

**Plano de Pormenor
ARRABALDE DA PONTE**



RELATÓRIO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA – 2021
1ª Alteração

ÍNDICE

1.	Enquadramento	3
2.	Termos de Referência	4
3.	Participação Pública	4
4.	PDM em vigor	5
5.	AHVL-Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis .	5
6.	REN-Reserva Ecológica Nacional	5
7.	Cartografia	5
8.	Lotes alterados	6
9.	Rede Viária, Circulação e Estacionamento	10
10.	Quadro comparativo com o plano em vigor	10
11.	Quantificação das propostas do Plano.	
	Indicadores urbanísticos e valores de capitação	11

**Anexo 1 - Quadro Geral de Áreas e Usos da Planta de
Implantação**

Anexo 2 - Estudo volumétrico do Lote 2

1. Enquadramento

O presente relatório, contempla as alterações ao Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte, decorrentes da 1ª Alteração iniciada conforme deliberação da Câmara Municipal de Leiria de 09 de julho de 2019, após a Discussão Pública.

O Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte (PPAP), aprovado pela Assembleia Municipal de Leiria, em sessão ordinária de 26 de junho de 2015, e publicado no Diário da Republica, 2.ª série, n.º 153, através do Aviso n.º 8654/2015, de 7 de agosto, abrange uma área de intervenção de 10,30 hectares, sendo limitado a norte pelas edificações contíguas às Ruas do Alambique e Manuel Jorge, a poente pela Rotunda do Arrabalde e rua Rossio dos Borges, a sul pela margem do Rio Lis e a nascente pela Fonte Quente.

A alteração solicitada ao PPAP decorre, assim, da imprescindibilidade de adequação do Plano no sentido de responder positiva e atempadamente ao desenvolvimento e instalação de novas dinâmicas que se relacionam essencialmente com a evolução económica e social do país e particularmente do concelho, o que se traduz na inviabilização de ações que necessitam de sustentabilidade para avançar, designadamente o funcionamento das atividades económicas e a execução de ações concertadas entre particulares e o município, nomeadamente na programação e execução do Plano.

2. Termos de Referência

Assim, de forma a contemplar o pretendido, bem como outros aspetos achados convenientes tendo em consideração a avaliação efetuada na vigência do Plano, a alteração deverá:

1. Proceder à atualização do desenho urbano em função das intervenções desenvolvidas até aos dias de hoje e no intuito da sua otimização sobre cartografia homologada nos termos do regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro;
2. Proceder à ponderação do programa de uso do solo proposto, uma vez que este se revela desfasado relativamente à dinâmica da procura na área do Plano;
3. Proceder à redefinição do desenho urbano que vai desde a implantação das edificações, ao seu volume, e relação com o espaço exterior nomeadamente os espaços canais (estacionamento, passeios etc.), por forma a possibilitar investimento para diferentes usos (habitação, comércio, equipamento e serviços) e que entretanto não se concretizaram por incompatibilidade das soluções pretendidas, adaptadas à realidade económica e social atual, face ao desenho urbano estabelecidos no plano;
4. Atualizar, em função da avaliação efetuada na vigência da aplicação do Plano, as condicionantes de intervenção no edificado existente, sempre que tal se justifique, ou tenham sido detetados pelos serviços do município incongruências ou desatualizações no seu enunciado, tendo em atenção as orientações do Plano Diretor Municipal em vigor;

3 – Participação pública

A Câmara Municipal de Leiria deliberou na sua reunião de 09 de julho de 2019, proceder à abertura de um período de participação pública preventiva, pelo prazo de 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, Dec. – Lei n.º 80/2015 de 14 de maio. Foram apresentadas duas participações, conforme relatório da Participação Preventiva.

4 – PDM em vigor

O PDM foi revisto em 2015, estando em vigor o regulamento republicado através do Aviso n.º 2953/2020 publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 36 de 20 de fevereiro de 2020. Foram para atualizadas as peças desenhadas relativas as indicações do PDM em vigor:

Peças alteradas:

PPAP.PDM.PB.PL.001.02 EXTRATO DO P.D.M. DE LEIRIA _
PLANTA DE CONDICIONANTES – OUTRAS CONDICIONANTES –
Escala 1:25000

PPAP.PDM.PB.PL.002.02 EXTRATO DO P.D.M. DE LEIRIA _
PLANTA DE CONDICIONANTES – RESERVA ECOLÓGICA
NACIONAL – Escala 1:25000

PPAP.PDM.PB.PL.003.02 EXTRATO DO P.D.M. DE LEIRIA _
PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E
QUALIFICAÇÃO DO SOLO E SALVAGUARDAS – Escala 1:25000

PPAP.PDM.PB.PL.004.02 EXTRATO DO P.D.M. DE LEIRIA _
PLANTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA
MUNICIPAL – Escala 1:25000

5 – AHVL – Aproveitamento Hidroagrícola do vale do Lis

Relatório de Proposta de exclusões do AHVL do PPAP

6 – REN – Reserva Ecológica Nacional

REN de Leiria aprovada pela Portaria n.º 26/2016 de 15 de fevereiro, objeto de correção material publicada pelo Despacho n.º 6692/2019 de 26 de julho e alterada pelo Aviso n.º 4221/2020 de 11 de março.

7 – Cartografia

A cartografia adotada na presente alteração é à escala 1:2000, homologada pela DGT conforme Processo n.º 637, com a referência DSGCIG-DCart, Ofício n.º S-DGT/2020/1409 de 10-03-2020 e à escala 1:10.000, homologada pela DGT conforme

Processo n.º 674 de 10-09-2020. Atendendo a que a versão inicial do Plano foi elaborada à escala 1:1000, foi o mesmo transposto para a escala 1:2000 em todas as suas peças, bem como atualizada a cartografia 1:10.000 com a nova homologação.

8 – Lotes alterados

Lote 2

- Alterada a geometria e a área do lote, conforme desenho, mantendo a dimensões da frente (19,90 m) e profundidade (53,83 m). Foi retificando o seu limite nordeste de curvo a reto, passando a área de 1036 m² para 1051 m², tendo uma variação de 1,44%.
- Foi alterado o uso dos 3 pisos superiores que passam de Comércio, Serviços ou Equipamento para Habitação. Foi constituído mais um piso conforme se observa no quadro seguinte e no estudo volumétrico em anexo.
- Área total Estacionamento: Passa de 2072 m² para 2102 m² (+30 m²)
- Área Total (Com/Ser/Eq) passa de 1805 m² para 581 m² (-1224 m²).
- Área Total (Hab.) passa de 0 m² para 1109 m² com um máximo de 10 fogo.
- Alterada a Rede Viária junto ao lote 2 e zona de ónus de uso público.

	LOTE		AREA (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PISO (m2) E USOS						
	Nº	Área (m2)	Implantação	-2	-1	1	2	3	4	5
Em Vigor	2	1036	1036	1036	1036	628	500	488	189	
				Est	Est	Com/Ser / Eq/Ind	Com/Ser / Eq/Ind	Com/Ser/Eq	Com/Ser/Eq	
Alteração	2	1051	1051	1051	1051	581	479	210	210	210
				Est	Est	Com/Ser / Eq/Ind	Hab	Hab	Hab.	Hab

Lote 5

- Alterada a área da cave conforme processo de obra n.º 111/2020.

- Retirada a área prevista de construção no R/C sobre a passagem das condutas e aumentada a área de ónus público;
- Alterada a área com ónus de uso público nas traseiras e na passagem (piso 1 e 2).
- Retificada a área do piso 7.

	LOTE		AREA (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PISO (m2) E USOS							
	Nº	Área (m2)	Implantação	-1	1	2	3	4	5	6	7
Em Vigor	5	1835,7	1456	873+313	143+902	398	525	531	531	531	458
				Est./Hotel	Com/Ser/ Eq/Ind/ Hotel	Hotel	Hotel	Hotel	Hotel	Hotel	Hotel
Alteração após a Discussão Pública	5	1819	1766	750+774=1524	205+766=971	477	524	524	524	524	478
				Est./Hotel	Com/Ser/ Eq/Ind/ Hotel	Hotel	Hotel	Hotel	Hotel	Hotel	Hotel

Lote 8 e 9

- Criado um acesso viário à Av. Amaro da Costa sob o lote 9 ao nível do piso 0.
- O lote 8, passou a ter a passagem pedonal com ónus de uso público, para as traseiras junto do lado nascente e não a poente.
- Alterado o desenho do espaço público em função deste novo acesso.
- Alterada a área do Piso 1 do Lote 9 que passa de 770 m2 para 609 m2.

	LOTE		AREA (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PISO (m2) E USOS						
	Nº	Área (m2)	Implantação	-2	-1	1	2	3	4	5
Em Vigor	9	1256	1256	1256	1256	770	341	483	483	483
				Est	Est	Com/Ser/ Eq/Ind	Com/Ser/ Eq/Ind	Hab.	Hab.	Hab.
Alteração	9	1256	1256	1256	1256	609	341	483	483	483
				Est	Est	Com/Ser/ Eq/Ind	Com/Ser/ Eq/Ind	Hab.	Hab.	Hab.

Lote 11

- Propõe-se alterar o lote 11 retirando a área de construção de estacionamento sob o espaço público existente e que integra a fonte do Arrabalde. O lote será diminuído de 511 m2, bem como a área de estacionamento respetivamente dos pisos -2 e -1, sem

no entanto afetar os parâmetros de estacionamento deste lote.

	LOTE		ÁREA (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PISO (m2) E USOS						
	Nº	Área (m2)	Implantação	-2	-1	1	2	3	4	5
Em Vigor	11	972	972	972	972	276		415	415	415
				Est	Est	Com/Ser/ Eq/Ind		Hab.	Hab.	Hab.
Alteração	11	461	461	461	461	276		415	415	415
				Est	Est	Com/Ser/ Eq/Ind		Hab.	Hab.	Hab.

Lote 12 e 13

- Alteração dos acessos às caves que passam a ser efetuados pelo lado sul dos lotes, em cota mais favorável, e não a norte como estava prevista ao nível do piso 1, conforme desenho.
- Alteração do uso no piso 3 que poderá também para além da habitação ter os usos de comércio, serviços, equipamento ou indústria.

Lotes 24, 25 e 26

- Alteradas as áreas dos lotes tendo em vista a ampliação das caves. Esta ampliação dos lotes 24 25 e 26 é feita prolongando-os para o lado do rio 8,89 m, alinhando pela zona de esplanadas do lote 23, deixando um afastamento médio de 18,45 m até ao percurso pedonal que acompanha o rio.
- Propõe-se também o ajustamento das cotas de soleira do piso 1 dos lotes 25 e 26, para a compatibilizar com a cota do lote 27, ajustando as cotas dos restantes pisos, mantendo-se a cota de soleira do lote 24.

Lote24

- Área do lote passa de 953 m2 para 1187 m2
- Área dos pisos -1 e -2 passa de 953 m2 cada para 1187 m2

	LOTE		AREA (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PISO (m2) E USOS		
	Nº	Área (m2)	Implantação	-2	-1	1
Em Vigor	24	953	953	953	953	863
				Est.	Est.	Com/Ser/ Eq./Ind
Alteração	24	1187	1187	1187	1187	863
				Est.	Est.	Com/Ser/ Eq./Ind

Lote25

- Área do lote passa de 1139 m2 para 1417 m2
- Área dos pisos -1 e -2 passam respetivamente de 1139 m2 cada para 1417m2

	LOTE		AREA (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PISO (m2) E USOS								
	Nº	Área (m2)	Implantação	-2	-1	1	2	3	4	5	6	7
Em Vigor	25	1139	1139	1139	1139	942	380	488	488	488	488	488
				Est	Est	Com/Ser/ Eq/Ind/	Com/Ser/ Eq/Ind/	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.
Alteração após a Discussão Pública	25	1417	1417	1417	1417	942	380	488	488	488	488	488
				Est	Est	Com/Ser/ Eq/Ind/	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.

Lote26

- Área do lote passa de 1329 m2 para 1687 m2
- Área dos pisos -1 e -2 passam respetivamente de 1329 cada para 1687 m2
- A área do piso 7 foi ajustada tendo em conta a cota de coroamento do lote 27, dado que neste piso, na ligação entre os dois lotes 26 e 27 não é possível assegurar pé-direito regulamentar para utilização habitacional, tendo-se optado pelo o recuo relativamente à fachada do novo corpo.

	LOTE		AREA (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PISO (m2) E USOS								
	Nº	Área (m2)	Implantação	-2	-1	1	2	3	4	5	6	7
Em Vigor	26	1329	1329	1329	1329	1197	446	551	551	551	551	551
				Est	Est	Com/Ser/ Eq/Ind/	Com/Ser/ Eq/Ind/	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.
Alteração após a Discussão Pública	26	1687	1687	1687	1687	1197	446	551	551	551	551	538
				Est	Est	Com/Ser/ Eq/Ind/	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.	Hab.

Lote 29

- As alterações constam de ajustamentos na geometria do lote e nos arranjos exteriores nomeadamente nos acessos, passeios e zonas verdes, sem alterações das áreas.

Lotes 42, 43, 44, 45, 46 e 47.

- Ajustes na geometria dos lotes sem alteração dos parâmetros e correção dos afastamentos laterais do 46 que passa de 4 m para 3,60 m.

9 - Rede Viária, Circulação e Estacionamento

Tendo em vista uma melhoria funcional no que refere à circulação e estacionamento foram introduzidas gares para autocarros de apoio aos transportes públicos e às unidades hoteleiras previstas a instalar. De forma a permitir uma melhor

fluidez e circulação é proposta uma ligação entre a Rua 1 e a Av. Amaro da Costa, sob o lote 9, conforme indicado nas peças desenhadas. Foram efetuados ajustamento nos estacionamento em função da necessidade de introduzir as paragens de autocarro.

10 – Quadro comparativo com o plano em vigor

Alterações				
	Em vigor (2015)	Proposta (2020)	Diferença	%
Área de intervenção do Plano (em hectares)	10,3	10,3	0,00	0,0
Área dos espaços públicos	60029,25	59842,95	-186,30	-0,3
Zonas verdes	13856,99	13218,26	-638,73	-4,6
Rede viária principal e secundária	18042,53	17988,31	-54,22	-0,3
Passeios	13481,81	13876,72	394,91	2,9
Estacionamentos	2276,50	2140,00	-136,50	-6,0
Paragens de autocarros	0	248,24	248,24	na
Área ocupada por PT(s) existentes(infraestrutura)	48,33	48,33	0,00	0,0
Rio Lis, margens/taludes e percursos pedonais	12323,09	12323,09	0,00	0,0
Área dos lotes	42970,75	43328,05	357,30	0,8
Área total de construção excluindo estacionamento em cave	101348,41	101523,41	175,00	0,2
Existente e prevista em loteamentos aprovados	54071,77	54071,77	0,00	0,0
Proposta	47276,64	47000,64	-276,00	-0,6
Número máximo de fogos	496	506	10	2,0
Existentes e previstos em loteamentos aprovados	232	232	0	0,0
Propostos	264	274	10	3,8
Áreas do domínio privado com ónus de uso público	17867,58	17396,79	-470,79	-2,6
Vias dentro dos lotes	510,49	634,65	124,16	24,3
Passeios dentro dos lotes	9345,88	9579,62	233,74	2,5
Estacionamento exterior dentro dos lotes	886,18	917,49	31,31	3,5
Cobertura em terraço (lotes 23,24,25,26,27 e 28)	6470,00	6306,00	-164,00	-2,5
Áreas verdes no interior dos lotes 4 e 27	655,03	655,03	0,00	0,0
Área Total de espaços verdes	32877,9	32195,17	-682,73	-2,1
Rio Lis, margens/taludes e percursos pedonais	12367,09	12323,09	-44,00	-0,4
Zonas verdes públicas	13856,99	13218,26	-638,73	-4,6
Áreas verdes no interior dos lotes 4 e 27 com ónus de uso público	655,03	655,03	0,00	0,0
Logradouros privados dos lotes das moradias	5998,79	5998,79	0,00	0,0

11 - Quantificação das propostas do Plano. Indicadores urbanísticos e valores de capitação

Da análise do Quadro Geral de Áreas e Usos da Planta de Implantação em anexo ao presente relatório (Anexo1) pode retirar-se que:

Área de intervenção do Plano	10,30 ha
Área dos espaços públicos	59 842,95 m²
Zonas verdes	13 218,26 m²
Rede viária principal e secundária	17 988,31 m²
Passeios	13 876,72 m²
Estacionamentos (188 lugares)	2 140,00 m²
Área ocupada por PT(s) existentes(infraestrutura)	48,33 m²
Rio Lis, margens/taludes e percursos pedonais	12 323,09 m²
Área dos lotes	44 448,05 m²

Área total de construção excluindo estacionamento em cave	101 523,41m²
Existente e prevista em loteamentos aprovados	54 071,77 m ²
Proposta	47 451,64 m ²
Número máximo de fogos	506
Existentes e previstos em loteamentos aprovados	232
Propostos	274
Áreas do domínio privado com ónus de uso público	17 396,79 m²
Vias dentro dos lotes	634,65 m ²
Passeios dentro dos lotes	9 579,62 m ²
Estacionamento exterior dentro dos lotes	917,49 m ²
Cobertura em terraço (lotes 23,24,25,26,27 e 28)	6 306,00 m ²
Áreas verdes no interior dos lotes 4 e 27	655,03 m ²
Área Total de espaços verdes	32 195,17 m²
Rio Lis, margens/taludes e percursos pedonais	12 323,09 m ²
Zonas verdes públicas	13 218,26 m ²
Áreas verdes no interior dos lotes 4 e 27 com ónus de uso público	655,03 m ²
Logradouros privados dos lotes das moradias	5 998,79 m ²

O valor da área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave é de **101 523,41 m²**.

A área total de construção exclusivamente para **habitação** atinge os **58 972,66 m²**, compreendendo 14 lotes para moradias (com uma área média de construção entre 170 e 250 m²); a área de construção para **comércio, serviços, equipamentos e indústria** atinge **28432,75 m²**; a área de construção para **comércio, serviços, equipamentos, indústria e hotel** é de **2 821,00m²**; a área de construção para **habitação e hotel** é de **6 706 m²** e a área de construção para **hotel** é de **4 591,00m²**.

O estacionamento privado atinge os 70 760,78 m², ou seja, cerca de **2.830 lugares** de estacionamento, correspondendo a um aumento de cerca de 30 lugares de estacionamento.

Assim, a **população futura residente prevista** para esta área de intervenção, tomando a totalidade da área edificável, poderá atingir **os 1.723 habitantes**, o que significa uma densidade populacional de 167 hab/ha, enquanto a densidade habitacional ronda os 49 fogos/ha.

Refira-se que embora o regulamento do PDM preveja que em Planos de Pormenor seja possível alterar a área bruta máxima de construção até 20% (artigo 93.º), o índice de utilização bruto do solo previsto de 1,0 não foi aqui ultrapassado (no Plano o índice de utilização bruto proposto é de 0,98).

Por fim, foi considerado o acesso ao P.T. previsto junto ao Impasse 1.2 pela cota 30.89 da Rua 1, ajustando-se a implantação àquela cota, por razões funcionais e construtivas.

Anexo 1 - Quadro Geral de Áreas e Usos da Planta de Implantação

QUADRO GERAL DE ÁREAS E USOS

** - Área de construção prevista em todo o terreno;
 *** - Até à aprovação da Unidade de Execução 1 e permitida a utilização da área das lotes 25 e 26 para estacionamento;
 **** - Poderá haver uma variação de 0,20m nas cotas dos pisos das caves, desde que se compare com o p-defineo regulamentar
 ***** - Até à aprovação da Unidade de Execução 2 e permitida a utilização da área dos lotes 6, 7, 8 e 9 para estacionamento
 (1) - Poderá ter os usos de comércio, serviços, equipamento ou industrial.
 Em todos os casos em que as cota estão em cota inferior a de máxima cheia conforme referido no artigo 46º da Lei n.º 59/2005 de 29 de Dezembro, deverá acautelar-se a drenagem dos solos e eventuais prejuízos causados a pessoas e bens.
 Não - Não Aplicável

NA - Não Aplicável

Anexo 2 – Estudo Volumétrico do Lote 2

