



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

## 2.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO

### CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL – ATA

06-06-2018

Aos seis dias do mês de junho de dois mil e dezoito, pelas 10 horas e 30 minutos, realizou-se nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR), a Conferência Procedimental (CP), tendo por objeto a proposta da 2.ª Alteração ao Plano de Pormenor (PP) de Santo Agostinho, apresentada pela Câmara Municipal de Leiria (CML), nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 5 do artigo 86.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

Face às características da alteração proposta foram convocadas as entidades abaixo indicadas, em função dos interesses a ponderar:

- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH Centro);
- Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC);
- Direção Geral do Território (DGT);
- Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC);
- Instituto da habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU).

Determina o RJIGT no seu artigo 85.º, nº 2, que as entidades convocadas para a CP se pronunciem sobre os seguintes aspetos:

- a) Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis; e
- b) Conformidade ou compatibilidade a proposta do plano com os programas territoriais existentes.

A CML foi convidada para estar presente na reunião, enquanto entidade responsável pela elaboração da proposta de alteração (~~regulamentar do PDM~~) para prestar esclarecimentos sobre *a mesma*.

Estiveram presentes as entidades constantes da folha de presenças anexa.

Não estiveram presentes nem remeteram parecer a ANPC, a DRCC e o IHRU.

**A APA/ARH Centro**, não esteve presente, mas **enviou** previamente à reunião o seu **parecer** de teor **favorável condicionado**, que se anexa à presente ata e dela faz parte integrante.

A CML disponibilizou a proposta da 2.ª Alteração ao PP de Santo Agostinho em, [https://www.cm-leiria.pt/uploads/document/file/12796/LINK\\_PP2\\_CM-Leiria\\_2018.04.16.zip](https://www.cm-leiria.pt/uploads/document/file/12796/LINK_PP2_CM-Leiria_2018.04.16.zip), instruída com os seguintes elementos:

- Termos de referência, Oportunidade e Justificação para Não Sujeição a Avaliação Ambiental;
- Elementos Instrutórios do Procedimento administrativo sobre a decisão de elaboração;
- Relatório de Fundamentação das alterações propostas;



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

J  
G1  
f  
ho  
er.  
Hf

- Ficha de Dados Estatísticos.

A alteração recaí sobre as seguintes componentes do plano:

- Regulamento;
- Planta de Implantação - Desenho n.º 25;
- Planta de Condicionantes - Desenho n.º 04;
- Planta de Enquadramento – Desenho n.º 01;
- Planta - Extrato do PDM Leiria, Planta De Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo e Salvaguardas – Desenho n.º 02;
- Planta da Situação Existente – Desenho n.º 03;
- Planta de Espaço Exterior – Desenho n.º 26
- Planta de Modos de Intervenção no Edificado - Desenho n.º 27
- Planta de Edificações Propostas – Desenho n.º 28
- Planta de Modelação Geral do Terreno – Desenho n.º 29
- Planta de Cadastro – Desenho n.º 39
- Mapa de Delimitação de Zonas Sensíveis, Mistas e de Conflitos - Desenho n.º 44;
- Planta de Ruído à cota de 4m - LDEN - Desenho n.º 46;
- Planta de Ruído à cota de 4m - LN - Desenho n.º 47.

### **I - ABERTURA DA REUNIÃO**

A representante da CCDRC abriu a reunião, agradecendo a presença de todos. Fez o seu enquadramento legal, referindo que esta visava dar cumprimento ao disposto no n.º 3 do artigo 86º do RJIGT e reunir, num momento único, as posições de todas as entidades representativas dos interesses a ponderar na área em causa.

Salientou ainda que, nos termos do n.º 3 do artigo 84º (por remissão do n.º 3 do artigo 86º), caso o representante da entidade não manifeste, na CP, a sua discordância com as soluções projetadas ou não compareça à reunião, nem o serviço ou entidade que representa manifeste a sua posição até à data da mesma, considera-se nada ter a opor à proposta.

Após a CP, a CCDRC enviará por e-mail, a Ata desta reunião com a pronúncia das entidades.

Nos termos do artigo 87º do mesmo regime, nos 20 dias subsequentes à realização desta conferência, a CML pode promover reuniões de concertação com as entidades que tenham discordado expressa e fundamentadamente da proposta, tendo em vista obter uma solução concertada.

Estabelece ainda o RJIGT que, na ausência de consenso, a CML elabore a versão final da proposta do plano a submeter a discussão pública, optando pelas soluções que considere mais adequadas, mas salvaguardando a respetiva legalidade (cf. o n.º 2 do artigo 87º do RJIGT).



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Or.' and 'Mf']*

## II - PRONÚNCIA DAS ENTIDADES

Passou-se em seguida a palavra às entidades presentes, para comunicação das respetivas posições.

### Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

As representantes da CCDRC transmitiram o parecer de teor **favorável** à proposta de alteração ao plano, que deve considerar a correção e o completamento dos aspetos a seguir identificados:

#### **1. Antecedentes**

O Plano de Pormenor (PP) de Santo Agostinho, elaborado no âmbito do Programa Polis, foi ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 84/2006, de 14/06 publicada no Diário da República (DR) n.º 125, 1.ª série – B, em 30/06. Mais determinou a referida Resolução que ficavam revogadas todas as disposições escritas e gráficas do Plano Diretor Municipal de Leiria contrárias ao disposto no Plano de Pormenor, na respetiva área de intervenção.

A necessidade de introduzir alguns ajustamentos ao plano, uma vez que continuava em curso a requalificação das áreas adjacentes ao espaço público, mais dependentes da atuação de iniciativa privada, abrangendo grande parte do edificado, determinou a 1.ª alteração ao plano, publicada através do Aviso n.º 8655/2015, no DR n.º 153, 2ª série, em 7/08.

#### **2. Enquadramento da Alteração ao Plano**

##### **2.1 Enquadramento Territorial e Objetivos**

O PP de Santo Agostinho, abrange uma área de 14.22ha, correspondente ao troço urbano das margens do rio Lis, entre a ponte dos Caniços e a ponte Afonso Zúquete, estando integrado na zona de intervenção do Programa Polis para a cidade de Leiria, que abrange cerca de 125 hectares e compreende as margens do Rio Lis e a zona histórica da cidade.

Neste contexto, durante a vigência deste instrumento veio a constatar-se a modificação de circunstâncias que determinaram as opções iniciais do plano em questões de pormenor/funcionamento, que conduziram a esta nova proposta de alteração (2.ª).

O “Relatório” refere, que a proposta da 2.ª alteração se enquadra na al. a) do n.º 2 do artigo 115.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelecido pelo DL n.º 80/2015, de 14/05, tendo para tal, considerado os seguintes fundamentos:

– Os principais objetivos estratégicos definidos para o plano foram atingidos, apesar de haver propostas de ocupação que não se realizaram, nomeadamente a execução de um parque de estacionamento para autocarros de turismo, na área adjacente à Rua Roberto Ivens, do lado sul, que visava o apoio ao Moinho de Papel. A existência de lugares para paragem de autocarros, permitindo o acesso adequado ao núcleo museológico, dispensou a execução desse estacionamento.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten arrow pointing down]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten initials]*

- A reserva de solo destinada ao referido estacionamento incidia sobre prédios particulares, não tendo sido concretizada a infraestrutura nos cinco anos seguintes à entrada em vigor do plano, o que determinou a sua caducidade e o procedimento de redefinição do uso do solo, uma vez que o plano não prevê um regime de uso de solo supletivamente aplicável, nos termos dos n.ºs 3 e n.º 7 do artigo 154.º do RJGT. A deliberação da CM de Leiria de declarar a caducidade desta reserva de solo, ocorreu na sua reunião realizada em 2017/02/16, por unanimidade, conforme os comprovativos apresentados.
- Tornou-se assim necessário a redefinição/alteração do desenho urbano na área afeta ao estacionamento, a sul das parcelas.

No sentido de tornar o plano mais eficaz a CM pretende, ainda, introduzir outras alterações que facilitem a implementação das soluções de requalificação urbana, alterações estas, que de acordo com o “Relatório”, não implicam o aumento da área construída, nem põem em causa a estratégia do plano, designadamente: a modernização e adaptação do Quartel de Bombeiros, caso não venha a realocar-se conforme está previsto; na parcela 4, a manutenção das antigas instalações da EDP; a atualização do uso do antigo Liceu Rodrigues Lobo para Tribunal do Comércio; e outras alterações e modificações pontuais que ocorreram durante a vigência deste plano.

## **2.2 Enquadramento Legal**

A decisão de elaboração da 2.ª alteração ao PP foi aprovada pela CM, na sua reunião de 16/02/2017, publicada no DR sob o Aviso n.º 5402/2017, de 16/05, estabelecendo a oportunidade e os termos de referência bem como o período de participação preventiva e a decisão quanto à qualificação da alteração para efeitos de sujeição a Avaliação Ambiental.

Atendendo a que o processo se encontra em fase de apreciação – Conferência Procedimental – não sendo ainda possível, com rigor, determinar o tempo que o mesmo irá demorar, a CM na sua reunião realizada em 09/01/2018, deliberou proceder à prorrogação do prazo por igual período ao estabelecido inicialmente, doze meses, ao abrigo do n.º 6 do artigo 76.º do RJGT. A referida prorrogação foi publicada através do Aviso 7470/2018, no DR n.º 106, 2.ª série, de 4/06.

A alteração segue o procedimento previsto no artigo 86.º do Diploma supracitado (Planos de Urbanização e Planos de Pormenor), com as devidas adaptações, porquanto nos termos do n.º 1 do artigo 119.º do RJGT, a 2.ª alteração ao PP em apreço segue, genericamente, os procedimentos previstos, no que concerne à sua elaboração, aprovação e publicação.

Foram cumpridas as disposições legais e regulamentares no que respeita à deliberação (n.º 1 do artigo 76.º), à participação preventiva (n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 88.º, RJGT), à publicação no DR (al. c), do n.º 4 do artigo 191.º) e à publicitação (n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 192.º).

Como resultado da participação preventiva foi apresentada uma observação/sugestão/informação, relativa à parcela nº10, que foi ponderada pela CM, conforme relatório anexo.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G' and 'H']*

A justificação relativa à não sujeição a Avaliação Ambiental, para além do RJIGT, segue ainda o disposto nos n.ºs 2 e 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15/06, na sua atual redação.

### **2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão**

Para a área de intervenção deste plano encontra-se em vigor a 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Leiria, publicado através do Aviso n.º 9343/2015 no DR n.º 163, 2ª série, de 21/08, o qual foi objeto de uma correção material publicada através do Aviso n.º 15296/2016, no DR n.º 233, 2ª série, de 6/12 e de uma alteração por adaptação publicada pelo Aviso n.º 3066/2017, no DR n.º 59, 2ª série, de 23/03.

Tendo presente a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo do PDM, a área do PP de Santo Agostinho encontra-se classificada como solo urbano/urbanizado e abrange as seguintes categorias e subcategorias de espaço: *Espaços Centrais de Grau I e Grau II; Espaços verdes – área de recreio e lazer*. Assim, a alteração proposta não conflitua expressamente com as disposições do PDM no que respeita à classificação e qualificação do solo.

Contudo, esta proposta altera a delimitação do PP constante do PDM, pelo que, a CM deve deliberar revogar o PP nas áreas antes abrangidas por este plano e proceder a uma alteração por adaptação ao PDM, para corrigir os seus limites, após a sua aprovação. Nas áreas objeto de revogação aplicam-se as regras das categorias de espaço em que se inserem.

### **3. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

Sobre a área de intervenção do PP impendem as seguintes servidões de restrições de utilidade pública:

- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia "*leitos dos cursos de água*", na versão publicada através da Portaria n.º 26/2016, publicada no DR, 1.ª série, n.º 31, de 15/02;
- Domínio Hídrico;
- Património:
  - Convento de Santo Agostinho e antigo Seminário (IIP - Decreto n.º 28/1982, de 26/02) e Zona Especial de Proteção (Portaria n.º 300/1987, de 10/04);
  - Capela de Nossa Senhora da Encarnação (IIP - Decreto n.º 28/1982, de 26/02);
  - Edifício do Mercado de Leiria ou de Santana (MIP e Zona Especial de Proteção - Portaria 581/2011, de 14/06);
- Rede Elétrica de Média Tensão;
- Área de desobstrução da Base Aérea n.º 5.

Desde já se se refere, que a **presente alteração não põe em causa** a restrição de utilidade pública, **REN**.



*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ev.' and 'VAF']*

#### **4. Cartografia**

O DL nº141/2014, de 19/09 fixa a cartografia de base a utilizar nos instrumentos de gestão territorial e na representação de quaisquer condicionantes. Uma vez que se trata de uma temática específica, foi convocada para a Conferência Procedimental a DGT que tutela esta matéria.

#### **5. Análise das soluções propostas e respetivos fundamentos**

Verifica-se que a proposta da 2.ª alteração ao PP de Santo Agostinho procurou concretizar os objetivos estabelecidos na deliberação da CML, resultantes da experiência da implementação do Plano e da constatação dos constrangimentos decorrentes de propostas, que nem sempre se concretizaram, adequando melhor as soluções às preexistências, à realidade cadastral e sócio económica, sem alterar a estratégia definida inicialmente para o plano.

A alteração mais substancial é a eliminação do estacionamento junto à parcela 1b, na sequência da aplicação do Artigo n.º 154 do RJIGT, já referida neste parecer, que declarou a caducidade da reserva do solo e a abertura do procedimento da 2.ª alteração do PP. Estas áreas foram integradas nas parcelas 1B, 2B, ainda sem construção, bem como nos logradouros das edificações existentes.

De um modo geral, as alterações em apreço visam facilitar a execução do plano, sem descuidar a salvaguarda dos aspetos patrimoniais do edificado, facilitando a implementação de soluções de requalificação urbana dependentes de intervenções em propriedade privada, adotando soluções mais consentâneas com a realidade das referidas preexistências.

##### **5.1. Peças que constituem o Plano**

###### **Regulamento**

Relativamente ao regulamento, são propostas alterações aos artigos 1.º (Disposições Gerais), 3.º (Composição), 4.º (Definições), 6.º (Património Cultural e Edifícios Públicos), 7.º (Infraestruturas), 8.º (Equipamentos de Lazer e Estrutura Verde), 11.º (Alinhamentos), 12.º (Edificado Existente), 13.º (Modos de Intervenção no Edificado Existente), 14.º (Edificado Proposto), 15.º (Estacionamento e Parâmetros de Estacionamento), 17.º (Operações de Reparcelamento de Propriedade), 18.º (Proteção Contra o Ruído), 19.º (Classificação), 20.º (Medidas), 21.º (Entrada em vigor).

Sobre as alterações considera-se o seguinte:

###### **CAPITULO I – Disposições Gerais**

###### **Artigo 1º - Definições**

Foi atualizada a redação tendo em conta a legislação em vigor.

###### **Artigo 3.º - Composição**

Foi adequado ao tipo e número de elementos desta proposta de alteração ao plano.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

J  
G  
↓  
or.  
46

**Artigo 4.º** - Definições

Foi atualizada a redação do preâmbulo do artigo, tendo em conta a legislação e o PDM (*revisão*) vigentes e na al. a) introduzido um esclarecimento. Contudo, se estão a atualizar as definições, estas devem ser obrigatoriamente as do Decreto Regulamentar 9/2009, de 29/05, o que não se verifica.

Na al. b) não detetamos qualquer alteração ao regulamento do PP, na sua última redação.

CAPITULO II – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

**Artigo 6º** - Património cultural e edifícios públicos

3. Foi retirada a al. a), tendo em conta o ajuste do limite do plano ao eixo viário da Rua Machado dos Santos, Rotunda do Sinaleiro e Ponte Afonso Zúquete, retirando parte do Mercado de Santana. No entanto, de acordo com a Planta de Condicionantes apresentada, uma pequena área da zona de proteção envolvente encontra-se ainda dentro da área do PP, devendo ser articulados estes dois elementos do plano.

**Artigo 7.º** - Infraestruturas

2. Eliminado por desnecessário, dado que remete a execução da Rede Rodoviária para a legislação em vigor e para o PDM.

CAPITULO III – Disposições relativas à ocupação do solo

**Artigo 8.º** - Equipamentos de Lazer e Estrutura Verde

Foi atualizado o n.º 1 em função da alteração introduzida na Planta de Implantação – desenho 25, uma vez que as três plantas de implantação desdobradas foram substituídas por apenas uma, suprimidos o n.º 2 e n.º 3 em acordo com as peças desenhadas e renumerado o n.º 4, que passou a n.º 2.

**Artigo 11.º** - Alinhamentos

1 - Foi alterada a redação tendo em atenção a designação das peças desenhadas apresentadas.

**Artigo 12.º** - Edificado Existente

1 - Foi alterada a redação tendo em atenção a designação das peças desenhadas apresentadas.

Deve ser substituído o conceito “cércea” por “altura da fachada”, nos termos do decreto Regulamentar 9/2009 de 29/05.

**Artigo 13.º** - Modos de Intervenção no Edificado Existente

1 - Foi alterada a redação em atenção à designação das peças desenhadas.

Do quadro I foram eliminados dos “Modos de Intervenção” a “Construção nova” e a “Reconstrução”, considerando o previsto no plano para o edificado existente.

**Artigo 14.º**- Edificado Proposto

1 - Foi alterada a redação tendo em a conta a designação das peças desenhadas.

Quadros II, III e IV - Foram alterados os valores compatibilizando-os com a proposta. Foi ainda retirado do quadro II a indicação da área média por fogo por não ser um elemento a ter em conta na aplicação do plano.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Regista-se a diminuição do somatório da área de construção (habitação, comércio e serviços), que era de 5884m<sup>2</sup> e passou a ser de 5629m<sup>2</sup>, apesar da área destinada a habitação e o n.º de fogos terem aumentado, essa ampliação foi conseguida em detrimento das áreas propostas para comércio e serviços.

3 – A CM propõe a eliminação desta norma - *A área de construção para serviços deverá considerar frações de área inferior a 500m<sup>2</sup>* - por incompatibilidade com os objetivos do plano, no que se refere à parcela n.º 4. Esta disposição foi substituída por outra, que estabelece para as parcelas n.º 4 e n.º 14 (EDP e Bombeiros) a manutenção das funções e edificações atualmente existentes, até à alteração para o uso e edificações definidas no Plano.

**Artigo 15.º** - Estacionamento e Parâmetros de Estacionamento - alterada a redação do n.º 1 tendo em atenção a designação das peças desenhadas, e alterados os pontos n.º 2 e n.º 3, tendo em atenção a entrada em vigor da revisão do PDM.

#### CAPITULO IV – Execução do plano

##### **Artigo 17.º** - Operações de Reparcelamento de Propriedade

Foi alterado o quadro IV - Valores totais relativos às edificações propostas, estacionamentos e zonas verdes públicas - em função da presente proposta e o n.º 2 para retificação da designação das peças desenhadas.

#### CAPITULO V – Disposições finais

##### **Artigo 19.º** - Classificação e **Artigo 20.º** - Medidas

As disposições destes novos artigos destinam-se a dar cumprimento ao Regulamento do Ruído, tal como o artigo 18.º - Proteção Contra o Ruído, que faz parte do regulamento do PP em vigor.

Tendo em atenção as normas de logística, em vez de se alterar a numeração dos artigos para 19.º e 20.º, estes devem ser desdobrados em 18-A e 18-B, respetivamente, dado que trata da mesma matéria.

##### **Artigo 21.º** - Entrada em vigor

Este artigo substitui o artigo 19.º, estabelecendo a entrada em vigor da presente alteração ao plano. Face ao referido, esta norma deve manter a anterior numeração.

Ao regulamento deve ser aditado um novo artigo, referindo que a presente proposta altera o limite do PP, constante da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM em vigor. Devem constar deste regulamento regras relativas às áreas inundáveis, assinaladas na Planta de Implantação do Plano.

Foram apresentadas pela Câmara Municipal as seguintes peças desenhadas, que constituem o plano, essenciais ao bom entendimento da alteração em apreço e lidas em articulação com o regulamento do plano:





Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

*[Handwritten marks and signatures]*

### Planta de Implantação (25)

Foram apresentadas duas Plantas de Implantação, a versão do plano em vigor (1.ª alteração) e a respetiva proposta de alteração (2.ª), que correspondem ao Desenho 25.

A CM de Leiria pretende concretizar as alterações, desenhadas nesta Planta de Implantação e complementadas com os quadros de áreas, em articulação com as normas do regulamento, fazendo-se de seguida menção às mais significativas:

- São propostas alterações ao limite do Plano ajustando-o a cada unidade cadastral identificada, tendo como base a nova cartografia. A CM pretende retirar da área do Plano a pequena parte do Mercado de Santana, ajustando o seu limite ao eixo viário da Rua Machado dos Santos, Rotunda do Sinaleiro e Ponte Afonso Zúquete. Junto da via de acesso ao Santuário de Nossa Senhora da Encarnação, propõe acertar o limite, agregando parte de uma das parcelas que integram o Reparcelamento C/parcela 2b.
- Para a parcela n.º 1, atendendo à confirmação da configuração cadastral, são propostas duas novas parcelas, 1a e 1b, possibilitando a intervenção dos proprietários sem necessidade de acordo entre eles, atualizando as áreas relativas a esta operação urbanística e procedendo à correção dos vários valores relativos à construção.
- Para a parcela 4, pertença ao município, foi apresentada a reconfiguração do seu desenho, decorrente da nova base cartográfica, conduzindo a um novo alinhamento do edifício face à Rua de Tomar, bem como ao seu relacionamento com o edifício existente. Foram ainda atualizadas áreas, bem como vários valores relativos à construção
- Na parcela 3, as alterações em causa visam assegurar o cumprimento dos rácios de estacionamento e as respetivas áreas, corrigida a área de implantação para inclusão da cave, sem ser alterada a área de construção acima do solo (Rua de Tomar), bem como os restantes parâmetros previstos.
- Para a Parcela 5, no âmbito do ajustamento das situações detetadas na gestão urbana, foi proposto reajustamento da implantação da construção prevista para o edificado e o respetivo uso, mantendo-se a área total de construção e os restantes parâmetros urbanísticos. Resulta, assim, uma outra solução para o gaveto da Rua Roberto Ivens com a Rua Sra. da Encarnação, adaptada às preexistências e à envolvente, que incorpora na propriedade privada, áreas destinadas a estacionamento público não concretizado, por se ter verificado com o decorrer dos anos essa desnecessidade, conforme alude o Relatório de fundamentação apresentado.

Com o intuito de um melhor esclarecimento, nesta peça desenhada, foram desenhados extratos das situações/alterações mais significativas, à escala 1/1000.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and initials 'ER' and 'JG' below it.]*

Regista-se que se encontram delimitadas nesta Planta as “Zonas inundáveis” constantes da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo do PDM vigente e regulamentadas no seu artigo 17.º, pelo que, como já foi referido, a sua regulamentação deve constar também do PP.

Sugere-se que sejam retiradas as parcelas de terreno sujeitas a reparcelamento, uma vez que já se encontram assinaladas na Planta de Cadastro (39) e prejudicam a leitura do desenho.

#### **Planta de Condicionantes (04)**

Esta peça é um elemento constituinte do plano, tal como a planta de implantação e o regulamento, devendo, portanto, ser objeto de inequívoca representação das servidões e restrições de utilidade pública em vigor. Assim, devem apenas ser assinaladas as condicionantes que impedem sobre a área do Plano, devendo ser eliminadas desta carta as que se encontram na envolvente, ou pelo menos assinaladas de forma menos relevante.

Como já foi referido as Condicionantes assinaladas devem estar articuladas com o regulamento, devendo ser revisto este aspeto.

#### **5.2 Elementos que acompanham a proposta de alteração ao Plano**

O **Relatório**, de um modo geral, encontra-se claro quanto às razões que motivam a proposta, procurando enquadrá-la e fundamentá-la do ponto de vista técnico e jurídico.

Explica as novas alterações, fundamentando as diversas opções, tendo em conta o que já foi concretizado e o caminho que se vai percorrendo para tornar o espaço urbano adequado às atuais solicitações da renovação urbana associadas à contenção financeira sem, no entanto, perder de vista os objetivos estratégicos do Plano.

A **Planta de Enquadramento (01)** deve conter para além da rede viária do território envolvente, a indicação das demais infraestruturas relevantes, da Estrutura Ecológica Municipal e dos grandes equipamentos existentes e previstos e IGTs em vigor, nos termos da al. a) do n.º 4 do citado artigo 107.º. Esta peça deve, assim, ser complementada.

Os **Extratos do PDM de Leiria – Classificação e Qualificação do Solo e Salvaguardas (02)** devem ser apresentados à escala em que o plano foi publicado – 1:25000. Este extrato deve conter a delimitação do PP de Santo Agostinho, em vigor e não a delimitação proposta.

A **Planta da Situação Existente (03)**, apenas apresenta a delimitação do PP, não se percebendo a sua utilidade. Nos termos da al. b) do n.º 4 mesmo artigo, esta Planta deve conter a ocupação efetiva do solo e a topografia do terreno à data da Deliberação da alteração, o que não acontece.

A **Planta dos Modos de Intervenção no Edificado (27)** informa de forma atualizada sobre a maneira de intervir no edificado, designadamente sobre ampliação e alteração com conservação de fachadas, ampliação, alteração, conservação e demolição.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

J  
A  
↓  
ev.  
HG

Sobre os restantes elementos que acompanham o Plano, nada há de relevante a observar, de referir, no entanto a necessidade designação de todas as peças desenhadas terem correspondência no regulamento.

Face à natureza das alterações em apreço, deve ser atualizado o Programa de Execução das Ações Previstas e o Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica, previstos nas als. d) e f), do n.º 2, do artigo 107.º do RJIGT.

Em face do disposto nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT, que estabelece o conteúdo material e documental, com as devidas adaptações, a alteração em apreço dá, genericamente, cumprimento ao previsto, devendo ser retificados e complementados os aspetos assinalados neste

## 6. Avaliação Ambiental Estratégica

Nos termos do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT compete à entidade responsável pela elaboração do plano avaliar se o mesmo deve ser sujeito a AAE, com base nos critérios estabelecidos no anexo ao DL 232/2007.

A CM de Leiria, na qualidade de entidade responsável pela elaboração da presente alteração, determinou não realizar este procedimento, tendo para o efeito justificado tal decisão em relatório, elaborado nos termos da legislação vigente, o qual concluiu que não decorrerem desta proposta impactes significativos no ambiente.

## 7. Ruído

Analisados os documentos relativos à 2ª alteração do PP de Santo Agostinho, verificou-se que:

1. O relatório apresentado reproduziu o Estudo de Ruído da Cidade de Leiria que data de 2008, com incidência na zona a intervencionar;
2. Em termos de zonamento acústico, em função da ocupação, coabitam duas classificações - mista e sensível;
3. Conforme se pode verificar na carta de conflitos, existem zonas prioritárias que excedem o Regulamento Geral do Ruído (RGR) entre 5dB(A) a 15dB(A);
4. É referida a existência dum Plano Municipal de Redução de Ruído (PMRR) "em análise para aprovação" que contempla aquele local e para o qual preconizam "soluções gerais", priorizando e hierarquizando a intervenção em função do nível de incumprimento;
5. Como exemplo é apontada uma série de medidas de minimização a aplicar desde a fonte geradora até aos recetores sensíveis afetados;
6. O capítulo V do regulamento, nas disposições finais, aborda o ruído numa perspetiva generalista, art.º 18 e 19, e em relação às medidas a adotar remete para situações futuras condicionadas, mas não concretizadas.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

*[Handwritten signature and initials in blue ink]*

Face ao exposto levantam-se as seguintes questões que carecem de esclarecimento e fundamentação:

a) A fonte de ruído considerada mais importante foi o tráfego rodoviário. No entanto, o estudo agora apresentado baseia-se num extrato do mapa de ruído da cidade de Leiria de 2008, portanto com 10 anos, não sendo referida em parte alguma se os tráfegos médios se mantêm e consequentemente a atualidade dos mesmos que na altura condicionaram a avaliação acústica;

b) Atendendo à carta de conflitos, o relatório aborda a existência dum plano de redução de ruído ainda não aprovado, e elenca uma série de medidas a adotar para minimizar e dar cumprimento ao RGR. Sobre esta matéria, considera-se que existem medidas aparentemente desajustadas quer ao contexto quer ao objetivo:

b) 1 – As barreiras acústicas em contexto urbano são dificilmente exequíveis dado o impacte que iriam introduzir na fruição do local em apreciação.

b) 2 - A implantação de bandas sonoras para condicionar a velocidade de circulação poderá exponenciar, sobretudo no período do entardecer e noturno, os níveis de ruído, não alcançando o objetivo a que se propõe.

c) Conforme referido no relatório *“Para os Planos de Pormenor (PP), as Diretrizes para a Elaboração de Mapas de Ruído da Agência Portuguesa de Ambiente (APA) referem que nos PP, “ainda que na planta de implantação se identifiquem as zonas sensíveis e mistas e se proponham planos de redução do ruído para as situações existentes, considera-se que ao nível do desenho urbano proposto, quer no que diz respeito aos edifícios, espaço público e infraestruturas existentes e a criar, deverão ser individualizadas por tipos de espaços, de infraestruturas, de edifícios e usos, as características e as ações a contemplar em termos de controlo de ruído”*, pressupõe-se que as medidas a adotar devam ser concretizadas, e não apresentarem-se como um mero conjunto de opções, eventualmente a implementar, mas sem caráter vinculativo.

Efetivamente, o espírito subjacente às *“Diretrizes para a elaboração de Mapas de Ruído”* da Agência Portuguesa do Ambiente é mais assertivo, na medida em que impõe a obrigatoriedade, no caso dos PP, da concretização das medidas a implementar, individualizando as ações em cada espaço, onde se verifica o incumprimento do RGR.

d) Na ausência do PMRR, o número 3 do art.º 20 do regulamento, condiciona situações futuras de licenciamento, com o aumento do nível de exigência dos requisitos acústicos dos edifícios, para contornar situações de incumprimento;

e) Atendendo a estas circunstâncias, quer o relatório quer o regulamento, tal como estão, não vinculam qualquer solução.



er.  
pt

Face ao exposto, no que diz respeito ao descritor “Ruído” as ações a desencadear, fruto da situação atual ou projetada no plano, devem estar perfeitamente definidas, pelo que se propõe a reavaliação da presente situação.

## 8. Conclusão

Nos termos do nº 2 do artigo 85.º do RJIGT, sem prejuízo do parecer a emitir pelas restantes entidades, considera-se que a proposta da 2.ª alteração ao Plano de Pormenor de Santo Agostinho dá cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis e está conforme e compatível com os demais Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.

Face ao exposto, propõe-se que seja, pela CCDRC, emitido parecer **favorável** à proposta de alteração ao plano, devendo, contudo, proceder-se à correção e completamento do processo de acordo com os aspetos identificados neste parecer, em particular no que se refere ao “Ruído”.

### Direção Geral do Território (DGT)

A DGT enviou antecipadamente o seu parecer, de teor **favorável**, com recomendações a ter em conta, em particular no que respeita à Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão, anexo à presente ata (Of. N.º: SDGT/2018/2338), que foi transmitido pelo representante desta entidade. (DOC.1)

### III – ENCERRAMENTO DA REUNIÃO PROCEDIMENTAL

Após a comunicação dos pareceres por parte das diversas entidades, a Câmara Municipal procedeu a alguns esclarecimentos sobre a presente proposta de alteração.

Sem mais assunto foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente Ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, a qual será enviada por e-mail a todas as Entidades.

A presente ata, demais pareceres emitidos e os resultados da concertação, devem acompanhar o processo a submeter a discussão pública, nos termos do RJIGT (artigo 89º, n.º 1).

**Câmara Municipal de Leiria**

(Eng.ª Fernanda Guapo)

(Arq.º António Moreira de Figueiredo)



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

---

(Arq.ª Vitória Mendes)

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

---

(Dr.ª Carla Velado)

---

(Arq. Maria da Graça Gabriel)

**Direção Geral do Território**

---

(Eng.º Manuel Reis)

Anexos:

- Folha de presenças
- DOC.1 – Parecer da DGT
- DOC.2 – Parecer da APA /ARH Centro




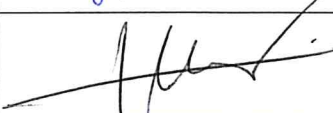
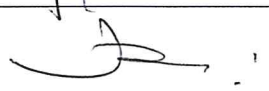
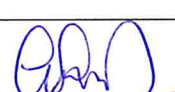
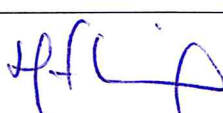
REGISTO DE PRESENCAS

2ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO

LEIRIA

CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL – ATA

6 - 06 - 2018

ENTIDADE	NOME/E-MAIL	RUBRICA
CML	José Augusto / Augusto Dom-ling	
CML		
CML	António Vazquez Moreira de Sousa	
APA/ARH Centro DGT	Manuel Reis	
ANPC	—	
DGT APA/ARHC	—	
DRCC	—	
IHRU	—	
CCDRC	Paula Machado	
CCDRC	Gracç Gabriel	





# • Território

DGT  
S-DGT/2018/2338  
23-05-2018

Exma. Senhora  
Presidente da CCDR Centro  
A/C D. S. do Ordenamento do Território,  
Dr.ª M. Margarida M. V. Teixeira Bento

Rua Bernardim Ribeiro, 80  
3000-069 Coimbra

Nossa ref\*/Our ref.:  
130/ DSGCIG-DCart

Of.º. Nº:  
S-DGT/2018/2338  
22-05-2018

Sua ref\*/Your ref.:  
DOTCN 257/18  
Proc.: PPO-LE.09.00/2-17

10-05-2018

## Assunto Parecer da DGT – 2.ª Alteração ao Plano de Pormenor de Santo Agostinho (Leiria) Designação do representante da DGT na Conferência Procedimental

Em resposta à solicitação da CCDR Centro através do Ofício acima referenciado, solicitando o parecer da DGT, sobre documentação em suporte digital, disponibilizada pela Câmara Municipal de Leiria com acesso através dum *link* indicado, e na sequência da apreciação efetuada sobre a referida documentação relativa ao Plano em epígrafe, vimos informar o seguinte:

### 1- Rede Geodésica

- 1.1 Todos os vértices geodésicos pertencentes à Rede Geodésica Nacional (RGN) e todas as marcas de nivelamento pertencentes à Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP), são da responsabilidade da Direção-Geral do Território (DGT). A RGN e a RNGAP constituem os referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação, realizados em território nacional e encontram-se protegidos pelo Decreto-Lei nº 143/82 de 26 de Abril.
- 1.2 Relativamente à Rede Geodésica Nacional, deverá ser respeitada a zona de proteção dos marcos, que é constituída por uma área circunjacente ao sinal, nunca inferior a 15 metros de raio e assegurado que as infraestruturas a implantar não obstruem as visibilidades das direções constantes das respetivas minutas de triangulação. Caso se verifique que no desenvolvimento de algum projeto seja indispensável a violação da referida zona de respeito de algum vértice geodésico, deverá ser solicitado ao DGT um parecer sobre a análise da viabilidade da sua remoção, de acordo com os Artigos 22º e 23.º do Decreto-Lei nº 143/82, de 26 de Abril.
- 1.3 Da análise da informação remetida, verificou-se que não existe nenhum vértice geodésico dentro da área de intervenção deste Plano de Pormenor.

# o Território

Nossa ref<sup>a</sup>/Our ref.:  
130/DSGCIIG-DCart  
Of. N<sup>o</sup>:  
S-DGT/2018/2338

1.4 No que respeita à Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP), informa-se que existe apenas uma marca de nivelamento, indicada no documento anexo, cuja integridade deverá ser preservada.

## 2- Cartografia

Relativamente à Cartografia, não nada a referir.

## 3- Limites Administrativos

No âmbito da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) verifica-se que a área em questão se insere na sua totalidade no interior da "União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes", pertencente ao concelho de Leiria.

Como tal, as peças não necessitam de conter a representação dos limites administrativos.

## 4- Conclusão

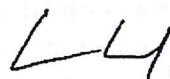
O parecer da DGT é favorável.

Chama-se, no entanto a atenção para o mencionado em 1.4 de 1- Rede Geodésica.

Mais se informa, que será representante da DGT na Conferência Procedimental a realizar no próximo dia 6 de Junho pelas 10:30h na CCDR Centro em Coimbra, o Eng.º Manuel Reis, Técnico Superior da Delegação Regional do Centro da DGT ([mreis@dgterritorio.pt](mailto:mreis@dgterritorio.pt)), sendo substituído nos seus impedimentos pelo Eng.º Luís Antunes, Chefe da Delegação Regional do Centro da DGT ([luis.antunes@dgterritorio.pt](mailto:luis.antunes@dgterritorio.pt)).

Com os melhores cumprimentos,

O Subdiretor-geral



Mário Caetano

Por delegação, conforme Despacho n<sup>o</sup>  
2626/2017, de 14 de fevereiro, publicado  
na 2<sup>a</sup> série do Diário da República,  
N<sup>o</sup> 63, de 29 de março de 2017.

Anexo: Marca de Nivelamento Geométrico da RNGAP, com a descrição da sua localização e Altitude Ortométrica de Helmert -- 1938, referida em 1.4.

2

# Território

Nossa ref<sup>a</sup>/Our ref.:  
130/DSGCIG-DCa't  
Of. N<sup>o</sup>:  
S-DGT/2018/2338

## REDE DE NIVELAMENTO GEOMÉTRICO

MARCA : 014

LINHA : 03 - 00 CASCAIS ALBERGARIA A VELHA  
SECÇÃO : 13 - 00 Batalha Leiria

DISTRITO : LEIRIA  
CONCELHO : LEIRIA  
FREGUESIA : LEIRIA

FOLHA 1/50000 : 23-C TOTAL TESTEMUNHAS : 0

ALTITUDE HELMERT 1938 : 31.051 m

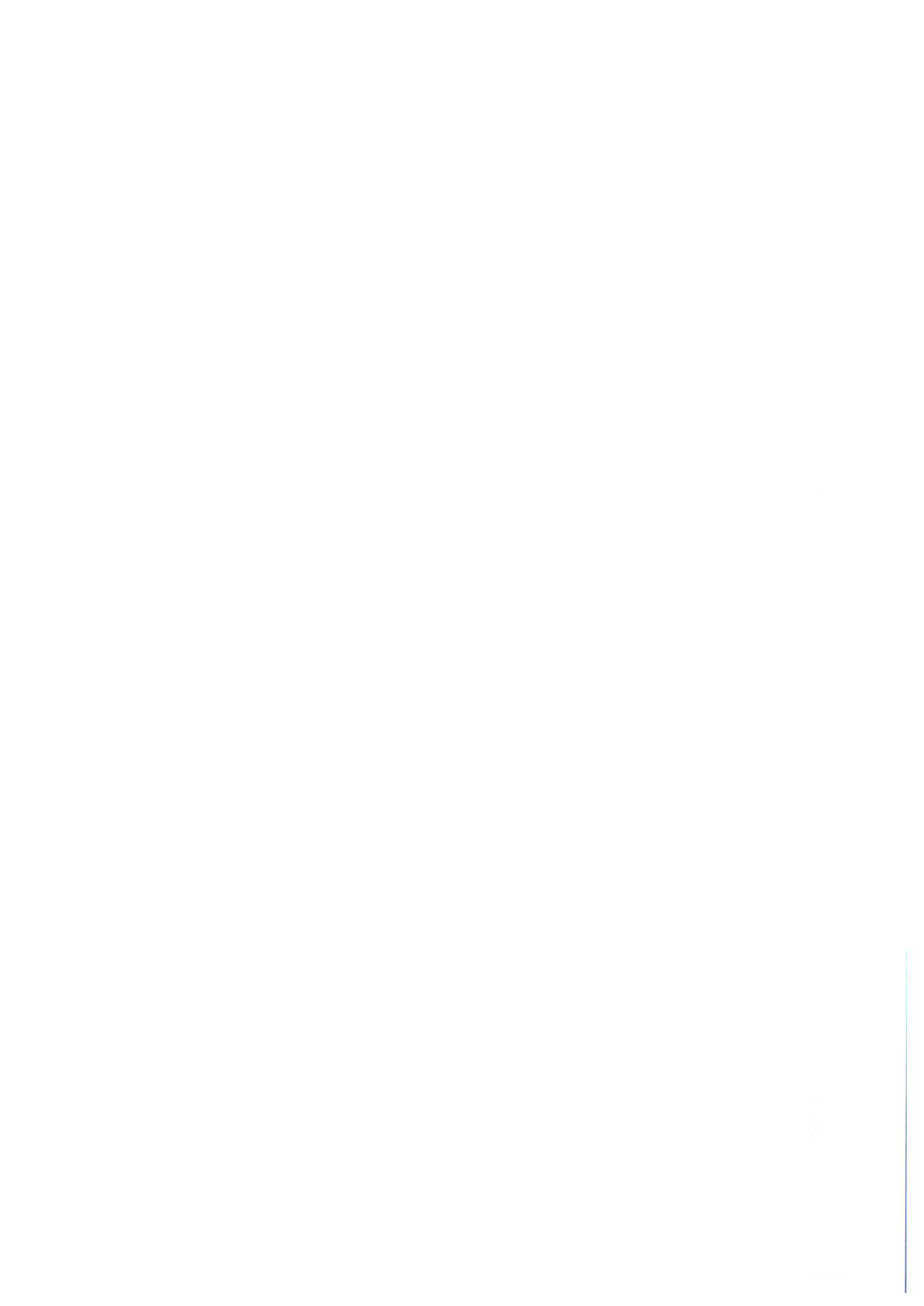
COORDENADAS APROXIMADAS :

M = -57.7 km

P = 8.5 km

DESCRIÇÃO :

Em Leiria, na Igreja do Espírito Santo, em frente da ponte sobre o Rio Liz.  
Cimentada na soleira da porta principal, no extremo esquerdo. Nota: é uma  
marca dos levantamentos urbanos. Era testemunha da N.P.12.





AGÊNCIA  
PORTUGUESA  
DO AMBIENTE

Exma. Senhora  
Presidente da Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Centro  
Rua Bernardim Ribeiro, 80  
3000-069 COIMBRA

---

S/ referência	Data	N/ referência	Data
		S035263-201806-	
DOTCN 257/18	10.05.2018	ARHCTR.DPI	
		ARHC.DPI.00089.2014	

**Assunto:** Conferência Procedimental relativa à 2.ª Alteração ao Plano de Pormenor de Santo Agostinho – Leiria  
Emissão de parecer no âmbito dos recursos hídricos

Na sequência do vosso ofício acima referenciado, analisados os elementos remetidos e no âmbito dos recursos hídricos, considera-se de referir o seguinte:

O PP Santo Agostinho, elaborado no âmbito do Programa Polis, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Leiria em 28 de novembro de 2005 e ratificado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 84/2006, de 14 de junho, publicada no Diário da Republica, 1ª Série-B, de 30 de junho de 2006. Em 2013, foi objeto de uma 1ª Alteração que veio a ser publicada através do Aviso n.º 8655/2015, publicado no Diário da Republica n.º 153, 2ª Série, de 7 de agosto de 2015.

O Plano abrange uma área de 14.22 hectares, localizada na cidade Leiria, correspondente ao troço urbano das margens do rio Lis, entre a ponte dos Caniços e a ponte Afonso Zúquete, incluída na área de intervenção do Programa Polis de Leiria e que teve como objetivo a requalificação urbana e a valorização ambiental da frente ribeirinha do rio Lis.

A proposta de Alteração do PP, baseada no Artigo 118º do RJIGT, com reflexos ao nível das peças escritas e desenhadas do PDM em vigor, tem por objetivos:

1. *Proceder à atualização do desenho no espaço público em função das intervenções desenvolvidas na vigência do Programa Polis sob cartografia homologada nos termos do regulamento n.º 142/2016 publicado no DR 2ª Série n.º 27, de 9/2/2016;*
2. *Proceder à redefinição do desenho urbano na área afeta ao estacionamento junto à Parcela 1 prevista;*



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

AMBIENTE

Edifício Fábrica dos Mirandas –  
Avenida Cidade Aeminium,  
3000-429 Coimbra  
Telefone 239 850 200 / Fax 239 850 250  
email: [arhc\\_geral@apambiente.pt](mailto:arhc_geral@apambiente.pt)

3. *Ter em conta que o atual quartel de bombeiro, equipamento de interesse municipal, se mantêm no local, terá que ser salvaguardado no âmbito do ordenamento do território a sua modernização e adaptação, caso não venha a relocalizar-se, como estava previsto quando da elaboração do Plano;*
4. *Ter em conta que o edifício da EDP, caso não venha para já a ser intervencionado, com a construção da parcela 4, prevista no PP, também deveria salvaguardar-se o seu eventual aproveitamento nas atuais condições;*
5. *Atualizar a utilização do edifício do antigo liceu Rodrigues Lobo, entretanto adaptado para a instalação do Tribunal do Comércio;*
6. *Atualizar em função da avaliação efetuada na vigência da aplicação do plano as condicionantes de intervenção no edificado existente, sempre que tal se justifique, ou tenham sido detetadas pelos serviços do município incongruências ou desatualizações no seu enunciado, tendo em atenção as orientações do PDM em vigor.*

A área do Plano, já intervencionada e valorizada no âmbito do Programa Polis, insere-se em solo urbano e está integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Leiria. As alterações em causa refletem-se na adequação dos limites do Plano à cartografia à escala 1/2 000 homologada, em ajustes pontuais, com redefinição de algumas parcelas e proposta de novas edificações, prevendo uma ligeira redução da área de implantação e da área construção global face ao previsto no PP em vigor.

De acordo com a Planta de Condicionantes do PP a área de intervenção encontra-se parcialmente afetada pela servidão do Domínio Hídrico e pela condicionante Reserva Ecológica Nacional (REN), não havendo qualquer proposta de alteração relativamente às mesmas. Contudo, no que respeita à delimitação do domínio hídrico parecem existir algumas incongruências, que importam esclarecer e, se necessário, corrigir, nomeadamente no que se refere à delimitação do leito e margem do rio Lis na proximidade da Parcela 7 e na zona situada imediatamente a jusante da Ponte dos Caniços. O mesmo sucede com a delimitação das Zonas inundáveis na Planta de Implantação, em que se registam situações em que a delimitação intersecta o leito do rio.

Na Planta de Implantação do Plano encontram-se graficamente delimitadas as Zonas inundáveis, obtidas no âmbito do Estudo hidráulico e hidrológico do rio Lis para a Zona de Intervenção do Programa Polis. Na legenda da referida Planta, é indicada a cota 39.52 metros como a correspondente à cota de cheia para o período de retorno de 100 anos, não sendo contudo apresentados elementos que permitam validar a informação.

Pese embora as propostas de alteração em causa não colidam com as zonas inundáveis delimitadas na Planta de Implantação, o Regulamento do Plano deve estabelecer, que as cotas dos pisos inferiores de novas edificações inseridas em zona inundável sejam superiores à cota da máxima cheia conhecida, em conformidade com o disposto na Lei da Água.

Nas zonas inundáveis não deve ainda ser permitida a construção de aterros ou quaisquer outros obstáculos que interfiram negativamente com a livre passagem das águas.

A execução de caves deverá ter em consideração o posicionamento do nível freático local e acautelar a necessária drenagem dos solos e eventuais prejuízos causados para pessoas e bens.

A Câmara Municipal, na qualidade de entidade responsável pela alteração do Plano, com base no disposto no Artigo 78.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, deliberou dispensar o processo em causa do respetivo procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, por considerar que as alterações a efetuar não são suspeitáveis de ter efeitos significativos no ambiente, com o que se concorda.

#### *Conclusão*

Face ao exposto, emite-se parecer favorável à proposta de alteração em causa, condicionado à revisão/atualização das Plantas de Implantação e de Condicionantes do Plano, bem como à salvaguarda no regulamento das restrições aplicáveis à ocupação das zonas inundáveis, em conformidade com o atrás mencionado e o disposto na Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro e na Lei da Água.

Deverão ainda ser apresentados os elementos que sustentam a cota de cheia indicada para a área de intervenção do Plano.

Nos termos do definido no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio, todas as utilizações em área de domínio público hídrico estão sujeitas à obtenção prévia de título de utilização dos recursos hídricos a emitir pela ARH do Centro.

Com os melhores cumprimentos.

da A Administradora da Região Hidrográfica do Centro

Celina Isabel Silva Ramos Carvalho

(ao abrigo de competência subdelegada pelo Despacho n.º 9216/2017 de 19 de outubro, publicado em DR n.º 202, 2ª série, de 19.10.2017)

  
**Paula Garcia**  
CHEFE DE DIVISÃO

DC/

