

**Nuno Valentim\_ Arquitectura e Reabilitação Lda**

Rua Eugénio de Castro 248, 2º Piso Sala 246 4100-225 Porto

Tel: 226 095 467 / Fax: 220 160 203

e-mail: mail@nunovalentim.com

## **PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA**

### **Reabilitação e Reversão da Estação Rodoviária do Lis**

## **NOTA PRÉVIA**

Considerando a relevância do tratamento do espaço público envolvente, foram propostas alterações nas rampas de entrada e saída do estacionamento, no Largo Comendador José Lúcio da Silva. Neste sentido, as áreas do espaço público envolvente e as ligações com o passeio do Marachão serão tratadas paisagisticamente em colaboração com a CM Leiria. Na proposta apresentada, encontram-se já previstas a localização e integração de um 'Posto de Transformação Público', uma 'Nova Ligação com o Marachão', bem como a manutenção da ciclovia existente e a área de cargas/descargas, garantindo a acessibilidade, segurança e bom funcionamento do espaço público envolvente.

Não foram feitas quaisquer alterações ao projecto, dentro do limite de propriedade, relativamente às áreas, volumetria ou implantação proposta.

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

O presente pedido de informação prévia tem como objectivo a validação da estratégia para a obra de Reabilitação e Reconversão da Estação Rodoviária do Lis, Leiria. O edifício tem como proprietário e requerente a Simoliz II Invest, S.A., com NIF 513761748 e domicílio na Avenida de Berna, Nº 32, Loja Ab 1050-042 Lisboa.

O prédio urbano situa-se na União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes confronta a Nordeste o Largo comendador José Lúcio da Silva, a Noroeste a Avenida Heróis de Angola, a Sudoeste com a Praça Paulo VI e a Sudeste com a Via Polis Leiria / Marachão do Rio Lis.

Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º:

- 3726/20190109, matriz nº 11361, com área total de **5 695m2**;

Neste Pedido de Informação Prévia, pretende-se atribuir à proposta a categoria de “Empreendimento de Carácter Estratégico”, tal como previsto nos Art. 46, 47 e 48 do PDM de Leiria (Aviso 15296/2016 de 6 de Dezembro). Esta atribuição será determinante para o cumprimento do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (Resolução do Conselho de Ministros nº 63/2024, de 22 de Abril).

## ESTADO E USO ACTUAL DO EDIFÍCIO

O edifício, localizado na cota baixa da cidade com frente para o rio, delimita um quarteirão de quatro frentes. É composto, essencialmente, por três elementos principais – dois volumes com três pisos que formam as frentes-de-rua da Av Heróis de Angola e da Praça Paulo VI e uma grande nave no miolo do quarteirão, aberta no topo para o Largo Comendador José Lúcio da Silva. A estrutura é feita com betão armado, tendo sido usadas treliças metálicas na cobertura da nave central, que lhe dá a curvatura transposta para o alçado nordeste. Os revestimentos exteriores das paredes em reboco, pastilha cerâmica e pedra são fundamentais na expressão do edifício, tanto pelo material como pela cor.

Este quarteirão insere-se no “Plano do Marachão”, um conjunto patrimonial referenciado de categoria III na planta de ordenamento do Plano Director Municipal (Imagem 1). Fazendo parte de um conjunto de equipamentos (como o teatro e o hotel), que estruturam esta parte da cidade conquistada quando o rio Lis é desviado na década de 50.

O Projecto Polis Leiria, iniciado em 2007, introduziu um novo dado no desenho urbano dos espaços envolventes, com a valorização das margens do rio Lis. Esta é uma transformação ainda em curso, já que depende também da relação dos edifícios com os espaços verdes, percursos pedonais e equipamentos públicos. A situação da rodoviária é particularmente importante porque se afasta do alinhamento dos edifícios vizinhos para se encostar à margem do rio (Imagem 2). Apesar disso, a situação actual revela uma fachada encerrada para o rio, subaproveitando este potencial.

O projecto, da autoria do arquitecto Camilo Korrodi, tem início em 1956 e obra em 1961 (Imagem 3). A encomenda surge na sequência de uma série de Estações Rodoviárias construídas pela *Capristanos*, com projectos do mesmo arquitecto em Alcobaça, Nazaré ou Caldas da Rainha. É no terreno de um anterior estábulo municipal que se vai construir a Nova Estação Rodoviária, inicialmente dividida em três partes ocupadas por três empresas de transportes – *Capristanos*, *Claras* e *Oliveiras*. É esta divisão que explica a redundância de acessos viários que se verifica hoje no edifício – uma porta em cada topo do edifício e duas portas centrais. Uma análise do alçado da Avenida permite também perceber que as cores escolhidas para a pastilha usada no revestimento, espelha esta esta tripartição – *Capristanos* a rosa, *Oliveiras* a verde e *Claras* a azul (Imagem 4).

Há registo de várias alterações ao projecto inicial, como a estalagem *Claras*, no topo norte (Imagem 5) ou a união da nave com a demolição das paredes que a compartimentavam, já em 1984. As várias alterações feitas, sobretudo nos espaços comerciais voltados para a avenida, foram descaracterizando o edifício (Imagem 6). Há alguns troços de fachada que se mantêm inalterados e, com recurso aos desenhos originais, percebe-se uma extraordinária qualidade de desenho pela flexibilidade que permitia no jogo de planos abertos e fechados que se adaptariam aos programas de comércio e serviços dos dois primeiros pisos. O piso superior mantém praticamente inalterada a sua forma. O interior da nave foi também bastante intervencionado ao longo do tempo.

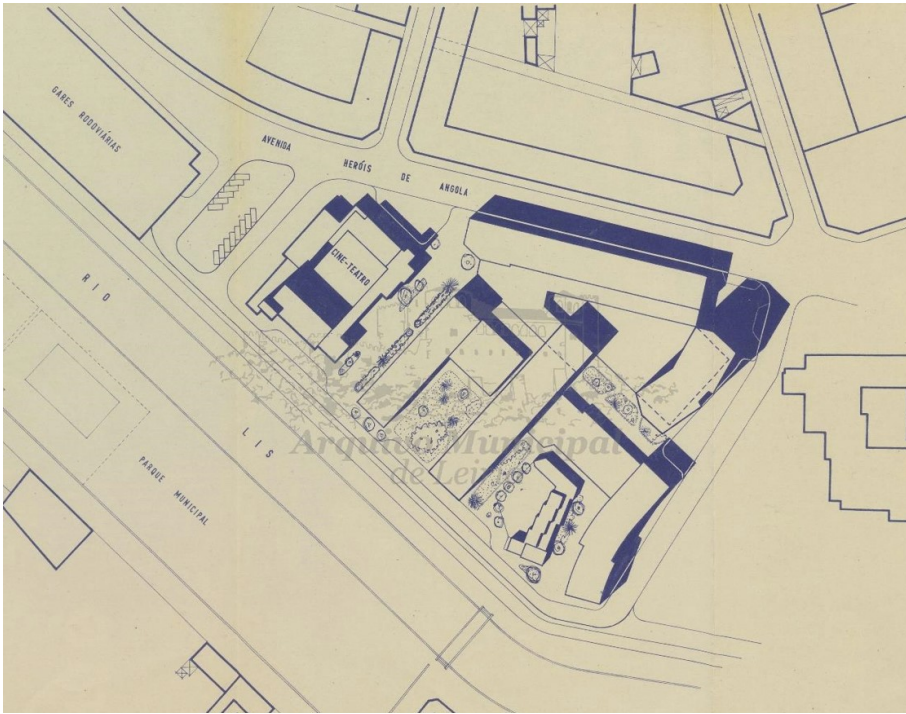


Imagem 1 – Plano do Marachão, 1965

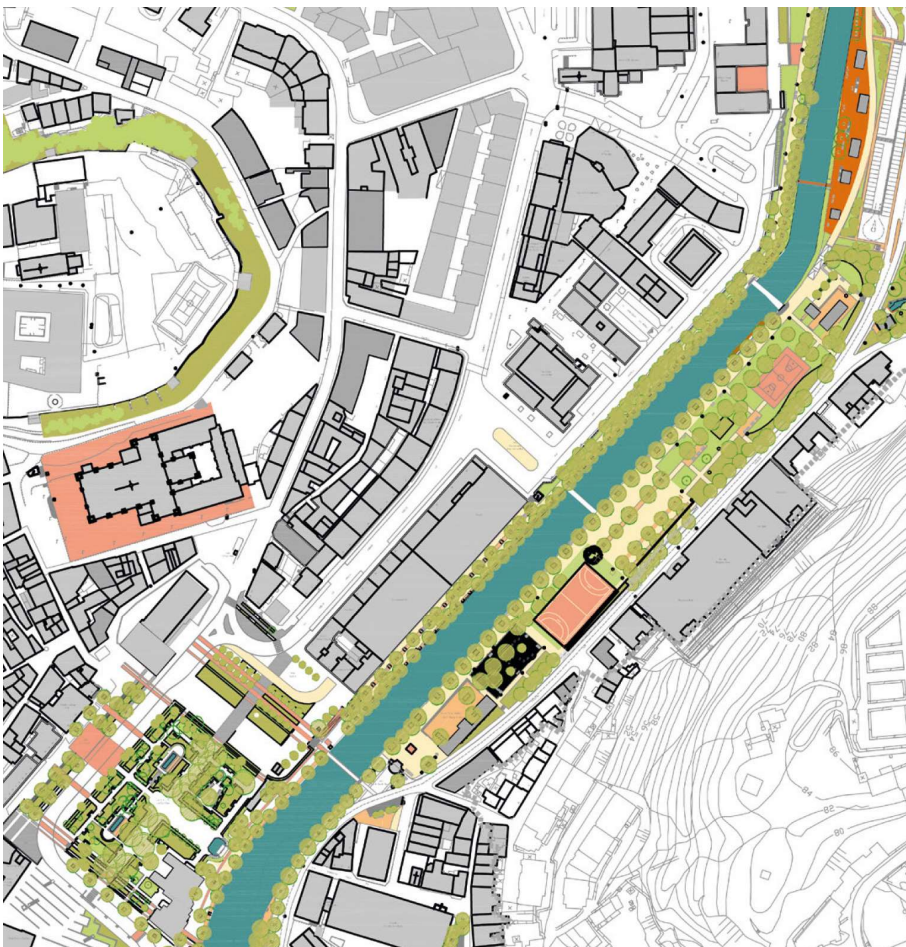


Imagem 2 – Recorte do painel do Plano Polis, 2007

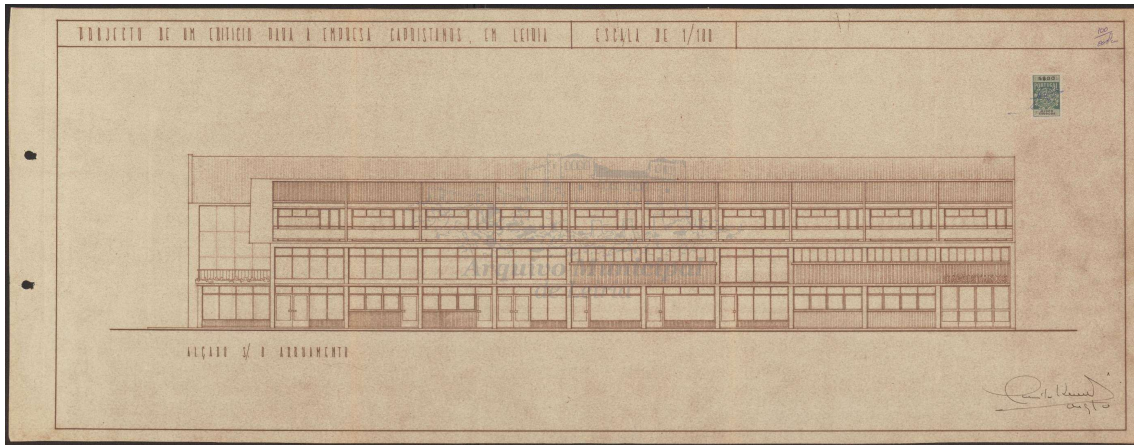


Imagem 3 – Projecto de um edifício para a empresa Caprinstantos, Camilo Korrodi, 1960



Imagem 4 – Alçado da Av Heróis de Angola



Imagem 5 – Anúncio da Estalagem Claras, 1964



Imagem 6 – Av Heróis de Angola (1 - Arquivo Municipal de Leiria; 2 - Situação actual)

## ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

Carta de Qualificação do Solo

**Solo Urbano - Espaços Centrais - Grau II**

Valores Patrimoniais

**Património referenciado, categoria III**

16-6 Conjunto Patrimonial – Plano do Marachão (1957)

16-12 Edifício da Estação Rodoviária (1956)

**Perímetro de Salvaguarda do sítio arqueológico 16210418 – Edifício Sequeira / Garage**

Zonoamento acústico

**Zona Mista**

Estrutura Ecológica Municipal

**Corredor Ecológico Estruturante**

ZEP – Zona Especial de Protecção

**ZEP Sé de Leiria – Área de Sensibilidade Arqueológica B**

Reabilitação Urbana

**ARU - Área de Reabilitação Urbana – Centro Histórico de Leiria**

**PARU – Plano de Acção de Regeneração Urbana**

## DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

O projecto que se apresenta propõe reabilitar, reconverter e aumentar a área habitável do edifício, respeitando os limites da volumetria existente. O projecto prevê a ocupação dos níveis inferiores com comércio e serviços e, nos pisos superiores, habitação. Abaixo do solo, propõe um novo parque de estacionamento, que também funcionará como via de abastecimento dos espaços comerciais.

A optimização do espaço da nave central da rodoviária faz-se ocupando-a longitudinalmente por dois volumes – um junto ao Marachão e outro que colmata a fachada do edifício existente – e que formam uma nova rua central. No espaço da nave, esta rua é exterior e descoberta para garantir a salubridade dos novos espaços construídos e usa as entradas existentes na Rodoviária para criar os seus acessos. Mantém-se a forma curva da cobertura do volume da nave e propõe-se a criação de trapeiras para entrada de luz e ventilação dos pisos superiores das habitações. A sua integração faz-se mantendo na cobertura o carácter industrial comum a edifícios da mesma natureza. Removida a cobertura neste espaço, poderá ser mantida a memória da estrutura metálica existente, que permite a suspensão de iluminação e suporte para vegetação. No interior desta rua, as fachadas incorporam varandas, galerias de acesso a habitações e galerias de acesso público. Apesar da semelhança formal entre os vários pisos, terão dinâmicas distintas e permitem a ligação, não só entre as várias partes do edifício, como a ligação entre várias cotas do espaço público.

## PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Pretende-se dar continuidade ao uso de comércio e serviços nos primeiros pisos (à cota da R. Heróis de Angola e piso à cota do passeio), aumentando a sua área com novos volumes, bem como no piso 2. No 1º andar (Piso 2) surgirão algumas fracções de habitação, sendo que o piso 3 é unicamente ocupado por habitação. O piso superior, recuado ou com trapeiras, tem acesso a partir das habitações do piso inferior, em duplex. Abaixo do solo, os espaços são dedicados a áreas técnicas, estacionamento, arrumos e cais de carga / descarga dos espaços comerciais.

A natureza da intervenção proposta – de reprogramação habitacional e comercial – configura uma transformação profunda, mas repondo a identidade do edifício e valorizando as suas qualidades arquitectónicas (e a sua autoria original) e aproveitando o potencial de relação com o rio, com a cidade e com as pessoas.

Esta transformação será, naturalmente, acompanhada pela C. M de Leiria e demais entidades envolvidas (CCDR, APA, etc) uma vez que o impacto deste “re-uso” deveria ter uma expressão na envolvente próxima do edifício, nomeadamente no redesenho dos espaços públicos contíguos às quatro frentes deste quarteirão.

### **Habitação - 54 fracções**

Área de utilização: 6 056 m<sup>2</sup>

Área Complementar: 6 686 m<sup>2</sup>

Área Total de Construção: 12 742 m<sup>2</sup>

### **Comércio - 30 / 22 fracções (dependente da compartimentação interior a definir)**

Área de utilização: 3 606 m<sup>2</sup>

Área Complementar: 6 707 m<sup>2</sup>

Área Total de Construção: 10 313 m<sup>2</sup>

### **Parque de Estacionamento (fracção autónoma)**

Área complementar: 8 036m<sup>2</sup>

## ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, ESPAÇOS VERDES E INFRAESTRUTURAS

Este projecto partilha a visão que a autarquia tem para a cidade e pretende colaborar na colmatação de infraestruturas e equipamentos nesta zona da cidade. A proposta afetará também o espaço público circundante, devido à necessária reorganização dos circuitos de mobilidade que a mudança de localização do terminal rodoviário acarreta. O projeto não se restringirá apenas aos limites formais do edifício - em colaboração com a autarquia, procurará encontrar o melhor desenho de espaço público que responda às circunstâncias específicas.

## **ESTACIONAMENTO**

### **Habituação**

29 fracções x 1,5 lugares = 44 lugares

25 fracções x 2 lugares = 50 lugares

Total: 94 lugares

Área: 3 910 m<sup>2</sup>

### **Comércio / Serviços**

3614m<sup>2</sup> / 100 = 36,14

36 x 2,5 = 90 lugares

Total: 90 lugares

Área: 4 018 m<sup>2</sup>

### **Parque de estacionamento**

Total: 220 lugares

Área: 8 036 m<sup>2</sup>

## **ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

Dada a importância da preservação de todo o carácter biomorfológico da linha de água e das suas margens não são realizadas quaisquer intervenções que o comprometam, nomeadamente, todas as que se encontram descritas ao longo do Artigo 13º do regime de ocupação em Estrutura Ecológica Municipal - ações de alteração da morfologia do curso de água, destruição da vegetação ripícola, lançamento de efluentes e de produtos tóxicos, construção de infraestruturas que impeçam as passagens ecológicas do espaço e todas as outras enumeradas. A proposta surge sim como uma reabilitação de um espaço que carece de oportunidades para a sua valorização. Posto isto, a conectividade e as passagens ecológicas que já existem são mantidas dada a sua relevância, protegendo assim o sistema ribeirinho e todos os valores a ele associados, propondo-se ações pontuais e não invasivas no espaço.

A execução dos pisos enterrados do novo edifício da Rodoviária de Leiria não irá ter impacto significativo no regime hidrogeológico do local pelas seguintes principais razões:

- i) a reduzida dimensão da obra comparativamente com a da encosta que se desenvolve desde o lado Nascente / Sul do Castelo de Leiria até ao Rio Lis;
- ii) as características geológicas e geotécnicas dos terrenos interessados pela obra, os quais, de acordo com a Carta Geológica de Portugal, são datados do Cretácico e do Jurássico, apresentando, em geral, baixa permeabilidade, em particular: argilas, margas e calcários margosos.

Junto ao rio Lis, estes materiais localizam-se sob aterros e aluviões, dispondo, em geral, de baixa permeabilidade. Os materiais aluvionares mais arenosos, onde a percolação subterrânea da água se realiza a maior velocidade, encontram-se sob os aluviões argilosos pelo que a alimentação do rio Lis é, em geral, efetuada ao longo do traçado do mesmo e, sobretudo, na confluência com outros cursos de água.

**QUADRO SINÓPTICO\***

<b>Área do terreno</b>	5 695 m <sup>2</sup>	
<b>Área de implantação</b>	5 572 m <sup>2</sup>	
		<b>Área</b>
<b>Impermeabilização</b>	5 572 m <sup>2</sup>	
<b>Utilização do Solo</b>		
Área de Utilização do Edifício	9 662 m <sup>2</sup>	
Área Complementar do Edifício	21 428 m <sup>2</sup>	
	<b>Área utilização</b>	<b>Área complementar</b>
Piso recuado	1 545	0
Piso 3	2 966	978
Piso 2	2 601	1 152
Piso 1	2 551	1 963
Arrumos	0	1 121
Piso -1	0	4 160
Piso -2	0	4 018
Piso -3	0	4 018
Piso -4	0	4 018
	9 662	21 428
<b>Área Total de Construção</b>	31 090 m <sup>2</sup>	
<b>Altura de Fachada</b>	9,84 m	

\* Medição segundo definições do Regulamento do PDM Leiria (Aviso 4564/2022), Artigo 5º:

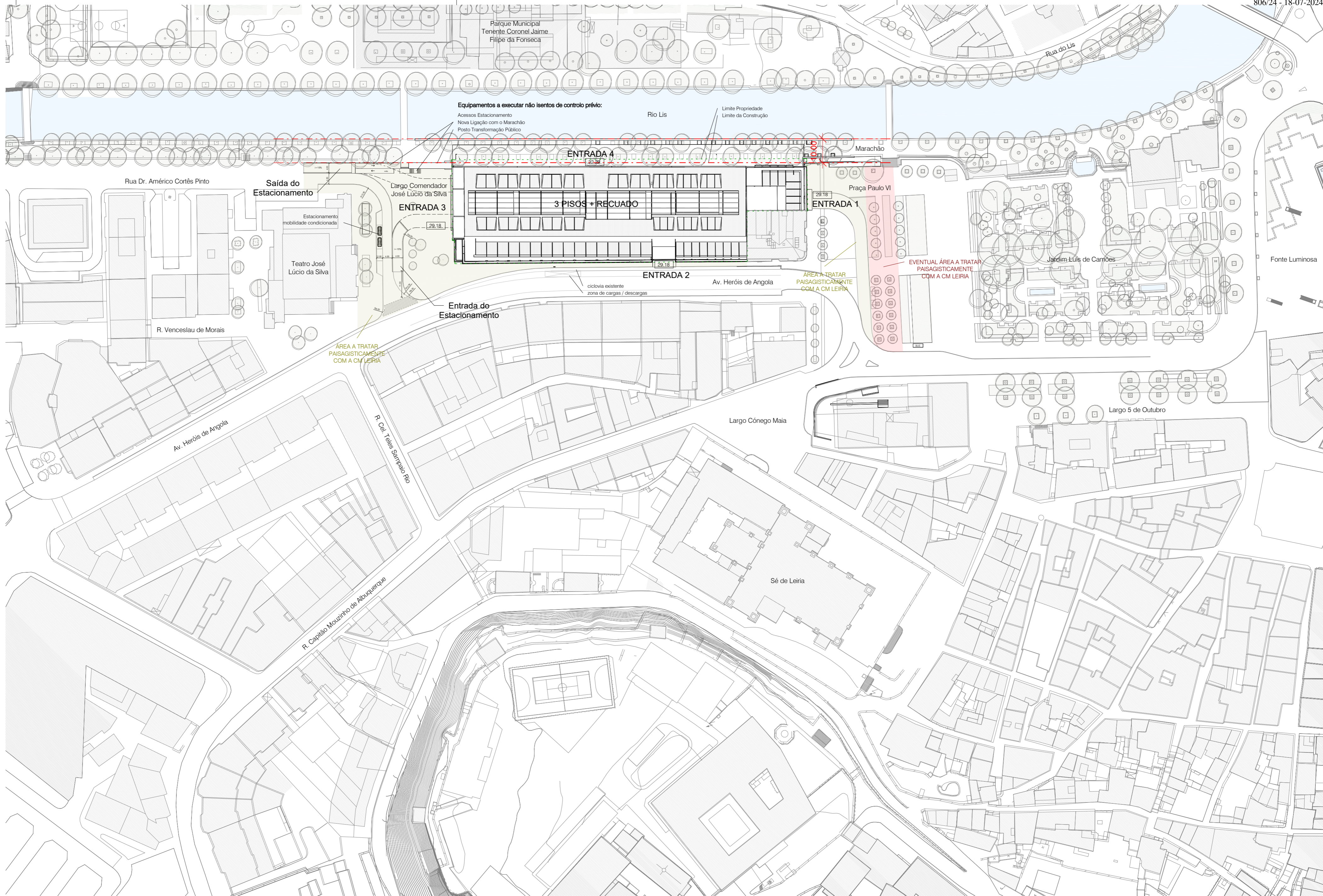
Área de utilização do edifício — corresponde à área, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m<sup>2</sup>, pelo perímetro exterior das paredes exteriores destinada aos diferentes usos previstos no plano, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé -direito regulamentar. A área de utilização do edifício não inclui caixas de escada e caixas de elevador, espaços exteriores cobertos não encerrados (...), casas de máquinas de elevadores e uma sala de apoio ao condomínio;

Área complementar do edifício — corresponde à área complementar necessária à utilização do edifício, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m<sup>2</sup>, destinada a caixas de escada e caixas de elevador, espaços exteriores cobertos não encerrados (alpendres, telheiros, terraços e varandas), e os espaços em sótão e cave com pé -direito regulamentar destinados a arrecadação, estacionamento e áreas técnicas comuns do edifício designadamente instalações elétricas, térmicas, de segurança, de abastecimentos de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores e uma sala de apoio ao condomínio;

Área total de construção ( $\Sigma Ac$ ) — é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território. A área total de construção de uma operação urbanística pode desagregar -se, para efeitos de cálculo de edificabilidade, em área de utilização do edifício ( $Ac_{uti}$ ) e área complementar do edifício ( $Ac_{com}$ ).

Porto, Julho de 2024

(Nuno Valentim Lopes - arq.º)



Equipamentos a executar não isentos de controlo prévio:  
 Acessos Estacionamento  
 Nova Ligação com o Marachão  
 Posto Transformação Público

ENTRADA 3

ENTRADA 4

ENTRADA 1

ENTRADA 2

3 PISOS + RECUADO

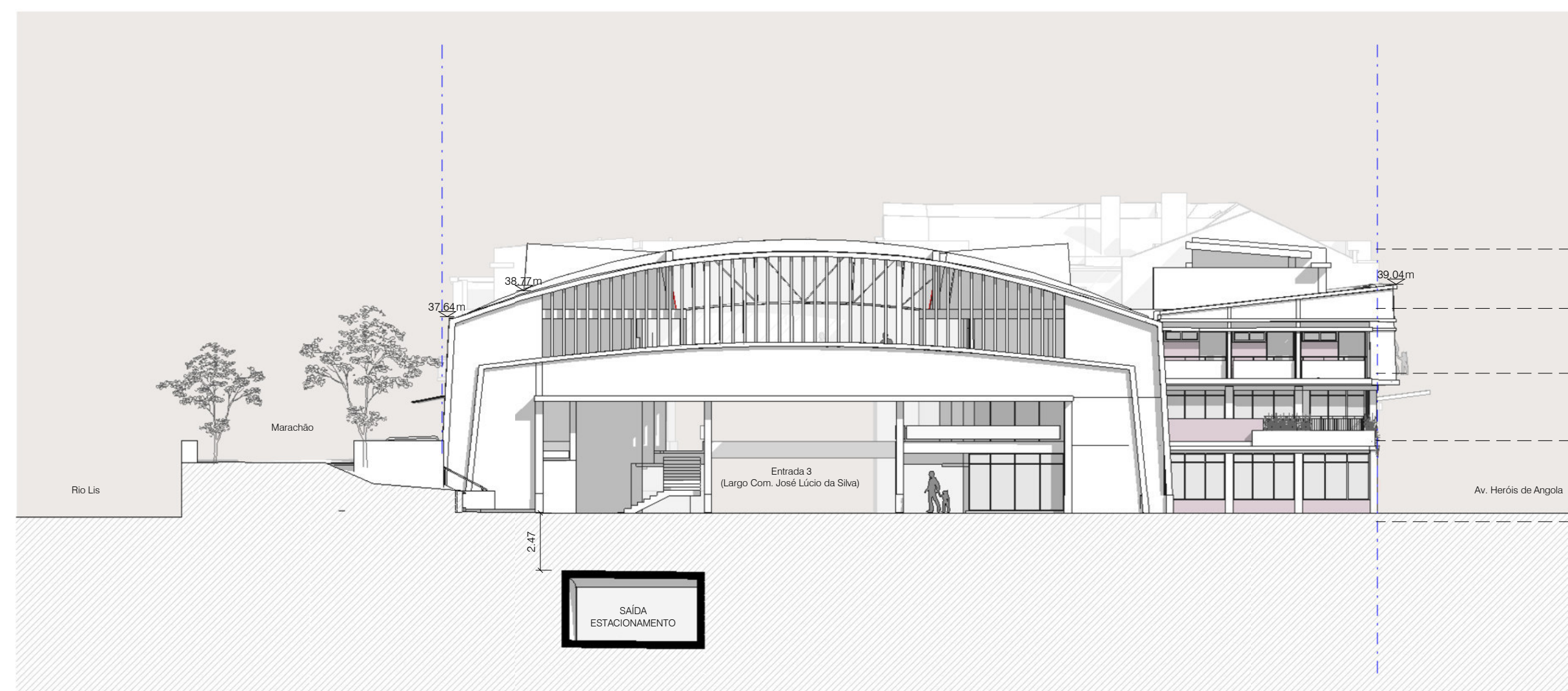
EVENTUAL ÁREA A TRATAR PAISAGISTICAMENTE COM A CM LEIRIA

ÁREA A TRATAR PAISAGISTICAMENTE COM A CM LEIRIA

ÁREA A TRATAR PAISAGISTICAMENTE COM A CM LEIRIA



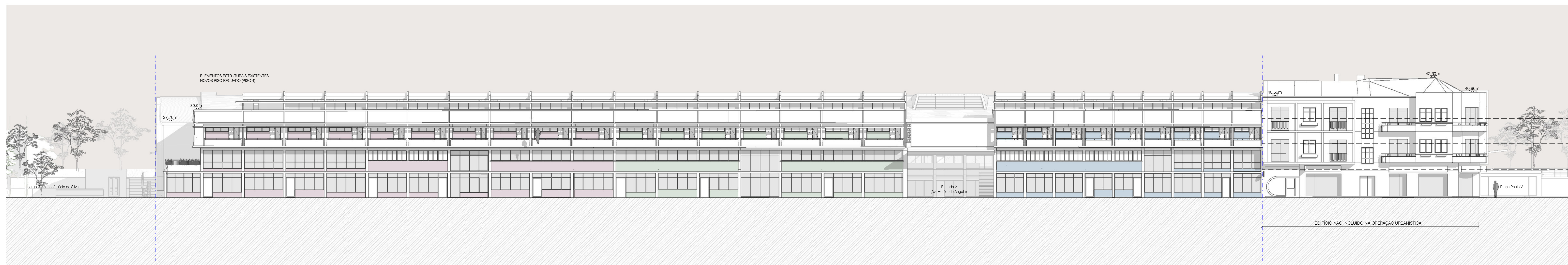




ALÇADO NORDESTE - LARGO COMENDADOR JOSÉ LÚCIO DA SILVA



ALÇADO SUDOESTE - PRAÇA PAULO VI

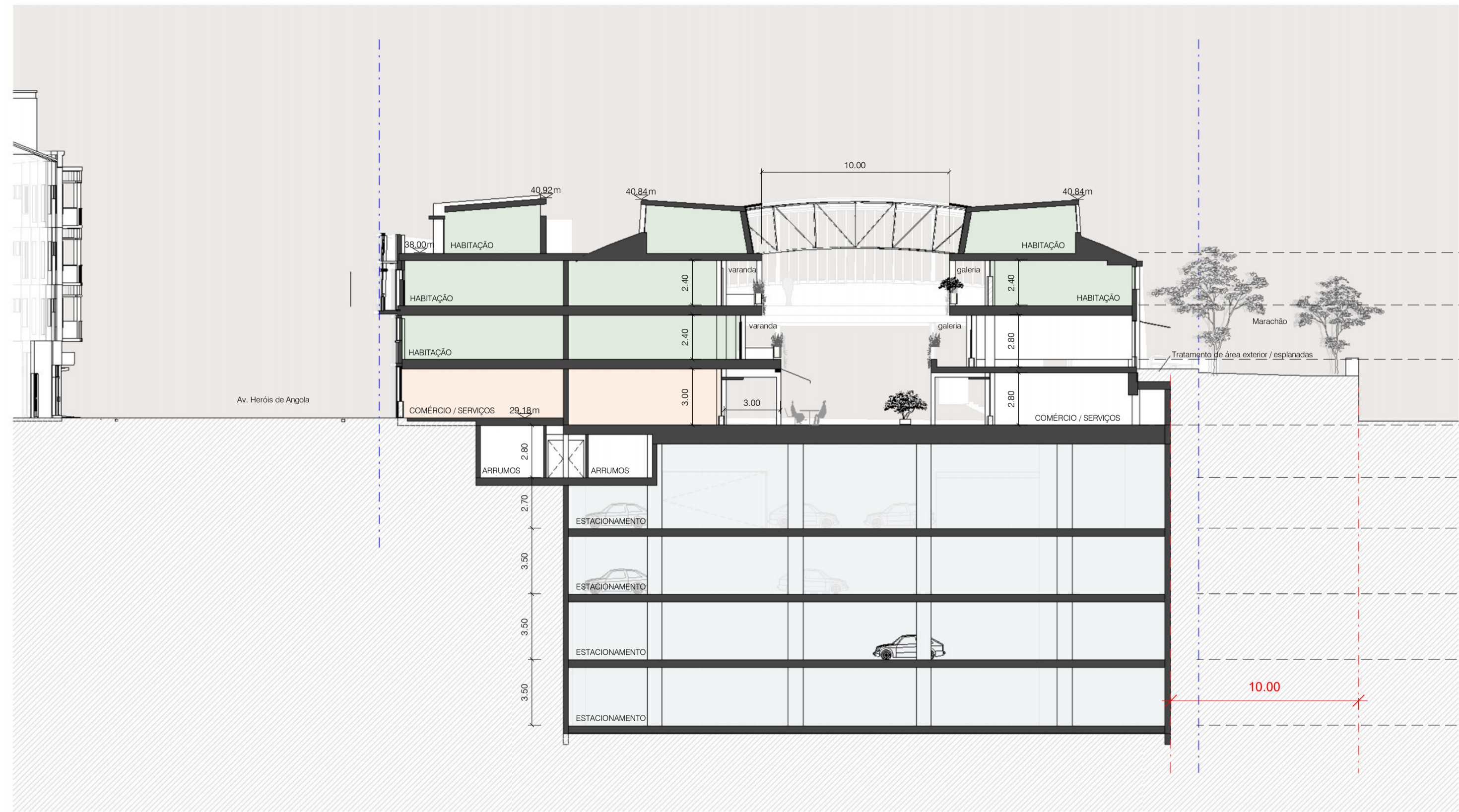


ALÇADO NOROESTE - AV. HERÓIS DE ANGOLA

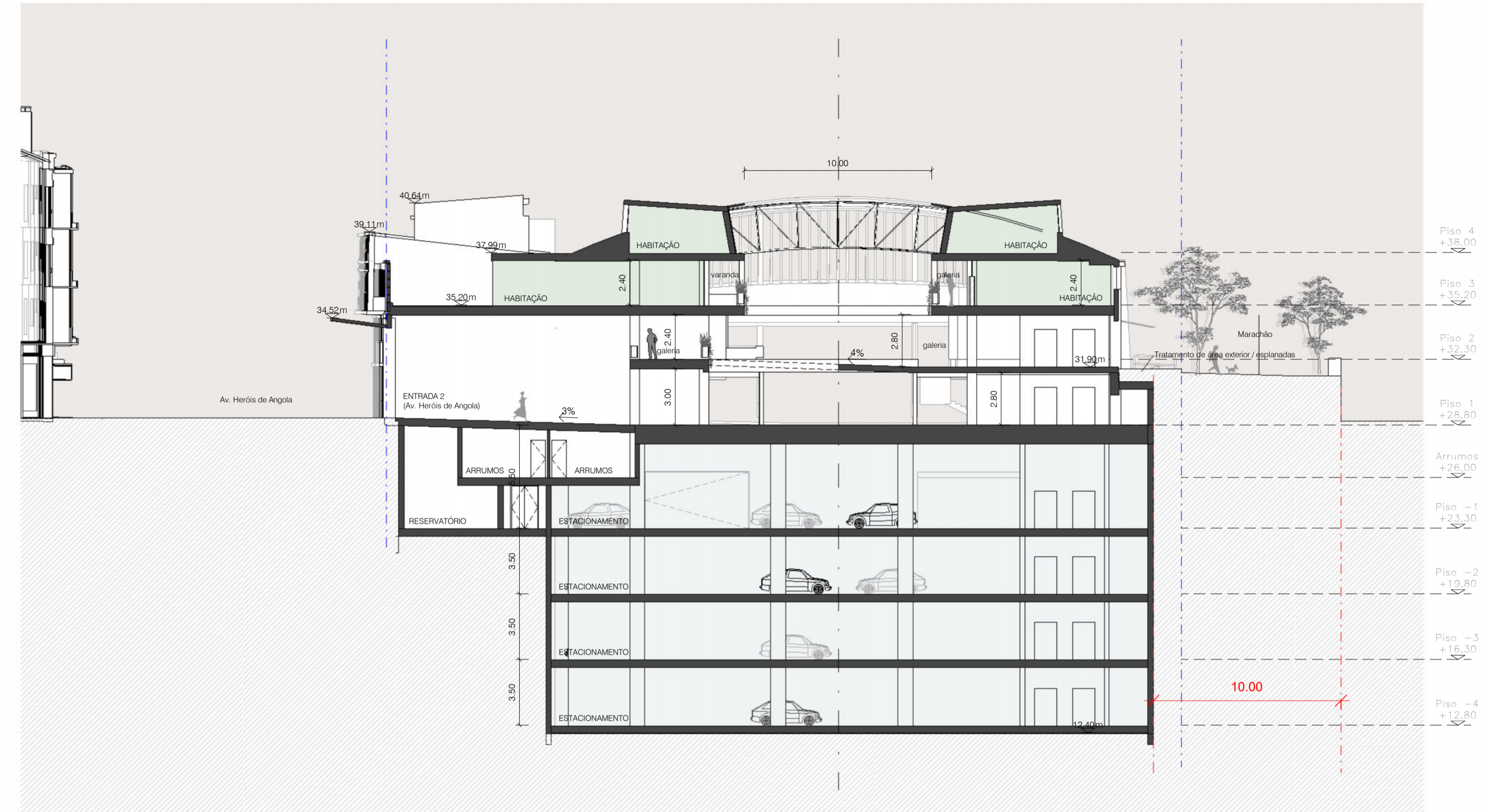


ALÇADO SUDESTE - MARACHÃO

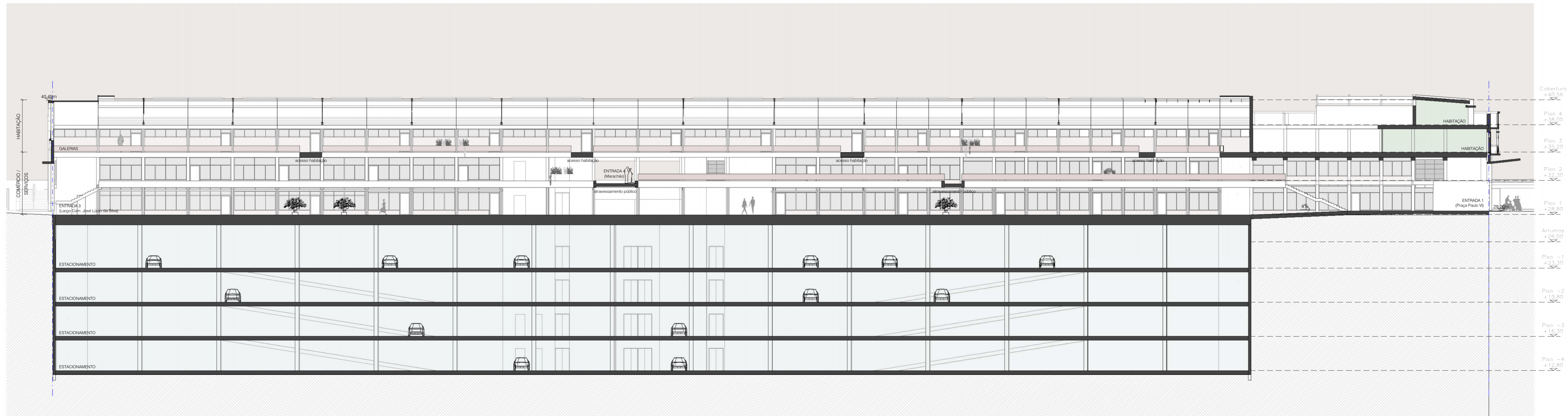
Junho 2024  
Unidade: Alçada NV\_Armador006-PROJECTOS189-Rodoviária-do-Leiria189-02-PIP-Precas-determinadas189-02-PB-01-Modelo-Central.dwg



C1 – CORTE TRANSVERSAL

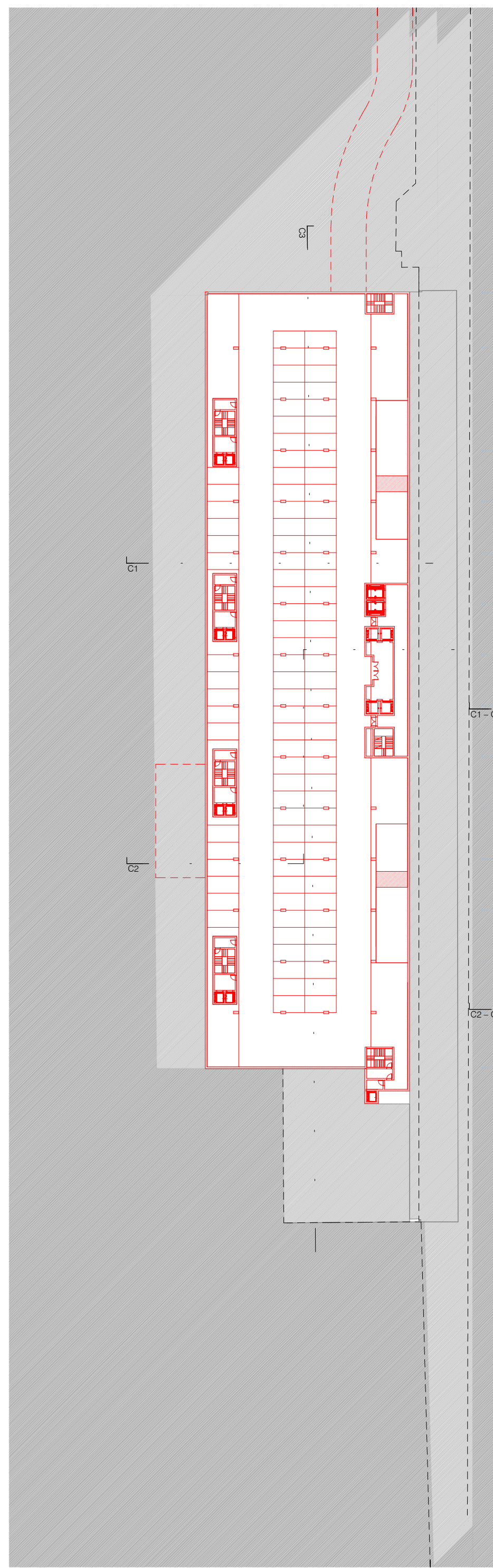


C2 – CORTE TRANSVERSAL

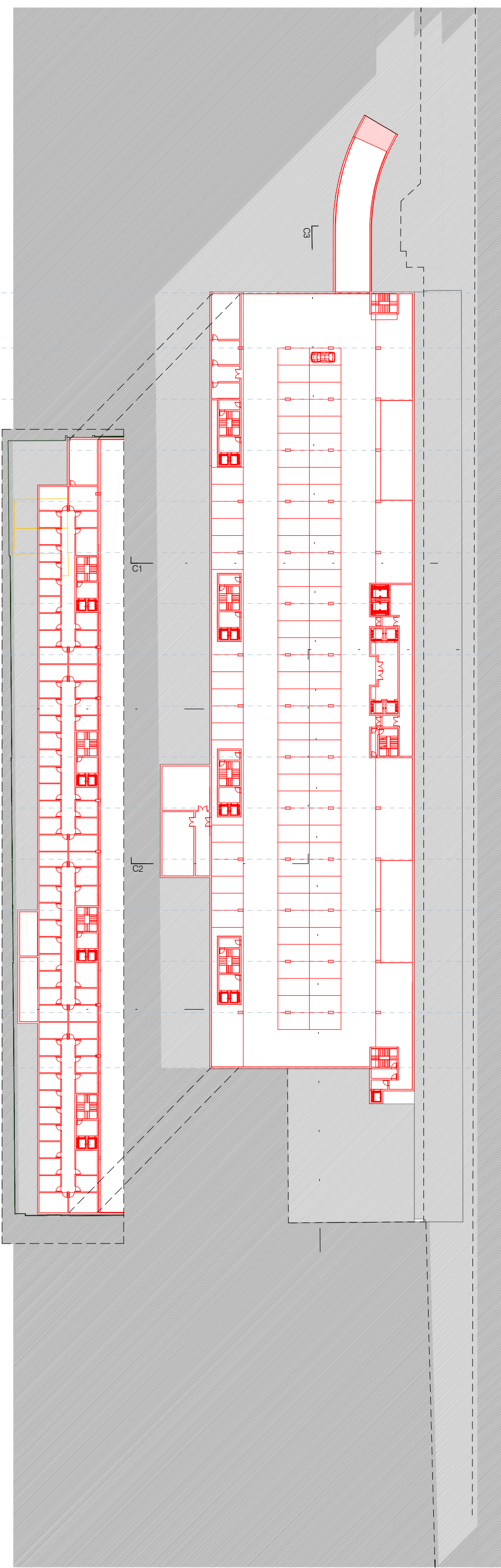


C3 – CORTE LONGITUDINAL

Junho 2024 \\infa\Public\NV\_Arquivo\000-PROJETO\0189-Rodoviária-do-Lis\189-02-PIP-189-02-PIP-Faixas-desenhadas\189-02-PB-01-Modelo-General.rvt



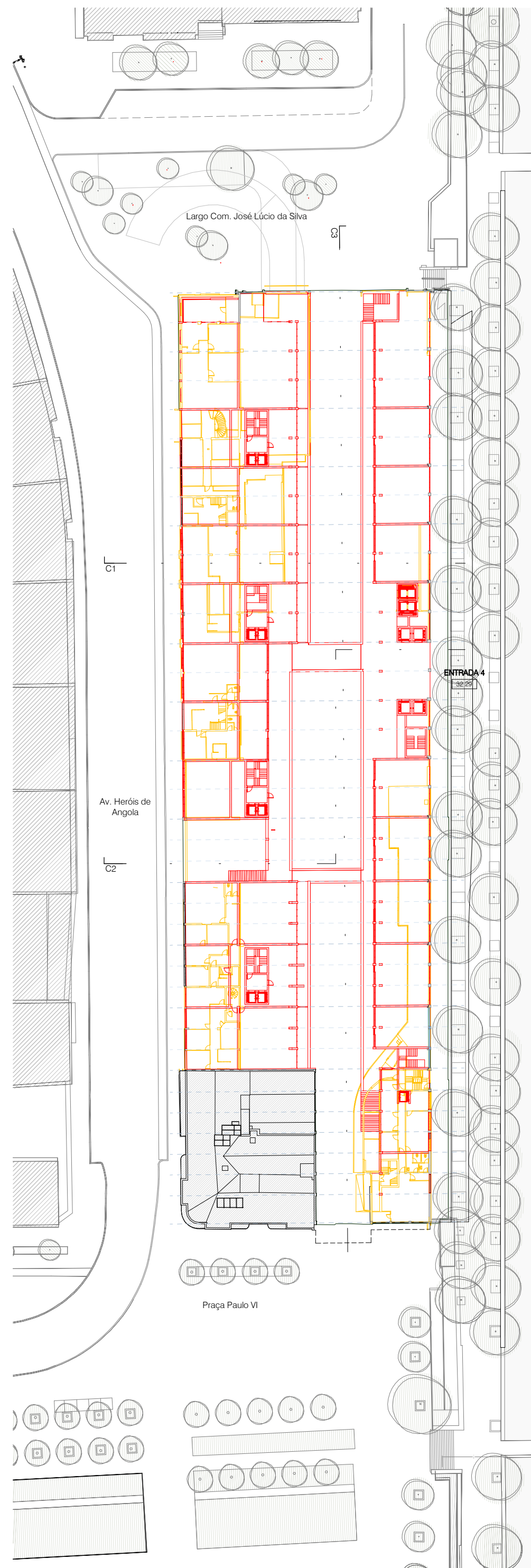
PISO -2  
19.80



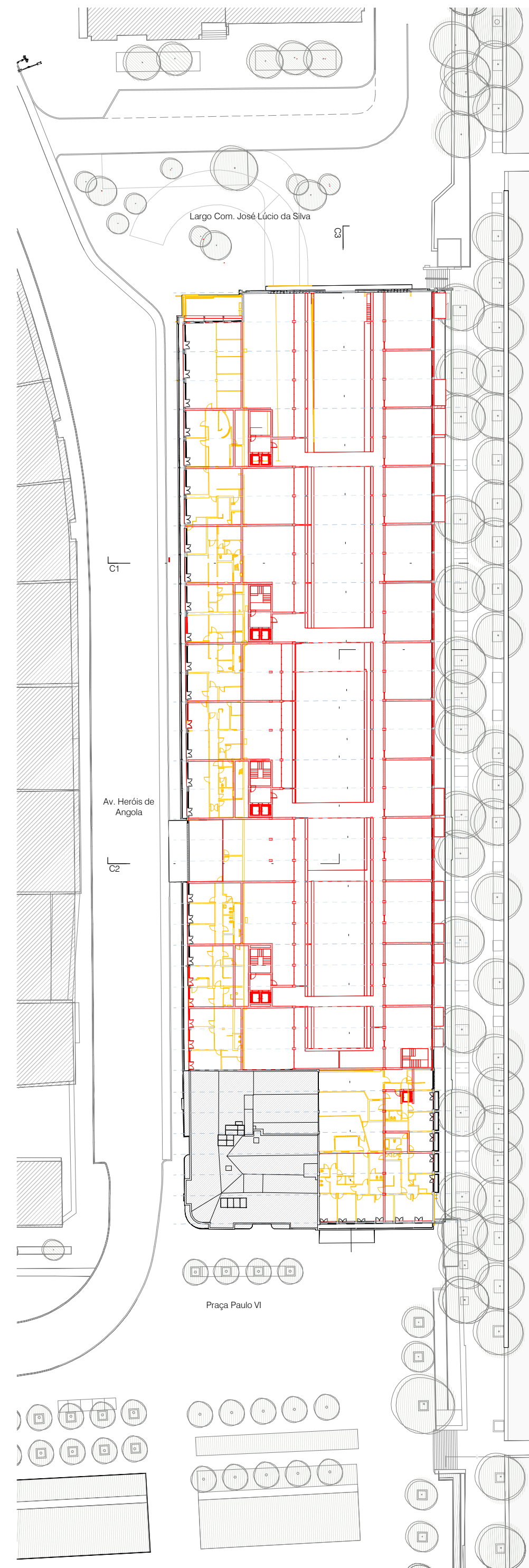
PISO -1  
23.30



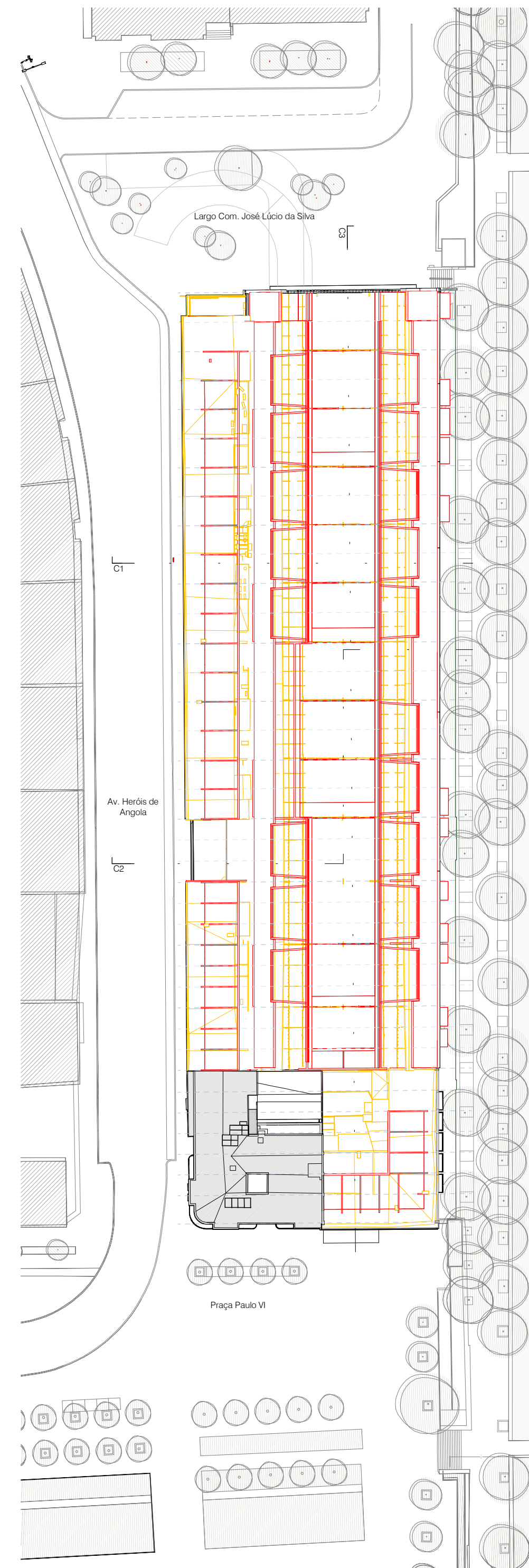
PISO 1  
28.80



PISO 2  
32.29

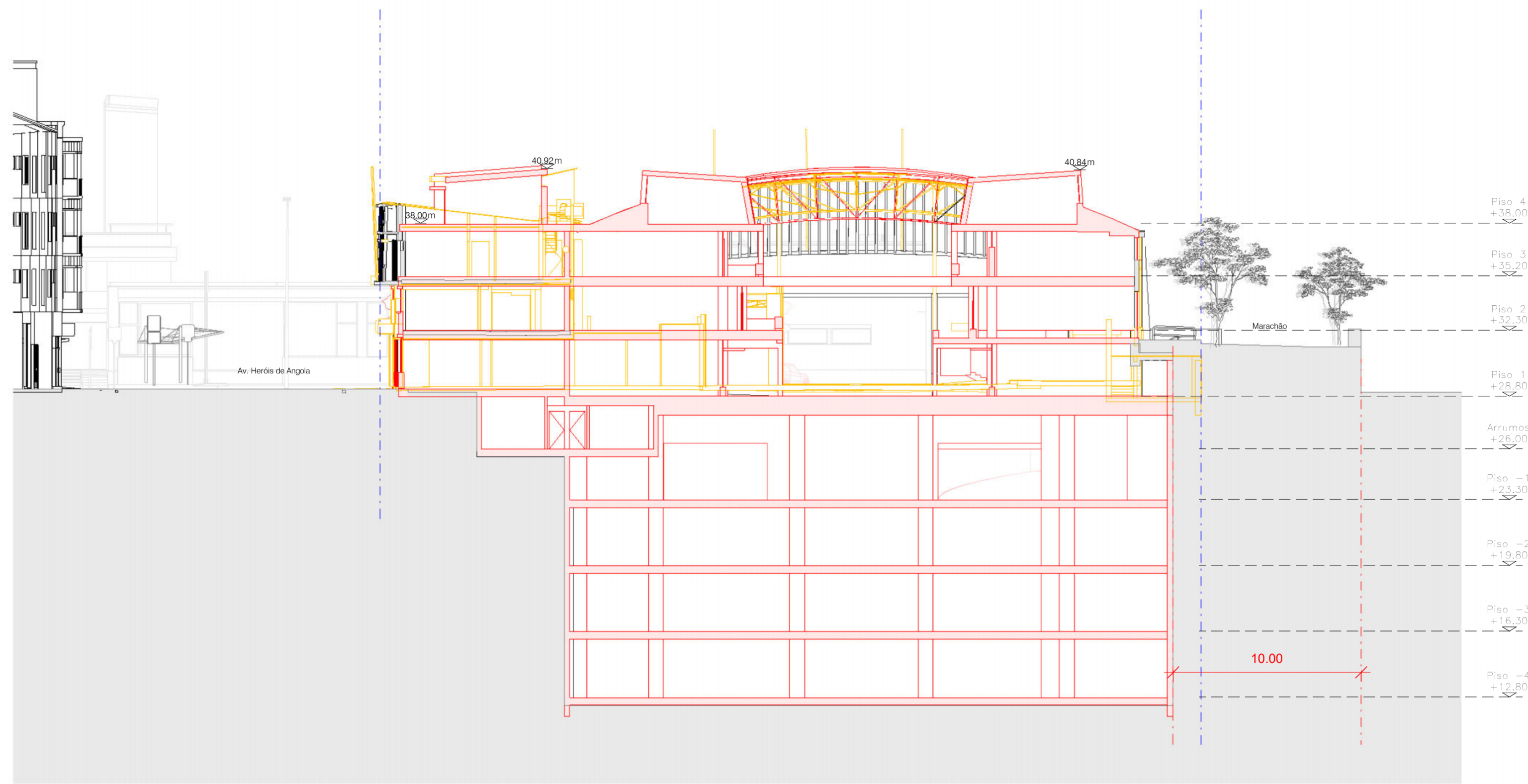


PISO 3  
35.18

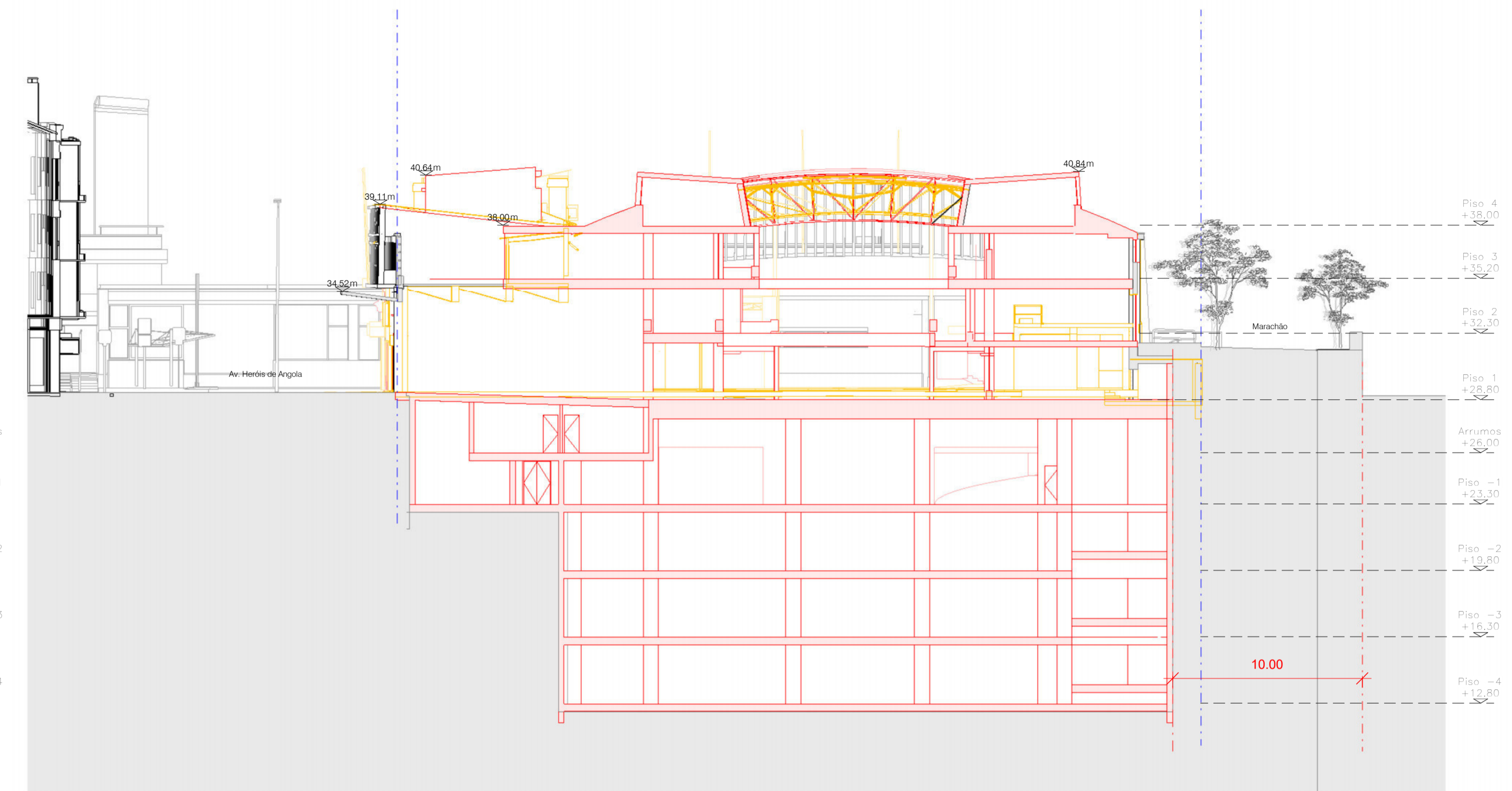


PISO 4  
37.99

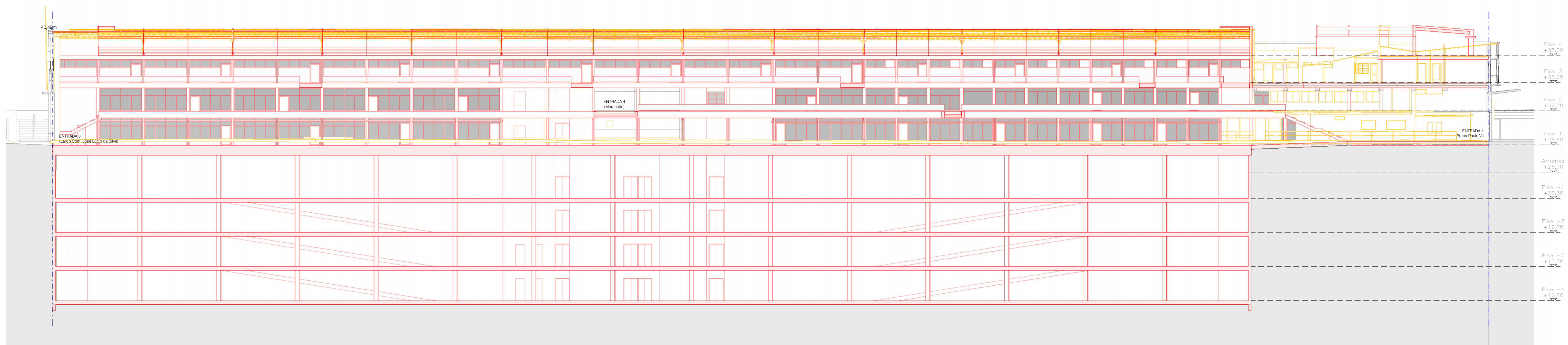
Junho 2024  
Projeto de Arquitetura - Armadorio - Rua Eugénio de Castro 248, 2º Piso, Sala 246, 4100-222 Leiria, Portugal  
www.nunovaleim.com



C1 - CORTE TRANSVERSAL

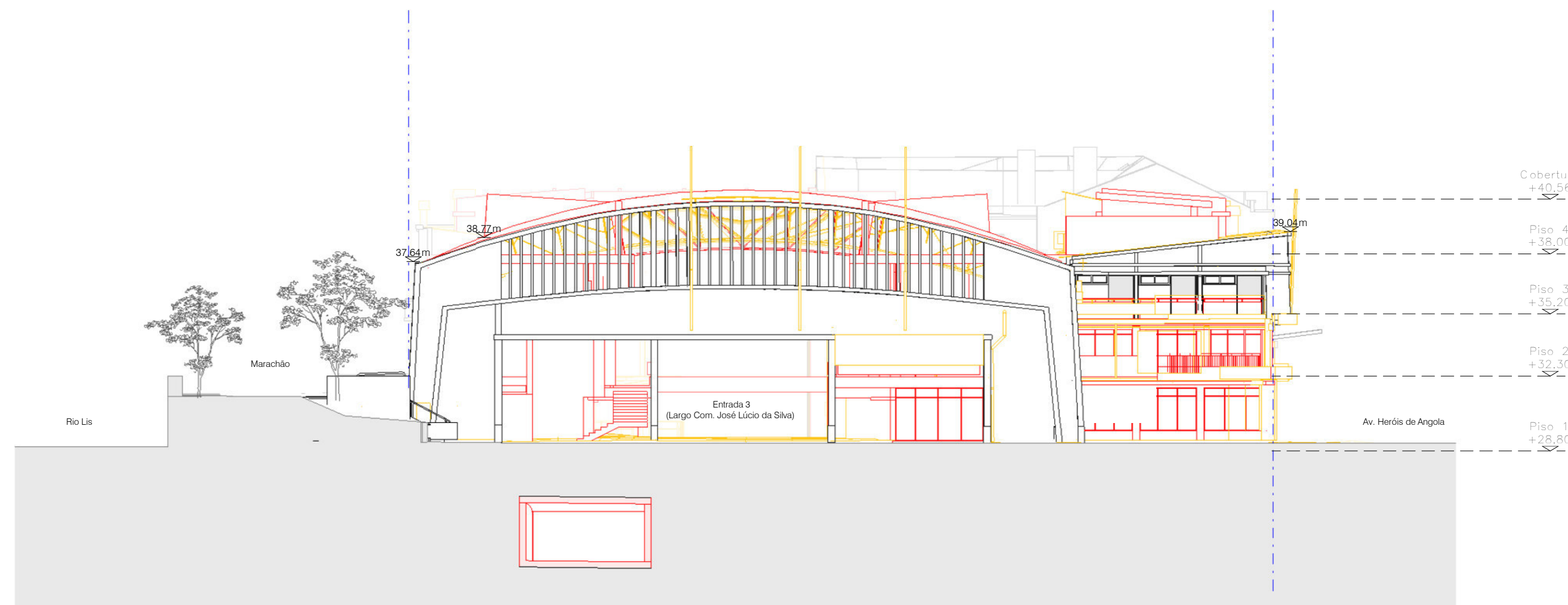


C2 - CORTE TRANSVERSAL



C3 - CORTE LONGITUDINAL

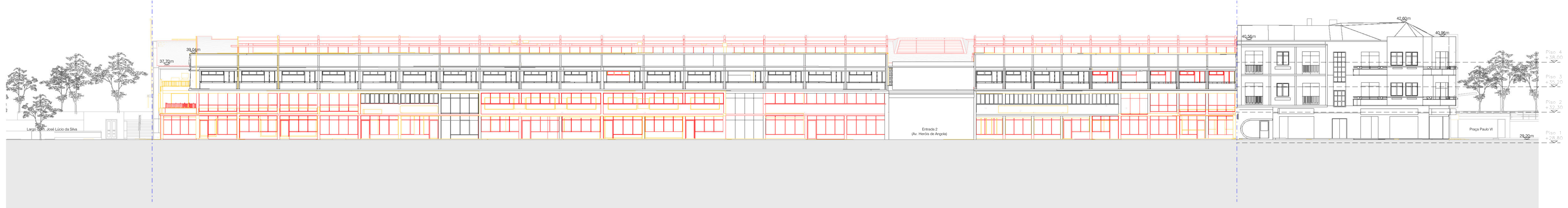
Junho 2024  
\\nfa\Public\NV\_Arquivo\000-PRO-PROJECTOS\189-Rodoviária-do-Lis\189-02-PIP\189-02-PIP-Faixas-desenhadas\189-02-PB-01-Modelo-General.rvt



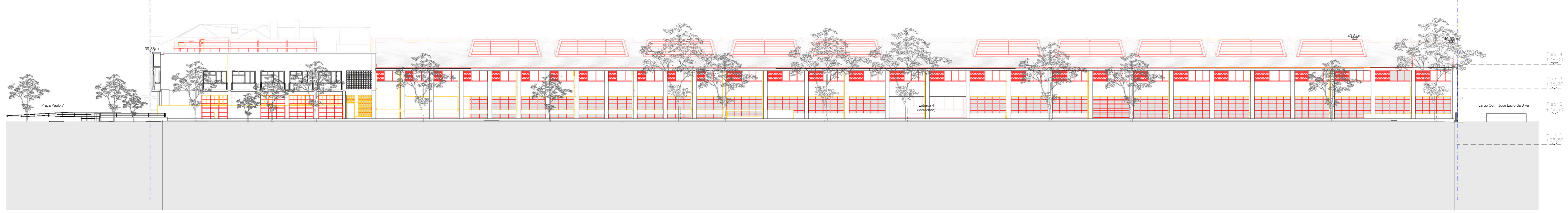
ALÇADO NORDESTE - LARGO COMENDADOR JOSÉ LÚCIO DA SILVA



ALÇADO SUDOESTE - PRAÇA PAULO VI

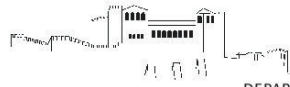


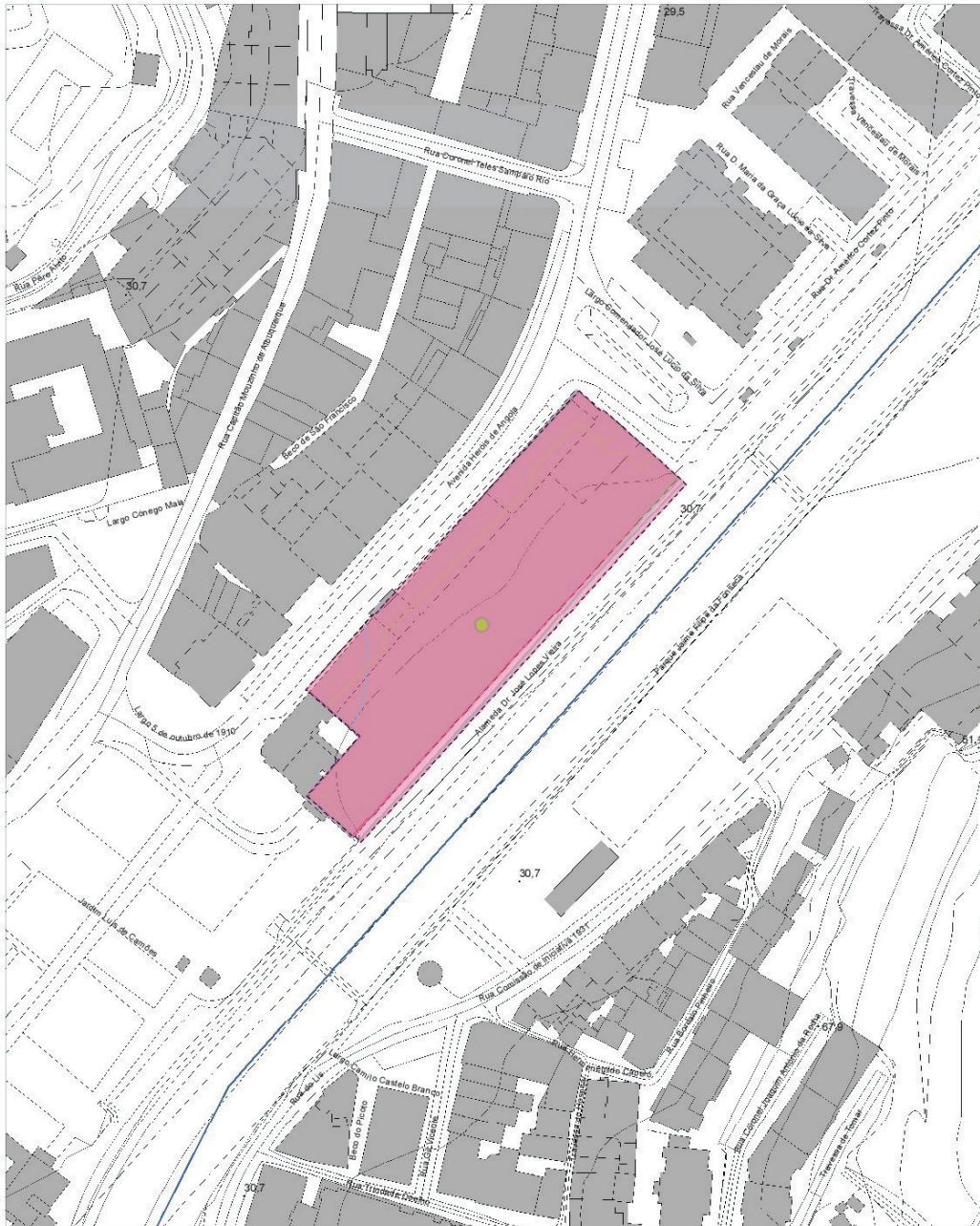
ALÇADO NOROESTE - AV. HERÓIS DE ANGOLA



ALÇADO SUDESTE - MARACHÃO

Junho 2024  
Unidade: Alameda IV\_Armadorio000-PROJECTOS\89-Rodoviária-do-Lis\89-02-PIP-Precas-debentadas\89-02-PB-01-Modelo-Central.dwg

**Anexo I - Relatório de confrontações do PDM a 27/06/2024**

**CÂMARA MUNICIPAL | MUNICÍPIO DE LEIRIA**  
**DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL**

**Confrontação | Plano Diretor Municipal**


Escala: 1:1 573

Data: 04/06/2024

Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Largo da República 2414-006 Leiria | Telefone: 244839500 | Telecópia: 244839556 | Linha Verde 800202791 | E-mail: cmleiria@cm-leiria.pt | Site: www.cm-leiria.pt | Contribuinte: 505181266  
 Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 00/ETRS89 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria



## Relatório da Confrontação

- Confrontação com o tema 'CLASSIFICACAO E QUALIFICACAO SOLO/Esp centrais' para polígono de intersecção.**

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
5707.09	Grau II		96.87

- Confrontação com o tema 'CLASSIFICACAO E QUALIFICACAO SOLO/Esp verdes' para polígono de intersecção.**

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
184.12	Área de recreio e lazer		3.13

- Confrontação com o tema 'CLASSIFICACAO E QUALIFICACAO SOLO/UOPG' para polígono de intersecção.**

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
5891.21	Leiria		100.00

- Confrontação com o tema 'VALORES PATRIMONIAIS/Património referenciado' para polígono de intersecção.**

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
-	Categoria III - Património arquitetónico		< 0.01

- Confrontação com o tema 'VALORES PATRIMONIAIS/Perímetro de salvaguarda do sítio arqueológico' para polígono de intersecção.**

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
294.87	Edifício Sequeira / Garage		5.01

CM Leiria

## Relatório da Confrontação

### Confrontação com o tema 'VALORES PATRIMONIAIS/Conjunto patrimonial' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
5455.53	III		92.60

### Confrontação com o tema 'ESTRUTURA ECOLOGICA MUNICIPAL/Estrutura ecologica municipal' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
164.48	AREAS FUNDAMENTAIS		2.79

### Confrontação com o tema 'ESTRUTURA ECOLOGICA MUNICIPAL/Corredores ecologicos' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
5891.21	CORREDORES ESTRUTURANTES		100.00

### Confrontação com o tema 'ZONAMENTO ACUSTICO/Zonas de conflito' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
972.42	PERÍODO DIURNO, ENTARDECER E NOTURNO (Lden)		16.51
1149.32	PERÍODO NOTURNO (Ln)		19.51

### Confrontação com o tema 'ZONAMENTO ACUSTICO/Zonamento acustico' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
------------------------	-----------	-------------	------------------

CM Leiria

## Relatório da Confrontação

■	5891.21	Zona Mista		100.00
---	---------	------------	--	--------

■ Confrontação com o tema 'REN/REN' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
■	173.74	Leitos dos cursos de água	2.95

■ Confrontação com o tema 'OUTRAS CONDICIONANTES/Área de desobstrução da BA5' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
■	5891.21	Patamar G - A consulta à FAP não é necessária (Decreto n.º 41793 de 08/08/1958)	100.00

■ Confrontação com o tema 'Área de reabilitação urbana' para polígono de intersecção.

Área (m <sup>2</sup> )	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
■	5891.21	Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico da Cidade de Leiria	100.00

CM Leiria



## Anexo II – Pareceres

**Micael Rodrigo Pinheiro**

**De:** Paulo António Ramos  
**Enviado:** 4 de julho de 2024 14:18  
**Para:** Micael Rodrigo Pinheiro  
**Assunto:** FW: UFLPBC || Parecer ao requerimento n.º E/6143/2024 do processo de obras n.º IP/2024/17/0

Com os melhores cumprimentos

**Paulo Ramos**  
Diretor de Departamento  
Departamento de Gestão Urbanística  
Tel. (+351) 244 839 500 (ext. 221) (Chamada para a rede fixa nacional)  
Município de Leiria - Câmara Municipal  
Largo da República | 2414-006 Leiria – Portugal | [www.cm-leiria.pt](http://www.cm-leiria.pt)

*Evite a impressão desnecessária, pense no Meio Ambiente!*

**De:** [UFLPBC] Ana Mónico <[anamonico@uf-lpbc.pt](mailto:anamonico@uf-lpbc.pt)>  
**Enviada:** 4 de julho de 2024 13:58  
**Para:** Paulo António Ramos <[pramos@cm-leiria.pt](mailto:pramos@cm-leiria.pt)>  
**Assunto:** UFLPBC || Parecer ao requerimento n.º E/6143/2024 do processo de obras n.º IP/2024/17/0

**EMAIL DE REMETENTE EXTERNO: ATENÇÃO aos links e anexos!**

Exmos. Srs.  
Boa tarde,

Incube-me o executivo de vos informar que na sua reunião de 4/7/2024 emitiram o parecer favorável ao requerimento n.º E/6143/2024 do processo de obras n.º IP/2024/17/0 por vós enviado.

Cordiais cumprimentos,

Ana Mónico  
Contacto – 244843291



Freguesia de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes  
Sede – Rua Conde Ferreira nrº 28, 2410-104 Leiria  
Correspondência - Apartado 00001 EC de Pousos  
2410-408 Leiria  
e-mail: [geral@uf-lpbc.pt](mailto:geral@uf-lpbc.pt) site: [www.uf-lpbc.pt](http://www.uf-lpbc.pt)

**Micael Rodrigo Pinheiro**

---

**De:** Luís Manuel Lopes  
**Enviado:** 3 de julho de 2024 21:19  
**Para:** Margarida Alexandra Silva  
**Cc:** João Manuel Martins; Paulo António Ramos; Micael Rodrigo Pinheiro  
**Assunto:** Re: Draft para estudo do acesso à zona da antiga rodoviária - Pedido de parecer para constituição de equipamento RU - Av. Heróis de Angola

Cara Dra. Alexandra Silva,

Concordo.  
Proceder às diligências necessárias.

Com os melhores cumprimentos,

**Luís Lopes**

Vereador  
Tel. (+351) 244 839 500 (Chamada para a rede fixa nacional)  
Telm. 926 504 191 (Chamada para a rede móvel nacional)  
Município de Leiria - Câmara Municipal  
Largo da República, 1 | 2414 - 006 Leiria - Portugal |  
[www.cm-leiria.pt](http://www.cm-leiria.pt)

---

**From:** Margarida Alexandra Silva <alexsilva@cm-leiria.pt>  
**Sent:** Wednesday, July 3, 2024 9:17:03 PM  
**To:** Luís Manuel Lopes <lmlopes@cm-leiria.pt>  
**Cc:** João Manuel Martins <jmartins@cm-leiria.pt>; Paulo António Ramos <pramos@cm-leiria.pt>; Micael Rodrigo Pinheiro <mpinheiro@cm-leiria.pt>  
**Subject:** Fwd: Draft para estudo do acesso à zona da antiga rodoviária - Pedido de parecer para constituição de equipamento RU - Av. Heróis de Angola

Exmo. Senhor  
Vereador Dr. Luís Lopes  
De acordo.  
Proponho o envio acrescentando ainda  
- a salvaguarda da validação/articulação dos operadores de recolha.  
- os 2 kits de profundidade de biorresíduos devem preferencialmente ser dotados de sistema de controlo de acessos para a deposição/ RFID cartões.  
Trata-se apenas do pedido de informação prévia, mas com necessidade de contributos urgentes atendendo a que o assunto está agendado para a próxima reunião de Câmara.  
À consideração superior de V. Exa.  
Margarida Alexandra Silva

Enviado de [Outlook para Android](#)

---

**De:** João Manuel Martins <jmartins@cm-leiria.pt>  
**Enviado:** quarta-feira, julho 3, 2024 6:46:15 da tarde  
**Para:** Margarida Alexandra Silva <alexsilva@cm-leiria.pt>; Paulo António Ramos <pramos@cm-leiria.pt>; Micael Rodrigo Pinheiro <mpinheiro@cm-leiria.pt>  
**Cc:** Luís Manuel Lopes <lmlopes@cm-leiria.pt>



**Assunto:** FW: Draft para estudo do acesso à zona da antiga rodoviária - Pedido de parecer para constituição de equipamento RU - Av. Heróis de Angola

Boa tarde.

Foi pedido parecer à proposta infra aos operadores.

De momento estamos sem rede, mas vou enviar na expectativa de seguir automaticamente no momento da reposição do sistema.

Propõe-se informar o requerente nos seguintes termos:

Ex.mas(os),

Considerando a operação urbanística projetada para a avenida supramencionada, considera-se uma oportunidade para aumentar a acessibilidade local ao serviço RU, e da capacidade de alocação de resíduos numa zona consolidada e de elevada pressão comercial, que, com a concretização desta intervenção, terá um aumento do número de frações comerciais (30 novas), bem como 54 novos fogos habitacionais.

Para efeito de dimensionamento, com base nos dados disponíveis, propõe-se a implantação de uma ilha junto à via de circulação da Av. Heróis de Angola, constituída por:

- 2 kits em profundidade, dotados de sistemas inteligentes PAYT, com 1m<sup>3</sup> de capacidade unitária, para biorresíduos;
- 1 kit em profundidade, dotado de sistema inteligente PAYT, com 3m<sup>3</sup> de capacidade, para indiferenciados;
- 1 kit em profundidade, dotado de sistema inteligente PAYT, com 3m<sup>3</sup> de capacidade, para vidro;
- 1 kit em profundidade, dotado de sistema inteligente PAYT, com 5m<sup>3</sup> de capacidade para papel/cartão;
- 1 kit em profundidade, dotado de sistema inteligente PAYT, com 5m<sup>3</sup> de capacidade para plástico e metal.

Os serviços de ambiente encontram-se disponíveis para estudar ou esclarecer com o promotor/empreiteiro aspetos relacionados com a concretização da solução de interesse público proposta.

Para facilitar a aproximação ao local de recolha por parte das viaturas pesadas de resíduos, prevenindo constrangimentos ao trânsito automóvel, idealmente, deve ser considerada uma via de aproximação à(s) ilha ecológica semelhante às utilizadas por autocarros.

A altura de contentores em altura implica espaço aéreo livre de obstáculos, como sejam árvores, postes ou cabos.

Deve ser assegurada informação prévia ao Município relativamente à data de implantação dos equipamentos, com uma antecedência mínima de 15 dias e 60 dias relativamente à operacionalidade da(s) ilha(s) ecológica(s), respetivamente, para efeito de validação de conformidade do equipamento e indicação aos operadores de recolha, para inclusão nos circuitos de cada fileira.



Estima-se um custo aproximado de €8.500,00/kit + IVA.

Cumprimentos,

À consideração superior / de V. Exas.

Ao dispor.

**João Manuel Martins**

Divisão de Ambiente e Desenvolvimento Sustentável  
Tel. (+351) 244 839 500 (ext.144) (Chamada para a rede fixa nacional)  
Telm: 967 610 956 (Chamada para a rede móvel nacional)  
Município de Leiria - Câmara Municipal  
Largo da República | 2414-006 Leiria – Portugal | [www.cm-leiria.pt](http://www.cm-leiria.pt)

Evite a impressão desnecessária, pense no Ambiente!

(..)

**Micael Rodrigo Pinheiro**

---

**De:** Filipe Ribeiro Silva  
**Enviado:** 17 de julho de 2024 17:18  
**Para:** Micael Rodrigo Pinheiro  
**Cc:** Paulo António Ramos  
**Assunto:** RE: P05\_RODOVIÁRIA - PIP  
**Anexos:** 00206B493440240717171639.pdf

Caro Arq.º Micael Pinheiro,

Analisados os novos elementos apresentados, considera-se a solução adequada ao estabelecido com todos os intervenientes, tendo sido atendidas as correções propostas por esta divisão.

No entanto, em fase posterior, deverá atender-se ao cumprimento dos pontos identificados em anexo e conforme abaixo descritos:

- a) Diferenciação de pavimentos entre a via municipal e via de acesso à cave do empreendimento, propondo a adoção de calçada grossa em granito, mantendo pavimento betuminoso na via municipal. Deverá ainda assegurar-se que os muros de contenção da rampa de acesso à cave tenham início após o alinhamento do prédio;
- b) Assegurar sobrelargura da curva do lado do empreendimento, de modo a melhorar a manobra de veículos pesados;
- c) Diferenciação de pavimentos entre a via municipal e via de saída da cave do empreendimento, propondo a adoção de calçada grossa em granito, mantendo pavimento betuminoso na via municipal. Deverá assegurar-se a criação de via de aceleração de modo a manter a prioridade da circulação automóvel na rua Américo Cortês Pinto;
- d) Considerar rebaixamento de passeios nas extremidades da passagem para peões bem como pavimento tátil.

Att.

**Filipe Silva** | Chefe de Divisão  
(regime de substituição)  
Divisão de Trânsito e Segurança Rodoviária  
Tel. (+351) 244 845 636 (Chamada para a rede fixa nacional)  
Município de Leiria - Câmara Municipal  
Largo da República | 2414-006 Leiria - Portugal | [www.cm-leiria.pt](http://www.cm-leiria.pt)

*Evite a impressão desnecessária, pense no Meio Ambiente!*

---

**De:** Micael Rodrigo Pinheiro <[mpinheiro@cm-leiria.pt](mailto:mpinheiro@cm-leiria.pt)>  
**Enviada:** 17 de julho de 2024 15:52  
**Para:** Filipe Ribeiro Silva <[fsilva@cm-leiria.pt](mailto:fsilva@cm-leiria.pt)>  
**Cc:** Paulo António Ramos <[pramos@cm-leiria.pt](mailto:pramos@cm-leiria.pt)>  
**Assunto:** FW: P05\_RODOVIÁRIA - PIP

Boa Tarde Eng.º Filipe Silva

Solicito, face à proposta do requerente de acordo com as indicações recebidas do município, a sua análise e parecer a constar do processo;

Com os melhores cumprimentos,

**Micael Pinheiro**

**Arquitecto**

Divisão de Gestão Urbanística – Área 1  
Tel. (+351) 244 839 500 (ext. 603) (Chamada para a rede fixa nacional)  
Município de Leiria - Câmara Municipal  
Largo da República | 2414-006 Leiria – Portugal | [www.cm-leiria.pt](http://www.cm-leiria.pt)

*Evite a impressão desnecessária, pense no Meio Ambiente!*

---

**De:** Paulo António Ramos <[pramos@cm-leiria.pt](mailto:pramos@cm-leiria.pt)>  
**Enviada:** 17 de julho de 2024 15:48  
**Para:** Micael Rodrigo Pinheiro <[mpinheiro@cm-leiria.pt](mailto:mpinheiro@cm-leiria.pt)>  
**Assunto:** FW: P05\_RODOVIÁRIA - PIP

Com os melhores cumprimentos

**Paulo Ramos**

Diretor de Departamento  
Departamento de Gestão Urbanística  
Tel. (+351) 244 839 500 (ext. 221) (Chamada para a rede fixa nacional)  
Município de Leiria - Câmara Municipal  
Largo da República | 2414-006 Leiria – Portugal | [www.cm-leiria.pt](http://www.cm-leiria.pt)

*Evite a impressão desnecessária, pense no Meio Ambiente!*

---

**De:** Ricardo Nuno Santos - SimolizInvest <[r.santos@simolizinvest.pt](mailto:r.santos@simolizinvest.pt)>  
**Enviada:** 15 de julho de 2024 16:00  
**Para:** Paulo António Ramos <[pramos@cm-leiria.pt](mailto:pramos@cm-leiria.pt)>  
**Cc:** Gonçalo Raimundo - SimolizInvest <[g.raimundo@simolizinvest.pt](mailto:g.raimundo@simolizinvest.pt)>; Alexandre Lopes - SimolizInvest <[al.lopes@simolizinvest.pt](mailto:al.lopes@simolizinvest.pt)>; Fernand Lopes <[fernandlopes66@gmail.com](mailto:fernandlopes66@gmail.com)>  
**Assunto:** P05\_RODOVIÁRIA - PIP

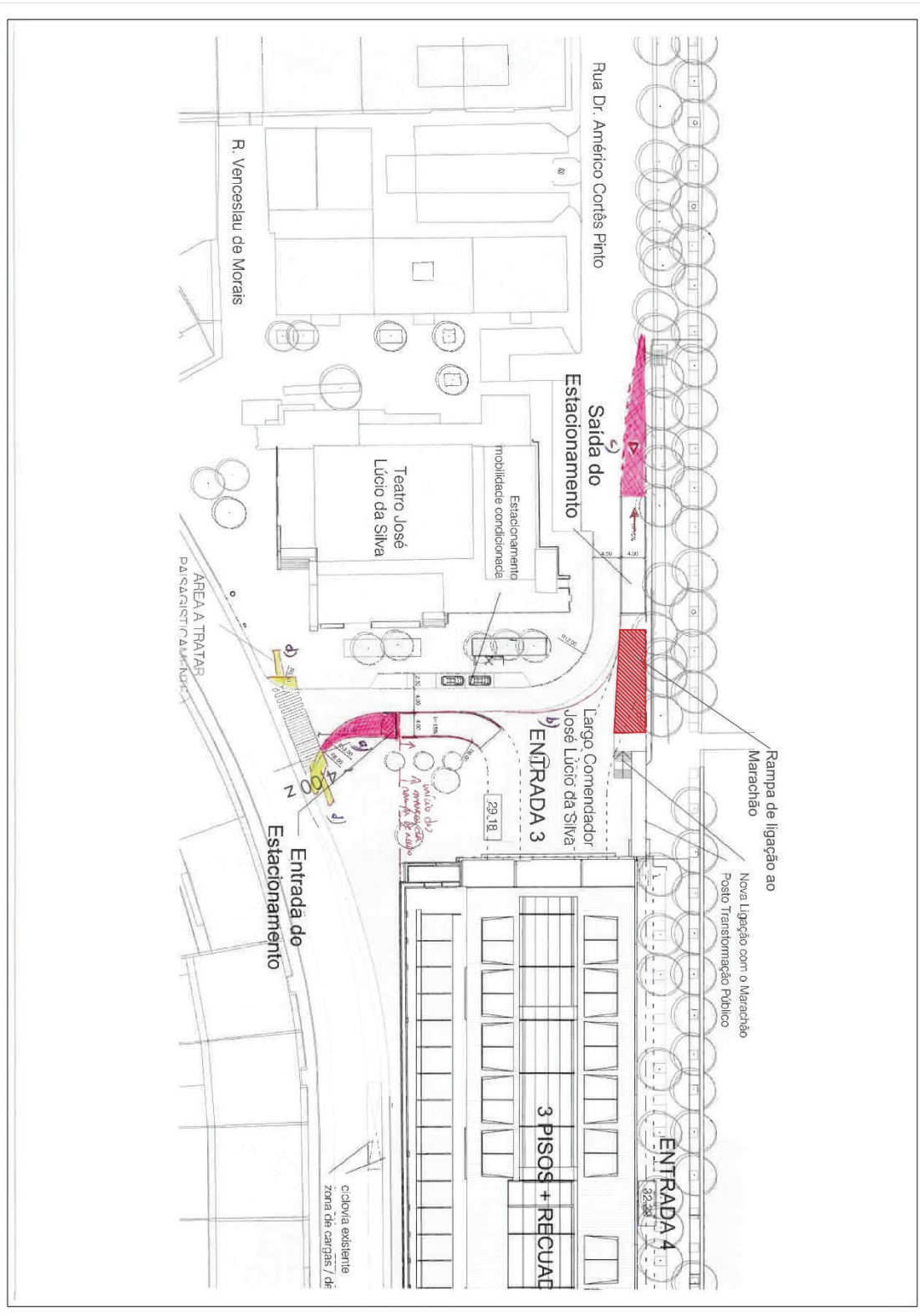
**EMAIL DE REMETENTE EXTERNO: ATENÇÃO aos links e anexos!**

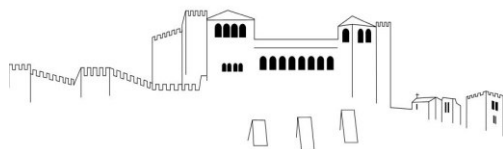
Boa tarde Sr. Arq. Paulo Ramos

Conforme combinado, junto os elementos que temos preparados para entregar formalmente.

Mais solícito que nas futuras comunicações responda com o conhecimento de todos os emails, para facilitar a nossa comunicação interna.

Obrigado  
Ricardo





# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Vitória Mendes

**Processo:** IP /2024 /17

Prazo legal \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Titular do Processo:** Simoliz II Invest, SA

**Requerimento n.º:** 6143/2024

**Data de entrada:** 03/06/2024

**Requerente** :

**Qualidade** :

**Descrição** : Reabilitação, Alteração e Ampliação de Edifício para Habitação e Serviços

**Local da operação:** Avenida Heróis de Angola - União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes

### INFORMAÇÃO

#### 1. Enquadramento factual

Presente pedido de informação prévia para o edifício da estação rodoviária localizado na ARU do Centro Histórico de Leiria. A intervenção está abrangida pela Zona Especial de Proteção da Sé de Leiria e segundo o PDM, encontra-se inserido em Espaços Centrais História e Património, está referenciado como valor patrimonial do grau III – Edifício da Estação Rodoviária (16-12) e integra um conjunto Patrimonial de grau III - Plano do Marachão ( 16-6).

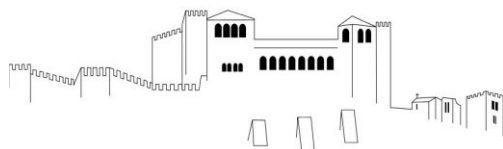
A presente análise incide sobre enquadramento urbano e defesa dos valores patrimoniais e fundamenta-se, designadamente ,na Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, no PDM, artigos, 24º, 25º e 83º, e no artigo 20º do Decreto -Lei n.º 555/99.

#### 2. Análise Técnica

1. Trata-se de um projeto para a requalificação e reconversão do edifício da estação rodoviária que envolve grande parte de um quarteirão no centro da cidade, numa das principais artérias , a Avenida Heróis de Angola. O edifício ,da autoria do Arq. Camilo Korrodi, resulta da união de dois edifícios projetados na década de 1950 para três empresas rodoviárias, Capristanos e Oliveiras e Claras distinguindo-se as partes afetas a cada um pela cor do revestimento cerâmico.

O edifício apresenta frentes com 3 pisos ,de habitação comércio e serviços, para a Avenida Heróis de Angola e Largo do Papa Paulo VI , tendo perdido o uso habitacional. Envolvido por essas frentes está o hangar destinado aos autocarros, que confina com o Marachão , sem qualquer articulação com esse espaço.

O tempo e as alterações de uso foram transformando paulatinamente o edifício com intervenções avulsas que adulteraram a sua arquitetura de grande qualidade.



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

2. A proposta visa a requalificação e reconversão do edifício para uso misto, comércio serviços e habitação com amplas zonas de estacionamento, assentando no respeito pela salvaguarda das características arquitetónicas do edifício, embora introduzindo novos elementos, como os pisos de estacionamento em cave e um novo piso para habitação.
 

A gare dá lugar a uma galeria pedonal, comercial com 4 acessos que a ligam aos espaços envolventes: Av. Heróis de Angola, Largo Papa Paulo VI, Largo Comendador José Lúcio da Silva e Marachão.

O novo piso habitacional integra-se na volumetria do edifício existente não ultrapassando a altura máxima estabelecida pela linha superior da cobertura da gare.

A intervenção localiza os acessos às caves no espaço público interferindo no desenho dos largos que confinam com o edifício.
3. Da análise da proposta, verifica-se que se trata de um projeto muito bem fundamentado que cumpre os requisitos necessários para a preservação da qualidade arquitetónica do edifício pela forma cuidadosa como resolve a criação do novo piso habitacional, muito bem encaixado na volumetria existente, a forma como trata a fenestração e como repara os erros cometidos em intervenções nos alçados da parte comercial e ainda e pela forma como articula o edifício com o espaço público envolvente, incluindo o Marachão.
4. No entanto é de referir duas questões que devem ser motivo de uma especial atenção:
  - 4.1. A criação de 4 caves irá ter impacto no sistema hidrogeológico da zona abrangida pelo Plano do Marachão o que implica a realização de estudos prévios de modo a acautelar possíveis danos sobre as estruturas edificadas envolventes, em estacaria, e sobre o edifício que se pretende preservar;
  - 4.2. Os acessos propostos para o estacionamento em cave, para além de carecerem de uma avaliação em termos de mobilidade, devem implicar, em articulação com os serviços municipais, um estudo de rearranjo dos dois largos, sobretudo do Largo junto ao Teatro, para o qual a saída da rodoviária, cria novas condições para a sua total reformulação de modo a conferir-lhe um carácter pedonal, com acessos viários controlados, de modo a valorizar o conjunto da Avenida Heróis de Angola e dar o necessário enquadramento ao edifício do Teatro e ao edifício em causa.

### 3. Propostas

Pelo exposto, propõe-se parecer favorável condicionado ao indicados nos pontos 8.1. e 8.2.

À consideração superior

Leiria, 2 de julho de 2024