



MEMÓRIA DESCRITIVA

1- Pretende-se com o presente estudo de alteração ao Plano de Urbanização da Área Central da Cidade de Esposende, viabilizar uma modificação pontual do ordenamento urbano ali previsto para um sector setentrional do aglomerado com cerca de 8.4 ha, envolvido pela Av. dos Banhos e a Av. Padre Sá Pereira, a norte e a sul, e por dois outros arruamentos ortogonais, sitos a nascente e a poente, sector este classificado no mesmo documento urbanístico e em termos de “ Usos Dominantes do Solo e Edificabilidade “, como Zona Urbana Consolidada ( Ver Des. Nº 1 ).

2- Afirma-se no Artº 11º do Regulamento do Plano de Urbanização e no que concerne à Zona Urbana Consolidada ( U.C. ) que “ a generalidade das áreas integradas na Zona Urbana Consolidada se encontra disciplinada por Planos de Pormenor ou Operações de Loteamento cujas disposições se manterão em vigor enquanto estes instrumentos de ordenamento urbanístico não forem revistos, alterados ou revogados “. Todavia e na situação em apreço, o conteúdo deste artigo não é totalmente verdadeiro pois, embora o sector a alterar se insira numa área que tem sido sujeita à disciplina dum Plano de Pormenor, o da Zona Norte de Esposende, executado em 1983 pelo Prof. Arqº Bernardo Ferrão, Consultor Urbanista da Câmara e na base do qual se tem vindo a efectuar de então para cá, a gestão desta área urbana, nunca tal estudo urbanístico foi, nos termos do previsto no D.L. 69/90, submetido a apreciação superior ou publicado em Diário da República.

Neste contexto e dum ponto de vista de ordenamento urbano a mancha construída actualmente prevista no Plano de Urbanização para o sector em apreço vale o que vale, perdido que está o valor vincutivo que lhe seja conferido por um Plano de Pormenor plenamente eficaz, tendo por essa razão de passar a serem-lhe aplicadas as disposições contidas no artº 11º,2 do supracitado regulamento, onde se refere que “ a transformação do actual uso do solo e a edificabilidade nas áreas pertencentes a esta zona que não estejam disciplinadas pelos instrumentos de ordenamento urbanístico mencionados no número anterior, quer se pretendam realizar através de construção avulsa quer através de operação de loteamento, terão de respeitar estritamente a sua integração na envolência, através de manutenção das características dominantes desta no que respeita a destinos de uso dominante, tipologias de edificação, cêrceas, alinhamentos e restantes parâmetros urbanísticos, devendo ainda garantir as necessárias articulações formais e funcionais quando as características da envolência não forem homogêneas “.

3- Ocorre por outro lado que, por razões que se prendem com a representação gráfica utilizada na Planta de Síntese do Plano de Urbanização na área ordenada pelo atrás referido Plano de Pormenor da Zona Norte de Esposende, como aliás noutras manchas do aglomerado, não foram claramente distinguidas as construções já realizadas, segundo este plano, das que à data eram ali propostas mas não ainda edificadas, como sucede no caso do sector em referência, dentro cujos limites apenas existe, de momento, um imóvel de gaveto sito na extrema sul/nascente.



- Neste quadro, também a mancha construída actualmente prevista no Plano de Urbanização é minimamente condicionante uma vez que a sua larguissima maioria se encontra ainda por edificar, constituindo seu único compromisso local o supracitado edificio.

4- Embora seja enorme a actual pressão urbanística sobre o sector em apreço não tem sido até hoje possível viabilizar a construção ali preconizada no Plano de Pormenor e posteriormente contemplada no Plano de Urbanização, face à difícil senão impossível compatibilização do desenho urbano proposto com a situação cadastral localmente existente.

O estudo de alteração pontual ao ordenamento urbano que se agora propõe procura no essencial, articular a mancha edificada com a actual estrutura fundiária mantendo em simultâneo os critérios urbanísticos e o espirito do desenho da solução prevista no Plano de Urbanização adequando-se também rigorosamente ao conteúdo do Artº 11º, 2 do Regulamento deste Plano ( Ver Des. Nº 2 ). Neste contexto sugerem-se algumas alterações em termos de traçado viário, agora mais consonante com a dificilmente alterável situação cadastral pré-existente, substituindo-se também pela mesma razão o grande espaço verde centralizado inicial, por uma razoável área ajardinada igualmente central, mas agora rodeada de quatro praças, também arborizadas, mantendo-se semelhantes todavia as superfícies daquele e destes espaços verdes. Por outro lado, compreensíveis exigências do Executivo Câmarrario, respeitantes à optimização do dimensionamento e à melhoria da qualidade arquitectónica dos fogos a integrar nos edificios propostos, impuzeram a revisão da sua profundidade, que passará de 12 para 14 metros mantendo-se todavia as cêrceas já preconizadas na versão contida no Plano de Urbanização ( Ver des. Nº 3 )

Após a aprovação superior da presente alteração deverá efectuar-se um estudo de ordenamento paisagístico do sector em apreço, que definirá o desenho da massa vegetal do espaço público central e das pracetas envolventes, bem como da arborização dos arruamentos, regulamentando-se aí, então também, o ajardinamento das zonas privadas, sitas nas traseiras das construções propostas.

Esposende, 14 de Maio de 1997

OS SERVIÇOS TÉCNICOS