de um novo estabelecimento industrial ou de uma alteração substancial de estabelecimentos existentes está sujeito à</i>

	legalmente as zonas de perigosidade. Considera-se que a redação deve definir de forma explícita se a distância de segurança de 500 metros é medida a partir da alvenaria exterior do edifício ou da estrema da propriedade. Realça-se, ainda, que o RJUE utiliza o conceito de edificação (alínea a) do art. 2). O conceito de edifício é utilizado no regime jurídico do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios- DL n.º 14/2019, não tendo a mesma abrangência. A Câmara deverá ter a perfeita noção qual a que pretende utilizar. <u>n.º 1 alínea b)</u> - onde se lê “já executadas, tem” deve ser corrigido “já executadas têm”.	<i>aprovação prévia da entidade competente, em termos de compatibilidade de localização no que respeita à prevenção de acidentes graves.</i> No relatório de ponderação do parecer no âmbito da Conferência Procedimental enviado à APA foi referido que: • Relativamente às zonas de perigosidade, em avaliação e validação pela entidade, as quais em função do calendário poderão ser integradas no presente processo de alteração, a Câmara propõe a sua delimitação na planta de condicionantes – outras condicionantes. • Será ainda proposto normativo em que nas zonas de perigosidade delimitadas na planta de condicionantes– outras condicionantes, fora do espaço urbano não industrial, aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa, locais ou edifícios no solo rústico frequentado pelo público e zonas ambientalmente sensíveis, é interdita a construção e a ampliação de habitações ou de edifícios que recebam público, com exceção das ampliações de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade, direitos pré-existentes e juridicamente consolidados, obras de alteração e reconstrução, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade. Relativamente às zonas de perigosidade, a APA na reunião de concertação, efetuada no dia 11 de agosto de 2021, solicitou à Câmara o envio dos seguintes documentos: planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo, com a delimitação de um buffer de 500 metros em relação ao cadastro dos estabelecimentos abrangidos pelo regime de PAG (Global Petróleos, Fábrica de cimentos de Maceira Liz e Respol), e ainda para esta última foi delimitado um buffer de 1000 metros. Solicitou ainda, as categorias/subcategorias de uso do solo abrangidas pelo buffer, bem como os usos permitidos e respetivo regime de edificabilidade (os documentos foram enviados à APA em 12/08/2021). No e-mail enviado à APA foi referido o seguinte: A-Em relação a estes documentos queremos ressaltar que por se tratar de buffer ao cadastro padecem de 2 problemas, nomeadamente: - Cadastro desatualizado e não correspondente com a realidade;
--	--	---

		- As áreas resultantes dos buffers são colossais, tendo em conta que o seu arranque se processa pelos limites da propriedade e não de um determinado ponto, o que origina distâncias entre os extremos dos buffers de cerca de 2000m. Consideramos que este problema poderia ser resolvido com a utilização de pontos (centro de circunferência com diâmetro de 500m/1000m) nos locais onde se encontram armazenados os produtos perigosos ou suscetíveis de causar danos. B. Verifica-se ainda que a aplicação destes buffers, é reconhecido por todos, como uma necessidade face às determinações emanadas no Decreto-Lei n.º 150/2015, de 05/08, contudo a CML, não pode deixar de constatar que a aplicabilidade do disposto no artigo 7º (pontos nº.2a) e 2b)) com a definição da primeira e segunda zona de perigosidade, os seus critérios de ocupação e demais condições e cumulativamente com o artigo 10º, não é eficaz, tendo em conta que estes não foram ainda materializados através da publicação da respetiva portaria mencionada em ambos os artigos. C. Deste modo será importante que fique esclarecido em ata da reunião de concertação qual a posição da APA quanto a estas áreas, sendo que se ressalva que este documento vem dar resposta a um pedido efetuado em sede de reunião de concertação e pretende ser utilizado para que se chegue a um consenso razoável entre entidades (não havendo a imposição legal em vigor) sobre as áreas em causa com vista à proteção de pessoas.
3.	Artigo 60.º – Regime de edificabilidade quadro: QUADRO 1 A identificação do quadro está incorreta na “Proposta de Alteração”. trata-se do quadro n.º 1. Na coluna da “Área máxima total de construção ou /Índice máximo de utilização do solo” existe um lapso para o uso referido na linha nº 5 e nº 6, pois repetem a aplicabilidade à <u>área de utilização do edifício.</u> Fica ao critério da CML se pretende permitir a construção de caves e em que circunstâncias.	Foi corrigido a identificação do quadro n.º 1. Foi corrigido o lapso na linha n.º 5 e 6.º. A intenção da autarquia é a de permitir a construção de caves nesta categoria de uso do solo. O plano permite para determinados usos caves para estacionamento e arrumos, no entanto, existem usos, a título de exemplo, o comércio e serviços complementares das atividades instaladas no solo rural e as indústrias do solo rural, que pelo tipo de atividade poderá justificar a existência de cave.

	A proposta apresentada eliminou para determinados usos a possibilidade de construir as mesmas, mesmo que destinadas a estacionamento e arrumos. A intenção da autarquia é a de interditar a construção de caves nos espaços agrícolas de produção?	
4.	Artigo 63.º – Regime de edificabilidade quadro: QUADRO 2 A identificação do quadro está incorreta quer na “Versão aprovada” quer na “Proposta de Alteração”. trata-se do quadro n.º 2. Na coluna da “Área máxima total de construção ou /Índice máximo de utilização do solo” existe um lapso para o uso referido na linha nº4, e nº 6 e nº7, pois repetem à aplicabilidade <u>à área de utilização do edifício.</u> Reitera-se o comentário efetuado ao art. 60º no que diz respeito às caves.	Foi corrigido a identificação do quadro n.º 2. Foi corrigido o lapso na linha nº4, e nº 6 e nº7. Ver comentário efetuado ao artigo 60.º.
5.	Artigo 65.º – Regime de edificabilidade quadro: QUADRO 3 Reitera-se o comentário efetuado ao art. 60º no que diz respeito às caves.	Ver comentário efetuado ao artigo 60.º.
6.	Artigo 78.º – Critérios supletivos n.º 3 Considera-se esta alteração pouco fundamentada assim como algo confusa. Pretendem isentar o cumprimento do índice máximo de ocupação (conforme versão em vigor) e a área complementar do edifício, mas o índice de utilização, esse tem que se cumprir, certo?	Para determinar o índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício efetuou-se, com base nos processos de obras, uma análise comparativa quanto à variação do índice de utilização no caso de se incluir no cálculo a totalidade das áreas, conforme o estipulado no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, por usos e categorias/subcategorias de uso do solo. Nesta análise constatou-se que existem edifícios que ultrapassam o índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) proposto na presente alteração, pelo que pretende-se isentar este novo parâmetro às regularizações e ou ampliações de edifícios legalmente existentes e às operações de loteamento, à data de entrada em vigor do presente Plano, uma vez que esta área não é atualmente contabilizada para o cálculo da

		área de construção no PDM em vigor. Quanto ao índice aplicável à área de utilização do edifício (AC uti), esse tem que cumprir. Propõe-se melhorar a redação: n.º 3 do artigo 78.º – Critérios supletivos Versão aprovada <i>As regularizações, e as ampliações de edifícios legalmente existentes e as operações de loteamento, à data de entrada em vigor do presente Plano, não têm que cumprir com o índice máximo de ocupação previsto para as categorias e subcategorias de uso do solo.</i> Proposta de alteração: <i>As regularizações, e as ampliações de edifícios legalmente existentes e as operações de loteamento, à data de entrada em vigor do presente Plano, não têm que cumprir o índice máximo de ocupação e o índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício, previstos para as categorias e subcategorias de uso do solo.</i>
7.	Artigo 111.º – Regime de proteção <u>n.º 2 alínea d) e e)</u> o articulado refere-se apenas a muros de vedações confinantes com os arruamentos públicos. Não é estipulado qualquer altura para os muros entre inquilinos. Fica a dúvida se a autarquia tem alguma regra que estipule a altura máxima permitida para os mesmos, ou se apenas segue o estipulado na alínea b) do n.º 1 do art.º 6.º-A do RJUE, que estipula como altura máxima 1,80m, pelo que, considera-se que a altura máxima definida para o muro confinante com a via pública deve estar em concordância com a altura máxima permitida para o muro entre inquilinos, por uma questão de imagem urbana. Por uma questão de melhoria da imagem visual, sugere-se ainda que seja acrescentada a regra “A altura da vedação entre inquilinos deve garantir a altura do muro confinante com a via ou espaço público até ao alinhamento da construção”. <u>n.º 2 alínea f)</u>	A alínea b) do n.º 1 do art.º 6.º-A do RJUE, não estipula a altura máxima de muros de vedação que não confinem com via pública, determina que a edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública são obras de escassa relevância urbanística. Não foi estipulado a altura para os muros entre inquilinos.

	o articulado proposto esclarece a forma de medição da altura dos muros, mas nada é dito relativamente a eventuais situações em que existe desnível entre os terrenos confinantes. Sugere-se que seja acrescentado qual a regra a aplicar para estes casos tão comuns.	
8.	Reunião de trabalho de 15 de julho de 2021	O regulamento do PDM contempla um regime de exceção – Legalizações, ampliações e alterações (Título VII) para oficinas e estabelecimentos industriais (artigo 136.º), explorações pecuárias (artigo 136.º) e outras atividades (artigo 137.º). <u>Sendo um regime de exceção, o regulamento determinou que o enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.</u> A Srª Vereada Rita Coutinho na reunião de trabalho de 15 de julho de 2021, referiu que surgiram pedidos para ampliação/regularização de explorações pecuárias relacionados com a valorização, armazenamento e tratamento de efluentes (explorações que já recorreram ao referido regime de exceção), pelo que questionou a CCDRC sobre a possibilidade de a presente alteração ao PDM contemplar exceções relativamente a edifícios, instalações/equipamentos/infraestruturas, os quais se destinem a garantir a sustentabilidade ambiental. A CCDRC aceitou que a Câmara apresentasse uma proposta de normativo, pelo que se propõe o seguinte: n.º 1, alínea i) do Artigo 136.º(Explorações pecuárias) Versão aprovada O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano. Proposta de alteração <i>O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano, com exceção dos edifícios e equipamentos/infraestruturas que se destinem a garantir a sustentabilidade ambiental da exploração.</i> n.º 6, alínea d) do Artigo 136.º(Explorações pecuárias) Versão aprovada O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

		Proposta de alteração <i>O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano, com exceção dos edifícios e equipamentos/infraestruturas que se destinem a garantir a sustentabilidade ambiental da exploração.</i>
9.	Realça-se ainda, que o documento apresentado quando se refere à versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- DL n.º 80/2015, de 14 de maio, deve ser atualizado, de forma a fazer referência ao DL n.º 25/2021, de 29 março.	O documento foi atualizado.
5. Avaliação Ambiental Estratégica		
10.	O RA considerou na generalidade as orientações e recomendações dos pareceres emitidos pelas entidades consultadas na 1.ª fase do procedimento de AAE, sendo isso reflexo da evolução dos trabalhos	(-)
	No que diz respeito aos critérios de avaliação, associados a cada um dos indicadores; e aos objetivos de sustentabilidade indicadores de avaliação, ao nível de cada um dos FCD definidos, salienta-se que foi apresenta no ponto 3.4.3 uma análise da ocupação do uso do solo em 2018, que informa sobre o solo urbanizável do concelho (1.198,34 ha), apresentando gráficos sobre a sua distribuição por freguesia e por categoria e subcategoria do solo.	(-)
11.	Relativamente ao Quadro de Referência Estratégico (4.1.2), este identifica a generalidade dos instrumentos (Estratégias, programas e Planos) externos de âmbito nacional, regional, com interesse para o plano e como tal adequados à avaliação ambiental do mesmo. Considera-se, no entanto, que seria interessante a confrontação dos objetivos locais com a estratégia da Região Centro, que assenta para além do	A Câmara propõe introduzir no Quadro de Referência Estratégico (Quadro 15), no âmbito regional, os seguintes instrumentos: • O Pano de Ação Regional do Centro- 2014-2020 (PAR -C - 2014-2020); • Estratégia de Especialização Inteligente do Centro- Revisão para o período 2021-2027 (RIS3- C - 2021-2027); • o Programa Operacional Regional do Centro - 2014-2020 (POR- C- 2014-2020

	conteúdo da “proposta do PROT-C- cuja referência deve constar como “proposta” - no Pano de Ação Regional para o período 2014- 2020, na operacionalização da Estratégia de Especialização Inteligente (RIS3) para o Centro de Portugal e no Programa Operacional Regional do Centro para 2014-2020 (Centro 2020). Estes três elementos, articulados entre si, articulados entre si, constituem os fundamentos da estratégia que a CCDRC defende para a Região Centro e, nessa medida, deveriam ser parte integrante do quadro de referência. Sugere-se, ainda, integrar o Plano de Recuperação e Resiliência, que se encontra em fase de aprovação, pela sua dimensão e relevância estratégica, pelo seu impacto estrutural e ambição, pelo seu simbolismo enquanto resposta conjunta da União Europeia a uma crise sem precedentes e com impacto em todo o território nacional.	
12.	O documento apresenta uma análise e avaliação ambiental estratégica para cada FCD, designadamente para o FCD1 – Ordenamento do Território, sobre o estado atual e tendencial e a identificação de oportunidades, destacando-se a ocupação do solo urbanizável. Com efeito, os objetivos estabelecidos nos termos de referência que sustentam a presente alteração e que se pretendem, essencialmente, com a necessidade de adaptação do conteúdo do PDM aos novos conceitos de solo urbano e do solo rústico, introduzidos pela LBSOTU foram considerados no FCD1, embora tenham	(-)

	também reflexos nos restantes FCD, em particular no FCD3- Qualidade Ambiental.	
13.	No quadro (43) - “Indicadores para o seguimento e controlo da AAE”, são dadas orientações gerais para a implementação de um plano de controlo e identificados para cada FCD, indicadores de sustentabilidade, unidade de medida, periodicidade do controlo e respetivas a fonte e metas. Quanto às metas para os indicadores são preconizadas metas como: “aumentar”, “aumentar”, “aumentar/intensificar”, “reduzir”, “reduzir/anual” e “nd”(que não se percebe o que significa). Ora, entende-se que toda esta matéria merece ser reponderada. Com efeito, devem ser escolhidos indicadores que seja possível medir, com facilidade, adaptados à escala do PDM e para os quais sejam apontados os valores base (que são a garantia de que a informação se encontra, na escala de análise pretendida, disponível) por forma a que a monitorização ainda que possa ser feita anualmente, possa acompanhar a evolução anual dos indicadores. Este é um aspeto que se considera essencial para que a AAE possa ser alvo de uma monitorização credível e capaz de assegurar um resultado que permita caracterizar a evolução do Plano, o grau de cumprimento dos objetivos de sustentabilidade e das eventuais alterações estratégicas que seja necessário introduzir.	A câmara irá reponderar esta matéria. Propõe-se introduzir no quadro 43 as recomendações no que se refere às “metas”, bem como definir para cada indicador o valor base de referência e o ano a que se refere o valor base, por forma a que a monitorização, possa acompanhar a evolução anual dos indicadores e como é referido no parecer da CCDRC <i>“... aspeto que se considera essencial para que a AAE possa ser alvo de uma monitorização credível e capaz de assegurar um resultado que permita caracterizar a evolução do Plano, o grau de cumprimento dos objetivos de sustentabilidade e das eventuais alterações estratégicas que seja necessário introduzir”.</i> .

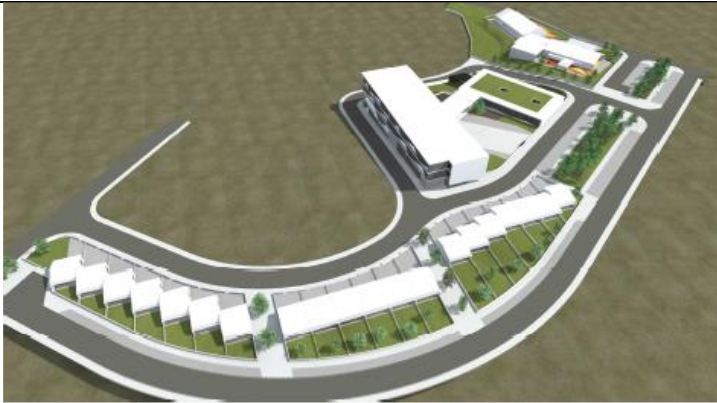
14.	O relatório identifica também as entidades e os agentes a quem cabe a monitorização e gestão das ações previstas.	(-)
15.	Da apreciação global do documento em apreço, verifica-se que este segue, no essencial, a estrutura e as orientações definidas nos principais referenciais estratégicos da avaliação ambiental estratégica e descreve, caracteriza e identifica os aspetos constantes do artigo 6.º do RJAAE. Contudo, deve ter em conta as recomendações contidas neste parecer, em particular no que se refere às “metas”, para permitir, assim, tornar efetiva a avaliação e controlo dos efeitos significativos no ambiente, previstas no artigo 11.º deste último diploma.	Ver comentário no ponto 13
	O Resumo Não Técnico apresentado nos termos da alínea i), do Artigo 6.º, do RJAAE, constitui um documento sintético e objetivo do processo de AAE, de forma a assegurar e dar suporte ao processo de consulta pública, que deve ser também retificado tendo em conta as observações feitas ao RA.	Será retificado tendo em conta as observações feitas ao RA.
3. Análise da proposta de alteração ao plano		
3.1 - Procedimento		
16.	A deliberação da CML publicada no DR deve ser divulgada através da comunicação social e no sítio da internet da CM...os comprovativos dessa divulgação não foram detetados no processo apresentado	Será comprovado.
17.	O aviso relativo à prorrogação do prazo de elaboração da alteração, bem com a deliberação da CM a sujeitar o plano ao procedimento de AAE devem ser colocados na PCGT bem como as atas das reuniões realizadas em sede de acompanhamento.	Será comprovado.

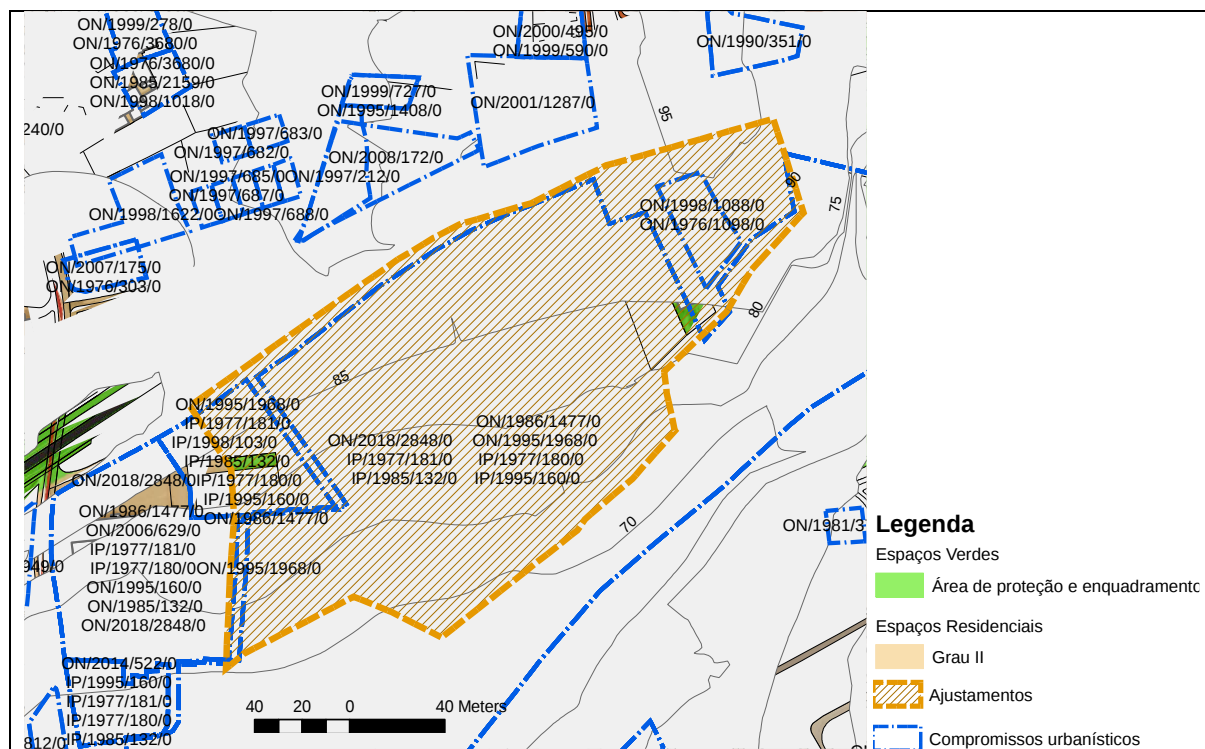
3.2 Instrução Processual		
18.	A CM deve documentar o processo, antes da discussão pública com todos os elementos instrutórios em causa: -Ficha de dados estatísticos -Planta ou relatório de compromissos urbanísticos -Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira da proposta de alteração	Os elementos apresentados serão efetuados e concretizados
19.	A proposta deveria ser acompanhada por um sumário	
20.	Ajustamentos: Esclarecer as propostas 37, 38, 39, e 40	Ver documento anexo ao presente relatório
21.	Esclarecer se realmente a CM abandonou nesta alteração a UOPG da Quinta da Gordalina	O município de Leiria desistiu da UOPG DA Quinta da Gordalina, por não ser viável a sua intervenção na atualidade.
22.	Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira A proposta de alteração deve ser suportada pelo programa de execução... previsto nas alíneas d) e f) do art. 107 do RJIGT.	O programa de financiamento e fundamentação da viabilidade económica será efetuado.

Anexo I

Elementos complementares de justificação dos ajustamentos 37, 38, 39 e 40

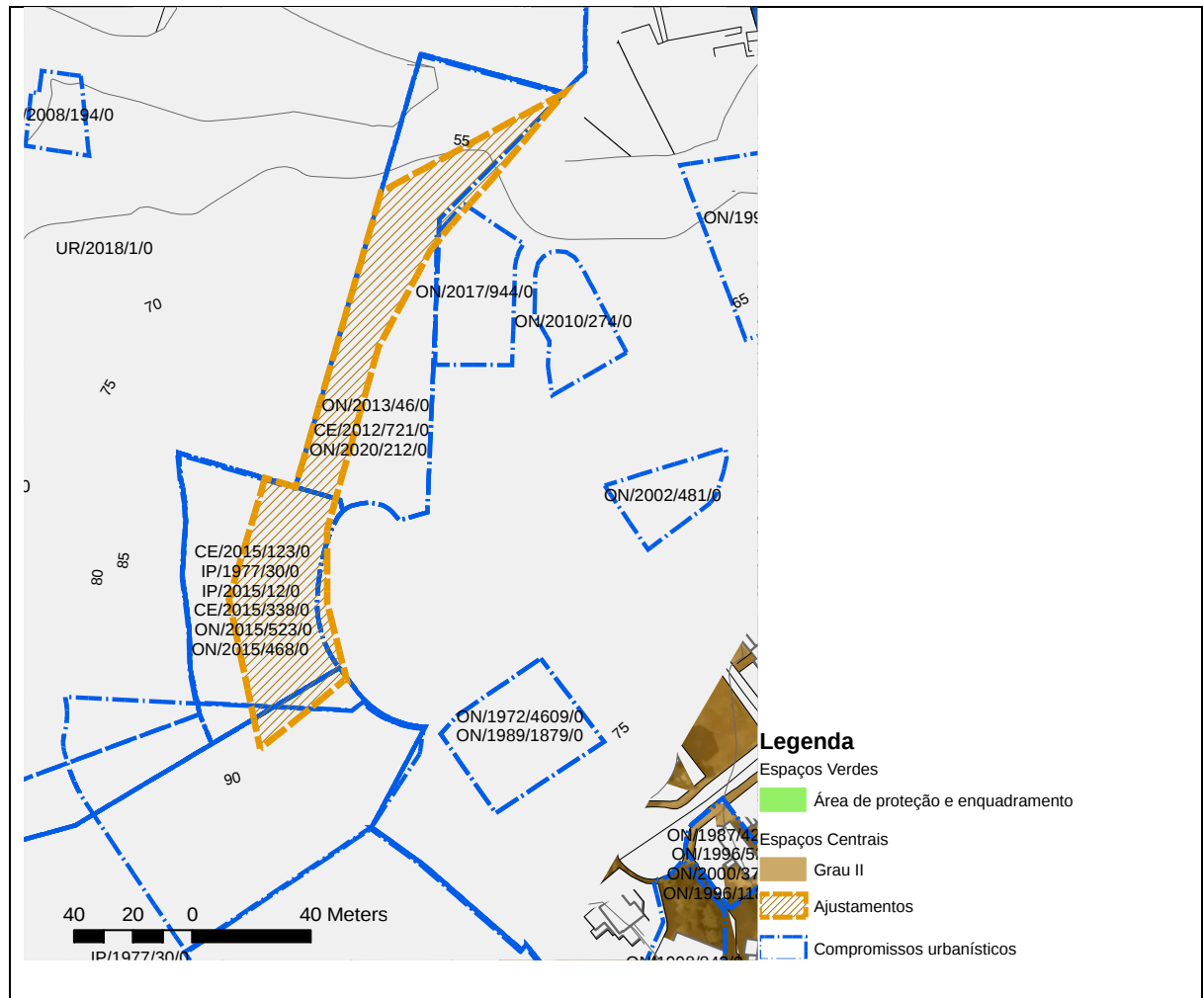
N.º	Requerente	Síntese da Sugestão/Fundamentação
37	Santa Casa da Misericórdia de Leiria	A Santa Casa da Misericórdia de Leiria possui uma parcela de terreno com uma área de 33.650 m² na União das freguesias de Marrazes e Barosa e pretende a sua requalificação para Espaços Residenciais de Grau II, com o objetivo de poder construir um equipamento social (aldeia intergeracional). A Santa Casa da Misericórdia de Leiria pretende construir um Centro Social com várias Unidades: Creche; Jardim de Infância; ERPI; Habitação Assistida e Cuidados Continuados Integrados.

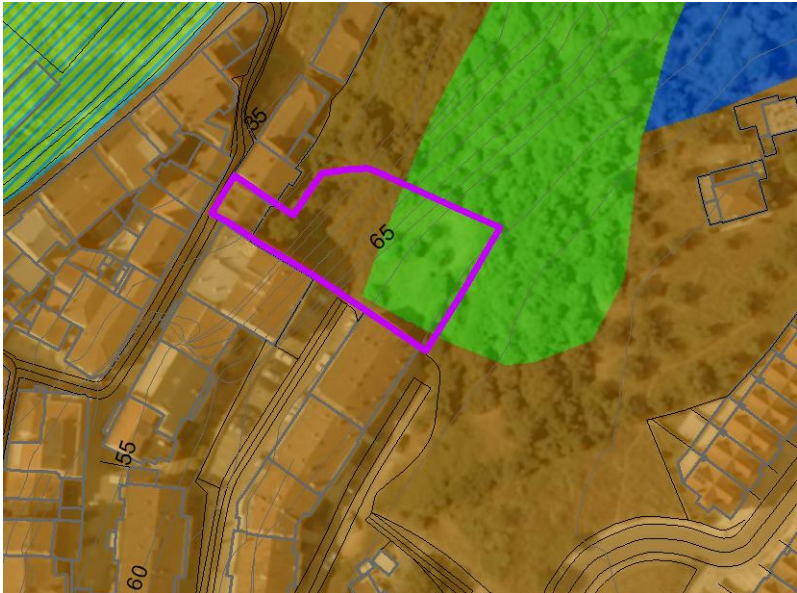
		 Este projeto social pretende vir colmatar uma lacuna no concelho de Leiria relativamente ao apoio social e apresenta uma proposta de 10250 m2 distribuídos pelas valências acima referidas, sendo para a ERPI (Estrutura Residencial para Pessoas Idosas) a que se destina maior área de construção (4500m2). Na realidade o projeto pretende uma área de 990 m2 dedicada a creche para 66 crianças, uma área de 480 m2 para Jardim de Infância, para a unidade de Habitação Assistida encontram-se previstos 1280 m2 e para a Unidade de Cuidados continuados integrados uma área de 3000 m2. Mais se refere que esta área se encontra próxima do centro de Leiria, junto à EN1 e numa área com um enquadramento funcional e orgânico.
Avaliação A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Marrazes e Barosa, no lugar da Quinta do Amparo. A parcela insere-se em Espaços Verdes – área de proteção e enquadramento, junto a um equipamento de ensino, a Escola Monsenhor José Galamba de Oliveira. A exposição poderá ter acolhimento dado que o espaço verde correspondente não se encontra previsto nas GOP, e porque a intenção se enquadra com o existente na envolvente. A proposta apresenta uma área de 4,23 ha e pretende-se a sua requalifica para Espaços Residenciais de Grau II, salvaguardando a área da ribeira do Amparo, que permanece em Espaços Verdes, junto à Quinta do Bispo. A proposta encontra-se numa área com um grau de consolidação relevante e é adjacente à Estrada Nacional nº 1. A área aonde se enquadra a parcela foi alvo de várias intenções urbanísticas não possuindo ainda, no entanto, qualquer compromisso urbanístico válido.		

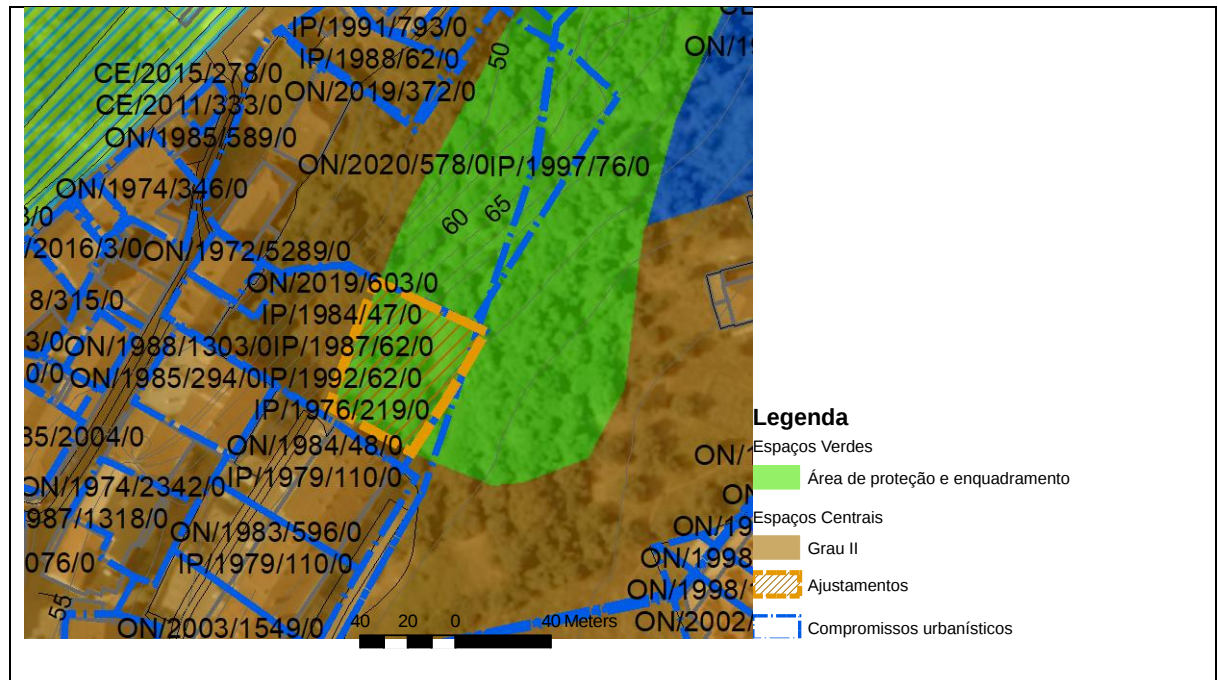


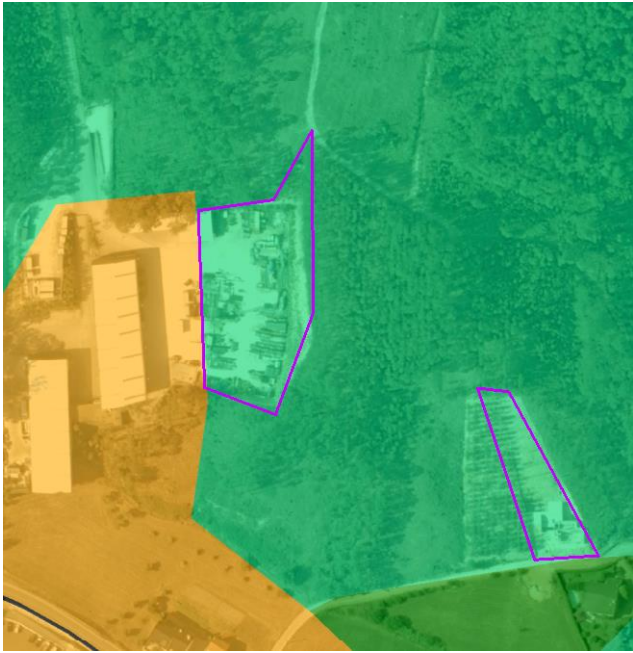
N.º	Requerente	Síntese da Sugestão/Fundamentação
38	Poligreen	A parcela tem uma área de 3608 m2 e localiza-se na União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no Bairro dos Capuchos, junto à A19 e ao loteamento da Quinta Malta (Poligreen). Pretende a requalificação da área com processos de edificação aprovados em Espaços Centrais de Grau II. A área em causa foi alvo de um compromisso urbanístico válido (523/2015). Pretende-se ajustar o perímetro urbano atribuindo uma profundidade máxima de 50 metros em relação à via de acesso adjacente.

			
Avaliação		A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no lugar da Quinta da Malta. A proposta insere-se em Espaços Verdes – área de proteção e enquadramento, contígua ao perímetro urbano na categoria de Espaços Centrais de Grau II. Pretende-se o alargamento da categoria de Espaços Centrais de Grau II de uma área de 0,45 ha, de modo a enquadrar as construções existentes e cumprir o critério de uma faixa de profundidade ao longo das vias definido nos critérios de ajustamento dos perímetros urbanos, neste caso, de modo a incluir as construções em Espaços Centrais de Grau II. Mais se refere que não existem condicionantes e trata-se apenas de refletir o existente, não se pretende aumentar a possibilidade de construção nesta área, que foi alvo de compromisso urbanístico (ON 523/2015), enquadrando na categoria de espaços centrais construções que não se apresentam como usos dominante ou compatível em Espaços Verdes – Área de Proteção e Enquadramento.	



N.º	Requerente	Síntese da Sugestão/Fundamentação
39	603/19	A parcela tem uma área de 0,06 ha e localiza-se na União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no Bairro dos Anjos, junto ao centro da cidade e numa área consolidada e com fortes aptidões para a reabilitação urbana (que é o caso desta parcela) Pretende-se a requalificação da área com processo de edificação aprovado em Espaços Centrais de Grau II. A área em causa foi alvo de um compromisso urbanístico válido (603/2019). Pretende-se ajustar o perímetro urbano de modo a enquadrar toda a parcela (ajuste ao cadastro). 
		Avaliação A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no lugar do Bairro dos Anjos. A proposta insere-se em Espaços Verdes – área de proteção. Pretende-se que o processo de edificação (ON 603/2019) seja totalmente considerado como Espaços Centrais de Grau II, representando uma área de 0,06 ha. Trata-se de um ajuste de cadastro, numa área sem condicionantes. A exposição poderá ter acolhimento pois trata-se de uma operação urbanística de requalificação de um edifício numa área consolidada da cidade que se encontra bastante degradada e para a qual é importante impulsionar a sua reabilitação.



N.º	Requerente	Síntese da Sugestão/Fundamentação
40	1101/2005 e ON 769/14	Pretende a classificação da área de solo rural para solo urbano - com processo de edificação aprovado em Espaços Florestais de conservação. As parcelas referem-se a diferentes processos e traduzem edificações existentes e com compromissos válidos. 
Avaliação A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no lugar de Ilha (Padrão). As parcelas em causa inserem-se em Espaços Florestais de conservação. Os processos de edificação devem, quando possível, ser considerados como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, de acordo com critérios de decisão predefinidos. A exposição poderá ter acolhimento pois trata-se de um conjunto de operações urbanísticas válidas e concretizadas desde 2015 (on-55/12; 769/14 e 1101/05). Esta proposta apresenta uma área de 1,46 ha e não possui condicionantes. A proposta apresenta uma área maior daquela que corresponde aos processos, de modo a poder conformar um perímetro urbano mais coerente no que se refere ao critério relacionado com a profundidade a atribuir nas zonas junto a vias públicas e também por que passa a enquadrar um construção existente no local		

