

# **PLANO DE PORMENOR DE SÃO ROMÃO / OLHALVAS RELATÓRIO**

## **ÍNDICE**

### **1. INTRODUÇÃO**

### **2. ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO**

- 2.1- SÍNTESE DOS OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS
- 2.2- CONCEITO PROMOCIONAL ADOPTADO
- 2.3- ENQUADRAMENTO SECTORIAL
- 2.4- ANIMAÇÃO URBANA. CRIAÇÃO DE UM CIRCUITO DE PONTES

### **3. REQUALIFICAÇÃO URBANA**

- 3.1- ENQUADRAMENTO
- 3.2- ANÁLISE
- 3.3- OPÇÕES E PROPOSTAS

### **4. ARQUITECTURA PAISAGISTA**

- 4.1- ESTRUTURA VERDE
- 4.2- CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES NO ESPAÇO EXTERIOR
- 4.3--PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DA RAN E DA REN

### **5. MOBILIDADE**

- 5.1- ENQUADRAMENTO DAS PROPOSTAS
- 5.2- PLANO DE PORMENOR SÃO ROMÃO/OLHALVAS

### **6. INFRAESTRUTURAS**

- 6.1-ANÁLISE E PROPOSTA
- 6.2- ELECTRICIDADE
- 6.3- REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS E REDE DE REGA
- 6.4- REDE DE ÁGUAS RESIDUAIS E PLUVIAIS
- 6.5-REDE DE GÁS
- 6.6- REDE DE COMUNICAÇÕES E TV

### **7. SOCIO-ECONOMIA**

- 7.1- CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES
- 7.2- PROPOSTAS

### **8. RELAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

## 1. INTRODUÇÃO

1.1 - O presente Plano de Pormenor está integrado na zona de intervenção do Programa Polis para a cidade de Leiria, que abrange cerca de 125 hectares compreendendo as margens do Rio Lis e a zona histórica da cidade.

As diversas acções a desenvolver em Leiria, no âmbito do Programa Polis, são entendidas como uma intervenção integrada de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental que visa melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a presença de elementos ambientais estruturantes (como o Rio Lis) e a sua interligação com a Zona Histórica.

Pretende-se contribuir para a revitalização de Leiria como Centro Urbano, com um papel relevante na estruturação do Sistema Urbano Nacional, reforçando a sua posição na região em que se insere, promovendo a sua multifuncionalidade e competitividade, criando condições de novas centralidades.

Esta área foi objecto de um Plano Estratégico que definia os objectivos a atingir e delimitava as áreas de intervenção dos planos de pormenor a elaborar.

A área de intervenção do Plano de Pormenor de São Romão/Olhalvas é limitada a sul e pelo nascente pelos terrenos da Câmara Municipal de Leiria em São Romão, troço da E.M. 544, ponte de São Romão, Rua Coronel Pereira Pascoal, seguindo para norte contornando as construções, existentes ao longo do Rio Lis, com frente para a Rua do Moinho, numa extensão de cerca de 150 metros, flectindo para nascente numa extensão de 280 metros até à Rua da Esperança e daqui segue ao longo da Rua da Esperança para norte numa extensão de cerca 240 metros até à Variante Sul seguindo ao longo desta e para norte num troço de cerca 500 metros até contornar em sentido horário a Rotunda das Olhalvas seguindo até à Rua das Olhalvas e daqui, ao longo de cerca 500 metros até à Rotunda onde tem início a Rua C. F. Ribeiro, seguindo para sul por esta rua, pela Ponte dos Caniços, contornando pelo tardo e no sopé do Morro da S.<sup>a</sup> da Encarnação as construções com frente para o Rio Lis e a Rua da Fábrica do Papel, seguindo a cerca de 30 metros de distância da Rua da Fábrica do Papel pela encosta do Morro da S.<sup>a</sup> da Encarnação até ao encontro com a Rua Miguel Torga, seguindo para sul por esta rua até à “Rotunda do Rotário”, que atravessa, seguindo para sul pela Rua Vale de Lobos até ao entroncamento com a Rua da Assunção e daqui, ao longo desta e para nascente até à margem esquerda da Ponte de São Romão, seguindo para sul e pelo coroamento da margem esquerda do Rio Lis numa extensão de cerca de 100 metros, coincidindo com o limite nascente da urbanização existente, que contorna pelo nascente, fletindo para sul e poente até à Rua de Vale de Lobos (Estrada das Cortes) seguindo por esta e para sul numa extensão de cerca 40 metros onde flecte na perpendicular à mesma rua, seguindo em linha recta para nascente ao longo da extrema norte do terreno das Oficinas Municipais até ao Rio Lis, que acompanha na direcção sudoeste numa extensão de cerca 40 metros, depois do que segue para sul em troço recto, sobre o terreno das Oficinas Municipais numa extensão de cerca de 130 metros, flectindo depois para nascente, em troço recto que atravessa o Rio Lis para a margem direita e no sentido poente-nascente, numa extensão de cerca de 160 metros, até ao encontro com a E.M. 544.

1.2 - O presente Plano de Pormenor designado como Plano de Pormenor de S. Romão / Olhalvas (PP1) abrange uma área de aproximadamente 41,40 ha, com os limites acima descritos e definidos nas peças desenhadas que integram o Plano.

A área abrangida situa-se numa zona relativamente periférica da cidade de Leiria que é atravessada pela nova via variante Sul.

A Sul desta via está a zona de S. Romão, de ocupação urbana recente, que se não encontra ainda consolidada.

A Norte daquela via, a zona das Olhalvas corresponde igualmente a uma ocupação recente e que deixa ainda livres áreas de carácter rural de alguma dimensão.

## 2. ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO

### 2.1 – SÍNTESE DOS OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

Na sequência do preconizado pelo Plano Estratégico, existem a nível dos Planos de Pormenor algumas intervenções com necessidade de tratamento adequado no domínio do programa da respectiva intervenção, dadas as suas implicações socio-económicas no contexto da Cidade de Leiria. Acresce, por outro lado, que os aspectos relacionados quer com o financiamento de tais investimentos, quer com a exploração das instalações, equipamentos e serviços que irão resultar daqueles investimentos, merecem também uma referência especial.

No contexto da análise sócio-económica e dada a natureza das intervenções acima referidas, o Turismo e o Lazer assumem uma relevância particular.

Convém antes disso, no entanto, recordar os objectivos estratégicos consignados para esta intervenção do Programa POLIS em Leiria. É que, falar de Leiria como território detentor de um rico património histórico, é conseguir que ele seja descoberto pelas populações jovens estimuladas por um enquadramento natural de excepção, por um potencial lúdico que um rio com a escala do Lis oferece, por uma diversidade de situações urbanas e lúdicas que se torna possível criar ou até mesmo pela diversidade de conteúdos museológicos existentes.

Foi neste contexto que se estabeleceram os quatro objectivos estratégicos a seguir listados que materializam as principais linhas a adoptar para a intervenção proposta, com a qual, em última análise, se pretende reformular a relação da cidade com o rio, recuperando-a em coerência Ambiental, Funcional e Imagética:

- Promover uma requalificação urbana efectiva orientada no sentido da resolução das funcionalidades numa articulação positiva entre a Cidade e o Rio e repensando o papel da área de intervenção como parte da Cidade e como catalisador de uma requalificação urbana mais extensa;
- Potenciar os valores fundamentais identificados nas valências história e ambiental, orientando a determinação de vocações colectivamente aceites e dirigindo as acções no sentido de conquistar uma população jovem, de grande autonomia e mobilidade;
- Recuperar o rio Lis nas suas características hidrológicas e qualitativas de elemento natural único permitindo a sua integração, de facto, na vivência urbana, como elemento referenciador, lúdico e estruturante;
- Promover a imagem de Leiria através de actuações na zona de intervenção, estabelecendo para isso uma situação exemplar e diferenciada de valorização ambiental e requalificação urbana.

## 2.2 – CONCEITO PROMOCIONAL ADOPTADO

Face ao enquadramento atrás traçado e com o objectivo de sujeitar Leiria a um processo dinâmico de transformação ambiental e urbano-comercial e de lazer que a reabilite, ao mesmo tempo que faz expandir os seus efeitos para áreas adjacentes, recomenda-se a adopção do seguinte conceito:

espaço integrado e coerente,  
onde os valores ambiental e histórico,  
ditaram uma nova relação da Cidade com o Rio,  
predominando um ambiente cultural diferenciador e  
uma permanente animação urbana e lúdica,  
permitindo-lhe conjugar  
as virtualidades de centro histórico com as de centro de lazer,  
mas criando, ao mesmo tempo,  
um espaço agradável de habitação  
e adequado às exigências modernas para a instalação de empresas

Reconhece-se que este conceito traduz a relevância de um tipo de valorização ambiental e de reabilitação urbana que, apoiada na integração de diversas componentes, se transforma em elemento integrante da estrutura e cultura da Cidade, reformulando a ligação desta com o rio Lis, ao mesmo tempo que reflecte as dinâmicas sociais de cada momento.

Mas tratando-se de um local privilegiado para a convivialidade e a sociabilidade, aquelas valorização e reabilitação deverão:

- potenciar as vantagens nele detectadas para esse efeito (capacidade de atracção pelas várias motivações que possui: rio Lis, ambiente, cultura, tradição, entre outras) e
- minimizar o impacte dos seus aspectos negativos (dificuldades de circulação e de estacionamento automóvel, dificuldades derivadas da excessiva concentração humana desordenada), criando soluções alternativas e originais que substituam com vantagem aquelas carências

Trata-se, na realidade, de um local privilegiado para o incremento de formas de convivialidade e de sociabilidade selectivas, no sentido de dever ser qualificado de local de elevada qualidade: ambiental, urbana, cultural e social.

O conceito promocional adoptado constitui, em termos de mercado, o suporte de integração das várias componentes, a saber:

- uma **componente ambiental e urbanística**, na qual se incluem as intervenções de carácter ambiental no “Sistema Rio”, recuperando e valorizando o próprio rio Lis e as suas margens para construir uma nova

ligação com a Cidade, mas também as intervenções sobre o património edificado e a envolvente urbana, incluindo nestas as intervenções sobre o sistema de acessibilidades, as circulações internas da zona, os circuitos pedonais, os ciclo-circuitos e o estacionamento automóvel (público e privado);

- uma **componente habitacional**, com tipologias adequadas aos perfis dos potenciais utilizadores da zona, cujos residentes serão um dos principais motores da correspondente animação;
- uma **componente comercial e de serviços**, reflectida nos aspectos de mercado, quer seja ao nível da caracterização da tipologia da oferta desejável para a zona, quer seja ao nível da permanente adaptação dessa oferta à evolução da procura;
- uma **componente de animação** ambiental, urbana, cultural e de recreio/lazer, para a qual devem ser definidos equipamentos e serviços específicos.

## 2.3 – ENQUADRAMENTO SECTORIAL

### 2.3.1 – O Turismo da Cidade de Leiria

#### **Breve Caracterização do Turismo Actual**

Tomando por base os elementos mais relevantes da informação turística relativa ao Concelho de Leiria, a hotelaria aí existente pode ser sucintamente caracterizada da seguinte forma:

- a capacidade de alojamento é inferior a 2 000 camas, rondando as 1 800 há cerca de dez anos atrás. Esta capacidade tem sido fracamente utilizada, prevalecendo em grande maioria os hóspedes de nacionalidade portuguesa;
- a taxa média de ocupação anual por cama é considerada como muito baixa, uma vez que não chega a atingir os 35%. Estas taxas de ocupação não são compatíveis, nem com as potencialidades turísticas da Cidade de Leiria, nem tão pouco com as capacidades de atracção que ela reúne. Os valores apurados nem sequer se aproximam das médias gerais do País, estando mais de acordo com os valores obtidos na hotelaria do interior, do que com as regiões situadas mais no litoral
- esta ocupação traduz-se numa estada média que pouco ultrapassa as duas noites. O diminuto número de noites da estada média, pouco ou nada adequado á tipologia de Turismo de que Leiria deveria usufruir, face aos recursos que detém, traduz a predominância na hotelaria de hóspedes relacionados com o Turismo do Trabalho e, dentro deste, apenas com o segmento do Turismo de Negócios em detrimento dos

Congressos, Reuniões e Eventos Similares que possui maiores efeitos multiplicadores sobre a economia.

Trata-se, por isso, de uma situação onde à abundância de recursos e potencialidades turísticas, se contrapõe **uma oferta a necessitar de requalificação e maior sistematização**. Ou seja, o **Turismo da Cidade de Leiria necessitaria de um planeamento mais adequado á qualificação do desenvolvimento do sector, sendo para isso fundamental alterar radicalmente as estratégias de *marketing*** que tem vindo a ser adoptadas.

Sem dúvida nenhuma que o presente projecto de valorização ambiental e de requalificação urbana do Centro Histórico e da Zona Ribeirinha da Cidade será concerteza um instrumento essencial daquele planeamento, uma vez que pode funcionar como projecto-piloto para esse efeito.

É que a Cidade possui um património histórico-edificado e ambiental de grande significado no contexto nacional, para além da existência de alguns meios de alojamento que em muito a dignificam, prestando serviços de qualidade compatível com o nível de preços praticado; nos arredores como na Cidade, existe uma cozinha multifacetada e bem conhecida.

O Turismo de Leiria constitui, de facto, um dos sectores de actividade económica que mais poderão beneficiar no futuro com a implementação do presente projecto de valorização ambiental e de requalificação urbana do Centro Histórico e da Zona Ribeirinha da Cidade, uma vez que o diagnóstico da situação efectuado ao nível do Plano Estratégico aponta claramente para a **necessidade de se “injectarem” formas de actuação geradoras de um crescimento sustentado da actividade, em perfeita harmonia com a tipologia e a riqueza de recursos** de que o Concelho, em geral e a Cidade, em particular, são detentores

É esse o objectivo do presente capítulo, ao propor no contexto dos Planos de Pormenor algumas medidas no sentido apoiar e contribuir para requalificar a oferta turística existente, vocacionando-a para os públicos-alvo mais consentâneos com o tipo de Turismo e Lazer pretendidos para a Cidade de Leiria.

### **Potencialidades e Segmentos de Mercado**

A área objecto da presente intervenção constitui um local onde deve ser privilegiada a convivialidade e a sociabilidade, permitindo ao mesmo tempo a **conjugação das virtualidades de centro histórico e área ambiental de elevada qualidade com as de centro de lazer**. E se estas características são fundamentais para o desenvolvimento de tipologias de habitação específicas, mais ainda o são para a instalação de empresas de serviços relacionadas com o Turismo e o Lazer.

Pretende-se criar na zona uma dinâmica social e urbana tal que as populações (residentes, que a ela se deslocam para trabalhar, visitantes ou turistas) se

**sintam atraídas pelo prazer de ir desfrutar da qualidade ambiental e paisagística da zona ou ir às compras ou ir ao bar/restaurante ou ir ao teatro/cinema ou simplesmente apanhar qualquer tipo de transporte.**

As características dos recursos turísticos existentes nas áreas agora objecto de planeamento – património histórico-edificado e património natural – apontam para uma requalificação da oferta que assenta basicamente num **Turismo Cultural, intimamente associado à riqueza natural integrada num espaço urbano**. É neste contexto de mercado que o Turismo da Cidade de Leiria se deverá desenvolver, direccionando-se a sua oferta para uma procura abrangendo essencialmente os seguintes segmentos de mercado:

- Turismo Sénior;
- Turismo de Incentivos;
- Sub-segmento do Turismo de Trabalho relacionado com pequenas reuniões estratégicas de Empresas;
- Franjas do Turismo Religioso.

#### **a) Mercado do Turismo Sénior**

O “Turismo Sénior” é uma expressão com a qual se pretende abranger o mercado dos turistas com mais de 55 anos. Trata-se, no entanto, de um mercado muito pouco homogêneo, sendo vulgar dizer-se que não existe um mercado, mas vários mercados: na realidade, é evidente que em matéria de lazer e de necessidades, a situação de uma idade de pré-reforma (55 anos) é bem diferente daqueles que possuem mais de 75 anos de idade.

Constata-se, por isso, que se está em presença de um mercado bastante segmentado. Mas é bom não esquecer que se trata de um mercado que movimenta um número importante de instituições, profissionais ou não, associações, caixas de reforma e mesmo colectividades locais, onde a idade é determinante, pois dela dependem as condições físicas, as preferências em matéria de lazer e os próprios rendimentos.

No caso concreto da Cidade de Leiria, aponta-se claramente para os estratos etários mais jovens, preferencialmente com idades entre os 55 e os 65 anos, com um nível sócio-cultural elevado.

A primeira nota característica que diferencia este mercado é que os turistas de terceira idade são **os mais exigentes como consumidores** e quanto à qualidade dos produtos. A segunda característica relevante aponta para o facto de estes turistas (dos quais 35% são homens e 65% são mulheres) serem **os menos sazonais**, viajando praticamente durante todo o ano. Uma outra característica aponta para a duração das respectivas viagens: a uma pequena minoria correspondem estadas até três noites e a grande maioria a estadas de quatro ou mais noites, obtendo-se uma **média de cerca de 9,9 noites por viagem**. As pessoas de terceira idade preferem os hotéis quando se encontram em viagem.

De estudos realizados na Europa e nos Estados Unidos, envolvendo uma população muito vasta habituada a viajar, deduz-se que as preferências nas viagens destes turistas vão para o “Sol e Praia”, os “Circuitos” e as “Férias Curtas em Ambiente Urbano”.

Todos estes estudos efectuados nesta área apontam para a enorme importância das diversas instituições e organismos sociais que influenciam a população de terceira idade quanto aos seus destinos de viagem. De entre aquelas organizações realçam-se as mutualidades e as caixas de reforma, os clubes de terceira idade, as associações de interesses sócio-culturais (filatelia, numismática, entre outros), bem como as empresas de gestão social da saúde que começam a crescer na Europa. Trata-se de um mercado onde as iniciativas comerciais, cooperativas e associativas se complementam, em vez de serem mutuamente exclusivas, sendo de realçar para o caso vertente a necessidade e a vantagem de se aproveitar o relacionamento entre cidades europeias derivado de geminações.

A dimensão deste mercado é traduzida pelo facto de só a Europa, em 1990, possuir cerca de 90 milhões de pessoas com mais de 55 anos com propensão para viajar. Calcula-se que entre 1990 e o ano 2000 a população com mais de 55 anos aumentou cerca de 10%, a que possui mais de 60 anos aumentou 22% e a de mais de 65 anos aumentou 54%. Ao mesmo tempo, esta população estará cada vez mais apta fisicamente para viajar e psicologicamente mais motivada para o fazer.

No contexto internacional, o Japão será o único país que contraria estas tendências, uma vez que viajar a partir dos 55 anos não faz ainda parte dos hábitos dos japoneses.

A Alemanha é o país onde há mais viagens de turismo sénior, logo seguida pela Grã-Bretanha e depois a França, a Bélgica, a Holanda e a Itália. Os principais países de destino são a Espanha, seguindo-se-lhe a Áustria, a França, a Alemanha e a Itália.

Portugal tem ocupado neste mercado uma posição relativamente modesta face às suas boas condições para recepção de pessoas de terceira idade: clima, segurança, ambiente, praias, golfe e circuitos culturais. Esta situação tem como principais causas o desconhecimento que existe na Europa sobre as condições oferecidas por Portugal, como consequência de não existir uma campanha promocional específica. Acresce, por outro lado, a imagem criada na Europa de se tratar de um País com fortes carências a nível da saúde e dos cuidados médico-sanitários. Nesta perspectiva, só uma estratégia de *marketing* muito bem planeada e dirigida poderá ultrapassar esta situação.

No que à Cidade de Leiria respeita, considera-se este mercado como um nicho a privilegiar, pelo que se torna imprescindível conceber uma estratégia de comercialização muito bem planeada, com a qual é necessário contar com os seguintes factores:

- selecção dos países com maior apetência neste mercado para viajar;
- implementação de um *marketing* dirigido às instituições e demais organismos desses países relacionados com a terceira idade, públicos ou privados, acompanhado de acções de cooperação com aquelas organizações e com as Cidades geminadas com Leiria;
- garantia de assistência médica permanente, seja para prestar os primeiros cuidados, para intervir em situações de emergência ou mesmo para proceder a qualquer evacuação;
- garantia de fornecimento de produtos de alta qualidade, por forma a que venham a ser distinguidos como estando entre os melhores do mercado;
- elaboração de acordos locais para a realização de circuitos temáticos (dentro e fóra da Cidade, designadamente de carácter histórico, arquitectónico e ambiental) e à ocupação de tempos livres com actividades de índole cultural.

## **b) Mercado do Turismo de Incentivos**

O mercado de incentivos conhece actualmente na Europa um grande desenvolvimento, ao mesmo tempo que apresenta certas características comuns com o mercado do turismo sénior:

- exige também um *marketing* dirigido;
- proporciona a maior parte das vezes estadas mais prolongadas do que os mercados turísticos normais;
- exige produtos de alta qualidade e condições de bem-estar semelhantes às apontadas para o turismo sénior;
- é menos sazonal do que o mercado habitual;
- relativamente a Portugal, existe um desconhecimento assinalável nos principais países fornecedores sobre as condições oferecidas.

Nessa medida, muito embora com uma dimensão menor do que a do segmento de mercado anterior, recomenda-se um esforço assinalável neste mercado baseado numa estratégia assente nos seguintes alvos:

- actuação privilegiada nos mercados Alemão, Países Nórdicos e Francês, não só por serem dos principais fornecedores, mas também por serem aqueles que mais desconhecem as condições portuguesas neste domínio (situação muito semelhante, portanto, à do turismo sénior);
- seleccionar como alvo empresas de média dimensão, com características marcadamente europeias, onde esta prática seja corrente;
- apontar sobretudo para as faixas etárias próximas da reforma (45 a 60 anos), não só por estarem próximos da terceira idade e, bem assim, se “homogeneizar” a população turística, mas também porque em termos de *marketing* é um investimento para futuro tendo em conta os objectivos atrás referidos para o turismo sénior.

### c) Mercado do Turismo Religioso

A proximidade de Leiria com Fátima e a dinâmica recente que o segmento de mercado do Turismo Religioso tem mostrado possuir, leva a recomendar o aproveitamento de certas das suas franjas ou nichos em favor da Cidade de Leiria.

**Não se trata de fazer concorrência a Fátima neste domínio, mas sim de procurar a respectiva complementaridade.** Esta pode ser conseguida por duas vias essenciais:

baseada numa oferta dirigida essencialmente aos turistas que compõem os segmentos de mercado anteriores (Turismo Sénior e Turismo de Incentivos); associando essa oferta à cultura, através do aproveitamento dos diversos monumentos religiosos existentes na Cidade de Leiria.

Em termos de comercialização, Leiria pode-se apresentar neste aspecto como uma alternativa significativa para a pernoita de turistas que se deslocam periodicamente ao Santuário de Fátima, principalmente no que se refere a turistas internacionais, pertencentes aos estratos sócio-económicos e sócio-culturais mais elevados, desejosos de pernoitarem longe da influência do bulício que qualquer Peregrinação Religiosa sempre acarreta..

Para além desta recomendação, acrescenta-se a exploração do nicho de mercado correspondente a quem, integrando uma Peregrinação Religiosa, pretende conhecer também a zona envolvente desse local, podendo-o fazer antes ou depois da ocorrência daquela.

### d) Mercado do Turismo de Trabalho

A Cidade de Leiria vai ser dotada a curto ou médio prazo com espaços, instalações e equipamentos para a realização de eventos que integram o Turismo de Trabalho, fazendo dessa forma aumentar as suas capacidades de complementaridade relativamente ao Turismo de Negócios hoje existente.

Nessa perspectiva e com o objectivo de se vir a aproveitar o ambiente criado neste segmento de mercado, sugere-se a **criação de condições excepcionais para a realização das chamadas “reuniões de estratégia”** tão em voga nos tempos actuais ao nível de médias e grandes empresas ou de institutos públicos de investigação ou altamente especializados.

Trata-se da **criação de produtos e serviços de elevada qualidade e de reduzida dimensão** (locais preparados para a realização de reuniões até 50 pessoas), **devidamente integrados no ambiente cultural e ambiental que o a zona em estudo irá possuir no futuro**, para serem comercializados junto de empresas ou institutos públicos daquele tipo, principalmente as empresas

sediadas no Concelho ou em Concelhos limítrofes, como é o caso da Marinha Grande.

### **Intervenções de Carácter Geral Propostas**

A concepção adoptada ao nível do Plano Estratégico no domínio do Turismo não interpreta os tempos de lazer apenas como tempos de autodeterminação e liberdade individual, isolados da dimensão da vida social, mas como comportamentos permissivos e regulados por regras socialmente aceites. O lazer, nesta perspectiva, é visto como prazer e realização hedonística socialmente enquadrada, onde são definidos limites de permissividade aceitáveis, dado que **os tempos de lazer avivam as situações de conflito relativas à organização dos espaços.**

A intervenção decorrente do Programa POLIS, tratando-se de um projecto que assume as características de uma intervenção de valorização ambiental e de reabilitação urbana, adopta uma postura de ordenamento compatibilizada com o desenvolvimento sócio-económico da Cidade, onde o transporte dos potenciais utentes da zona e as movimentações daí resultantes, incluindo o respectivo estacionamento automóvel, assumem uma relevância particular, devendo ser potenciados com vantagem os aspectos aparentemente negativos.

As opções tomadas assentam numa concepção onde as várias componentes económicas (serviços, habitação, lazer, comércio) se integram de forma adequada e total com a componente ambiental e urbanística. Nesta concepção, porém, não há lugar a planificações rígidas, mas apenas a um planeamento directivo e que sirva de referência a um processo contínuo de crescimento sustentado.

No que à gestão global do Turismo diz respeito, as acções enquadráveis neste projecto, mas com uma execução não dependente dele, abarcam designadamente as seguintes intervenções na Cidade de Leiria:

- Elaboração e implementação de um **Plano Estratégico para o Desenvolvimento do Turismo no Concelho**, compatibilizado com os objectivos estratégicos e operacionais preconizados para o Turismo da Região, mas também com as intervenções de carácter urbanístico actualmente em curso na Cidade de Leiria. Esta intervenção deverá revestir um carácter de prioridade em relação ao Turismo, dada a fraca utilização dos recursos e potencialidades existentes, acarretando a inibição de aproveitamento da amplitude dos efeitos do Turismo na economia local e regional, devendo a sua necessidade ser encarada como um prolongamento natural do conjunto das intervenções do Projecto POLIS;
- Decorrente da intervenção acima descrita e dele fazendo parte integrante, propõe-se a elaboração e implementação de um **Plano de**

**Marketing para o Turismo da Cidade de Leiria**, com o estabelecimento de metas objectivas de curto, médio e longo prazo, devendo ser interpretado como o instrumento privilegiado de execução daquele Plano Estratégico;

- Forte investimento na **animação urbana com fins turísticos**, tomando por base o aproveitamento dos elementos de ordem cultural e ambiental de qualidade existentes, através designadamente da criação de um **“Circuito de Pontes”**, nos termos do exposto adiante;
- Desenvolvimento do processo inerente ao registo do Centro Histórico e da Zona Ribeirinha da Cidade no **sistema de gestão ambiental europeu**, após a emissão da carta de verificação emitida nos termos da **“Norma EMAS”**.

### 2.3.2 – Formas Alternativas de Financiamento do Investimento

As principais fontes de financiamento das intervenções preconizadas no âmbito do Programa POLIS baseiam-se nos sistemas de incentivos comunitários através de diversas Intervenções Operacionais actualmente centralizadas no Quadro Comunitário de Apoio (QCA) e nos Orçamentos próprios da Administração Central e das Autarquias (Financiamento Autárquico e da Administração Central).

Para além dos apoios que o Programa POLIS pode conceder, deve ser referida a importância do Financiamento Empresarial, público ou privado, e ainda, o designado Autofinanciamento que abrange todos os investimentos potencialmente geradores de receitas.

No presente sub-capítulo pretende-se apenas dar pistas ou sugestões no sentido da identificação de eventuais fontes de apoio financeiro para algumas das intervenções previstas, designadamente as que caem no domínio do Autofinanciamento.

#### a) Tratamento de Fachadas

No que diz respeito às Acções previstas sob a designação “Edificado”, mais concretamente as relativas a projectos de tratamento de fachadas, poderá ser equacionado o recurso ao Programa RECRIA e a outros Programas similares para apoio financeiro.

Apesar dos resultados obtidos ao nível da **recuperação de edifícios habitacionais arrendados**, foi criado um regime de extensão do Programa RECRIA, o REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Área Urbanas Antigas consubstanciado no Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho.

O REHABITA prevê o reconhecimento automático aos municípios do direito de preferência na alienação de imóveis situados em área urbana declarada área crítica de recuperação e reconversão urbanística.

Este regime é **exclusivamente aplicável aos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística** que possuam Planos de Urbanização, Planos de Pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados.

O REHABITA apoia a execução de **obras de conservação, de beneficiação e de reconstrução**, bem como as acções de realojamento daí decorrentes, no âmbito de uma operação municipal de reabilitação urbana.

Finalmente, deve também ser feita referência ao regime específico de comparticipação e financiamento para a realização de obras de conservação e beneficiação pelos condóminos de edifícios antigos (RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal), que permite o acesso ao Programa dos condóminos de **edifícios habitacionais construídos até à data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (1951)** ou após essa data, os que tenham licença de utilização emitida até 1 de Janeiro de 1970.

## **b) Projectos de Turismo e Outros**

Nesta matéria sugere-se o recurso ao POE – Programa Operacional de Economia, no contexto do actual Quadro Comunitário de Apoio (QCA), o qual poderá apoiar algumas das intervenções previstas, designadamente no domínio do Autofinanciamento.

Os projectos ficam abrangidos pelo Sistema de Incentivos à Modernização Empresarial (SIME), regulamentado pela Portaria n.º 687/2000 de 31 de Agosto, publicada na Série “B” do Diário da República n.º 201/I, de 31 de Agosto de 2000. Os incentivos podem assumir as modalidades de subsídio reembolsável, subsídio não reembolsável e prémio de realização. O subsídio reembolsável pode ser substituído pelo pagamento de juros e encargos de empréstimo de igual valor. O subsídio reembolsável será a 6 anos com 2 anos de carência.

A taxa base de incentivo é de 30% do valor do investimento elegível, havendo porém majorações parceladas e calculadas por um complexo processo descrito no “Anexo C” da Portaria atrás citada. O investimento elegível e o expressamente inelegível são os elencados nos Art. 8º e 9º da mesma Portaria.

As candidaturas podem ser submetidas em qualquer altura do ano, sendo-o mediante a apresentação de um extenso formulário, obrigatoriamente enviado ao Instituto de Financiamento e Apoio ao Turismo (IFT) via Internet ou gravado em suporte magnético.

O formulário bem como o respectivo guia de preenchimento estão disponíveis para *download* no site <http://www.poe.min-economia.pt>.

A construção de edifícios (até ao limite de 25% de investimento elegível, desde que directamente ligadas às funções essenciais ao exercício da actividade) e as obras de adaptação e remodelação de instalações (directamente relacionadas com o exercício da actividade ou destinadas a melhorar as condições de segurança, higiene e saúde) constituem exemplos de despesas elegíveis.

Porque relevante para o projecto POLIS Leiria, a *Medida 2.1* do POE – *Apoiar actividades e produtos de dimensão estratégica* inclui as Pousadas Históricas, as Pousadas de Juventude e os projectos de animação turística com contributo significativo na dinamização do investimento sectorial ou regional (como é o caso, da recuperação e reconversão das actuais instalações da PSP de Leiria para Pousada. Poderá também ser o caso do projecto apresentado no capítulo 3 do presente documento e designado por “Circuito de Pontes”).

### **c) Urbanismo Comercial**

O Sistema de Incentivos a Projectos de Urbanismo Comercial – URBCOM, criado pela Portaria n.º 317-B/2000 de 31 de Maio, beneficia as Câmaras Municipais.

São apoiados investimentos como a pavimentação, o coberto vegetal, o mobiliário urbano e equipamento de Apoio, a sinalética, a iluminação (incluindo iluminação cénica) e a pavimentação de áreas de estacionamento à superfície.

Este sistema poderá também ser aplicável ao projecto do “Circuito de Pontes”, na sua vertente relacionada com o mobiliário urbano.

### **d) Sistemas de Apoio à Localização de Restaurantes**

Para além do POE – Programa Operacional de economia, o ProRest - Programa de Apoio à Requalificação e Modernização dos Estabelecimentos de Restauração e Bebidas, que se mantém no actual QCA – Quadro Comunitário de Apoio, poderá apoiar projectos promovidos por entidades exploradoras de estabelecimentos de restauração e de bebidas, com especial incidência nas áreas de higiene e segurança (remodelação de instalações sanitárias, remodelação de cozinhas, redes de frio, instalação de sistemas de segurança contra incêndio, instalação de sistemas de exaustão, etc.), mas também na realocação desses estabelecimentos, transferindo-os da periferia da Cidade para áreas mais centrais ou abrindo aqui uma sucursal, designadamente para a área de intervenção do Programa POLIS.

Como é de todo o interesse dos objectivos da LEIRIAPOLIS e da própria Câmara Municipal de Leiria que se processe aquela realocização, sugere-se que os apoios atrás descritos sejam completados por incentivos específicos a conceder pela Autarquia, citando-se, a título de exemplo, a isenção do pagamento de licenças ou a atribuição de prioridades na instalação daqueles estabelecimentos em certas zonas da Cidade.

### 2.3.3 – Modelos de Gestão Recomendados

Para a comercialização de vários dos produtos que irão emergir da execução dos projectos preconizados no Programa POLIS, no sentido de a LEIRIAPOLIS encontrar um parceiro ou se associar a um operador para fazer a respectiva exploração, apresentam-se em seguida – a título exemplificativo – algumas sugestões, visando iniciar a preparação das correspondentes negociações.

Não se pretende com as recomendações a seguir apresentadas fundamentar desde já aquelas negociações, mas somente habilitar a Administração das perspectivas que eventualmente se poderão oferecer para se iniciarem tais negociações.

A associação atrás referida vai dar origem a uma relação entre duas partes – Administração, na qualidade de investidor e operador, na qualidade de explorador – que na prática se traduzirá por uma repartição equilibrada de riscos e resultados:

- **da parte do investidor**, a defesa dos seus interesses passa basicamente por uma recuperação tão rápida quanto possível do investimento realizado, obtendo simultaneamente resultados idênticos às perspectivas inerentes a uma exploração directa do projecto;
- **da parte do operador**, a defesa dos seus interesses passa pelo aumento da rendibilidade do conjunto de estabelecimentos que explora, diversificando a oferta desse conjunto, abrindo novos e mais promitentes segmentos de mercado.

Nesta perspectiva, poder-se-á, em princípio, considerar uma das seguintes formas de associação:

**a) o investidor apenas está disposto a repartir com o operador os riscos e resultados inerentes ao investimento**, excluindo-se da exploração do projecto. Neste caso, surge normalmente a figura do **arrendamento dos bens que constituem o investimento**, continuando o investidor proprietário do património e recebendo uma renda fixa.

Trata-se assim de uma situação onde o investidor apenas pretende recuperar o capital investido, independentemente dos resultados da exploração, mantendo a propriedade sobre todos os activos.

Nesta hipótese, porém, colocam-se ainda duas alternativas:

**1. “Modalidade A” - a Administração limitou-se a conceder a possibilidade** de o operador realizar o investimento necessário à exploração, obedecendo este a determinados quesitos de ordem legal, urbanística, económica, social ou outros.

Neste caso, o que o investidor pretende é apenas uma renda fixa baseada no valor dos bens colocados à disposição e numa taxa da melhor aplicação alternativa sem risco, o que para este efeito foi considerada como sendo a rendibilidade anual de uma carteira de investimentos no mercado secundário de Obrigações do Tesouro nacionais de taxa fixa, com a composição equivalente à ponderação do movimento de cada um destes títulos em Bolsa.

Reportado a uma data actual, calculada no início de Maio de 2001, a taxa líquida sem risco recomendada deverá estar situada entre os 3,0% e os 3,5%;

**2. “Modalidade B” - a Administração assumiu sozinha e desde o princípio a responsabilidade pelo investimento realizado.**

Nesse caso, para além da recuperação do investimento, a proprietária do património pretenderá obter uma renda fixa que **tenha também em linha de conta o risco** inerente ao próprio negócio de cedência daqueles mesmos bens.

Neste caso, a rendibilidade média do mercado medida, por exemplo, pelo indicador do “PSI20” e calculada naquela mesma data de Maio de 2001 é de cerca de 5.6%, produzindo um prémio de risco genérico de 1.8%.

Deste modo, para o cálculo do prémio de risco específico e na falta de indicadores para cada projecto específico, considera-se prudente adoptar uma taxa média da ordem dos 8% a 9%;

**b) numa segunda hipótese, o investidor está disposto a partilhar os riscos e os resultados com o operador**, pelo que se dispõe a fazer a **concessão da exploração**, numa das seguintes modalidades:

**3. “Modalidade C” - a intervenção do operador limita-se a fazer a exploração em nome e em representação do investidor**, mantendo-se este com a responsabilidade da conservação e manutenção do património, do recrutamento do pessoal e assegurando os fundos circulantes para a exploração.

Neste caso, o investidor paga uma renda ao explorador, normalmente calculada em função do volume de vendas e dos resultados obtidos, cujo valor deverá estar devidamente compatibilizado com os montantes do VAL obtidos nos estudos de viabilidade do projecto em causa.

Trata-se de uma situação previsionalmente com pouca ou mesmo nenhuma aplicabilidade às diversas intervenções previstas no âmbito do Programa POLIS, traduzindo um modelo que para funcionar tem de ser apoiado em auditorias operacionais e económico-financeiras sistemáticas, agravando os respectivos custos de exploração e, bem assim, os níveis de rendibilidade da exploração, prejudicando ambas as partes envolvidas;

**4. “Modalidade D” - a intervenção do operador é mais vasta que a anteriormente descrita**, sendo os meios de exploração na sua totalidade da sua responsabilidade.

Neste caso, o operador paga uma renda ao investidor que é normalmente também função do volume de vendas e dos resultados obtidos (vertente “A”) ou apenas do volume de vendas (vertente “B”), devendo o seu montante permitir ao investidor recuperar no menor espaço de tempo e com o menor risco possíveis o investimento realizado.

Trata-se de uma modalidade que na vertente (A) exige também a realização de auditorias económico-financeiras, pelo que a vertente (B) torna-se de maior facilidade para aplicação, uma vez que a prova do volume de vendas pode ser realizada através de cópias de documentos fiscais oficiais, como é o caso das declarações periódicas do IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado.

**c) Pode ainda ser equacionada uma terceira hipótese – Modalidade E” – traduzida pela criação de uma empresa mista entre a Câmara Municipal de Leiria e agentes ou operadores privados interessados.**

Nestes casos, a participação da Autarquia na referida sociedade é justificada por razões que radicam na defesa do interesse público ou na optimização da gestão do Município, pelo que, à medida que as razões justificativas da sua participação no capital da empresa vão desaparecendo, processa-se a saída gradual da Câmara Municipal da mesma sociedade.

Para além das modalidades atrás apresentadas, é possível realizar uma combinação entre algumas delas, designadamente, associando rendas fixas a rendas variáveis. Para a maioria das situações previstas no Programa POLIS, onde haverá lugar a uma concessão, prevê-se que a modalidade que mais frequentemente será utilizada será:

- nos casos em que o operador assume a responsabilidade pela execução do investimento, será normal associar a “Modalidade A” com a vertente (B) da “Modalidade D”, ou seja, **associar uma renda fixa baseada numa taxa de juro sem risco com uma renda variável incidindo apenas sobre o volume de vendas;**
- nos casos em que o investidor assume a responsabilidade pela execução do investimento, será normal associar a “Modalidade B” com a vertente (B) da “Modalidade D”, ou seja, **associar uma renda fixa baseada numa taxa de juro com risco com uma renda variável incidindo apenas sobre o volume de vendas.**

#### 2.4 – ANIMAÇÃO URBANA. CRIAÇÃO DE UM CIRCUITO DE PONTES

A beleza do rio Liz ao longo do percurso que o leva a cortar o centro de Leiria, é já hoje um elemento diferenciador da Cidade, prevendo-se que a intervenção do Programa POLIS venha a melhorar ainda mais a situação, designadamente no que se refere ao arranjo paisagístico das margens, à requalificação de algumas das pontes existentes, à construção de novas pontes e ao enquadramento urbano desta paisagem.

Se o leito do rio fosse mais largo e menos acidentado, sem dúvida nenhuma que passeios de barco no rio Liz, acompanhados de almoço, constituiriam um atractivo excepcional.

Mas se os passeios de barco não são possíveis, a melhor forma de os substituir por algo capaz de fazer um bom aproveitamento deste património natural é a criação de circuitos de pontes.

O rio Liz, dentro da Cidade de Leiria, é atravessado por várias pontes, de desenho, arquitectura e enquadramento diferentes, umas exclusivamente pedonais e outras também rodoviárias. Todas estas pontes ou, no mínimo, a sua grande maioria, vão ser objecto de requalificação, arranjos ou reconstrução no âmbito do Programa POLIS, bem como a maior parte das margens nas zonas envolventes das referidas pontes, pelo que se propõe a sistematização e integração das diversas intervenções previstas nos três Planos de Pormenor do “Sistema Rio” num único projecto, a que se associam também objectivos turísticos, designado por “**CIRCUITO DE PONTES**”.

Esta intervenção é aqui destacada por respeitar à totalidade da área do Programa POLIS, sendo abrangente em relação aos três Planos de Pormenor, mas deles independente, ou seja, trata-se de um projecto de âmbito essencialmente turístico que cuja execução deve ser encarada naturalmente como um consequência das intervenções do Projecto POLIS, visando o aproveitamento de um recurso criado.

O que se propõe é o lançamento de uma intervenção urbana, com características culturais, de valorização ambiental e de animação, com fins turísticos, visando criar um todo baseado num elemento comum – o rio – sendo ao mesmo tempo um dos principais instrumentos da sua valorização, integrando todas as intervenções previstas no Plano Estratégico que incidam sobre pontes.

O programa em causa deveria para isso contemplar, pelo menos, os seguintes aspectos:

- **Concepção de um mobiliário urbano específico** para as pontes da Cidade de Leiria, adequado à sua riqueza histórica, utilizando materiais da região com prevalência da madeira e dimensionado de forma a ser discretamente enquadrado na envolvente urbana de cada local;
- **Desse mobiliário devem fazer parte, entre outras peças:** bancos de jardim; painéis de informação; placas para a colocação dos nomes das pontes; embalagens para papeis e demais resíduos urbanos de pequeno porte; pequenas mesas;
- **Em cada ponte deve existir um painel** que conte a história da ponte, citando-se designadamente, a título exemplificativo, a seguinte informação:

- quais são as pontes que a antecedem e a seguem no sistema de rio;
  - uma planta genérica de localização;
  - quem são os artistas seus autores e que outras obras realizaram;
  - quais as principais finalidades que levaram à sua construção;
- Para além destes elementos informativos, em cada ponte deve haver uma **informação sobre os principais monumentos e aspectos urbanísticos que dela se visualizam**;
  - Do mesmo modo, em cada ponte deve haver **informação sobre os aspectos da flora e fauna do rio existentes nas proximidades da ponte**, devidamente explicitados e que podem ser visualizados;
  - À volta de cada ponte – principalmente para aquelas que são exclusivamente pedonais e se para tal apresentarem boas condições – estão **criados nos diversos Planos de Pormenor locais privilegiados para a implantação de restaurantes, esplanadas e outros estabelecimentos similares que possam**, no Verão, desenvolver as suas actividades preferencialmente ao ar livre.
  - Para estes locais e seguindo de perto as recomendações do Plano Estratégico, devem ser criados incentivos para que os restaurantes famosos dos arredores de Leiria se instalem também aí.

O atrás exposto, a ser desenvolvido no maior número possível de pontes, com especial ênfase nas pontes exclusivamente pedonais, deve ser um trabalho realizado de forma uniforme e sistematizada, de modo a se constituir uma **publicação turística** para esse efeito.

Esta publicação deve ser concebida para formar um livro – o “**Roteiro de Pontes de Leiria**” –, a vender especialmente aos turistas, mas ao mesmo tempo ser possível de impressão em folhetos separados, respeitando cada um deles a cada uma das pontes, com textos mais resumidos e de acesso gratuito nos lugares públicos existentes junto de cada ponte.

A par com esta publicação, sugere-se a criação de uma carta temática da Cidade para o turista, actualmente inexistente, a qual deverá incluir um resumo do “Roteiro de Pontes de Leiria” ou pelo menos possuir uma boa caracterização e sinalização cartográfica deste roteiro.

### **3. REQUALIFICAÇÃO URBANA**

#### **3.1 – ENQUADRAMENTO**

O Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas tem como enquadramento o Plano Estratégico do Programa Polis para Leiria, oportunamente aprovado.

Com o Plano Estratégico ficaram estabelecidos o enquadramento e a articulação deste Plano de Pormenor com outros níveis de planeamento bem como o relacionamento da gestão urbanística na sua área de intervenção com a implementação das acções que, com o Plano Estratégico, lhe foram cometidas.

O presente Plano de Pormenor resulta, por operacionalidade e maior racionalidade de gestão, da partição da área de intervenção que havia sido objecto de Plano Estratégico.

O Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas tem por enquadramento o Plano de Urbanização de Leiria ( em elaboração) e o Plano Director Municipal de Leiria, em revisão.

#### **3.2 – ANÁLISE**

O conjunto de levantamentos a que se procedeu, com carácter sistemático e registados nas peças desenhadas que se apresentam, permitiram um registo objectivo da situação do edificado na área de intervenção do Plano de Pormenor.

Da análise feita valerá a pena evidenciar alguns aspectos.

##### **3.2.1 – Cadastro**

A área de intervenção possui duas situações distintas.

A primeira é a que se refere às parcelas adjacentes aos limites exteriores do PP que se apresentam normalmente já consolidadas com construção.

A segunda situação é a que corresponde quer a parcelas da autarquia e de particulares que não oferecem possibilidades de edificação, quer a parcelas, de menor dimensão, com possibilidade de serem urbanizadas e onde se tem vindo a verificar um processo de concentração da propriedade do solo.

##### **3.2.2 – Planta de estado de conservação dos edifícios, com indicação dos devolutos.**

O estado geral das edificações é de bom estado de conservação, com casos pontuais de pequenos anexos ou construções em mau estado e ruína, caso de um velho moinho de rio, de uma adega anexa e da casa que lhe estava junto.

### 3.2.3 – Planta de número de pisos e de fogos por edifício.

Tratando-se de uma área onde foram recentemente construídos muitos edifícios, sobretudo na margem esquerda do Rio Liz, grande parte dos edifícios possuem 5 e mais pisos.

Na margem direita predominam edifícios com menos de três pisos.

Entre os edifícios da área destaca-se o bloco quadrado “Edifício Europa” na entrada da Rua das Olhalvas, com 54 fogos. Nos restantes edifícios verifica-se uma relação quase constante entre o número de pisos e o número de fogos, dada a morfologia da edificação e a tipologia dos fogos, mais corrente.

### 3.2.4 – Planta de usos ao nível do rés do chão.

Os edifícios desta área possuem uma grande diversidade de usos ao nível do rés do chão.

### 3.2.5 – Planta de usos acima do Rés do chão.

Predomina o uso habitacional.

### 3.2.6 – Planta de equipamentos.

O uso para ensino é marcante no polo de São Romão.

### 3.2.7 – Planta de toponímia e de números de polícia.

Não são numerosos os topónimos dado o reduzido número de arruamentos contidos nesta área. No entanto, prevalecem as designações relacionadas com a geografia e a antiga designação de sítios, as relacionadas com velhas actividades e, mais recentemente, com figuras públicas ou da cultura.

### 3.2.8 – Planta de estacionamento automóvel.

Nesta planta representam-se as várias formas de estacionamento em função das variáveis privado, privado a uso público gratuito, a pagamento, público a céu aberto, quer a pagamento quer gratuito.

O que se constata é que a maioria dos edifícios possui estacionamento próprio para os seus condóminos.

## 3.3 – OPÇÕES E PROPOSTAS

No Plano Estratégico para o Programa Polis para a cidade de Leiria foi opção centrar nesta área do Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas a parte mais importante, em área e uso extensivo, da nova estrutura verde requalificadora das margens do Rio Liz.

A diversidade de vocações que a área possuía foi determinante para as soluções formais e funcionais, não só da própria estrutura verde como do edificado, para habitação e equipamentos, a organizar neste contexto.

Desde logo, a disposição do edificado aberto às novas áreas verdes, fruindo da sua continuidade, permitido que a sua percepção se colhesse mais longe, não se opondo “barreiras” entre interior dos parques e exterior dos limites da área de intervenção do Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas.

Continuidade que dilui a pré-existente barreira que são a circular sul, com o seu impositivo aterro e a própria Etar das Olhalvas.

Por outro lado, ao equipamento, para lazer e desporto, foi conferida uma delicada função de mediador entre áreas habitacionais e parques. Neste sentido, “poisam” delicadamente, guardando uma distância de respeito, frente à natureza desenhada e aos fundos de água, sejam eles rio ou lago.

Esta quietude, a par de uma muito diversificada oferta de atitudes perante a natureza, constituem, por certo, o traço distintivo e inovador da requalificação urbana de Leiria neste trecho do Rio Liz.

Um novo carácter, que retoma um prazer antigo de estar ao ar livre, num mundo natural recriado, intencional, culto. Onde, ao longe, o morro e o castelo, constituem um ponto de fuga, mas também uma referência, simultaneamente temporal, material, de identidade histórica e social.

### 3.3.1 – Modos de intervenção no edificado.

(ver: des. n.º 33 Planta de implantação 3 – Modos de intervenção no edificado)

Para a globalidade dos edifícios abrangidos pelo Plano de Pormenor foram estabelecidos os “modos de intervenção no edificado” que se lhes aplicam.

A designação dos modos e a definição do seu conteúdo corresponde ao estabelecido no Art.º 2.º - Definições, alíneas b), c), d), e), f), g) do Decreto Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho.

A “Designação e definição dos modos de intervenção no edificado” esclarecem detalhadamente e com base nos elementos constitutivos e os parâmetros aplicáveis a qualquer edificação, qual o tipo e grau de intervenção que, com o Plano de Pormenor, se propõe para cada edifício já existente na sua área.

### 3.3.2 – Designação e definição dos modos de intervenção no edificado.

A designação e a definição dos modos de intervenção no edificado estão conformes com a redacção do Art.º 2.º - Definições, alíneas b), d), e), f), g) do Decreto Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho.

“b) **Obras de construção:** as obras de criação de novas edificações;”  
(Sigla: CN)

“d) **Obras de ampliação:** as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;”  
(Sigla: AP)

“e) **Obras de alteração:** as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou a sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou de cêrcea;”

(Sigla: AT)

“f) **Obras de conservação:** as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;”

(Sigla: CS)

“g) **Obras de demolição:** as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;”

(Sigla: DL – demolição)

### 3.3.3 – Modos de intervenção no edificado

No quadro que se apresenta relacionam-se os modos de intervenção no edificado com as intervenções nos elementos constitutivos do edifício e com os seus parâmetros, tipologia, morfologia e uso.

## MODOS DE INTERVENÇÃO NO EDIFICADO

MODOS DE INTERVENÇÃO	ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DO EDIFÍCIO / CONJ. EDIFICADO				TIPOLOGIA	MORFOLOGIA	PARÂMETROS						USO	
	EL. PRIMÁRIOS	EL. SECUNDÁRIOS	REVESTIMENTOS	PORMENORES NOTÁVEIS			LOTE	ÁREA IMPLANTAÇÃO	ÍNDICE OCUPAÇÃO	ÍNDICE UTILIZAÇÃO	Nº PISOS OU CÉRCEA	ÁREA TOTAL PAVIMENTOS		
CONSTRUÇÃO NOVA	N	N	N	-	N	N	PL/N	N	N	N	N	N	N	PL/N
AMPLIAÇÃO	M/A	M/A	M/A	M/A	A	A	M/A	A	A	A	A	A	A	M/A
ALTERAÇÃO	A	M/A	A	M/A	A	A	M	M	M	M/A	M	M/A	M/A	M/A
CONSERVAÇÃO	M	M	M/S	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M/A
DEMOLIÇÃO	D	D	D	D	D	D	PL	-	-	-	-	-	-	PL

Sendo: **A** – Alteração; **D** – Demolição; **M** – Manter; **N** – Construção Nova; **PL** – Uso estabelecido no Plano; **S** – Substituição por material idêntico.

### 3.3.4 – Proposta de imóveis e outros elementos a classificar

Na área de intervenção do Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas propõem-se para classificação os imóveis e outros elementos:

- **Nora da Ponte de São Romão**  
(ver desenho: Planta de Implantação 1, desenho n.º 30.  
Legenda : Imóveis e outros elementos a classificar, C.1.1)
- **Moinhos de São Romão**  
(ver desenho: Planta de Implantação 1, desenho n.º 30.  
Legenda : Imóveis e outros elementos a classificar, C.1.2)

## 4. ARQUITECTURA PAISAGISTA

### 4.1 - ESTRUTURA VERDE

A situação actual caracteriza-se por uma elevada fragmentação dos espaços de matriz de revestimento verde e dos espaços naturais / naturalizados. Esta circunstância perfeitamente identificável decorre, em grande parte, da própria compacidade do tecido urbano de Leiria mas, tendencialmente, de um modo de crescimento do edificado que promove a ocorrência de espaços residuais sem função definida, sem dimensão que lhes permita o reencontro com uma nova funcionalidade e, conseqüentemente, com uma dinâmica degradativa acentuada. Constituem excepções de valor relativamente a este quadro descritivo e desestruturador, o sistema ripícola do Lis (complementado com arborização regrada mas de porte generoso quando o rio se encontra canalizado – Parque da Cidade, Marachão) e os espaços não edificados que lhe são adjacentes, bem como as manchas residuais florestais associadas às colinas não urbanizadas, em que a Sra. da Encarnação surge como uma unidade notável.

A proposta de intervenção interfere significativamente no contexto da estrutura verde actual não apenas em termos quantitativos mas, sobretudo, qualitativamente.

A expressão do proposto relativamente à estrutura verde urbana da cidade de Leiria, incide essencialmente, nos seguintes aspectos:

- o reforço do espaço canal correspondente ao Lis enquanto peça estruturante fundamental, activador biológico insubstituível, mediante a correcção e revestimento adequado das margens, a reposição da plenitude dos estratos vegetativos, o melhoramento/estabelecimento da galeria ripícola, a constituição de uma faixa suficientemente alargada para garantir a viabilidade do sistema a implementar;
- a recuperação de áreas residuais / sobrantes que constituem um factor de desqualificação acentuada pela ausência de um papel definido no contexto urbano, incorporando-as no âmbito de um conjunto abrangente e coordenado, ou seja, recuperando para o espaço e a vivência da Cidade pedaços de si própria que foi esquecendo ou deixando não resolvidos;
- a reconversão de áreas agrícolas desvitalizadas ou de utilização precária, terrenos tendencialmente expectantes que, tal como os anteriores, encontrarão uma funcionalidade definida e adequada à sua incorporação em meio urbano e assumirão um significado decisivo no incremento da qualidade de vida da população, no esquema integrado de harmonização hidrológica do sistema fluvial;
- a introdução de tipologias de espaço exterior de ordem / valor superior, numa perspectiva de qualificação do meio urbano, designadamente a

constituição de dois parques verdes de dimensão supra-local, vocacionados para um desempenho lúdico, desportivo e de harmonização do tecido construído com o regime hidrológico das linhas de água que o atravessam, a definição de um parque linear ribeirinho, equipado, peça unificadora e de relacionamento funcional das sub-unidades que constituem as peças extensas pontuadoras / animadoras de um percurso potencialmente alargado a todo o troço do Lis, em Leiria.

## 4.2 - CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES NO ESPAÇO EXTERIOR

A proposta de intervenção ao nível do espaço exterior orienta-se por um conjunto de princípios essenciais a todo o enquadramento de política territorial do Programa POLIS, de entre os quais poderemos fazer ressaltar a recuperação ambiental, ecológica e paisagística do troço do Rio Lis e das suas margens, e a reformulação / qualificação dos espaços urbanos adjacentes e integrantes do Sistema Rio. Neste âmbito, a constituição de percursos pedonais e cicláveis contínuos, associados ao Rio, insere-se, igualmente, num quadro de objectivos que visam a revitalização do sistema Rio e da sua utilização enquanto espaço de lazer com um potencial lúdico muito significativo.

### **A relação com o espaço agrícola**

O espaço da fronteira sul da zona de intervenção do PP1 coincide, de certa forma, com a presença de um tecido urbano muito incipiente e fragmentado e com a remanescência de espaço agrícola com dimensão muito significativa, ao longo da baixa do Rio. Este espaço agrícola que evidencia continuidade para sul, é retalhado de maneira pouco criteriosa por conjuntos de ocupação recente, designadamente os edifícios do ISLA/U. Católica/Serviços Municipais e novo pavilhão desportivo, a ETAR. Este quadro evolutivo determinou o estabelecimento de uma configuração territorial incoerente, sem fronteiras perceptíveis e com a presença de grandes espaços de funcionalidade não resolvida – a harmonização destas ocupações e o reencontro de uma lógica global coerente constituem temas basilares da presente intervenção.

### **Núcleo universitário**

A unidade de intervenção correspondente ao núcleo de instalações universitárias e serviços camarários constitui uma situação exemplar em termos da desadequação do instalado e das suas necessidades relativamente ao sítio e à proximidade com o Rio, o que é substancialmente agravado pela implantação do novo pavilhão desportivo.

A intervenção proposta estabelece a seguinte actuação:

- a introdução da presença do Rio como peça valorizadora e fundamental para o conjunto, reformulando-o precisamente em função dessa presença e do surgimento de um percurso público ao longo da margem; a proposta procede ao ordenamento da área de estacionamento de automóveis, dimensionando-o de maneira a contemplar os utentes do polidesportivo mas

tendo em consideração a não simultaneidade de picos de utilização; a requalificação urbana dos espaços intersticiais e o seu relacionamento com o sistema de percursos ribeirinhos a criar constitui uma segunda instância essencial da proposta.

- a demolição dos edifícios precários existentes, afectos a estacionamento.

### **Conjuntos urbanizados – margem esquerda**

Enuncia-se uma linguagem de tratamento comum das duas margens e o surgimento de peças que, pela sua forma, construtividade e materiais, servirão o propósito de ligação e unicidade de toda a intervenção ao longo do Sistema Rio. O edifício proposto procede ao remate do conjunto urbano existente e contrastante com a envolvente pela escala e forma arquitectónica, assumidamente urbanas, associando-se-lhe uma penetração sobre o espaço tratado das margens do Lis. É, igualmente, proposta a requalificação urbana, designadamente o reordenamento do estacionamento automóvel e a implementação de um tratamento indutor de coerência formal.

Estendem-se os pressupostos enunciados para o núcleo de intervenção anterior, no sentido de actuar em termos do cozimento de peças pouco harmonizadas, na resolução de espaços intersticiais/residuais e na constituição de uma superfície de contacto permeável com o espaço do Parque Urbano de S. Romão.

### **Parque Urbano de S. Romão**

O Parque Urbano de S. Romão centra-se na constituição de um equipamento desportivo – centro de ténis – promovendo simultaneamente um conjunto de objectivos basilares: a implementação de um pólo de atractividade que permita uma utilização intensiva e, conseqüentemente, um espaço de contacto preferencial com o Sistema Rio; realocização de uma instalação actualmente existente e cuja implantação se afigura desajustada, quer pela ocupação de espaço público extraordinariamente valioso, no centro da Cidade, quer pela dificuldade de preenchimento dos requisitos funcionais de um equipamento desta natureza; o estabelecimento de um equipamento em que a Cidade de Leiria é carente. Este conjunto organiza a ocupação do espaço da margem esquerda do Lis, promovendo a geração de um conjunto de percursos e equipamentos complementares – parque infantil – definindo uma aproximação qualificada ao Rio e ao seu sistema de percursos. Este contacto com o Rio faz-se de maneira nuclear, organizando os fluxos provenientes de montante e da Rua da Quinta da Fábrica e encaminhando-os ao longo da margem esquerda, para norte. O parque de S. Romão constitui-se como um espaço tipologicamente identificável como parque verde urbano que, conjuntamente com o Parque Urbano Lis-Sirol e pela conjugação dos equipamentos oferecidos se inscreve numa lógica de vocação supra-municipal e de ancoragem do sistema de vivência a implementar ao longo do troço de Rio intervencionado.

## **Atravessamento junto a conjunto de habitações unifamiliares**

A ligação deste núcleo de actividade com o espaço imediatamente a montante faz-se, pela margem esquerda, através de um caminho já existente e que serve um conjunto de moradias unifamiliares cuja manutenção é prevista – a ligação para norte será direccionada para uma utilização pedonal e ciclável exclusiva, mantendo-se o acesso automóvel restrito a moradores. A reformulação deste percurso é associada à recuperação da margem e implantação de mobiliário urbano adequado.

## **Quinta da Fábrica**

A intervenção proposta centrada na Quinta da Fábrica, inscreve-se em duas ordens de actuação – por um lado, a requalificação e redefinição do espaço urbano e a optimização do esquema funcional, particularmente na compatibilização entre percursos pedonais / cicláveis e estrutura rodoviária, no que é proposto um reperfilamento da via e, complementarmente, o estabelecimento de caminho à cota da banquetta actualmente existente, enunciando um percurso pedestre interessante no acesso à Sra. do Monte; o reperfilamento da via permite o encaixe de passeio que se articula com o percurso ribeirinho – por outro lado, julga-se importante a preservação da integridade dos terrenos agrícolas da Qta. da Fábrica, alterando-lhes apenas o encontro com o Rio, no qual importa estabelecer uma linha de continuidade pública materializada com o percurso marginal que se relaciona com a margem direita mediante pontes ligeiras a criar; desta forma, o espaço agrícola deverá manter-se produtivo, sugerindo-se a possibilidade de uma efectiva potenciação do seu uso relativamente ao estabelecimento da unidade de turismo, implementando a produção de hortícolas, preferencialmente em condução biológica como modo de contribuir para o melhoramento das condições qualitativas da água do Rio e, simultaneamente, perspectivando uma rentabilidade superior, bem como valorizando a componente lúdica e pedagógica da exploração.

## **Parque Urbano Lis - Sirol**

Constitui-se como um parque verde urbano, estabelecendo a dignificação do encontro entre a Cidade e o Rio, reservando para uso adequado um espaço que se encontra em degenerescência progressiva pelo abandono da sua utilização agrícola tradicional. A ocupação construída proposta permite a definição inequívoca de um limite edificado, assumindo o alinhamento sugerido pelas pré-existências e voltando ao Parque a sua expressão urbana mais significativa, deixando que o cosimento entre ambos se faça de uma maneira complementar e retirando benefícios mútuos. Deste encontro procurado que permite que o Parque, de facto, se inicie nas praças arborizadas configuradas pela organização do edificado, surge a regra geométrica que vai gerando o desenho do espaço verde na sua aproximação ao Lis. Nessa aproximação que se faz, de início, de uma maneira quase rigorosa no respeito pela métrica da repetição de elementos lineares, vai-se introduzindo, pelo encontro com uma

descontinuidade no terreno natural, uma progressiva diluição dessa rigidez, enunciando-se uma fronteira difusa que, gradualmente, vai permitindo a transição de cota para a zona de baixa. Esta transição faz-se, pontualmente, de forma abrupta, em regra mediante o rampeamento dos topos das faixas geometrizadas. Esta fronteira resultante da desagregação da geometria inicial convoca a presença de dois universos complementares que configuram uma entidade única:

- o primeiro à cota alta, directamente relacionado com o conjunto urbano que lhe é adjacente, regado no estabelecimento de um desenho que sugere a permanência e uma utilização mais intensiva, integralmente regado para comportar esse nível de carga de utilização;
- o segundo configurando a zona de baixa, oposto ao anterior pela forma como abandona uma dinâmica de permanência e assume a aproximação ao Rio como linha de força principal, inundável e mantido em sequeiro, necessariamente menos equipado e espaço de atravessamento para utilizações mais demoradas.

A proposta de implantação de um equipamento potencialmente centrado na oferta de uma piscina ao ar livre inscreve-se no âmbito de um conjunto de intenções fundamentais – a criação de um equipamento lúdico / desportivo necessário para a população de Leiria; o incremento das condições de segurança do parque através da presença de um ponto de atracção gerador de um número de utentes elevado e com rotação diária elevada; a prefiguração de um modelo de gestão assente na possibilidade de constituir uma unidade autónoma capaz de gerar receitas próprias, por concessão do equipamento e actividades complementares (restauração, comércio específico), directamente aplicáveis na manutenção / conservação do Parque.

#### 4.3. – PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DA REN E DA RAN

Apresenta-se uma proposta de alteração à REN e à RAN aprovadas e publicadas, compondose das peças desenhadas necessárias para a instrução dos processos e respectiva quantificação de áreas.

Estas propostas resultaram da correcção do apresentado nos estudos prévios e teve em conta as observações da Leiria Polis e as definições resultantes do “Estudo Hidrológico / Hidráulico do Rio Lis, na zona de Intervenção do Programa Polis na Cidade de Leiria”, e que mereceu reflexão conjunta para uma área de influência que excede os limites de intervenção e as propostas a que se refere o presente trabalho, nomeadamente pela actual inclusão de tecido urbano consolidado na Reserva Ecológica Nacional.

## **5. MOBILIDADE**

### **5.1 – ENQUADRAMENTO DAS PROPOSTAS**

Embora para cada um dos Planos de Pormenor do “Sistema Rio” sejam referenciadas as soluções propostas para cada um dos domínios, importa referir o enquadramento global que está subjacente ao conjunto das intervenções.

O objectivo de melhoria da qualidade de vida nos centros urbanos passa, entre outros aspectos, pela concretização de propostas de intervenção, nomeadamente nos domínios das políticas de estacionamento e dos transportes colectivos.

A redução da utilização do transporte individual deve assim ser acompanhada de medidas de política no âmbito do controlo do estacionamento e da promoção da utilização dos transportes colectivos.

Neste sentido as intervenções nestes domínios deverão ser concretizadas de uma forma articulada quer pela criação de alternativas ao estacionamento e correspondente controlo e fiscalização, como e principalmente pela melhoria da qualidade dos serviços de transportes colectivos.

No caso da cidade de Leiria e para a zona de intervenção dos Planos de Pormenor, as propostas apresentadas, nomeadamente quanto à construção de parques de estacionamento, só serão eficazes se forem acompanhadas por medidas que passam pela redução, controlo e fiscalização do estacionamento na via pública, e fundamentalmente pela melhoria da qualidade da oferta dos serviços de transportes colectivos e respectiva promoção.

Sintetizam-se de seguida as principais propostas para os diferentes domínios de intervenção.

#### **5.1.1.- Infraestruturas rodoviárias**

Foram contempladas as intervenções em curso ou previstas, nomeadamente nos eixos rodoviários de grande capacidade na envolvente próxima da cidade.

As intervenções propostas para algumas das pontes rodoviárias enquadram-se nos objectivos de aumento das respectivas capacidades.

#### **5.1.2 – Circulação**

Foram consideradas as análises e propostas de intervenção desenvolvidas pelo Departamento de Engenharia Civil da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, nomeadamente quanto ao ordenamento de algumas rotundas, não se propondo alterações ao actual esquema geral de circulação.

Foram desenvolvidas propostas de intervenção localizadas no que se refere aos acessos aos parques de estacionamento e em algumas intersecções por forma a contribuir para a melhoria da fluidez da circulação e aumento de capacidade.

### 5.1.3 - Estacionamento

Foi contemplado o parque de estacionamento previsto no Plano Estratégico, tendo sido desenvolvida proposta para as respectivas entradas e saídas e correspondentes esquemas de acessos.

### 5.1.4 - Transportes colectivos

A realocização do terminal de transportes colectivos rodoviários, ainda em estudo, dadas as implicações de interface com a linha ferroviária e a sua mais correcta integração na futura rede de transportes a nível regional e supra-regional, irá permitir a redefinição dos percursos das carreiras de autocarros otimizando o atravessamento e a acessibilidade à zona central da cidade. Quanto aos transportes colectivos urbanos considera-se que deverão ser desenvolvidas as acções que contribuam para a sua maior utilização, nomeadamente em articulação com os parques de estacionamento localizados na periferia da cidade.

### 5.1.5 - Material circulante

Integrada nesta intervenção propõe-se que seja analisada a viabilidade de aquisição duma nova tipologia de material circulante com características tecnológicas mais adequadas ao tráfego urbano nomeadamente no que se refere a melhores performances de consumo e de emissão de gases poluentes.

## 5.2 – PLANO DE PORMENOR DE SÃO ROMÃO / OLHALVAS

Em termos de infra-estruturas rodoviárias foi considerada a conclusão da Variante Sul a qual constitui o principal eixo de acesso à zona de intervenção permitindo a distribuição do tráfego de entrada na cidade através das duas rotundas a norte e sul da zona de intervenção.

As intervenções propostas para a Ponte de S. Romão e para a Ponte dos Caniços visam aumentar as respectivas capacidades e melhoria das articulações com a rede rodoviária urbana adjacente, contribuindo para a fluidez da circulação minimizando os pontos de conflito e simultaneamente a criação de atravessamentos pedonais.

Em termos de estacionamento refere-se a importância estratégica da construção dum parque de estacionamento à superfície com capacidade para 235 veículos, que poderá evoluir para um silo-auto de 3 pisos com uma capacidade global de 380 lugares de estacionamento, próximo da Rotunda das Olhavas com funções de parque dissuasor face à sua localização num dos principais acessos da cidade.

A proposta de acessos a este parque foi estudada tendo em consideração a melhor acessibilidade para as entradas e saídas tirando partido da proximidade da referida Rotunda.

## 6. INFRAESTRUTURAS

### 6.1 – ANÁLISE E PROPOSTAS

Da análise do edificado, procurou-se enquadrar as infraestruturas existentes, e necessidades actuais às propostas contempladas no presente plano de pormenor.

Assim, para cada rede específica tomaram-se as seguintes opções e propostas:

### 6.2 – ELECTRICIDADE

#### 6.2.1 – Análise

##### a) - Redes eléctricas de alta e média tensão

Linha aérea de 60 kV (Azóia / Andrinos) que abastece a subestação de transformação (de 60/30/15kV) dos Andrinos, a partir da qual é efectuado o abastecimento de energia eléctrica da cidade de Leiria e zonas limítrofes bem como de grande parte do concelho de Leiria.

Dois traçados em linhas aéreas de 15 kV (Leiria/Olhalvas e Leiria/São Romão), com a possibilidade de serem desviados ou, eventualmente, substituídos parcialmente por traçados subterrâneos.

Traçados subterrâneos de 15 kV, constituídos por cabos eléctricos isolados com condutores de cobre ( do tipo PCIAV ) ou de alumínio ( do tipo LXHIOV ) instalados em valas.

##### b) - Postos de seccionamento e de transformação

Postos de transformação predominantemente do tipo cabina baixa, em edifícios de alvenaria (isolados ou integrados em edifícios colectivos ou em estabelecimentos comerciais e industriais), com celas de média tensão (15 KV) abertas (solução generalizada) ou fechadas e compactas (com o isolamento em SF6) e transformadores de potência com os respectivos enrolamentos em banho de óleo.

##### c) - Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão

Rede aérea constituída por condutores isolados de alumínio e formando torçadas compactas (do tipo LXS), instalados em postes de betão armado ou em fachadas de edifícios, abastecida a partir dos quadros de baixa tensão dos postos de transformação;

Rede subterrânea constituída por cabos eléctricos isolados com condutores de cobre (do tipo VAV) ou de alumínio (dos tipos LVAV e LSVAV) instalados em valas, abastecida a partir dos quadros de baixa tensão dos postos de transformação ou de armários de distribuição urbana.

#### d) - Instalação de iluminação pública

Luminárias abertas ou fechadas, equipadas com lâmpada de vapor de mercúrio corrigido ou de vapor de sódio de alta pressão, instaladas em postes de betão armado de rede aérea de distribuição em baixa tensão, ou em braços (metálicos ou de betão armado) fixados às fachadas dos edifícios;

Luminárias fechadas, equipadas com lâmpada de vapor de sódio de alta pressão e instaladas em colunas metálicas ou de betão armado encastradas no solo e abastecidas por rede eléctrica subterrânea de baixa tensão (constituída por cabos eléctricos do tipo VAV instalados em valas).

#### 6.2.2 – Proposta

Tendo-se em consideração a proposta para a organização espacial da mesma com definição detalhada das infraestruturas, da arquitectura dos edifícios e espaços exteriores e dos equipamentos, conjugada com as características gerais, estado geral de conservação e capacidade de desempenho das infraestruturas eléctricas existentes e em funcionamento - propomos a modificação ou a construção das seguintes infraestruturas eléctricas:

a) Ampliação da potência eléctrica instalada no posto de transformação 664 (procedendo-se à substituição do seu actual transformador de potência e do seu quadro geral de baixa tensão), por forma a garantir o abastecimento de energia eléctrica a um conjunto de edifícios com cerca de 36 fogos e 330 m<sup>2</sup> de área comercial (para o qual se estima a potência eléctrica global de 160 kVA), e a melhorar as condições de abastecimento da sua zona envolvente;

b) Construção de um posto de transformação do tipo cabina baixa e da respectiva alimentação em média tensão (por intersecção do cabo subterrâneo de 15 kV existente na estrada de S.Romão / Vidigal), para se garantir o abastecimento de energia eléctrica a um conjunto de instalações de serviços, resultante da remodelação e ampliação das instalações presentemente utilizadas como estabelecimentos de ensino, para o qual se estima a potência eléctrica total de 460 kVA;

c) Construção de um posto de transformação do tipo cabina baixa e da respectiva alimentação em cabo subterrâneo de 15 kV, a estabelecer-se por interligação com as alimentações dos actuais postos de transformação 668 e 688, por forma a garantir o abastecimento de energia eléctrica a um conjunto de instalações desportivas e de lazer, e de um conjunto de edifícios com cerca de 52 fogos e uma área comercial de 1260 m<sup>2</sup>, para os quais se estima a potência eléctrica global de 530 kVA.

d) Construção de um posto de transformação do tipo cabina baixa e da respectiva alimentação em cabo subterrâneo de 15 kV, a estabelecer-se por interligação com as alimentações dos actuais postos de transformação 688 e

658, por forma a garantir o abastecimento de energia eléctrica à futura piscina das Olhalvas e a um conjunto de edifícios incluindo 104 fogos, 3800 m<sup>2</sup> de área comercial e 4500 m<sup>2</sup> de área de serviços, e respectivas infraestruturas eléctricas complementares (rede de iluminação pública), para as quais se estima a potência eléctrica global de 990 kVA (a ser garantida pela instalação no posto de transformação em apreço, de duas unidades transformadoras de 630 kVA, ou em alternativa de uma unidade transformadora de 630 kVA no posto de transformação previsto, e de outra idêntica no posto de transformação 658);

e) Remoção dos traçados das linhas aéreas de 15 kV, em toda a área abrangida pelo presente plano de pormenor, com transição de uma delas para traçado aéreo no ponto indicado em planta, e substituição dos mesmos pelos traçados subterrâneos anteriormente referidos, complementados pela ligação de igual natureza (cabo subterrâneo de 15 kV), entre o posto de transformação 312 (Bombeiros) e o posto de transformação 329 (R. Miguel Torga I).

### 6.2.3 – Especificação técnica das soluções propostas

#### 6.2.3.1 – Rede de média tensão

A rede de distribuição de energia eléctrica em média tensão – dimensionada para a tensão nominal de 15 kV (com o neutro isolado) e para a potência de curto-circuito trifásico e simétrico de 350 MVA – será do tipo subterrâneo e constituída por cabos monopolares inteiros (sem emendas) do tipo LXHIOV (com condutores em alumínio e isolamento a polietileno reticulado), instalados em fundo convenientemente preparado de valas ou enfiados em uma rede de conduta constituída por tubos isolantes (instalados em valas e com resistência mecânica adequada) e por câmaras de visita convenientemente localizados e distanciados de modo a facilitar as operações de enfiamento /desenfiamento desses cabos.

Nas travessias dos cursos de água, os cabos eléctricos serão enfiados em tubos isolantes ou metálicos instalados ao longo das faixas pedonais das correspondentes obras de arte (pontes rodoviárias ou pedonais) ou fixadas dissimuladamente na face inferior dos respectivos tabuleiros.

#### 6.2.3.2 – Postos de transformação

Os postos de transformação, do tipo cabina baixa, serão instalados em edifícios individuais de alvenaria ou do tipo pré-fabricado, e o respectivo equipamento eléctrico terá as seguintes características:

- Equipamento de média tensão (caixas terminais e aparelhagem eléctrica de manobra e de protecção) para a tensão nominal não inferior a 17,5 kV e alojado no interior de celas metálicas fechadas e compactas com o isolamento em ambiente de SF6;

- Transformadores de potência trifásicos de potência nominal não inferior a 630 kVA e com os respectivos enrolamentos em banho de óleo, para instalação em cela aberta e com arrefecimento por circulação natural do ar (do tipo ONAN);
- Quadros de baixa tensão normalizados e do tipo aberto, ligados aos terminais secundários dos transformadores de potência por cabos monopolares isolados de alumínio sólido;

#### 6.2.3.3 – Rede de baixa tensão

A rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão - dimensionada para a tensão nominal de 0,23/0,4 kV (com neutro directamente ligado à terra) e para a potência de curto-circuito trifásico e simétrico de 15 MVA - será do tipo subterrâneo e constituída por cabos tetrapolares inteiros (sem emendas) dos tipos LSVAV/LVAV (com condutores de alumínio e isolamento a policloreto de vinilo) ou VAV (com condutores de cobre e isolamento a policloreto de vinilo), instalados em fundo convenientemente preparado de valas ou enfiados em uma rede de condutas constituída por tubos isolantes (instalados em valas e com resistência mecânica adequada) e por câmaras de visita convenientemente localizadas e distanciadas de modo a facilitar as operações de enfiamento/desenfiamento desses cabos.

Nas travessias dos cursos de água, os cabos eléctricos serão enfiados em tubos isolantes ou metálicos instalados ao longo das faixas pedonais das correspondentes obras de arte (pontes rodoviárias ou pedonais) ou fixados dissimuladamente na face inferior dos respectivos tabuleiros.

O estabelecimento das derivações nos traçados da rede e dos ramais subterrâneos para o abastecimento das instalações de utilização, será sempre efectuado a partir de quadros eléctricos denominados “armários de distribuição”, instalados, de um modo geral, ao longo dos passeios das vias públicas, de construção fechada e estanque, com o invólucro em material isolante resistente às acções mecânicas intensas, à pluviosidade e aos efeitos da radiação ultravioleta incluída nos raios solares e assentamento sobre maciços adequados constituídos por placas isolantes.

#### 6.2.3.4 – Instalação de iluminação na via pública

##### 6.2.3.4.1 – Iluminação das vias e espaços públicos

A instalação de iluminação das vias e espaços públicos, destinada a assegurar aos seus utentes (pedestres, ciclistas e condutores de veículos motorizados) a circulação nocturna em condições adequadas de segurança e de conforto, será, de um modo geral, realizada através de luminárias de construção fechada e estanque, com características fotométricas adequadas e equipadas com lâmpadas de vapor de sódio de alta pressão, para fixação mural (através de braços ou elementos de fixação apropriados) ou instalados

em colunas metálicas ou de betão pré-esforçado (encastradas directamente no solo e ligadas à terra).

A rede eléctrica de abastecimento dos aparelhos de iluminação, funcionando sob a tensão nominal de 0,23/0,4 kV, será essencialmente do tipo subterrâneo e constituída por cabos eléctricos isolados dos tipos LSVAV ou VAV, instalados em condições idênticas aos da rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão.

#### 6.2.3.4.2 – Iluminação da Ponte de São Romão

A iluminação do tabuleiro ponte de São Romão poderá ser realizada através de luminárias de construção fechada e estanque, com lâmpadas de vapor de sódio de alta pressão, de modelo adequado aos aspectos arquitectónicos e estéticos do meio envolvente e instalados no topo de colunas metálicas direitas (sem braços) com fixação por flange ao tabuleiro ou à parte superior dos guarda-corpos de segurança.

Como complemento da iluminação anterior e para efeitos decorativos, proceder-se-á à iluminação do espaço inferior ao do tabuleiro, por meio de projectores fechados e estanques, de feixe luminoso estreito, equipados com lâmpadas de vapor de mercúrio com iodetos metálicos e fixados nos encontros da obra de arte, junto à superfície inferior do respectivo tabuleiro.

#### 6.2.3.5 – Protecção contra contactos acidentais com os condutores das linhas aéreas de média e alta tensão.

Na execução das infraestruturas desportivas, equipamentos urbanos e edificações, a fim de se garantir a protecção contra contactos acidentais com os condutores das linhas aéreas existentes não passíveis de substituição por traçados subterrâneos (funcionando sob tensões eléctricas de 15 kV, 30 kV e 60 kV), deverá proceder-se previamente, sempre que tál seja necessário, ao desvio dos respectivos traçados e/ou alteamento dos respectivos condutores e cabos de guarda, de modo a que sejam garantidas as distâncias de segurança definidas pelos artigos 27º, 28º, 29º, 30º e 91º do Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão (Decreto Regulamentar nº 1/92, de 18 de Fevereiro).

### 6.3 – REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS E REDE DE REGA

Deverá ser executada uma conduta de acordo com o traçado que consta em peça desenhada (desenho n.º 40), por forma a servir os novos arruamentos actualmente em execução e a executar.

Relativamente à rede de rega, o abastecimento deverá ser efectuado a partir do rio, devendo para o efeito serem executadas instalações elevatórias, que deverão ser definidas em função das áreas e afastamentos entre espaços a tratar.

## 6.4 – REDE DE ÁGUAS RESIDUAIS E PLUVIAIS

Deverão ser executados colectores de acordo com o traçado que consta em peça desenhada (desenho n.º 41), incluindo o desvio de um existente, por forma a servir os novos edifícios propostos.

A rede pluvial deverá ser executada e desviada de acordo com traçado da peça desenhada já referida, devendo o escoamento processar-se de forma gravítica.

## 6.5 – REDE DE GÁS

### 6.5.1 – Análise

Da análise do edificado, e do contacto estabelecido com o distribuidor local, constata-se que, de um modo geral, as zonas abrangidas pelo presente plano, já se encontram servidas por uma rede geral de distribuição em PE.160, com alguns troços a PE.110 e PE.63 nos traçados que não constituem vias de expansão e acesso a áreas contíguas.

Tal rede foi considerada necessária e suficiente pelo distribuidor.

### 6.5.2 – Proposta

Tendo em consideração a proposta para a organização espacial da zona, verifica-se que, dos núcleos edificáveis propostos, apenas dois necessitarão de execução de rede de distribuição própria, sendo que os restantes serão alimentados a partir das redes existentes, por ramais de alimentação a executar com origem em derivações electrossoldáveis.

As redes de distribuição referidas são:

a) – Para alimentação do núcleo habitacional com cerca de 70 fogos, previsto junto aos Campos de Ténis, e será executada a partir da rede de loteamento contíguo em PE.63.

b) – Para alimentação do núcleo habitacional com cerca de 220 fogos, previsto nas Olhalvas junto ao Hospital de Santo André, e será executada a partir da rede existente em tubagem PE.160 (tendo em conta a possibilidade de poder vir a constituir uma via de expansão / fecho de anel), com uma derivação em PE.63 para alimentação das futuras instalações da piscina.

## 6.6 – REDE DE COMUNICAÇÕES E TV

### 6.6.1 – Análise

Da análise do edificado, e do contacto estabelecido com o gestor local da rede de telecomunicações, constata-se que, de um modo geral, as zonas abrangidas pelo presente plano, já se encontram servidas por uma rede geral de tubagens para redes de comunicações, que tendo sido estabelecidas pela Portugal Telecom, são no entanto partilhadas pelos operadores de sinal TV cabo.

Estas redes de tubagem, são constituídas maioritariamente por conjuntos de 4 ou 6 tubos PVC.110 em vala, com intercalação de câmaras de visita em alvenaria para execução das derivações ou para facilidade no enfiamento dos cabos.

#### 6.6.2 – Proposta

Tendo em consideração a proposta para a organização espacial da zona, verifica-se que, dos núcleos edificáveis propostos, apenas dois necessitarão de execução de rede de distribuição própria, sendo que, no entanto, se verifica a necessidade de criação de troços de interligação entre as redes existentes e o reforço do número de tubagens disponíveis nas zonas de travessias dos cursos de água. As tubagens deverão ser localizadas em caleiras técnicas desenhadas para o efeito e que garantam o bom desenho das pontes e a sua fácil manutenção.

Assim, será de prever a execução de:

- a) – Rede de tubagens a 4 furos para acesso aos edifícios do núcleo habitacional com cerca de 70 fogos, previsto junto aos Campos de Ténis, executado a partir da rede do loteamento contíguo.
- b) - Rede de tubagens a 6 furos para acesso aos edifícios do núcleo habitacional com cerca de 220 fogos, previsto nas Olhalvas, junto ao Hospital de Santo André, com origem numa câmara de visita junto ao recinto do Intermarché e desenvolvendo-se até à nova rotunda.
- c) – Reforço da rede de travessia na Ponte de S. Romão, acrescentando 4 furos aos 4 actualmente existentes num troço compreendido entre duas câmaras de visita a estabelecer nas proximidades dos acessos da ponte.
- d) - Reforço da rede de travessia na Ponte dos Caniços, acrescentando 6 furos aos 4 actualmente existentes num troço compreendido entre duas câmaras de visita a estabelecer nas proximidades dos acessos da ponte.
- e) – Execução de rede de tubagens a 4 furos interligando a câmara de visita no acesso Sul da Ponte dos Caniços à câmara terminal do actual traçado de tubagens da Rua Miguel Torga.

Para além destes traçados está previsto como infraestrutura complementar do traçado da variante Sul entre a Rotunda das Olhalvas e a Rotunda Rotária, um traçado a 6 furos que constituirá uma alternativa de interligação.

## **7. SOCIO-ECONOMIA**

### **7.1 – CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES**

#### **Parque Desportivo de São Romão**

Neste contexto de investimento são de realçar duas intervenções: a construção dos Campos de Ténis e demais equipamentos e serviços complementares; a possibilidade de se poder construir edifícios habitacionais nos terrenos envolventes.

A construção dos novos Campos de Ténis destina-se a realocar o Clube de Ténis de Leiria, retirando-o do centro da Cidade onde actualmente se encontra instalado. O respectivo programa prevê a construção de seis campos, sendo dois cobertos.

O edifício de apoio possuirá diversos equipamentos e serviços relacionados com um *health fitness*, para além de restauração e loja de artigos desportivos.

Deste investimento, apenas a parte correspondente à requalificação urbana está integrada nos Investimentos “POLIS”. No entanto, uma vez que os terrenos adjacentes vão ser altamente valorizados através da autorização de construção de edifícios para habitação e como a parcela onde se irá localizar o Clube de Ténis será, após a extinção da “Sociedade LeiriaPolis”, pertença da Câmara, será, em princípio, concessionada.

A gestão destes equipamentos poderá ser realizada directamente pelo Clube de Ténis, através de uma concessão de longo prazo realizada para o efeito (período de 25 anos, prorrogáveis). Nessa concessão, no entanto, deverá ficar salvaguardada a possibilidade de os equipamentos e serviços existentes estarem abertos ao público, em geral e ao serviço do Turismo, em especial, forma indispensável para se obterem apoios do SIME, caso o Clube de Ténis decida recorrer a este sistema de incentivos.

#### **Piscina Pública e Edifício para Aluguer de Bicicletas**

Trata-se de equipamentos essenciais para Leiria, não só para a população residente (com destaque mais relevante para a piscina) mas também para os turistas que visitam a Cidade (caso do aluguer das bicicletas), os quais estão previstos como “Outros Investimentos”, não se enquadrando nos “Investimentos POLIS”.

A sua gestão deverá ser feita por concessão de longo prazo, sendo a mesma remunerada por uma combinação de uma renda fixa (sugerindo-se a “Modalidade B”) com uma renda variável (ficando a sugestão para a adopção da vertente (B), da “Modalidade D”).

### **Reutilização da “Quinta da Fábrica”**

Trata-se apenas de uma sugestão para a realização de um investimento totalmente privado, consistindo em duas vertentes:

- A transformação da casa da quinta numa unidade de Turismo em Espaço Rural (TER), criando-se uma casa de Turismo de Habitação (TH);
- Associar esta transformação a formas de Agroturismo através do desenvolvimento de novas formas de agricultura (em particular no que respeita á agricultura biológica) e da criação de formas diferenciadas de comercialização e *marketing* das produções obtidas. Nesta perspectiva, sugere-se mesmo a partição dos terrenos agrícolas em lotes que poderão ser explorados por entidades diferentes, através de contratos específicos.

O financiamento para um investimento desta natureza está disponível no SIME e mais concretamente nos apoios concedidos através do IFT – Instituto para o Financiamento e o Apoio ao Turismo.

Este investimento, sendo totalmente privado, está dependente do acordo a obter com os respectivos proprietários.

### **Estacionamentos**

Na área de intervenção do Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas será construído um parque de estacionamento automóvel, envolvendo, numa 1ª fase, um investimento POLIS traduzido num parque à superfície. Está previsto no Plano de Pormenor uma reserva de espaço para construção de um edifício para estacionamentos com três pisos numa fase posterior.

A este estacionamento, dada a sua localização estratégica relativamente ao centro da Cidade, ser-lhe-ão atribuídas funções de dissuasão relativamente à circulação automóvel de veículos particulares.

Atendendo, por isso, a esta função, o investimento previsto para a 1ª fase deverá ser assegurado através do próprio Programa POLIS, obedecendo a sua gestão aos seguintes princípios:

- O modelo de gestão a adoptar deverá basear-se na criação de uma Empresa Municipal criada para o efeito ou, no limite, através de uma Empresa de Economia Mista (“Modalidade E”);

- Os valores a cobrar deverão ser função dos veículos estacionados e não do tempo de estacionamento, sugerindo-se um valor fixo para todo o dia ou um valor fixo para cada uma das partes do dia (até às 13h00 e depois das 13h00). Em qualquer dos casos, estes valores deverão ser suficientemente incentivadores para que o automobilista encontre vantagem em parar o seu veículo, ao mesmo tempo que tem de estar compatibilizados com uma política única para a Cidade de tarifas de estacionamento .

## 7.2 – PROPOSTAS

### **Propostas Comuns aos Planos de Pormenor do Sistema Rio (“São Romão / Olhalvas”, “Santo Agostinho” e “Leiria Centro”)**

No que à gestão conjunta daqueles três Planos de Pormenor, as acções enquadráveis neste projecto abarcam as seguintes PROPOSTAS a serem executadas em complementaridade com ele, mas não sendo independentes:

- Elaboração e implementação de um ***Plano Estratégico para o Desenvolvimento do Turismo no Concelho***, compatibilizado com os objectivos estratégicos e operacionais preconizados para o Turismo da Região, mas também com as intervenções de carácter urbanístico actualmente em curso na Cidade de Leiria.  
Esta intervenção deverá revestir um **carácter de prioridade** em relação ao Turismo, pelo que deve ser entendida como uma acção imediata, correndo em paralelo com a execução dos Planos de Pormenor;
- Decorrente da intervenção acima descrita e dele fazendo parte integrante, propõe-se a elaboração e implementação de um ***Plano de Marketing para o Turismo da Cidade de Leiria***, sendo considerada também uma **acção prioritária e de execução imediata**;
- Investimento na **animação urbana com fins turísticos**, tomando por base o aproveitamento dos elementos de ordem cultural e ambiental de qualidade existentes, através designadamente da criação de um **“Círculo de Pontes”**;
- Desenvolvimento do processo inerente ao registo do Centro Histórico e da Zona Ribeirinha da Cidade no **sistema de gestão ambiental europeu**, após a emissão da carta de verificação emitida nos termos da **“Norma EMAS”**.

### **Propostas Específicas do Plano de Pormenor de São Romão / Olhalvas**

Neste domínio e especificamente no contexto do presente Plano de Pormenor apresentam-se as seguintes propostas:

- Construção dos novos Campos de Ténis destina-se a **relocalizar o Clube de Ténis de Leiria**, retirando-o do centro da Cidade onde actualmente se encontra instalado e colocando-o no Parque Desportivo de São Romão. O respectivo programa prevê a construção de seis campos, sendo dois cobertos.  
O edifício de apoio possuirá diversos equipamentos e serviços relacionados com um *health fitness*, para além de restauração e loja de artigos desportivos;
- Construção de uma **Piscina Pública e Edifício para Aluguer de Bicicletas**, equipamentos essenciais para Leiria, não só para a população residente (com destaque mais relevante para a piscina) mas também para os turistas que visitam a Cidade (caso do aluguer das bicicletas);
- Desenvolvimento do processo de **reutilização da “Quinta da Fábrica”**, traduzido por um investimento totalmente privado, consistindo em duas vertentes: a transformação da casa da quinta numa unidade de Turismo em Espaço Rural (TER), criando-se uma casa de Turismo de Habitação (TH) e a associação desta transformação a formas de Agroturismo;
- Construção de um **parque de estacionamento automóvel** envolvendo duas fases de execução, deixando-se para uma segunda fase a construção de um edifício de três pisos, sendo-lhe atribuídas funções de dissuasão relativamente à circulação automóvel de veículos particulares.

## **8. RELAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

O presente Plano de Pormenor procede à redelimitação das áreas de Reserva Ecológica Nacional e de Reserva Agrícola Nacional constantes na Planta de Condicionamentos do PDM, conforme, respectivamente, desenho n.º 28 – Reserva Ecológica Nacional – Proposta e desenho n.º 25 – Reserva Agrícola Nacional - Proposta. Assim, o presente Plano de Pormenor após aprovação pela Assembleia Municipal está sujeito a ratificação nos termos do Art.º 80º n.º 1 alínea c) do D.L. 380/99 de 22 de Setembro alterado pelo D. L. 310/2003 de 10 de Dezembro.

As alterações propostas estão fundamentadas no ponto 4.3 - Propostas de alteração da RAN e da REN, deste Relatório.