

## **Plano de Pormenor de ARRABALDE DA PONTE**



**PROPOSTA DE EXCLUSÃO DO AHVL  
1ª ALTERAÇÃO**

**CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA – 2021**

## ÍNDICE

### I – Peças Escritas

#### Memória Descritiva e Justificativa

### II – Peças Desenhadas

#### Anexo I

| Nº DESENHO | DESIGNAÇÃO                                                                    | ESCALA |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 001        | AHVL- PONTO DE SITUAÇÃO DO APROVEITAMENTO NA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPAP      | 1/2000 |
| 002        | AHVL – LOCALIZAÇÃO DAS PARCELAS A EXCLUIR DO APROVEITAMENTO NO ÂMBITO DO PPAP | 1/2000 |

#### Anexo II

| Nº DESENHO | DESIGNAÇÃO                       | ESCALA |
|------------|----------------------------------|--------|
| AHVL 001   | PLANTA COMPROMISSOS URBANÍSTICOS | 1/2000 |
| AHVL 002   | PLANTA DE IMPLANTAÇÃO            | 1/2000 |
| AHVL 003   | PLANTA DE EXCLUSÃO DO AHVL       | 1/2000 |
| AHVL 004   | AHVL – PLANTA DE CONDICIONANTES  | 1/2000 |

## **Memória descritiva e justificativa**

A presente memória descritiva e justificativa diz respeito à proposta de exclusão das áreas beneficiadas pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis (AHVL) na área de intervenção do Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, no concelho de Leiria.

O AHVL foi criado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 35 559, de 28 de março de 1946, e de acordo com o disposto no n.º 6 a exploração da obra é regulamentada com base nas disposições legais em vigor nomeadamente o regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola (RJOAH): Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho, com a nova redação dada pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de abril, Decreto- Regulamentar n.º 2/93, de 3 de fevereiro e legislação complementar.

A área do AHVL no Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte (PPAP) foi desafetada da RAN, no âmbito do processo de elaboração do PDM 1995 e proposta no mesmo para uso não agrícola, a excluir do AHVL.

Na sequência da revisão do PDM de Leiria a Direcção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) procedeu à verificação dos limites do AHVL, tendo encontrado alguns erros na delimitação que constava no PDM 1995. A equipa técnica da revisão do PDM procedeu à redefinição do limite do AHVL de acordo com as cartas de cadastro da Obra Hidroagrícola do Lis, à escala 1/2500, o qual foi validado pela entidade.

Assim, na análise das propostas veiculadas no Plano Pormenor sobre áreas beneficiadas pelo AHVL foi usado o limite do AHVL corrigido no âmbito da revisão do PDM e o “limite do futuro perímetro de rega do vale do Lis”, que constava no PDM 1995.

A DGADR procedeu à verificação da área beneficiada do AHVL na área de intervenção do PPAP, tendo efetuado as correções

necessárias ao ajuste à escala a que o PPAP se desenvolve e uma vez que já foram excluídos parcelas/prédios no âmbito da gestão do PDM 1995, conforme Desenho 1 – AHVL – Ponto de situação do Aproveitamento na área de intervenção do PPA (Anexo I).

A DGADR, em consonância forneceu o limite do Aproveitamento na área de intervenção do PPAP, em formato digital (Outubro 2011), que foi incluído nas peças gráficas do Plano.

Na 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor a área abrangida pelo AHVL encontra-se cartografada na Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes e na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo, nesta última estão identificadas ainda as áreas a excluir do AHVL, em solo urbano.

O artigo 9.º do regulamento do PDM em vigor determina que :

- A área beneficiada pelo AHVL e suas infraestruturas regem-se pelo regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola, carecendo qualquer intervenção de parecer favorável da entidade competente nos termos da legislação em vigor;
- A área beneficiada pelo AHVL, em solo rural, faz parte integrante da reserva agrícola nacional;
- Dentro do limite do AHVL, carecem de autorização da entidade competente nos termos da legislação em vigor, quaisquer intervenções nas faixas de proteção das redes de rega, das redes de drenagem, do sistema de defesa contra cheias e das infraestruturas associadas.

O artigo 79.º (Regime aplicável às áreas do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis em solo urbano) do regulamento do PDM em vigor, estabelece que:

- As áreas do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, incluídas em solo urbano, delimitadas na Planta de

Ordenamento, estão sujeitas a exclusão do AHVL, nos termos do regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola;

- A exclusão prevista no número anterior só é eficaz após o pagamento do montante compensatório;
- Não poderá ocorrer qualquer ocupação ou alteração de uso do solo nestas áreas, sem que cumulativamente: tenha sido previamente excluído o prédio ou parcela do prédio da área beneficiada do AHVL e a ocupação dessas áreas não pode pôr em causa o funcionamento, a utilização e a gestão das infraestruturas do AHVL.

O suporte de planeamento e gestão urbanística do desenvolvimento municipal não se esgotam no PDM, pelo contrário, exige o aprofundamento de soluções urbanísticas e das suas regras em planos municipais de hierarquia inferior. É a elaboração e implementação destes planos, que em ligação interativa com o PDM, apoiará o processo contínuo de planeamento municipal.

Assim, no que se refere à área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo, a qual se encontra assinalada como estando abrangida por “Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte”, a Câmara pretende a programação do seu crescimento e da sua ocupação, nomeadamente ao nível das infraestruturas, da implementação de usos diferenciados (habitação, serviços, comércio, equipamentos, hotel, espaços verdes) articulados entre si. De igual forma, os espaços exteriores públicos devem ser devidamente programados de modo a integrar áreas de circulação, quer pedonais, quer viárias, de dimensão razoável, bem como áreas de estacionamento suficientemente e devidamente dimensionadas para responder às necessidades imputadas não só pela ocupação proposta, mas também pelo carácter central da área de intervenção.

A proposta de alteração ao Plano Pormenor não altera o PDM em termos de classificação do solo, contudo modifica, a qualificação do solo no que diz respeito às zonas verdes.

Relativamente a qualificação funcional do solo o plano propõe a delimitação das seguintes categorias:

- Espaços centrais – áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade com concentração de atividades terciárias e funções residenciais: comércio, serviços, equipamento e habitação.
- Espaços verdes – áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer destinados a qualificarem os espaços onde se inserem: zonas verdes públicas e áreas verdes privadas.
- Espaços canais - áreas de solo afetas às infraestruturas urbanas: rede viária, passeios, estacionamento, percursos pedonais, áreas para acesso automóvel e espaço para localização de PT.

A exclusão das áreas beneficiadas pelo AHVL conforme Desenho 2 - Localização das parcelas a excluir do Aproveitamento no âmbito do PPA (Anexo I), pode ser sistematizada em dois tipos de circunstâncias a que correspondem quadros de justificação complementares:

1. A exclusão de áreas que correspondem a ocupações consumadas com edificações licenciadas, zonas verdes e infraestruturas urbanas, que segundo o parecer da DGADR *“embora tenha sido requerida em tempo a exclusão dos prédios beneficiados pelo AHVL, nenhuma é eficaz, uma vez que não foi pago o montante compensatório, pelo que a exclusão não é efetiva”*. Estas áreas mantêm-se dentro da área beneficiada pelo AHVL,

pelo que carecem de exclusão nos termos da legislação em vigor.

2. A exclusão de áreas destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, comércio, serviços, equipamentos, zonas verdes e infraestruturas urbanas, imprescindíveis à viabilização das propostas contidas no Plano, cuja realização se afigura indispensável para a prossecução das opções estratégicas e dos objetivos de intervenção do Plano.

Atendendo a que na vigência do PPAP publicado pelo Aviso n.º 8654/2015, publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 153, de 7 de agosto de 2015 não ocorreram quaisquer pedidos de exclusão das áreas do PPAP inseridas em AHVL, e considerando que a proposta de alteração ao PPAP incide sobretudo em matéria de desenho urbano e programa de usos do solo, a 1.ª alteração ao PPAP não altera a situação do Plano em vigor face à área existente do AHVL que carece de exclusão.

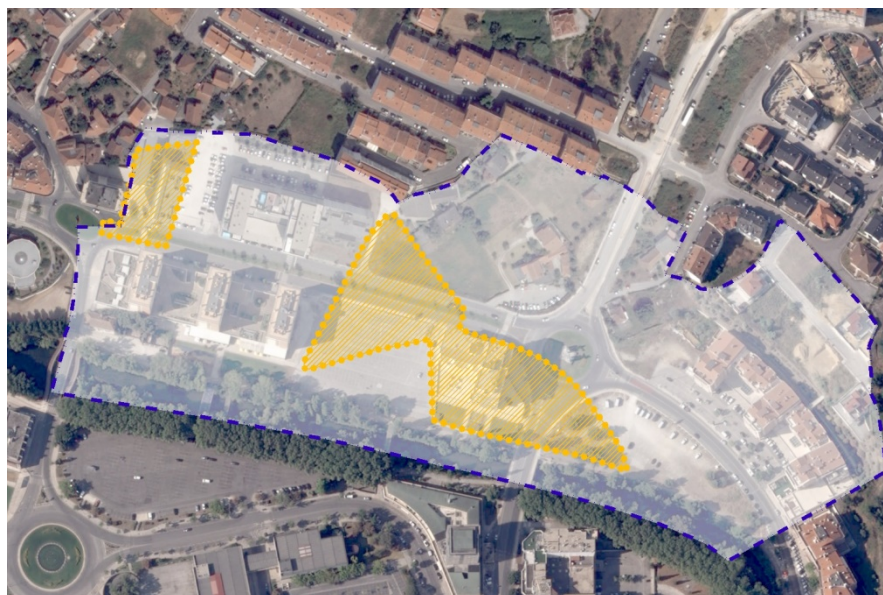


Imagem aérea (2018) fornecida pela DGT com a representação do limite das áreas a excluir do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis

## Áreas a excluir

O quadro seguinte contém a identificação e justificação para a exclusão das áreas beneficiadas pelo AHVL

| Mancha excluir N.º | Área a excluir (m2) | N.º dos prédios do AHVL | Identificação beneficiário /proprietário | Área de cadastro do AHVL (m2) | Situação existente                                                              | Categoria PDM vigor                           | Categoria Proposta                                           | Funções                                                                                                                                                                                                   | Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E1                 | 2559                | 1A                      | Câmara Municipal de Leiria               | 2559                          | Construído (Proc.1453/95 -alvará de licença de utilização n.º 5/6 de 4/10/2002) | Área Habitacional ou Residencial              | Espaços Centrais<br><br>Espaços Verdes<br><br>Espaços Canais | - Comércio/serviços/Hotel Equipamento/habitação;<br>- Rede viária;<br>- Passeios públicos;<br>- Estacionamento público;<br>- Área para acesso automóvel;<br>- Percursos pedonais;<br>-Área verde pública. | Área a incluir em espaço urbano após exclusão do AHVL. Exclusão de áreas beneficiadas pelo AHVL que correspondem a ocupações consumadas com edificações licenciadas, zonas verdes e infraestruturas urbanas, incompatíveis com o regime Jurídico das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola. São áreas que embora tenha sido requerida a exclusão, esta não é efetiva. Os prédios mantêm-se dentro da área beneficiada pelo AHVL. |
| E2                 | 11500               | 1E                      | Câmara Municipal de Leiria               | 4000                          | Não Construído                                                                  | Área Habitacional ou Residencial e Zona Verde |                                                              |                                                                                                                                                                                                           | Área a incluir em espaço urbano após exclusão do AHVL. Exclusão de áreas destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, equipamentos e infraestruturas urbanas, imprescindíveis à viabilização das propostas contidas no Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte, cuja realização se afigura indispensável para a prossecução das opções estratégicas e dos objetivos de intervenção do Plano.            |
|                    |                     | 1F                      | Albino Gameiro &Silvas Lda.,             | 7500                          | Construído (Lot. 37/88 - Alvará de loteamento n.º 739/95 de 4/08/95)            | Zona Verde                                    |                                                              |                                                                                                                                                                                                           | Área a incluir em espaço urbano após exclusão do AHVL. Exclusão de áreas beneficiadas pelo AHVL que correspondem a ocupações consumadas com edificações licenciadas, zonas verdes e infraestruturas urbanas, incompatíveis com o regime Jurídico das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola. São áreas que embora tenha sido requerida a exclusão, esta não é efetiva. Os prédios mantêm-se dentro da área beneficiada pelo AHVL. |
|                    | 14059               | Total (m2)              |                                          | 14059                         |                                                                                 |                                               |                                                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

O Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte apresenta uma área de intervenção de 10,30ha, da qual constam como área beneficiada do AHVL, no cadastro da obra, 1,40 ha, o correspondente a 13,6% da área de intervenção do PPAP.

Assim, prevê-se a exclusão de 1,40 ha de áreas beneficiadas pelo AHVL cuja ocupação existente e proposta é incompatível com o Regime Jurídico das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola e como tal proposta para exclusão nos termos do Regulamento do PDM em vigor e consignado no Regulamento do PPAP.

Conforme valores indicados no quadro de atualização do Custo das Obras dos Aproveitamentos Hidroagrícolas disponibilizado pela DGADR, refere-se que o Montante Compensatório previsto na legislação em vigor resulta da aplicação do custo da obra/ha, que atualizado ao ano de 2019, tem o valor de 23.483,94 €/ha, sendo este valor atualizado anualmente, nos termos da lei vigente.

### **Cartografia**

As peças desenhadas em anexo, que integram o Plano Pormenor Arrabalde da Ponte, explicitam e caracterizam a proposta de exclusão das áreas beneficiadas pelo AHVL (Anexo II):

- **Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis** – Compromissos urbanísticos, escala 1/2000;
- **Planta de Implantação**, escala 1/2000;
- **Planta de Exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis**, escala 1/2000;
- **Planta de Condicionantes – Final, para aprovação**, escala 1/2000.

## **Anexo I**

## **Anexo II**