

REQUERENTE: RESPOL – RESINAS, S.A.

**OBRA DE DEMOLIÇÃO, CONSERVAÇÃO, AMPLIAÇÃO E
CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO PARA INSTALAÇÃO DE
ESTABELECIMENTO HOTELEIRO 4 ESTRELAS**

**LARGO ALEXANDRE HERCULANO 10 | AVENIDA DR. JOSÉ
JARDIM 12-14 | AVENIDA DR. JOSÉ JARDIM 18 – LEIRIA**

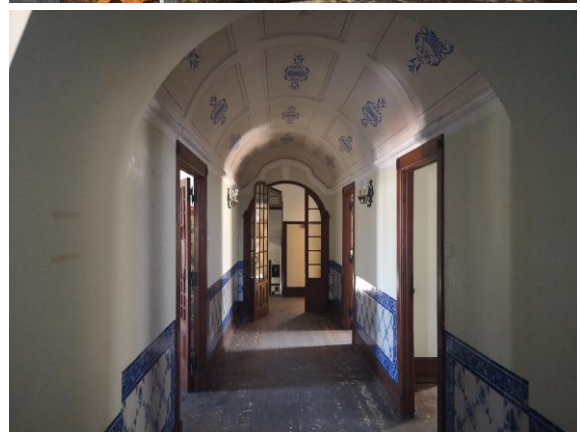
Projeto de Licenciamento – Arquitetura – R02.A

Levantamento Fotográfico e Simulações Tridimensionais

1. LARGO ALEXANDRE HERCULANO 10



2. AVENIDA DR. JOSÉ JARDIM 18





3. AVENIDA DR. JOSÉ JARDIM 12-14





4. SIMULAÇÕES TRIDIMENSIONAIS







Lisboa, 22 de dezembro de 2021

Miguel Saraiva, arq.to (O.A. 5500)

REQUERENTE: RESPOL – RESINAS, S.A.

OBRA DE DEMOLIÇÃO, CONSERVAÇÃO, AMPLIAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO PARA INSTALAÇÃO DE ESTABELECIMENTO HOTELEIRO 4 ESTRELAS

LARGO ALEXANDRE HERCULANO 10 | AVENIDA DR. JOSÉ JARDIM 12-14 | AVENIDA DR. JOSÉ JARDIM 18 – LEIRIA

Projeto de Licenciamento – Arquitetura – R02.A

Memória Descritiva e Justificativa – Aditamento

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ANTECEDENTES	1
2. ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS FACE AO OFÍCIO	2
2.1 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	2
2.2 PROPOSTA DE ALTERAÇÕES EM ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO E ACESSO AO ESTACIONAMENTO	2
2.3 ENQUADRAMENTO AO ART.º 1360º DO CÓDIGO CIVIL.....	3
2.4 PORTAL.....	4
2.5 AZULEJOS	4
2.6 ALÇADO NASCENTE E RELAÇÃO COM ESPAÇO PÚBLICO	4
2.7 ENQUADRAMENTO ALTIMÉTRICO DO LARGO ALEXANDRE HERCULANO	5
2.8 FONTE DAS 3 BICAS E DEGRAUS	5
2.9 DEMOLIÇÃO DO EDIFÍCIO NA AV. DR. JOSÉ JARDIM 12-14.....	6
3. QUADRO SINÓPTICO.....	7
4. CONCLUSÃO	8

1. INTRODUÇÃO E ANTECEDENTES

O presente aditamento procura dar resposta aos ofícios recebidos com o n.º 12951 que data de 27/10/2021, o qual se refere a um pedido de Licença para Obras de Demolição, Conservação de Fachada e de Património Arquitectónico e Paisagístico, Ampliação e Construção nova de Edifício para instalação de Estabelecimento Hoteleiro de 4 estrelas que o Requerente pretende levar a efeito no local em epígrafe situado no Largo Alexandre Herculano 10, na União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes.

Na sequência dos ofícios recebidos (n.º 66586 e n.º 12951), e posterior reunião na Direção Regional de Cultura do Centro, com a presença dos projetistas e dos representantes da DRCC e da Câmara Municipal de Leiria, apresentamos agora resposta.

2. ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS FACE AO OFÍCIO

Para além do Relatório Prévio de Contextualização Histórico-Arqueológica apresentado anteriormente, os elementos agora entregues correspondem a um conjunto de alterações decorrentes das solicitações efetuadas pelas entidades consultadas, configurando agora uma solução de projecto que responde de forma cabal aos diversos pontos identificados pela Câmara Municipal de Leiria e Direção Geral de Cultura do Centro.

Conforme debatido, identificado e clarificado na referida reunião ocorrida na Direção Regional de Cultura do Centro superiormente representada pelas diversas entidades presentes, os pontos identificados e condicionantes à aprovação do projecto de maior relevância e as respectivas soluções que estamos a propor são as seguintes.

2.1 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

“Deverá ser apresentado uma planta de implantação com as edificações representadas com um polígono fechado, pelo extradorso das edificações em que seja condensado numa única linha todos os planos da totalidade dos pisos propostos.”

Foi acrescentado à planta de implantação, desenho ARQ.PAL.0.007.0, um polígono fechado de acordo com o acima referido.

Ainda, no desenho ARQ.PAL.0.006.0, foram feitos esquemas de aferição das áreas, piso a piso.

O limite de construção, apresentado na planta de implantação através de um polígono fechado, condensa, numa única linha, todos os planos da totalidade dos pisos propostos.

Relativamente aos limites da parcela, no extremo norte, junto à Igreja, foram feitas as correções necessárias face ao proposto e polígonos apresentados.

2.2 PROPOSTA DE ALTERAÇÕES EM ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO E ACESSO AO ESTACIONAMENTO

“Verifica-se um possível conflito no acesso ao piso -1, uma vez que deveria manter-se a continuidade do passeio até à Fonte das Três Bicas (...).”

De forma a responder a esta ponto, o desenho do passeio foi revisto, tendo em conta a envolvente e a continuidade dos arranjos exteriores existentes.

Para isto, garante-se a continuidade do passeio até à Fonte das Três Bicas, fazendo o acesso automóvel da via até ao passeio através de um lancil boleado. Poderá ser confirmada esta informação na proposta de alterações no domínio público, desenho ARQ.PAL.0.006.0.

“Os ‘degraus em arco’ existentes no local são omissos na planta proposta (...).”

Esta situação foi retificada, representada na peça desenhada inúmerada anteriormente, com recurso às cores convencionais:

- a. Vermelho para elementos a construir;
- b. Amarelo para os elementos a demolir;

c. Preto para os elementos a manter.

Uma vez que a largura do acesso está condicionada às paredes existentes, não são garantidos os dois sentidos de circulação. Desta forma, o acesso ao estacionamento e à rua deverão ser controlados por sinalização luminosa, devidamente enquadrada na entrada automóvel. Esta informação será complementada com a apresentação dos respectivos projectos de especialidades.

“Deverá ser assegurado um trainel plano, de modo a não existir o risco da viatura invadir o passeio sem a devida zona de espera imediatamente antes do mesmo (...)”

Tendo em conta a visibilidade reduzida e a largura imposta pelas paredes do edifício existente, assegurou-se uma bolsa de espera entre o portão da garagem e o passeio – na galeria exterior ao nível do piso 0. Assim sendo, garante-se que a viatura não invada o passeio.

Esta informação é possível de ser confirmada na planta do piso 0, desenho ARQ.PAL.0.026.0.

De acordo com o ofício foi retirado o lugar exclusivo para táxi, ajustando o desenho do separador. De acordo com o Aditamento à Memória Descritiva e Justificativa apresentado anteriormente, *“(…) mantém-se a localização da ilha ecológica, prevendo-se um contentor subterrâneo destinado a bio resíduos junto da mesma. (...) Implanta-se a poente dos já existentes, prevendo-se uma ligeira deslocação do abrigo de passageiros para poente.”*

Por último, atendendo às alterações propostas na área de domínio público e para dar resposta ao referido nas alíneas c) e f) do n.º4 do art.º 114º do PDM, serão apresentados esquemas e projecto de sinalização aquando da submissão dos projectos de especialidades.

2.3 ENQUADRAMENTO AO ART.º 1360º DO CÓDIGO CIVIL

“Relativamente aos quartos a poente, (...) não é possível aferir o cumprimento com o disposto no art.º 1360º do Código Civil (...)”.

Para dar resposta a este ponto é apresentado o alçado poente em toda a sua extensão, possível de verificar no desenho ARQ.PAL.0.039.0. Esclarece-se ainda quanto à delimitação proposta na lateral poente das varandas da fachada principal.

Quanto ao Art.º 1360º do Código Civil:

“1. O proprietário que no seu prédio levantar edifício ou outra construção não pode abrir nela janelas ou portas que deitem directamente sobre o prédio vizinho sem deixar entre este e cada uma das obras o intervalo de metro e meio.

2. Igual restrição é aplicável às varandas, terraços, eirados ou obras semelhantes, quando sejam servidos de parapeitos de altura inferior a metro e meio em toda a sua extensão ou parte dela.”

Para o caso, os limites das varandas dos pisos 1 e 2 foram encerrados com parede, a poente e nascente. No piso 3, a poente, o limite da varanda garante um afastamento de metro e meio ao prédio vizinho, de acordo com o n.º 2 do artigo citado.

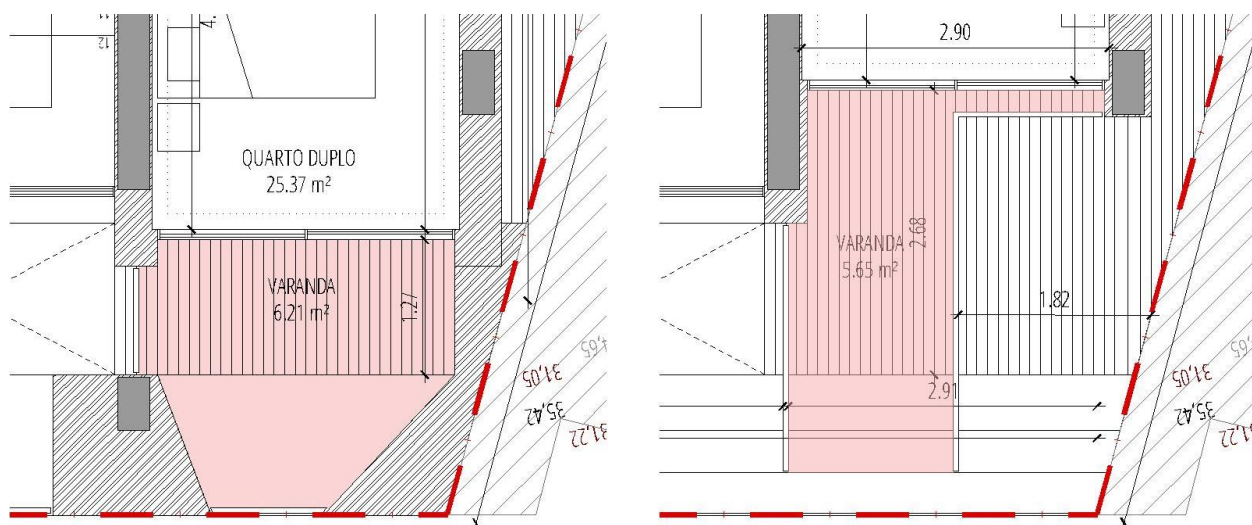


Figura 1 - varanda piso 2, a poente (esquerda) | varanda piso 3, a poente (direita)

2.4 PORTAL

“O portal é desvalorizado pela abertura do vão de sacada da nova fachada ficando subjugado à composição desta (...)”.

De forma a preservar a integridade formal do portal existente, removeu-se o vão que entrava em conflito com o mesmo. Desta forma, o elemento de interesse patrimonial participa no desenho da nova fachada, condicionando a abertura dos vãos e o desenho da fachada.

2.5 AZULEJOS

“Não é apresentada fundamentação quanto à não reposição dos azulejos na fachada do antigo Hotel Liz.”

Quanto à reposição dos azulejos na fachada, a sua existência e estado de conservação é desconhecida, pelo que a sua aplicação não será possível. Acreditando que os azulejos não seriam originais no desenho da fachada, a sua reposição nada acrescentaria à nova fachada, além do valor enquanto memória do edifício.

2.6 ALÇADO NASCENTE E RELAÇÃO COM ESPAÇO PÚBLICO

“O desenho do alçado lateral, na proximidade da Fonte das Três Bicas não tem em conta o contexto da preexistência, designadamente o facto de confrontar com um espaço público.”

O tratamento da empena confinante com a Fonte das Três Bicas, para a qual propomos a anulação da superfície quadricular metálica de cor cinzento escuro e a sua substituição por um elemento de continuidade da fachada do antigo Hotel Liz em reboco pintado a branco, anulando a ideia de separação da fachada antiga com a empena.

Esta informação reflete-se no alçado nascente, desenho ARQ.PAL.038.0.

2.7 ENQUADRAMENTO ALTIMÉTRICO DO LARGO ALEXANDRE HERCULANO

"(...) tratando-se de uma frente de Rua com uma forte presença de elementos notáveis, destacando-se o fecho do alçado com a presença da Igreja do Espírito Santo, considera-se que o projecto deve garantir uma solução que respeite a dinâmica altimétrica do arruamento e não se sobreponha em termos volumétricos à Igreja."

Fruto de um processo interativo com a Direcção Regional da Cultura do Centro, a atenuação ou suavização do piso recuado do Hotel sobre a fachada para o Largo Alexandre Herculano, para o qual propomos um maior recuo em relação à face da fachada fica agora a quase 4 metros desta. Trata-se de um afastamento superior à altura do próprio volume e, conseqüentemente, pouco ou nada perceptível ao nível da rua como demonstrado em perfil adicionado, desenho ARQ.PAL.0.041.0.

Tendo este recuo suavizado o impacto do Hotel sobre a Igreja, torna-se inviável recuar mais a fachada do último piso do Hotel, pois o mesmo perderia a sua viabilidade económica. Com a solução proposta perdem-se já 3 quartos duplos no total.

Outra alteração proposta é a mudança de material para este piso recuado, sendo agora em chapa de zinco pré-patinado com um inerente clareamento do tom.

Para a cobertura deste piso é proposta a anulação total da aparência metálica e da marcação vincada da malha quadricular, sendo substituída pelo seixo rolado em tom claro por forma a harmonizar e diminuir o impacto desta superfície.

Apresenta-se, esquematicamente, a evolução do último piso do Hotel.

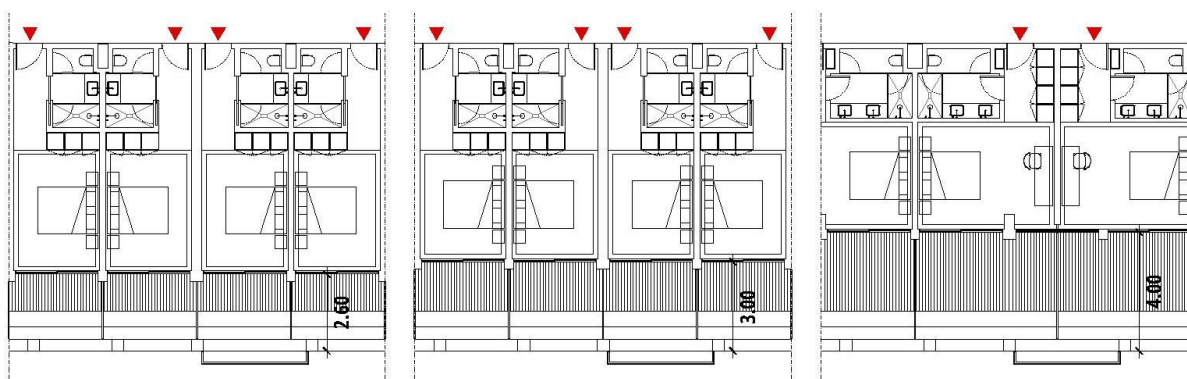


Figura 2 - 1. versão inicial | 2. versão intermédia (recuo igual à altura) | 3. versão final (recuo superior à altura)

2.8 FONTE DAS 3 BICAS E DEGRAUS

"A relação dos degraus da fonte com o acesso aos pisos de estacionamento deve ser cabalmente esclarecida (...)"

A impossibilidade de localizar os degraus e/ou a sua existência leva a que haja um compromisso de acompanhamento entre as várias entidades, incluindo a Câmara Municipal de Leiria, para que se reponha o desenho integral da fonte, peça de grande valor patrimonial.

A localização dos degraus da Fonte das Três Bicas poderá levar a um afastamento, para poente, do portão exterior do acesso ao estacionamento, por forma a evitar conflito, assegurando a salvaguarda do património.

Deverá ser igualmente garantida, a transição entre o passeio, os degraus e o patamar contíguo à Fonte.

2.9 DEMOLIÇÃO DO EDIFÍCIO NA AV. DR. JOSÉ JARDIM 12-14

“A demolição irá permitir também uma melhor transição para o edifício que se encontra a nascente, que está recuado em relação ao alinhamento das construções mais antigas do arruamento. O novo volume deve, contudo, respeitar o alinhamento poente do edifício existente de modo a permitir uma maior visibilidade do alçado nascente do edifício a preservar.”

Ficou admitida na referida reunião, quer pela Câmara Municipal de Leiria, quer pela Direção Regional de Cultura do Centro, a possibilidade de demolição deste edifício, quer pelo carácter de conjunto e importância desta solução pontual no global da intervenção, mas também pela não classificação deste imóvel e ausência de relação física e visual com o Mercado de Santana, este sim classificado.

De notar que o exaustivo Relatório Prévio de caracterização deste imóvel elaborado e entregue pela equipa projetista, confirma a ausência de relevo arquitectónico, urbano e patrimonial. O encontro de empenas que se verifica atualmente entre este edifício que propomos a demolir e o edifício vizinho, independentemente da hierarquia temporal, afigura-se num infeliz e descontrolado momento urbano numa área de extrema exposição.

O volume que propomos para esse local visa repor a continuidade urbana e a anulação do impacto da empena vizinha. Sugerimos uma solução alterada para a edificação de Apartamentos Turísticos que propomos para este local que favorece o remate com a empena vizinha, recortando agora mimeticamente, com a mesma geometria desta, anulando assim o ressalto.

A anterior forma em “L desta edificação é também anulada pela separação dos dois volumes à cota superior. Com esta alteração e redução de volumetria é anulado um dos apartamentos turísticos, convertendo-se um dos outros em duplex, aproveitando a área amansardada agora criada.

Este edifício de Apartamentos Turísticos foi também objeto de alteração na sua frente para a Av. Dr. José Jardim e relação com a casa Korrodi, sendo proposto um recuo dessa frente promovendo uma maior abertura e perspetiva sobre este notável imóvel. Desta forma, o novo volume respeita o alinhamento poente do edifício existente.

3. QUADRO SINÓPTICO

Atendendo as alterações as alterações introduzidas, apresenta-se Quadro Sinóptico actualizado.

QUADRO SINÓPTICO	
SUPERFÍCIE TOTAL DO TERRENO	2921,00
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	2043,39
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (EXCLUI VARANDAS)	7326,56
ABAIXO DO SOLO	1322,71
ACIMA DO SOLO	6003,85
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (INCLUI VARANDAS)	7769,32
SUPERFÍCIE TOTAL DE IMPERMEABILIZAÇÃO	2220,82
COTA DE SOLEIRA	
HOTEL	31,12
CASA DE CHÁ (RUA)	52,80
CASA DE CHÁ (INTERIOR)	53,58
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	49,45
ALTURA DA FACHADA	
HOTEL	12,54
CASA DE CHÁ (RUA)	7,63
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	10,02
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	
HOTEL	14,77
CASA DE CHÁ (RUA)	10,83
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	10,02
NÚMERO TOTAL DE PISOS	
ABAIXO DO SOLO	1
ACIMA DO SOLO	5
ÁREA DE CEDÊNCIA	NÃO APLICÁVEL
CATEGORIA DO HOTEL	4 ESTRELAS
UNIDADES DE ALOJAMENTO	69
NÚMERO DE CAMAS	140
LUGARES DE ESTACIONAMENTO	16

4. CONCLUSÃO

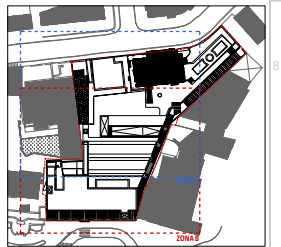
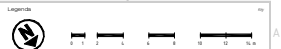
As peças escritas e desenhadas que compõem este aditamento dão resposta cabal a todos os pontos elencados no ofício pelo que se entende estarem reunidas as condições para a aprovação do presente pedido.

Simultaneamente são apresentadas as simulações tridimensionais que traduzem as alterações aqui expostas.

Estando esclarecidas todas as questões e certo que o projecto enquadra toda a regulamentação em vigor, submete-se o mesmo à apreciação da Câmara Municipal de Leiria e Direção Regional de Cultura do Centro, com vista à sua aprovação.

Lisboa, 22 de dezembro de 2021

Miguel Saraiva, arq.to (O.A. 5500)



- LIMITE DO LOTE
- LIMITE DE PRODUTOS PREDIOS E LAMPIS
- CIRCUITO DE PRODUTOS SUJEIT
- ACESSO PRIVADO
- ACESSO PÚBLICO
- ACESSO INTERIORES
- MODIFICAÇÃO DE NÍVEL
- PISOS
- COTA ALTIMÉTRICA DE LIMITE
- QUARTO
- NOME DO COMPARTAMENTO
- ÁREA DO COMPARTAMENTO
- PLACAGEM DE PEDRA CALCADA
- MICROMOZAICA DE PEDRA CALCADA
- REDETA EM REDELA DE COMPÓSTO DE MADEIRA
- BRANCO EM PLACAGEM DE PEDRA CALCADA
- ÁREA LAJADINHA - REVA
- PAVIMENTO PERMEÁVEL LAJADINHO
- PAVIMENTO PERMEÁVEL - SÁBADO DE QUALIDADE
- PISCINA
- PAREDE DE PEDRA
- REDETA ARMADA
- ALUMINÁRIO DE BLOCO ORNAMENTAL
- LIMITE DE CONSTRUÇÃO

ED. A	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. B	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. C	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. D	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. E	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. F	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. G	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. H	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. I	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. J	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. K	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. L	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. M	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. N	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. O	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. P	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. Q	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. R	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. S	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. T	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. U	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. V	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. W	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. X	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. Y	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021
ED. Z	Residência em alvenaria e tijolo	2021/10/2021



Proprietário / Promotor: **RESPOL - RESINAS SA**

Objeto do Empreendimento: **HOTEL LIS**

Localização: **LERIA**

Disciplina: **ARQUITECTURA**

Tipo de Projeto: **PROJECTO DE LICENCIAMENTO**

PROPOSTO PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

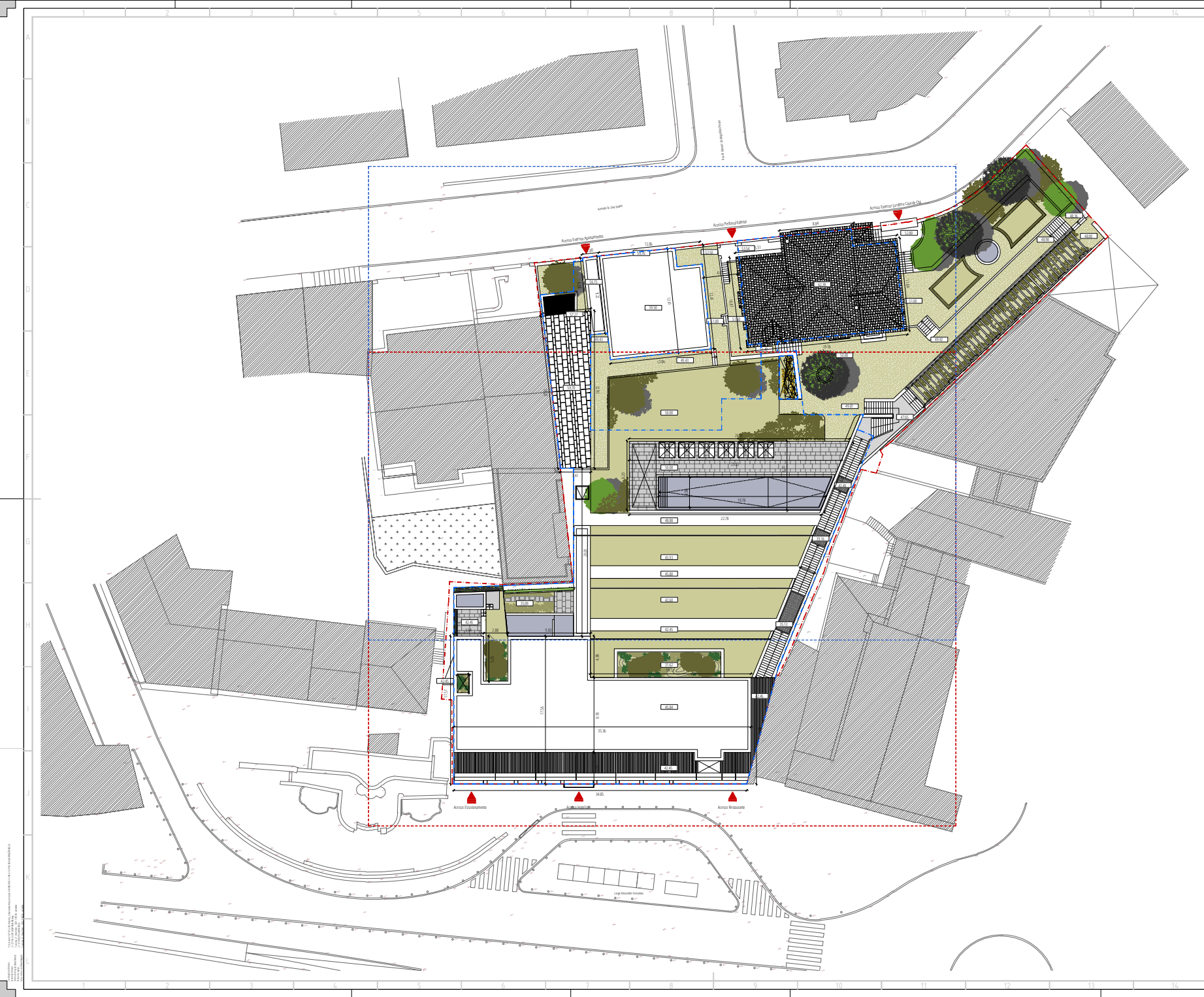
Condições: **2, 1, 2, 2, H.T.L., U.R.A.**

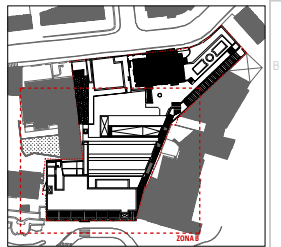
Assinatura do Profissional: **ARQ. PAL. 0,0,0,7,0,0,2, A**

Data: **DEZEMBRO 2021**

Escala: **1:200**

ARQ.PAL.0,0,0,7,0,0,2,A





- LIMITE DO LOTE
- CIRCUITO DE PRODUTOS PERICIOS E LAMPAS
- CIRCUITO DE PRODUTOS SUJEI
- ACESSO PRINCIPAL
- ACESSO SECUNDARIO
- ACESSO DE SERVIÇOS
- INDICADOR DE PISO
- COTA ALTIMÉTRICA DE LAMPAS
- NOME DO COMPARTAMENTO
- ÁREA DO COMPARTAMENTO

- PLACAGEM DE PÉDRA CALCÁREA
- MICROPLACA DE PÉDRA CALCÁREA
- DECK EM BÉLGICA DE COMPOSTO DE MADEIRA
- GRANDE PLACAGEM DE PÉDRA CALCÁREA
- ÁREA ALARMOADA - RELVA
- PAVIMENTO PERMEÁVEL - LAMBRADO
- PAVIMENTO PERMEÁVEL - SÁBADO OU EQUIVALENTE
- PISADA
- PAREDE DE PÉDRA
- REDE ALMOADA
- ALTERNATIVA DE BLOCO ORNAMENTAL

01 - A	Remessa do sítio nº 152/22	2021/02/22
02 - A	Remessa do sítio nº 152/22	2021/05/07
03 - A	Remessa do sítio nº 152/22	2021/05/07
04 - A	Remessa do sítio nº 152/22	2021/05/07



Responsável / Promotor: **RESPOL - RESINAS SA**

Objeto do Projeto: **HOTEL LIS**

Localização: **LERIA**

Disciplina: **ARQUITECTURA**

Projeto de Licenciamento

PROPOSTO
ZONA B - PLANTA PISO 0

Coordenador: **J. L. Z. M. L. S. A.**

Arquiteto: **J. L. Z. M. L. S. A.**

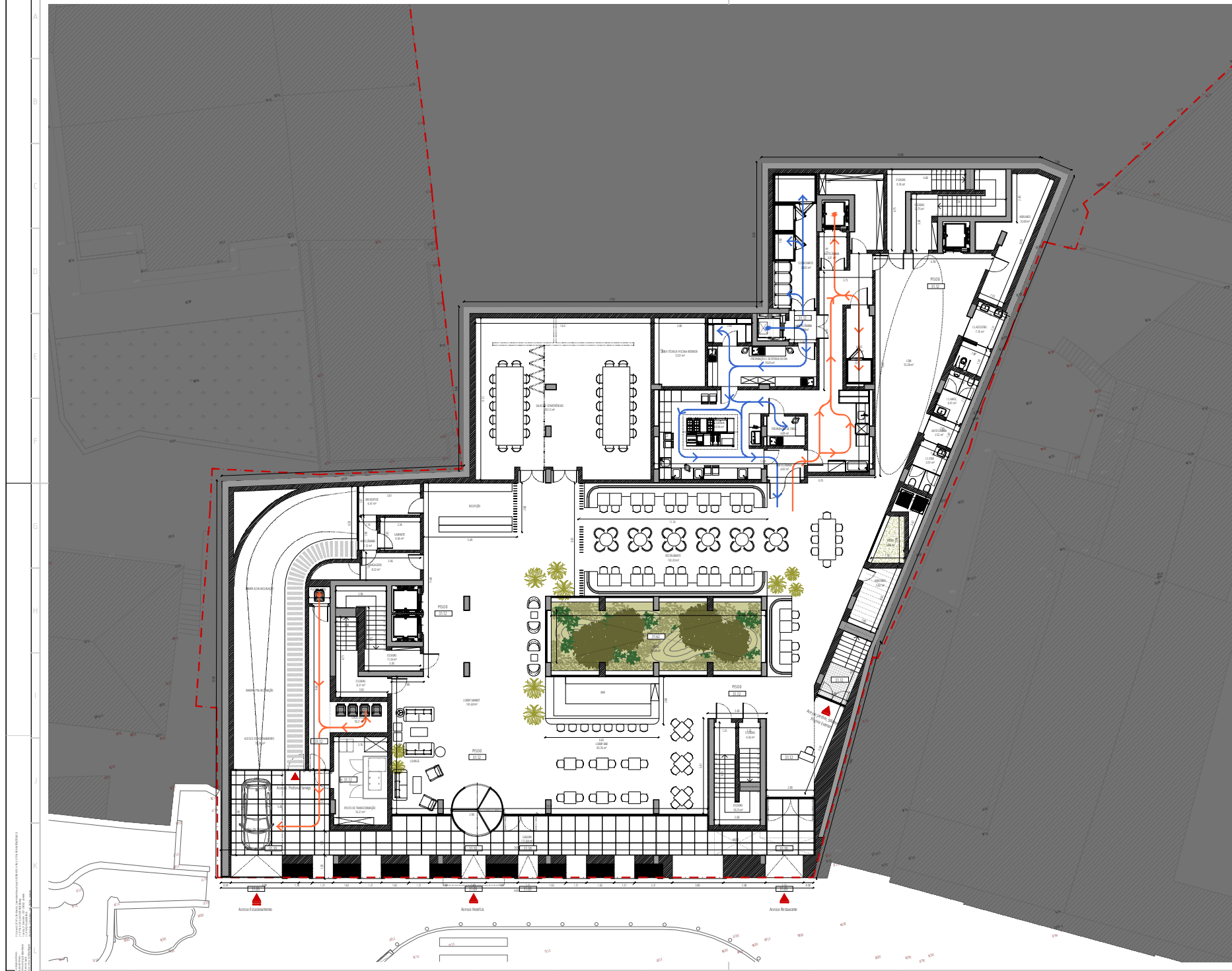
Engenheiro: **J. L. Z. M. L. S. A.**

Escritório: **ARQPAL, 0,0,2,6,0,0,2,2**

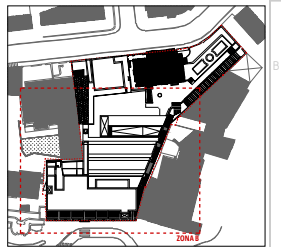
Dezembro 2021

1:100

ARQPAL, 0,0,2,6,0,0,2,2



Vertical text on the left margin containing project details and dates.



- LIMITE DO LOTE
- CIRCUITO DE PRODUTOS PERICIOS E LIMPIS
- CIRCUITO DE PRODUTOS SUJOS
- ACESSO PROPRIO
- ACESSO PUBLICO
- ACESSO AUTOMOBIL
- INDICACAO DE PISO
- COTA ALTIMETRICA DE LIMPO
- NOME DO COMPARTAMENTO
- AREA DO COMPARTAMENTO

- PLACAGEM DE PISA CALCADA
- MICROFOLHA DE PISA CALCADA
- REDEJA EM REGUA DE COMPONTO DE MADEIRA
- GRANDE EM PLACAGEM DE PISA CALCADA
- AREA LAZER/GRAMA - REJA
- PAVIMENTO PERMEAVEL - LADRILHADO
- PAVIMENTO PERMEAVEL - SABOZO OU EQUIVALENTE
- PISCINA
- PAREDE DE PISCA
- SETA ARREDO
- ALTERNATIVA DE BLOCO ORNAMENTO

RD - A	Reserva do sítio n.º 152/22	2021/02/22
RD - A	Reserva do sítio n.º 152/22	2021/05/07
RD - A	Reserva do sítio do terreno	2021/05/07
Proj. Arq.	Reserva do sítio do terreno	2021/05/07



Proprietário / Promotor: RESPOL - RESINAS SA

Localização: HOTEL LIS

Arquitetura: LERIA

Projeto de Licenciamento

PROPOSTO ZONA B - PLANTA PISO 2

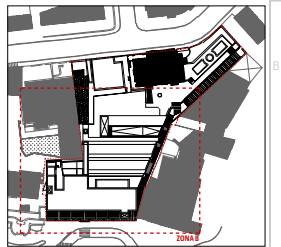
Arquitetura: LERIA

PROPOSTO DE LICENCIAMENTO

DEZEMBRO 2021

1:100

ARQPAL,0,0,2,8,0,0,2,2



- LIMITE DO LOTE
- CIRCUITO DE PRODUTOS PERICULOSOS E LAMPIS
- CIRCUITO DE PRODUTOS SUJEITO
- ACESSO PROPRIO
- ACESSO PROPRIO
- ACESSO PROPRIO
- INDICACAO DE PISO
- COTA ALTIMETRICA DE LAMPIS
- NOME DO COMPARTAMENTO
- AREA DO COMPARTAMENTO

- PLACAGEM DE PISA CALCADA
- MICRODRENAÇÃO DE PISA CALCADA
- REDE EM REGUAS DE COMPOSTO DE UNIDADE
- GRANULADO EM PLACAGEM DE PISA CALCADA
- AREA LAJOTINHA - REVA
- PAVIMENTO PERIMETRAL LAJOTINHA
- PAVIMENTO PERIMETRAL - SÁBADO OU EQUIVALENTE
- PISCINA
- PAREDE DE PISIL
- REDE AMBADA
- ALUMINUM DE BLOCO ORNADO

RD - A	Reserva do sítio n.º 152/22	2021/0221
RD - A	Reserva do sítio n.º 152/22	2021/0221
RD - A	Reserva do sítio do terreno	2021/0221



Responsável / Proponente: **RESPOL - RESINAS SA**

Objeto do Estudo: **HOTEL LIS**

LERIA

ARQUITECTURA

PROJETO DE LICENCIAMENTO

PROPOSTO
ZONA B - PLANTA PISO 3

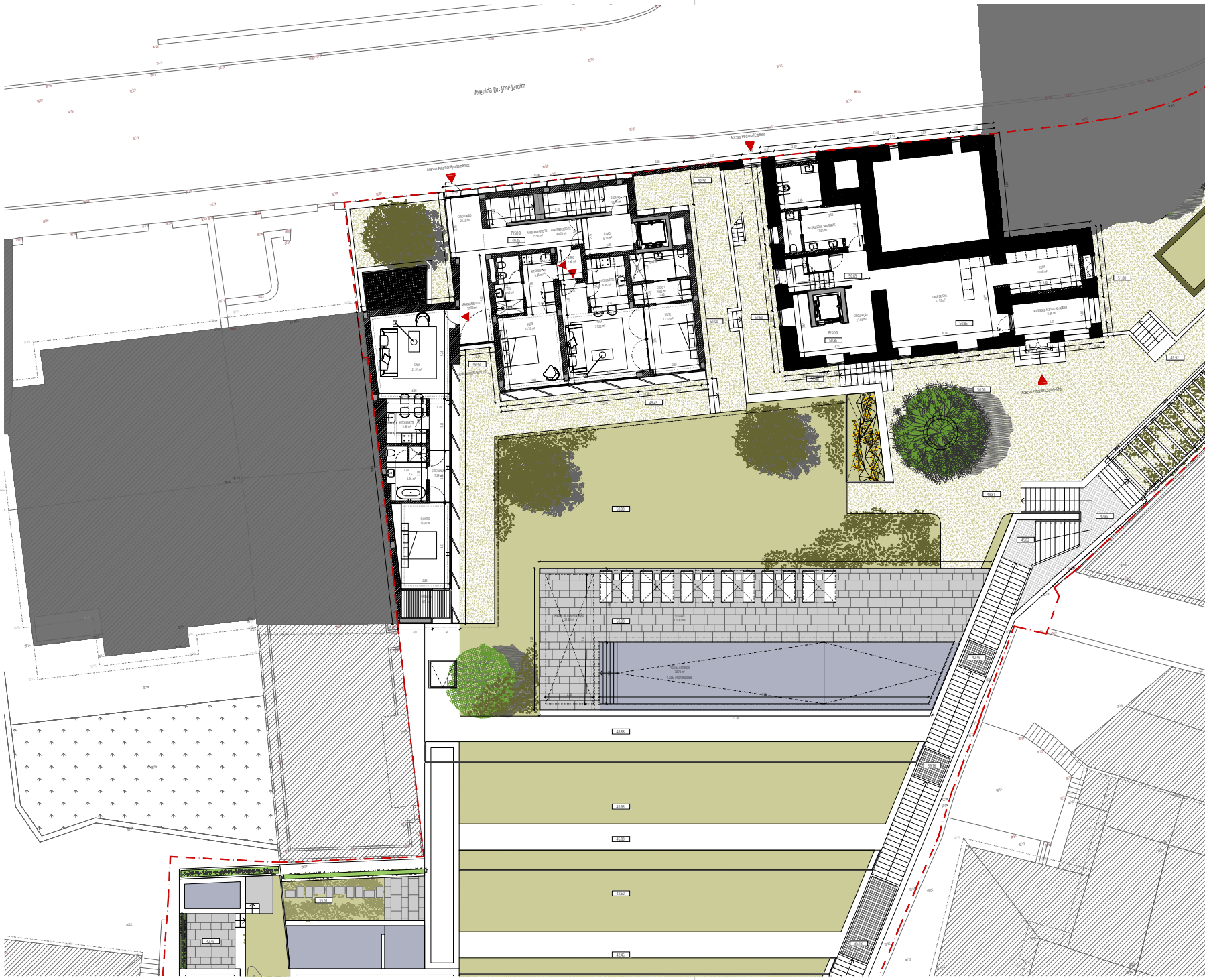
Coordenador: **ARQ.PAL,0,0,2,9,0,0,2,2**

Autores: **ARQ.PAL,0,0,2,9,0,0,2,2**

DEZEMBRO 2021

1:100

ARQ.PAL,0,0,2,9,0,0,2,2



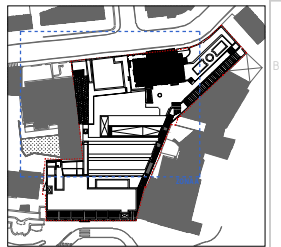
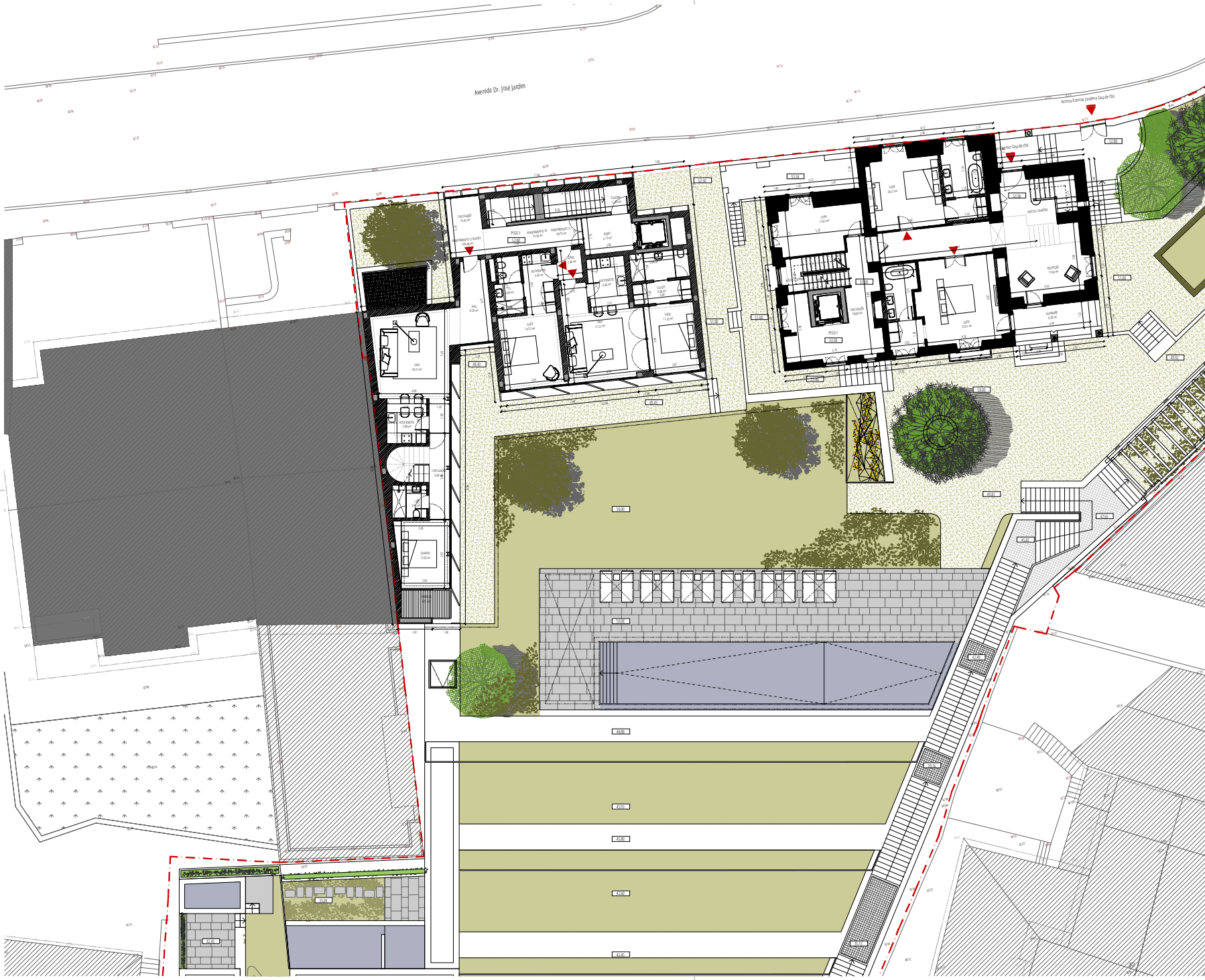
- LÍMITE DO LOTE
- CIRCUNFERÊNCIA DE PROTEÇÃO DE LÂMPADA
- CIRCUNFERÊNCIA DE PROTEÇÃO DE SINAL
- ACESSO PROPRIO
- ACESSO PROPRIO
- ACESSO PROPRIO
- INDICAÇÃO DE PORTA
- COTA ALTIMÉTRICA DE LÂMPADA
- NOME DO COMPARTIMENTO
- ÁREA DO COMPARTIMENTO
- PLACAGEM DE PÉDRA CALCÁREA
- METACRÍLICO DE PRIMA CALIBRE
- DECK EM BÊLGAS DE COMPOSTO DE MADEIRA
- GRANILHIM EM PLACAGEM DE PÉDRA CALCÁREA
- ÁREA LAJOURADA - REJÃO
- PAVIMENTO PERMEÁVEL LAJOURADO
- PAVIMENTO PERMEÁVEL - CIMENTO OU EQUIVALENTE
- PISCINA
- PAREDE DE PÉDRA
- REJÃO LAJOURADO
- ALVENARIA DE BLOCO CERÂMICO

RD - A	Reserva do sítio n° 15202	2021/2022
RD - A	Reserva do sítio n° 15202	2021/2022
RD - A	Reserva do sítio do terreno	2021/2022
Reserva		
Reservatário / Concessionário		



Responsável / Projeto: Data: _____
 RESPOL - RESINAS SA Projeto de: _____
 Hotel LIS Localização: _____
 LERIA Escala: _____
 ARQUITECTURA Data: _____
 PROJECTO DE LICENCIAMENTO Data: _____

PROPOSTO
 ZONA A - PLANTA PISO 0
 2.1.2.2 - H.T.L. - L.R.A.
 JORNAL DE OBRAS - RESINAS SA
 DEZEMBRO 2021 1:100
ARQPAL.0.0.3.2.0.0.2.A



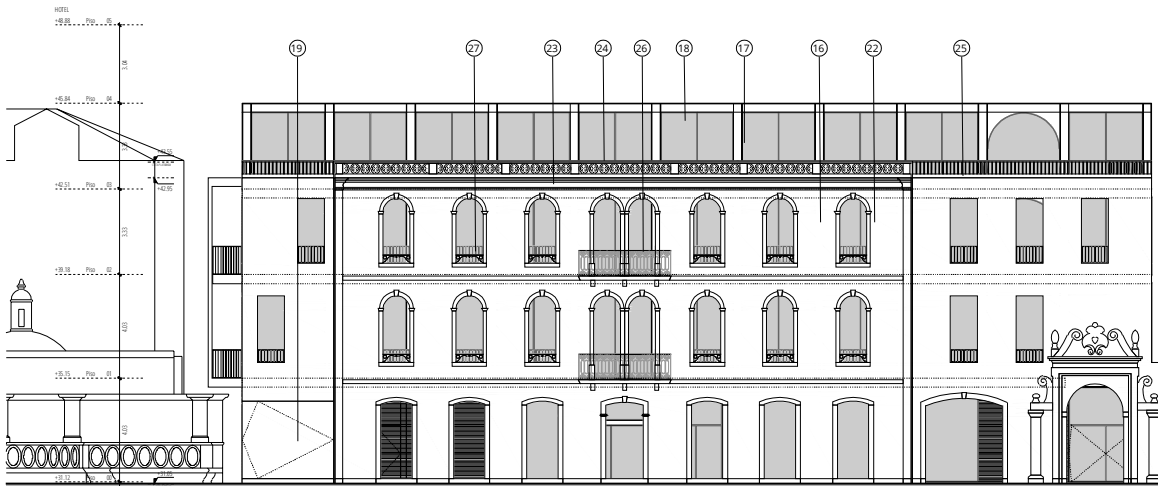
- LÍMITE DO LOTE
 - CIRCUNFERÊNCIA DE PROTEÇÃO DE LÂMPADA
 - CIRCUNFERÊNCIA DE PROTEÇÃO DE SINAL
 - ACESSO PEDESTAL
 - ACESSO VEICULAR
 - ACESSO BICICLETA
 - INDICAÇÃO DE PISO
 - COTA ALTIMÉTRICA DE LÂMPADA
 - NOME DO COMPARTAMENTO
 - ÁREA DO COMPARTAMENTO
-
- PLACAGEM DE PÉDRA CALCÁREA
 - METACERÂMICA DE PÉDRA CALCÁREA
 - DECK EM REGIÃO DE COMPOSTO DE MADEIRA
 - GRAXAL EM PLACAGEM DE PÉDRA CALCÁREA
 - ÁREA LAJURADA - REJOL
 - PAVIMENTO PERMEÁVEL LAJURADO
 - PAVIMENTO PERMEÁVEL - CEBOS DO EQUIPANTE
 - PISCINA
 - PAREDE DE PEDRA
 - REJOL LAJURADO
 - ALUMINÁRIO DE BLOCO CERÂMICO

RD - A	Reserva do sítio n.º 152/22	2021/2022
RD - A	Reserva do sítio n.º 152/22	2021/2022
RD - A	Reserva do sítio do terreno	2021/2022
RD - A	Reserva do sítio do terreno	2021/2022

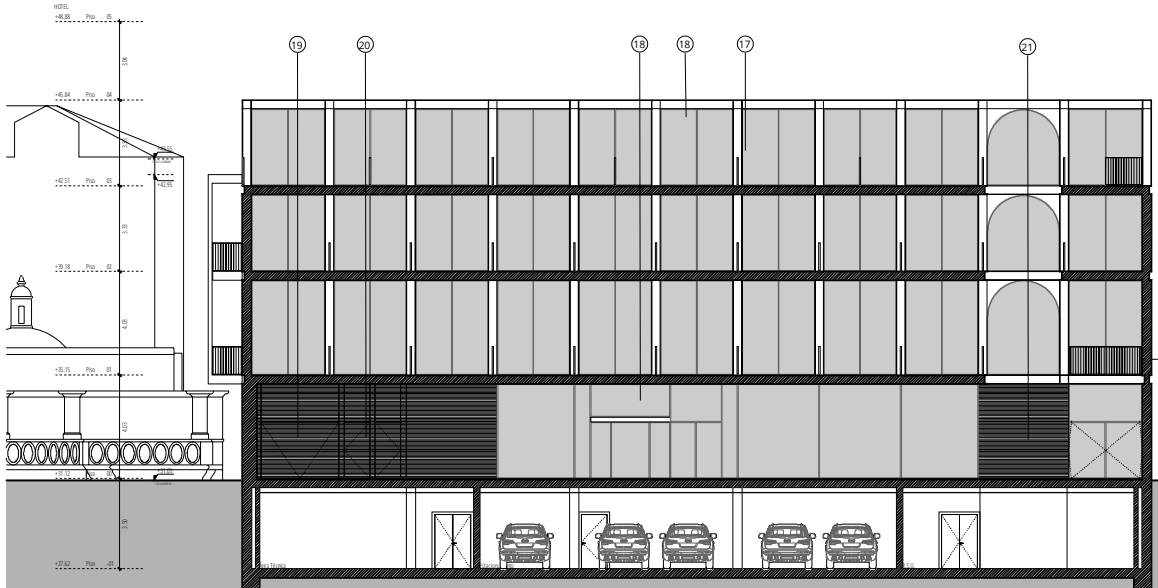


RESPOL - RESINAS SA
 Hotel Lis
 LERIA
 ARQUITECTURA
 PROJECTO DE LICENCIAMENTO

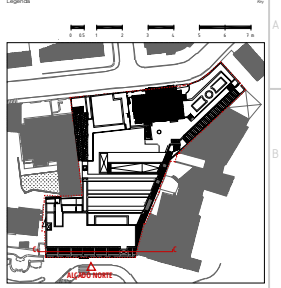
PROPOSTO
 ZONA A - PLANTA PISO 1
 2-1-2-2 - HOTEL LIS
 DEZEMBRO 2021
 1:100
 A.R.Q.P.A.L.0,0,3,3,0,0,2,2



ALÇADO NORTE - LARGO ALEXANDRE HERCULANO



CORTE CC



- Legenda**
- 1- REVESTIMENTO EM PEDRA DE CALÇARIA, ACABAMENTO BALCÃO
 - 2- CANCELADA DE ALUMÍNIO COM REPTER, TERNADO, COM VIDRO DUPLO INCLUIR, LACADO NA COR BRANCO/BRANCO
 - 3- LÁMINAS DE SOBRESOMENTO EM ESTRUBA DE AÇO REVESTIDA A PEDRA DE COZ CALÇA, ACABAMENTO AMALGAMADO
 - 4- GUARDA-CORPOS EM VIDRO LAMINADO INCLUIR COM CALHA INTERIOR DE FAIXÃO OCULTA E PREGA MADEIRA EM FERROS DE AÇO, ACABAMENTO ENXOFRE
 - 5- REBOCO COM ACABAMENTO ESTANHADO, PINTADO NA COR BRANCO - RAL 9010
 - 6- CANTARIA, OMBREIRA E PICTORES EM PEDRA CALÇARIA, EXISTENTE A RECEPERA
 - 7- CANTARIA, OMBREIRA E PICTORES EM PEDRA CALÇARIA, EXISTENTE A RECEPERA
 - 8- CANTARIA, OMBREIRA E PICTORES EM PEDRA CALÇARIA, EXISTENTE A RECEPERA
 - 9- CANTARIA EM FERRO PINTADO NA COR VERDE ESCURAMENTE - RAL 6005 EXISTENTE A RECEPERA
 - 10- GUARDA-CORPOS EM FERRO PINTADO NA COR VERDE ESCURAMENTE - RAL 6005 EXISTENTE A RECEPERA
 - 11- COBERTURA INCLINADA COMPOSTA POR TELA DE CANOZO, CORTINA, COM ACABAMENTO AMALGAMADO E RECAPAÇÃO DAS ESTRUTURAS E MADEIRAMENTOS EXISTENTES
 - 12 - CANTARIA REBOCADA E PINTADA NA COR BRANCO - RAL 9010 COM ELEMENTOS DECORATIVOS A RECEPERA
 - 13- ESCADA EM PEDRA CALÇARIA EXISTENTE A RECEPERA
 - 14 - PORTA/PORDEU COM CINTO FERROS DE MADEIRA PINTADA NA COR VERDE ESCURO - RAL 6005 COM ELEMENTOS DECORATIVOS EM FERRO, EXISTENTE A RECEPERA
 - 15- COBERTURA EM REBOCO PINTADO NA COR BRANCO - RAL 9010 E ELEMENTOS DECORATIVOS EM CANTARIA, EXISTENTE A RECEPERA
 - 16- REBOCO COM ACABAMENTO ESTANHADO, PINTADO NA COR BRANCO - RAL 9010
 - 17- REVESTIMENTO DE FACHADA EM CHAPA DE ZINCO COM ACABAMENTO LISO, NA COR CINZENTO CLARO
 - 18- CANCELADA DE ALUMÍNIO COM REPTER, TERNADO, COM VIDRO DUPLO INCLUIR, LACADO NA COR CINZENTO CLARO
 - 19- PORTÃO DE GARAGEM SECCIONADO REVESTIDO COM LÁMINAS DE ALUMÍNIO LACADO NA COR CINZENTO CLARO (PORTÃO INTERIOR)
 - 20- PORTÃO DE GARAGEM EM ESTRUBA DE AÇO REVESTIDA A CHAPA DE AÇO LACADA NA COR BRANCO MADEIRA EM FERROS DE AÇO (PORTÃO EXTERIOR)
 - 21 - LÁMINAS DE ALUMÍNIO LACADO NA COR CINZENTO CLARO
 - 22 - CANTARIA, OMBREIRA E PICTORES EM PEDRA CALÇARIA E REBOCO, EXISTENTE A RECEPERA
 - 23 - COBERTURA EM PEDRA CALÇARIA E REBOCO, EXISTENTE A RECEPERA
 - 24 - PLATABANDA EM PEDRA CALÇARIA AMALGAMADA A RECEPERA (EMPRE ENTE DE FACHADA)
 - 25- PLATABANDA EM PEDRA CALÇARIA AMALGAMADA POR TELA DE CANOZO
 - 26- GUARDA-CORPOS EM FERRO PINTADO NA COR CINZENTO CLARO, LACADO
 - 27- GUARDA-CORPOS EM FERROS DE AÇO (BARBA, CHITA E FERROS VERDES DE SEÇÃO CIRCULAR) LACADO NA COR CINZENTO CLARO
 - 28 - TUBOLOS, BARRILETES, COM BARRAS EM PEDRA CALÇARIA COM ACABAMENTO AMALGAMADO, PINTADO NA COR CINZENTO CLARO E RECIÊNDO SOLGADOS E PASTA EM MADEIRA COCINADO
 - 29- REVESTIMENTO DE COBERTURA EM MADEIRA COCINADO

ED. A	Reserva ao UO nº 17/2021	2021/1/2021
ED. A	Reserva ao UO nº 1/2021	2021/1/2021
ED. A	Reserva ao UO nº 1/2021	2021/1/2021
ED. A	Reserva ao UO nº 1/2021	2021/1/2021
ED. A	Reserva ao UO nº 1/2021	2021/1/2021
ED. A	Reserva ao UO nº 1/2021	2021/1/2021

RESPOL - RESINAS SA

HOTEL LIS

LERIA

ARQUITECTURA

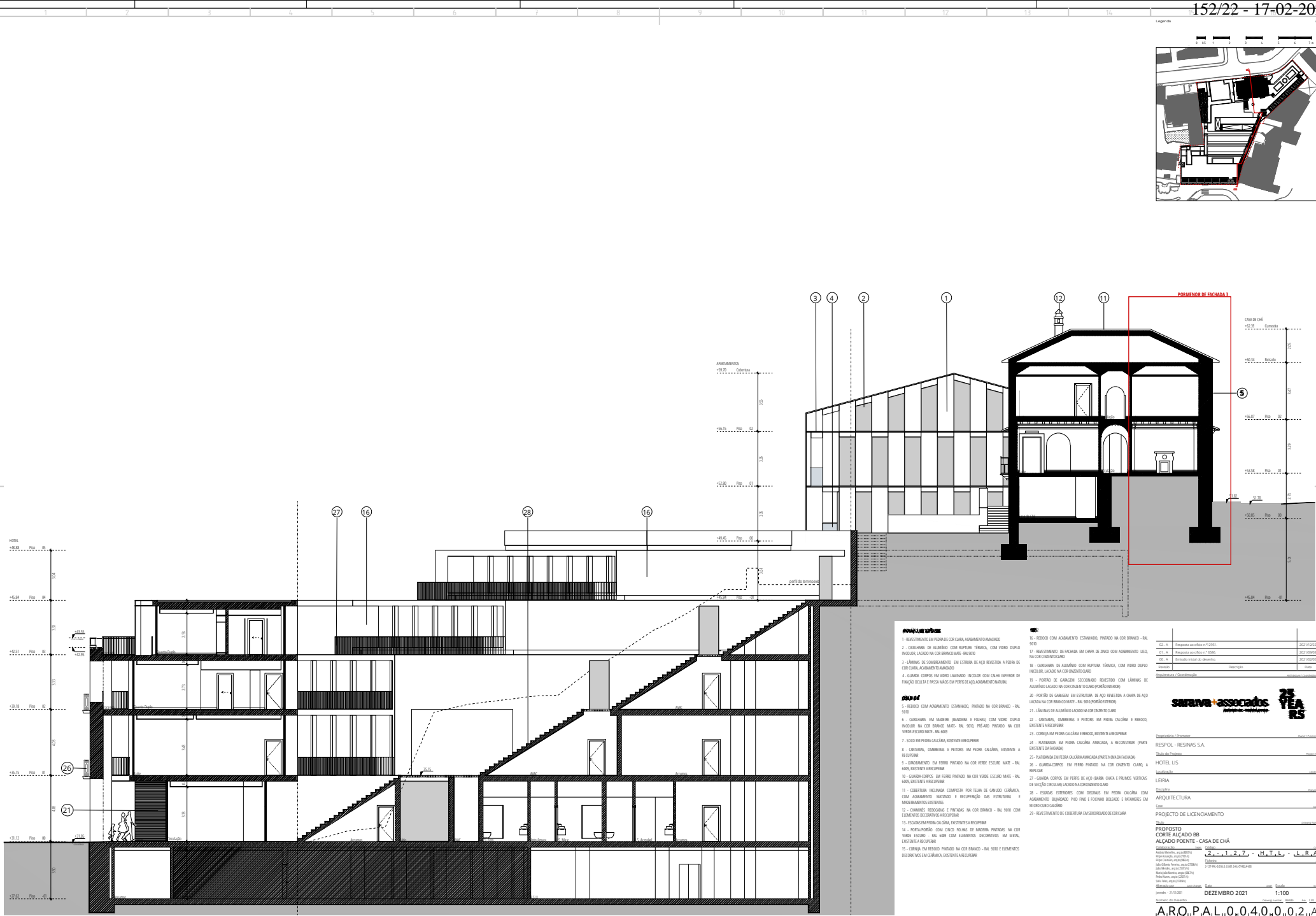
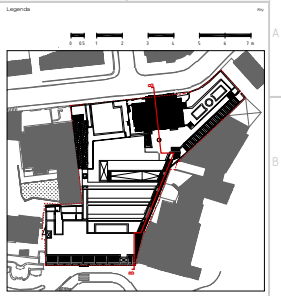
PROJECTO DE LICENCIAMENTO

PROPOSTO ALÇADO NORTE - LARGO ALEXANDRE HERCULANO CORTE CC

DEZEMBRO 2021

1:100

AROPAL0036002A



CORTE ALÇADO BB

- PROVA DE MATERIAIS**
- 1 - REVESTIMENTO EM PEDRA NA COR CLARA, ACABAMENTO BRANCO
 - 2 - CANCELAMENTO DE ALUMÍNIO COM RUPURA TÉRMICA, COM VIDRO DUPLO INCLINADO NA COR BRANCO/MATE. RAJ. 600
 - 3 - JAMBUÊ DE COMBUSTIVEL EM ESTRIBO DE AÇO REVESTIDO A PEDRA DE COR CLARA, ACABAMENTO BRANCO
 - 4 - GUARDA-CORPOS EM VIDRO LAMINADO INCLINADO COM CALHA INTERIOR DE FIXAÇÃO OCULTA E PREGAÇÃO EM FERRO DE AÇO ACABAMENTO BRANCO
 - 5 - REBOCO COM ACABAMENTO ESTERNO, PINTADO NA COR BRANCO - RAJ. 600
 - 6 - CALÇADÃO EM MADEIRA BRANCA E FERRO, COM VIDRO DUPLO INCLINADO NA COR BRANCO/MATE. RAJ. 600, PRE-AC. PREGADO NA COR VERDE ESCURO MATE - RAJ. 600
 - 7 - TUDO EM PEDRA CALÇADA, ORIENTE A RECEPTOR
 - 8 - CORDOES, POMBONS E PONTES EM PEDRA CALÇADA, EXISTENTE A RECEPERA
 - 9 - GRADIMENTO EM FERRO PREGADO NA COR VERDE ESCURO MATE - RAJ. 600, EXISTENTE A RECEPERA
 - 10 - GUARDA-CORPOS EM FERRO PREGADO NA COR VERDE ESCURO MATE - RAJ. 600, EXISTENTE A RECEPERA
 - 11 - COBERTOR, RECALÇA COMPOSTA POR TUBO DE CIMENTO CERÂMICO, COM ACABAMENTO LAMINADO E RECEPERA DAS ESTRUTURAS E MAQUINARIAS EXISTENTES
 - 12 - CORDOES, POMBONS E PONTES NA COR BRANCO - RAJ. 600 COM ELEMENTOS DECORATIVOS A RECEPERA
 - 13 - ESCADA EM PEDRA CALÇADA, EXISTENTE A RECEPERA
 - 14 - PAVIMENTADO COM CANTO TORNE DE MADEIRA PRETA NA COR VERDE ESCURO - RAJ. 600 COM ELEMENTOS DECORATIVOS EM MADEIRA, EXISTENTE A RECEPERA
 - 15 - CORNISA EM FERRO PREGADO NA COR BRANCO - RAJ. 600 E ELEMENTOS DECORATIVOS EM MADEIRA, EXISTENTE A RECEPERA
 - 16 - REBOCO COM ACABAMENTO ESTERNO, PINTADO NA COR BRANCO - RAJ. 600
 - 17 - REVESTIMENTO DE FACHADA EM CHAPA DE ZINCO COM ACABAMENTO LISO, NA COR CINZENTO
 - 18 - CORDOES DE ALUMÍNIO COM RUPURA TÉRMICA, COM VIDRO DUPLO INCLINADO NA COR CINZENTO
 - 19 - PORTÃO DE GARAGEM SECCIONADO REVESTIDO COM LAMINAS DE ALUMÍNIO LACADA NA COR CINZENTO (RAJ. 600)
 - 20 - PORTÃO DE GARAGEM EM ESTRUTURA DE AÇO REVESTIDA A CHAPA DE AÇO LACADA NA COR BRANCO MATE - RAJ. 600 (PORTÃO EXTERIOR)
 - 21 - LAMINADO DE ALUMÍNIO LACADO COM CINZENTO
 - 22 - CORDOES, POMBONS E PONTES EM PEDRA CALÇADA E REBOCO, EXISTENTE A RECEPERA
 - 23 - CORNISA EM PEDRA CALÇADA E REBOCO, EXISTENTE A RECEPERA
 - 24 - PLATABANDA EM PEDRA CALÇADA AMIGADA, A RECONSTRUIR (PARTE EXISTENTE DA FACHADA)
 - 25 - PLATABANDA EM PEDRA CALÇADA AMIGADA PARTE NOVA DA FACHADA
 - 26 - GUARDA-CORPOS EM FERRO PREGADO NA COR CINZENTO (GARJA) A RECEPERA
 - 27 - GUARDA-CORPOS EM FERRO DE AÇO (BARBA CHENA E POMBONS) VERTICAIS DE SEÇÃO CIRCULAR LACADO NA COR CINZENTO
 - 28 - ESCADA EXTERIOR COM DEGRAS EM PEDRA CALÇADA COM ACABAMENTO LAMINADO PRETO PRETO E FUNDOS NEGRO E POMBONS EM MADEIRA CURVO LACADO
 - 29 - REVESTIMENTO DE COBERTURA EM SERRALHOADO CERÂMICO

ED. A	Reserva ao Lote nº 1020	2021/1/2022
ED. A	Reserva ao Lote nº 1020	2021/1/2022
ED. A	Reserva ao Lote nº 1020	2021/1/2022
ED. A	Reserva ao Lote nº 1020	2021/1/2022



PROPOSTA / PROJETO
RESPOL - RESINAS SA
HOTEL LIS
LERIA
ARQUITECTURA
PROJECTO DE LICENCIAMENTO

PROPOSTO
CORTE ALÇADO BB - CASA DE CHÁ
ALÇADO BB
DEZEMBRO 2021
1:100
AROPAL0,040,0,0,2

Nélia Alexandra Filipe

De: Vânia Marques Carvalho
Enviado: 1 de fevereiro de 2022 12:32
Para: Nélia Alexandra Filipe
Cc: Eurico Jorge Matias; Catarina Sofia Carvalho; Cátia São José; Maria Vitória Mendes
Assunto: RE: envio elementos ON/2021/152

Bom dia, cara Nélia,

Considerando o Aviso (extrato) n.º 2953/2020, de 20 de fevereiro de 2020 - 3.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria, e agradecendo desde já a correção efetuada pela Arquitecta Vitória Mendes, assinalamos que no que respeita ao Capítulo II (Sistema Patrimonial), registam-se alterações na Secção Património Referenciado, no ponto 5 do Artigo 24º, que foi eliminado. Este ponto continha a seguinte informação:

5 — É admitida a demolição total ou parcial dos edifícios, nas seguintes condições:

- a) Por risco de ruína evidente, a confirmar por avaliação técnica municipal;**
- b) Quando integrados em conjuntos patrimoniais contribuam para a sua descaracterização.**

Assim, importa rever o parecer infra, que deve substituído pelo que se segue:

Do ponto de vista arqueológico, o edifício do antigo Hotel Lis foi objeto de trabalhos arqueológicos (acompanhamento arqueológico) em 2011, no âmbito do projeto “Obras de reconstrução parcial do edifício do Hotel Liz, com manutenção de fachadas. Largo Alexandre Herculano, Leiria”.

A equipa de arqueologia responsável por esta intervenção apresentou, no respetivo Relatório Final, que foi aprovado, as seguintes conclusões: *“Após o final dos trabalhos de demolição, podemos afirmar que não foram afectadas quaisquer pré-existências no sítio, esta situação deve-se ao facto de apenas ter sido feita a demolição até à cota de soleira. Por outro lado, na demolição do edificado não foi detectado qualquer reaproveitamento de elementos arquitectónicos mais antigos que possam estar relacionados com a extinta Ermida do Espírito Santo. No que concerne a materiais arqueológicos, estamos perante uma realidade quase inexistente, uma vez que os parques exemplares recolhidos foram exumados de realidades de entulhamento / revolvimento localizadas no talude sul. A nível arquitectónico há que destacar o facto de o hotel ter sido construído sobre o substrato geológico, tendo sido este aproveitado nomeadamente na zona Sul. Isto é, na parede Sul do edifício foi feito um entaipamento junto ao talude que posteriormente terá sido enchido com pedras e um ligante hidráulico. Assim, observando as técnicas construtivas das paredes originais do edifício, podemos balizar a construção deste entre os finais do século XVIII e os primeiros anos do século XIX. Porém, já em meados do século XX terá sofrido uma grande reformulação tendo sido alterada a sua fachada, esta situação é comprovada com a construção em tijolo e argamassas e revestimento de paredes, contemporâneas a essa época. Assim, com tudo isto podemos dizer que durante os trabalhos de demolição acompanhados pela presente equipa não foram destruídos quaisquer elementos relevantes do património. No entanto, convém aqui salientar o facto de aquando da chegada da nossa equipa ao terreno, parte da fachada principal e toda a fachada lateral (Este) já ter sido demolida sem qualquer acompanhamento arqueológico. Esta situação foi referida na altura e à qual esta equipa, conforme carta entregue às entidades da tutela, se demite de qualquer responsabilidade da sua demolição.”*

Neste Relatório, são apresentadas as seguintes medidas de minimização: *“No decorrer dos trabalhos sujeitos a acompanhamento arqueológico não foram detectados quaisquer vestígios de valor arqueológico-patrimonial assinalável. Ainda assim, recomenda-se o acompanhamento arqueológico em todas as actividades que impliquem a remoção de terras do subsolo como medida de precaução e minimização de eventuais impactes sobre o património arqueológico, bem como a elaboração de sondagens de diagnóstico de modo a confirmar a existência de vestígios mais antigos à construção do edifício, aqui recomenda-se um total de 60 m2, correspondentes à área total de afectação do imóvel, sendo que numa 1ª fase serão intervencionados 30 m2, reservando os restantes 30 m2 para eventuais alargamentos das sondagens onde venham a ser detectadas realidades arqueológicas.”*

No parecer da DRCC ao 2º aditamento do Projeto de Licenciamento em análise, são indicadas as seguintes condicionantes de arqueologia: *“os trabalhos que determinem remoção de terras ou afins deverão ser acompanhados por um arqueólogo ou equipa de arqueologia. Tal ação deve igualmente ser extensível a quaisquer*

trabalhos de demolição, interior ou exterior, no sentido de avaliar os elementos que a constituem e recolher eventuais materiais antigos de reaproveitamento. O Plano de trabalhos deverá ser enviado previamente a esta DRCC assim como o respetivo PATA. No caso da deteção, durante a intervenção, de algum bem com relevância patrimonial, deverão ser consultados os Serviços que tutelam o Património em questão. Todos os trabalhos arqueológicos deverão ser suportados pelo promotor da obra e informada esta Direção Regional do início dos mesmos. (...). Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado ao cumprimento do exposto no ponto 5 da presente informação.” Refira-se ainda que quando se reporta que “foram realizadas sondagens no local em 2020”, tal é um lapso, dado que os trabalhos aí realizados são todos anteriores a 2011. Notamos, contudo, que as condicionantes determinadas pela DRCC são consentâneas com as medidas de minimização propostas pela equipa de arqueologia responsável pelo acompanhamento arqueológico de 2011.

No ponto 4.8 do parecer da DRCC é referido que “No respeitante à demolição do edifício com frente para a Rua Dr. José Jardim, mesmo tratando-se de imóvel sem particular importância histórica ou patrimonial, reitera-se que, como tem sido habitual em casos similares, a fundamentação para tal ação deve ser clara e inequívoca, sob pena de se instituir grave precedente. Não obstante, neste contexto e no que respeita as competências desta Direção Regional, do mesmo modo se considera que a demolição e a nova construção não afetam em nenhum aspeto o bem imóvel classificado, pelo que poderá ser viabilizada, assim a Câmara Municipal de Leiria o considere enquadrável nas posturas e nos instrumentos vigentes.”. Analisado o SIG associado ao PDM de Leiria, verifica-se que este edifício (Rua José Jardim, nº 12-14) encontra-se em área de afetação arqueológica motivada pela inserção na Zona Especial de Proteção do Antigo Convento de Santana / Antigo Mercado de Santana, no Conjunto Arqueológico designado Núcleo Urbano do Centro de Leiria (CFS 162104) e, parcialmente, no Perímetro de Salvaguarda do sítio arqueológico Hotel Liz/ Largo Alexandre Herculano, nº 10. Como tal, a demolição do edificado deve estar sujeita a trabalhos arqueológicos, no cumprimento ao disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria, alterado e republicado pelo Aviso n.º 2953/2020 de 20 de fevereiro, concretamente no Capítulo II, Secção III, Artigos 25º e 26º:

SECÇÃO III

Património arqueológico

Artigo 25.º

Identificação

1 — Encontram -se assinalados na Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais, as áreas de sensibilidade arqueológica, conjuntos e sítios arqueológicos de interesse patrimonial inventariados e descritos por parte do Município de Leiria, na Carta Arqueológica, e como tal, sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

2 — Ao Património Arqueológico aplica -se a legislação em vigor, devendo ser privilegiada a proteção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos.

Artigo 26.º

Regime

1 — Nas áreas de sensibilidade arqueológica, conjuntos arqueológicos e sítios arqueológicos e respetivos perímetros de salvaguarda, todos os trabalhos ou atividades que envolvam transformação, revolvimentos ou remoção de terreno do solo e subsolo, bem como, demolição de construções, ou outros que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem, implicam obrigatoriamente a realização de trabalhos arqueológicos, cuja tipologia depende do parecer prévio das entidades competentes.

De destacar ainda que este edifício com frente para a Rua Dr. José Jardim integra a área classificada, no PDM, como Conjunto Patrimonial - Conjunto Arquitectónico Urbano, com a designação “Conjunto da Rua Dr. José Jardim”. Como tal, deverão ser observadas e cumpridas as condicionantes do PDM relativas ao Património Arquitectónico:

SECÇÃO II

Património referenciado

Artigo 23.º

Identificação

1 — Encontram -se assinalados na Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais o património referenciado como de interesse patrimonial por parte do Município de Leiria e como tal sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

2 — O património referenciado classifica -se nos domínios do património paisagístico, do património arquitetónico e conjunto patrimonial, sendo que estes últimos integram as categorias I, II e III em função do respetivo valor patrimonial.

Artigo 24.º

Regime

1 — Sem prejuízo do previsto na lei para as operações de reabilitação urbana, ao património arquitetónico referenciado aplica -se o seguinte regime:

a) Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os estipulados nas respetivas categorias e subcategorias de uso do solo;
b) Qualquer intervenção deve ter como primeiro objetivo a salvaguarda e a valorização dos bens imóveis, sendo que são admitidas obras de conservação, alteração e ampliação desde que estas não desvirtuem as características arquitetónicas do existente nem as condições biofísicas e paisagísticas que contribuíram para o seu valor.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, aos conjuntos patrimoniais aplicam -se ainda as seguintes disposições:

a) Devem ser promovidas Unidades de Execução para definição de alinhamentos e cêrceas, especificação de materiais, e técnicas de construção e métricas da paisagem, designadamente das manchas, corredores e matrizes;
b) As edificações a implantar devem respeitar a morfologia do conjunto, nomeadamente quanto a alinhamentos, implantação, dimensão e volumetria.

3 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, aos bens identificados como património paisagístico aplicam -se as seguintes disposições:

a) Ao Município de Leiria reserva -se o direito de exigir a salvaguarda ou proteção de qualquer exemplar de espécie arbórea ou arbustiva, maciço ou alinhamento vegetal que, embora em terreno particular, venha a ser considerada de interesse público municipal, pelas suas características estruturais, raridade, interesse botânico ou histórico, ainda que não se encontre como tal classificada;

b) Qualquer intervenção, nos bens identificados, requer autorização da Câmara Municipal de Leiria;

c) Não são permitidas intervenções que descaracterizem ou desvirtuem o bem, nem que alterem as condições biofísicas e paisagísticas que lhes servem de suporte e conferem valor;

d) Às espécies arbóreas existentes protegidas por lei aplica -se o respetivo regime jurídico de proteção.

4 — Excetuam-se da alínea a) do número anterior as situações de perigo iminente para a saúde ou segurança pública, a confirmar por avaliação dos serviços competentes da Câmara Municipal.

5 — Eliminado.

6 — A Câmara Municipal deve definir os auxílios, designadamente nas taxas relativas a operações urbanísticas e nos benefícios fiscais, de que os bens que integram o património referenciado podem beneficiar.

Além da integração do edifício no Conjunto Arquitetónico Urbano referido, ressalva-se que o edifício adjacente (Rua Dr. José Jardim, nº 18) encontra-se classificado como Monumento Arquitetónico de Categoria III – Património Arquitetónico, com a designação Casa Pedro José Rodrigues (1924) - Pires de Miranda. Na área deste edifício encontra-se igualmente classificado em PDM, como Património Paisagístico, os designados Espaços exteriores da Casa Pedro José Rodrigues (Casa Pires de Miranda). Ou seja, para o edifício nº 18 são observadas as mesmas condicionantes relativamente ao edifício nº 12-14, ao nível de PDM.

Notas adicionais:

Anexamos, para conhecimento interno, excerto do SIG Municipal, onde é possível verificar as realidades patrimoniais referidas. Considera-se ainda que deveria ser transmitida esta informação à Arq. Vitória Mendes, dado o seu conhecimento deste histórico. Estive em contacto com a Sra. Arquiteta, que me pôde clarificar as posições tomadas. Coloco-a em Cc.

Alertamos ainda que existe uma aparente omissão na última informação recebida da tutela relativamente à salvaguarda do património azulejar (vide 4.12 da informação 952/2021), que nos parece que deveria ser clarificada, de modo a salvaguardar a posição da Câmara Municipal de Leiria. Na nossa perspetiva deve garantir-se o cumprimento da **Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, que protege o património azulejar**, procedendo à décima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro. Alertamos que na fachada ainda permanecem exemplares dos azulejos, pelo que seria possível a sua reprodução, caso tal assim fosse entendido, como pertinente, mediante observação dos azulejos ainda existentes, e dos múltiplos registos gráficos dos mesmos.

Fico à inteira disposição,

Vânia Carvalho
 Coordenação - Técnica superior
 Museu de Leiria | Centro de Diálogo Intercultural de Leiria
 Centro de Interpretação do Abrigo do Lagar Velho
 Divisão de Museus e Património Cultural
 Município de Leiria
 Tel. +351 244 839 677 | 244 839 673 | 244 839 500 (Ext. 662)
www.cm-leiria.pt | vcarvalho@cm-leiria.pt

Em LEIRIA
 somos candidatos a
**CAPITAL EUROPEIA
 DA CULTURA**
www.cm-leiria.pt



De: Maria Vitória Mendes <vitoria@cm-leiria.pt>
Enviada: 31 de janeiro de 2022 17:40
Para: Vânia Marques Carvalho <vcarvalho@cm-leiria.pt>; Nélia Alexandra Filipe <nfilipe@cm-leiria.pt>
Cc: Eurico Jorge Matias <ematias@cm-leiria.pt>; Catarina Sofia Carvalho <ccarvalho@cm-leiria.pt>; Cátia Eloi José <cjose@cm-leiria.pt>
Assunto: RE: envio elementos ON/2021/152

Boa tarde

Informo que o n.º 5 do artigo 24º do regulamento do PDM foi eliminado na 3ª alteração (Aviso 2953/2020, de 20 de fevereiro).

Atentamente,

Vitória Mendes | arquiteta
 Chefe da Unidade de Regeneração Urbana
 Departamento de Desenvolvimento Territorial

Município de Leiria
 Tel.244839500

De: Vânia Marques Carvalho <vcarvalho@cm-leiria.pt>
Enviada: 31 de janeiro de 2022 17:04
Para: Nélia Alexandra Filipe <nfilipe@cm-leiria.pt>
Cc: Eurico Jorge Matias <ematias@cm-leiria.pt>; Catarina Sofia Carvalho <ccarvalho@cm-leiria.pt>; Cátia Eloi José <cjose@cm-leiria.pt>; Maria Vitória Mendes <vitoria@cm-leiria.pt>
Assunto: FW: envio elementos ON/2021/152

Bom dia, Nélia,

Da análise feita pela técnica Cátia José e por mim validada, destaca-se a seguinte informação:

Do ponto de vista arqueológico, o edifício do antigo Hotel Lis foi objeto de trabalhos arqueológicos (acompanhamento arqueológico) em 2011, no âmbito do projeto “Obras de reconstrução parcial do edifício do Hotel Liz, com manutenção de fachadas. Largo Alexandre Herculano, Leiria”.

A equipa de arqueologia responsável por esta intervenção apresentou, no respetivo Relatório Final, que foi aprovado, as seguintes conclusões: *“Após o final dos trabalhos de demolição, podemos afirmar que não foram afectadas quaisquer pré-existências no sítio, esta situação deve-se ao facto de apenas ter sido feita a demolição até à cota de soleira. Por outro lado, na demolição do edificado não foi detectado qualquer reaproveitamento de elementos arquitectónicos mais antigos que possam estar relacionados com a extinta Ermida do Espírito Santo. No que concerne a materiais arqueológicos, estamos perante uma realidade quase inexistente, uma vez que os parcos exemplares recolhidos foram exumados de realidades de entulhamento / revolvimento localizadas no talude sul. A nível arquitectónico há que destacar o facto de o hotel ter sido construído sobre o substrato geológico, tendo sido este aproveitado nomeadamente na zona Sul. Isto é, na parede Sul do edifício foi feito um entaipamento junto ao talude que posteriormente terá sido enchido com pedras e um ligante hidráulico. Assim, observando as técnicas construtivas das paredes originais do edifício, podemos balizar a construção deste entre os finais do século XVIII e os primeiros anos do século XIX. Porém, já em meados do século XX terá sofrido uma grande reformulação tendo sido alterada a sua fachada, esta situação é comprovada com a construção em tijolo e argamassas e revestimento de paredes, contemporâneas a essa época. Assim, com tudo isto podemos dizer que durante os trabalhos de demolição acompanhados pela presente equipa não foram destruídos quaisquer elementos relevantes do património. No entanto, convém aqui salientar o facto de aquando da chegada da nossa equipa ao terreno, parte da fachada principal e toda a fachada lateral (Este) já ter sido demolida sem qualquer acompanhamento arqueológico. Esta situação foi referida na altura e à qual esta equipa, conforme carta entregue às entidades da tutela, se demite de qualquer responsabilidade da sua demolição.”*

Neste Relatório, são apresentadas as seguintes medidas de minimização: *“No decorrer dos trabalhos sujeitos a acompanhamento arqueológico não foram detectados quaisquer vestígios de valor arqueológico-patrimonial assinalável. Ainda assim, recomenda-se o acompanhamento arqueológico em todas as actividades que impliquem a remoção de terras do subsolo como medida de precaução e minimização de eventuais impactes sobre o património arqueológico, bem como a elaboração de sondagens de diagnóstico de modo a confirmar a existência de vestígios mais antigos à construção do edifício, aqui recomenda-se um total de 60 m², correspondentes à área total de afectação do imóvel, sendo que numa 1ª fase serão intervencionados 30 m², reservando os restantes 30 m² para eventuais alargamentos das sondagens onde venham a ser detectadas realidades arqueológicas.”*

No parecer da DRCC ao 2º aditamento do Projeto de Licenciamento em análise, são indicadas as seguintes condicionantes de arqueologia: *“os trabalhos que determinem remoção de terras ou afins deverão ser acompanhados por um arqueólogo ou equipa de arqueologia. Tal ação deve igualmente ser extensível a quaisquer trabalhos de demolição, interior ou exterior, no sentido de avaliar os elementos que a constituem e recolher eventuais materiais antigos de reaproveitamento. O Plano de trabalhos deverá ser enviado previamente a esta DRCC assim como o respetivo PATA. No caso da deteção, durante a intervenção, de algum bem com relevância patrimonial, deverão ser consultados os Serviços que tutelam o Património em questão. Todos os trabalhos arqueológicos deverão ser suportados pelo promotor da obra e informada esta Direção Regional do início dos mesmos. (...) Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado ao cumprimento do exposto no ponto 5 da presente informação.”* Refira-se ainda que quando se reporta que *“foram realizadas sondagens no local em 2020”*, tal é um lapso, dado que os trabalhos aí realizados são todos anteriores a 2011. Notamos, contudo, que as condicionantes determinadas pela DRCC são consentâneas com as medidas de minimização propostas pela equipa de arqueologia responsável pelo acompanhamento arqueológico de 2011.

No ponto 4.8 do parecer da DRCC é referido que *“No respeitante à demolição do edifício com frente para a Rua Dr. José Jardim, mesmo tratando-se de imóvel sem particular importância histórica ou patrimonial, reitera-se que, como tem sido habitual em casos similares, a fundamentação para tal ação deve ser clara e inequívoca, sob pena de se instituir grave precedente. Não obstante, neste contexto e no que respeita as competências desta Direção Regional, do mesmo modo se considera que a demolição e a nova construção não afetam em nenhum aspeto o bem imóvel classificado, pelo que poderá ser viabilizada, assim a Câmara Municipal de Leiria o considere enquadrável nas posturas e nos instrumentos vigentes.”*. Analisado o SIG associado ao PDM de Leiria, verifica-se que este edifício (Rua José Jardim, nº 12-14) encontra-se em área de afetação arqueológica motivada pela inserção na Zona Especial de Proteção do Antigo Convento de Santana / Antigo Mercado de Santana, no Conjunto Arqueológico designado Núcleo Urbano do Centro de Leiria (CFS 162104) e, parcialmente, no Perímetro de Salvaguarda do sítio arqueológico Hotel Liz/ Largo Alexandre Herculano, nº 10. Como tal, a demolição do edificado deve estar sujeita a trabalhos arqueológicos, no cumprimento ao disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria, alterado e republicado pelo Aviso n.º 2953/2020 de 20 de fevereiro, concretamente no Capítulo II, Secção III, Artigos 25º e 26º:

SECÇÃO III**Património arqueológico****Artigo 25.º****Identificação**

1 — *Encontram -se assinalados na Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais, as áreas de sensibilidade arqueológica, conjuntos e sítios arqueológicos de interesse patrimonial inventariados e descritos por parte do Município de Leiria, na Carta Arqueológica, e como tal, sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.*

2 — *Ao Património Arqueológico aplica -se a legislação em vigor, devendo ser privilegiada a proteção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos.*

Artigo 26.º**Regime**

1 — Nas áreas de sensibilidade arqueológica, conjuntos arqueológicos e sítios arqueológicos e respetivos perímetros de salvaguarda, todos os trabalhos ou atividades que envolvam transformação, revolvimentos ou remoção de terreno do solo e subsolo, bem como, demolição de construções, ou outros que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem, implicam obrigatoriamente a realização de trabalhos arqueológicos, cuja tipologia depende do parecer prévio das entidades competentes.

De destacar ainda que este edifício com frente para a Rua Dr. José Jardim integra a área classificada, no PDM, como Conjunto Patrimonial - Conjunto Arquitectónico Urbano , com a designação “Conjunto da Rua Dr. José Jardim”.

Como tal, deverão ser observadas e cumpridas as condicionantes do PDM relativas ao Património Arquitectónico:

SECÇÃO II**Património referenciado****Artigo 23.º****Identificação**

1 — *Encontram -se assinalados na Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais o património referenciado como de interesse patrimonial por parte do Município de Leiria e como tal sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.*

2 — *O património referenciado classifica -se nos domínios do património paisagístico, do património arquitetónico e conjunto patrimonial, sendo que estes últimos integram as categorias I, II e III em função do respetivo valor patrimonial.*

Artigo 24.º**Regime**

1 — *Sem prejuízo do previsto na lei para as operações de reabilitação urbana, ao património arquitetónico referenciado aplica -se o seguinte regime:*

a) *Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os estipulados nas respetivas categorias e subcategorias de uso do solo;*
 b) *Qualquer intervenção deve ter como primeiro objetivo a salvaguarda e a valorização dos bens imóveis, sendo que são admitidas obras de conservação, alteração e ampliação desde que estas não desvirtuem as características arquitetónicas do existente nem as condições biofísicas e paisagísticas que contribuíram para o seu valor.*

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, aos conjuntos patrimoniais aplicam -se ainda as seguintes disposições:

a) Devem ser promovidas Unidades de Execução para definição de alinhamentos e cérceas, especificação de materiais, e técnicas de construção e métricas da paisagem, designadamente das manchas, corredores e matrizes;
b) As edificações a implantar devem respeitar a morfologia do conjunto, nomeadamente quanto a alinhamentos, implantação, dimensão e volumetria.

3 — *Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, aos bens identificados como património paisagístico aplicam -se as seguintes disposições:*

a) *Ao Município de Leiria reserva -se o direito de exigir a salvaguarda ou proteção de qualquer exemplar de espécie arbórea ou arbustiva, maciço ou alinhamento vegetal que, embora em terreno particular, venha a ser considerada de interesse público municipal, pelas suas características estruturais, raridade, interesse botânico ou histórico, ainda que não se encontre como tal classificada;*

b) *Qualquer intervenção, nos bens identificados, requer autorização da Câmara Municipal de Leiria;*

c) Não são permitidas intervenções que descaracterizem ou desvirtuem o bem, nem que alterem as condições biofísicas e paisagísticas que lhes servem de suporte e conferem valor;

d) Às espécies arbóreas existentes protegidas por lei aplica-se o respetivo regime jurídico de proteção.

4 — Excetuam-se da alínea a) do número anterior as situações de perigo iminente para a saúde ou segurança pública, a confirmar por avaliação dos serviços competentes da Câmara Municipal.

5 — É admitida a demolição total ou parcial dos edifícios, nas seguintes condições:

a) Por risco de ruína evidente, a confirmar por avaliação técnica municipal;

b) Quando integrados em conjuntos patrimoniais contribuam para a sua descaracterização.

6 — A Câmara Municipal deve definir os auxílios, designadamente nas taxas relativas a operações urbanísticas e nos benefícios fiscais, de que os bens que integram o património referenciado podem beneficiar.

Além da integração do edifício no Conjunto Arquitetónico Urbano referido, ressalva-se que o edifício adjacente (Rua Dr. José Jardim, nº 18) encontra-se classificado como Monumento Arquitetónico de Categoria III – Património Arquitetónico, com a designação Casa Pedro José Rodrigues (1924) - Pires de Miranda. Na área deste edifício encontra-se igualmente classificado em PDM, como Património Paisagístico, os designados Espaços exteriores da Casa Pedro José Rodrigues (Casa Pires de Miranda). Ou seja, para o edifício nº 18 são observadas as mesmas condicionantes relativamente ao edifício nº 12-14, ao nível de PDM.

Notas adicionais:

Anexamos, para conhecimento interno, excerto do SIG Municipal, onde é possível verificar as realidades patrimoniais referidas. Considera-se ainda que deveria ser transmitida esta informação à Arq. Vitória Mendes, dado o seu conhecimento deste histórico. Estive em contacto com a Sra. Arquiteta, que me pôde clarificar as posições tomadas. Coloco-a em cc.

Alertamos ainda que existe uma aparente omissão na última informação recebida da tutela relativamente à salvaguarda do património azulejar (vide 4.12 da informação 952/2021), que nos parece que deveria ser clarificada, de modo a salvaguardar a posição da Câmara Municipal de Leiria. Na nossa perspetiva deve garantir-se o cumprimento da **Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, que protege o património azulejar**, procedendo à décima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro. Alertamos que na fachada ainda permanecem exemplares dos azulejos, pelo que seria possível a sua reprodução, caso tal assim fosse entendido, como pertinente, mediante observação dos azulejos ainda existentes, e dos múltiplos registos gráficos dos mesmos.

Fico à inteira disposição,

Com os melhores cumprimentos,

Vânia Carvalho

(Coordenação - Técnica superior)

Museu de Leiria | Centro de Diálogo Intercultural de Leiria | Centro de Interpretação do Abrigo do Lagar Velho

Divisão de Museus e Património Cultural | Município de Leiria

Tel. [+351 244 839 677](tel:+351244839677) | [244 839 673](tel:+351244839673) | [244 839 500](tel:+351244839500) (Ext. 662)

www.cm-leiria.pt | vcarvalho@cm-leiria.pt

De: Nélia Alexandra Filipe <nfilipe@cm-leiria.pt>

Enviado: 21 de janeiro de 2022 18:01

Para: Vânia Carvalho <vcarvalho@cm-leiria.pt>

Cc: Eurico Jorge Matias <

Assunto: envio elementos ON/2021/152

Cara Vânia,

No seguimento do telefonema, envio em anexo os elementos relativos ao processo ON/2021/152 – “obras de demolição, conservação de fachada e de património arquitetónico e paisagístico, ampliação e construção nova de edifício destinado a Hotel de 4 estrelas”.

Atentamente,
Nélia Filipe

Arquiteta | Divisão de Comércio, Serviços e Indústria
Departamento de Gestão Urbanística

Município de Leiria

Largo da República, nº1, 2414-006 Leiria, Portugal
www.cm-leiria.pt | 00351 244 839 500 . ext. 614

Nélia Alexandra Filipe

De: Filipe Ribeiro Silva
Enviado: 13 de outubro de 2021 12:31
Para: Nélia Alexandra Filipe
Cc: Eurico Jorge Matias
Assunto: RE: Alterações em área domínio público _ Hotel Liz (ON/2021/152)

Bom dia Nélia,

Estou bem obrigado.

Espero que também estejas bem.

Quanto à proposta de arranjos exteriores apresentada, concordo com as tuas observações nomeadamente no que diz respeito ao possível conflito no acesso ao piso -1, uma vez que deveria manter-se a continuidade do passeio até à fonte das Três Bicas sem interrupção, de modo a não penalizar a envolvente dos arranjos exteriores. A situação poderá ser agravada por não ficarem assegurada largura do acesso ao Piso -1, não permitindo os dois sentidos de circulação, ficando a questão de como será compatibilizado o acesso na entrada e saída. Parece-me que não fica assegurado trainel plano, de modo a não existir o risco da viatura invadir o passeio sem a devida zona de espera imediatamente antes do mesmo, agravado por não ter a devida visibilidade atendendo à reduzida largura de acesso entre paredes do edifício. Deveria também garantir-se um maior afastamento para poente do acesso automóvel à Fonte das Três Bicas, por forma a minimizar o impacto.

Mais proponho que seja criado lugar de táxi do lado do hotel e não no separador, podendo inclusivamente adotar-se solução de resguardo para tomada e largada de pessoas e não lugar exclusivo para táxis.

Att.

Filipe Silva | Chefe de Divisão
Divisão de Mobilidade e Trânsito
Departamento de Infraestruturas e Manutenção
Município de Leiria
Largo da República, 1 | 2414 – 006 Leiria
Telf. 244845636 – Ex 136
filipesilva@cm-leiria.pt | www.cm-leiria.pt

De: Nélia Alexandra Filipe <nfilipe@cm-leiria.pt>
Enviada: 13 de outubro de 2021 12:09
Para: Filipe Ribeiro Silva <fsilva@cm-leiria.pt>
Cc: Eurico Jorge Matias <ematias@cm-leiria.pt>
Assunto: Alterações em área domínio público _ Hotel Liz (ON/2021/152)

Bom dia, Filipe, espero que te encontres bem.

Em maio falámos acerca da proposta para o “Hotel Liz” (ON/ 2021/152), na Rua Tenente Valadim ao lado da fonte das 3 bicas.

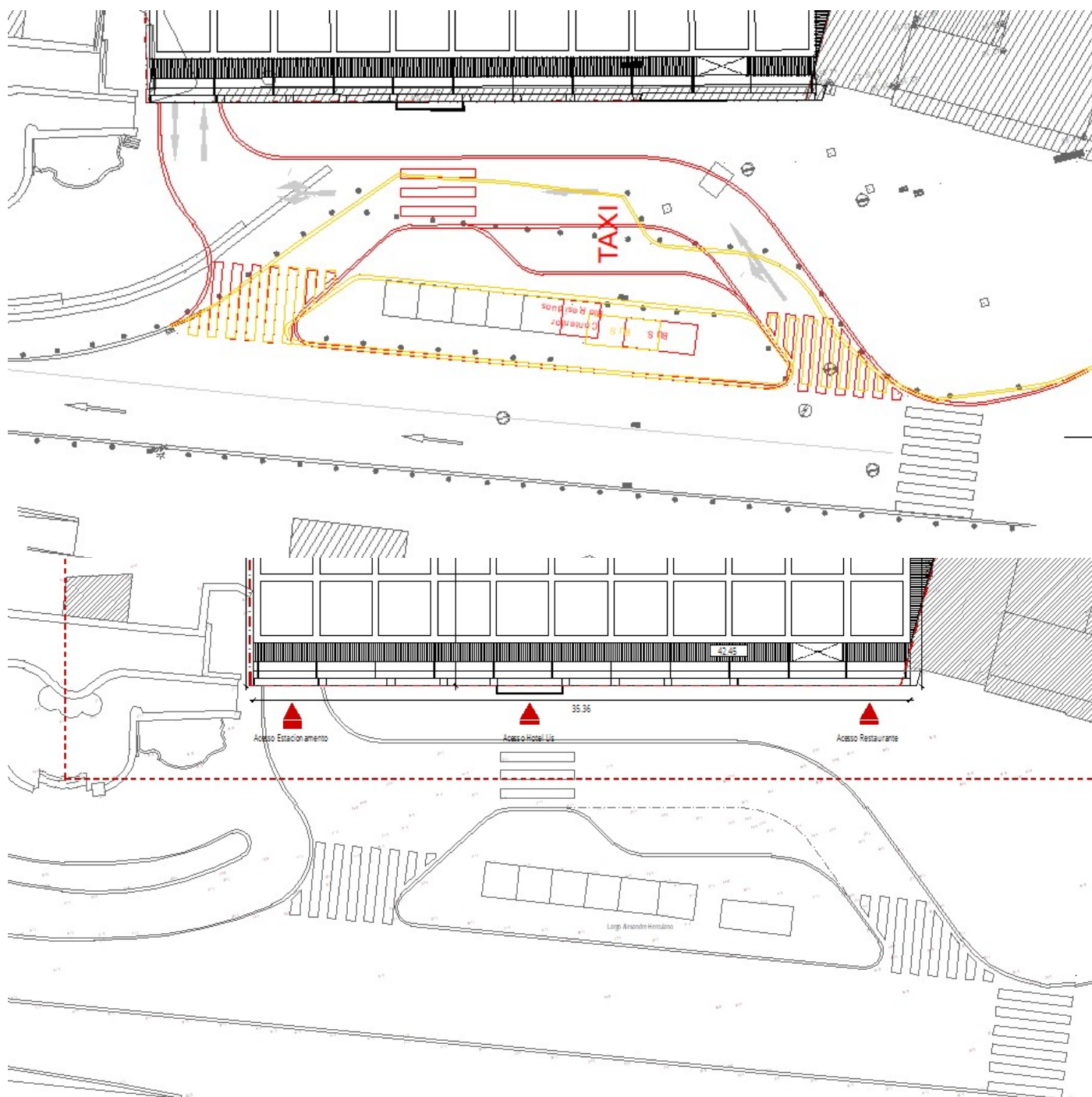
Como na altura, falámos apenas por telefone, envio-te em anexo as peças desenhadas agora apresentadas em aditamento ao processo para teu conhecimento.

Relativamente à primeira proposta: extrato da minha informação anterior, relativamente à área em questão:

- 5.7.** São propostas alterações em área de domínio público, nomeadamente a norte junto ao acesso do hotel verificando-se o seguinte:
- 5.7.1.** Não é apresentada peça desenhada (versão alterações) abrangendo a área em questão, com recurso às cores convencionais conforme o disposto no nº6 do Anexo II da portaria 113/2015 de 22 de abril.
 - 5.7.2.** As alterações acima referidas são omissas na planta de implantação de extensão dwg” conforme já referido no ponto 5.1.2. da presente informação.
 - 5.7.3.** Deverá ser retificado/esclarecido o acesso ao piso -1, na eventualidade de se verificar um conflito entre este e as escadas laterais da Fonte das Três Bicas, conforme referido no parecer do Gabinete da Reabilitação Urbana.
 - 5.7.4.** Na memória descritiva refere-se *«Desejar-se-ia assim, se de acordo com a Edilidade a relocalização da paragem de autocarros e dos contentores de resíduos sólidos urbanos para outro local a estudar.»* No entanto considera-se que a mesma deverá ser mantida na sua atual localização, atento ao parecer obtido junto do CDIMT – Eng.º Filipe Silva, que informou da importância em manter o resguardo e paragem de autocarro por ser uma localização estratégica, muito requisitada e que acompanha os principais percursos da rede mobilis. Mais se informa que, atendendo a ocupação marginal atual poderá não ser possível alcançar uma localização próxima para possível deslocalização da paragem. Quanto a ilha ecológica e consultada a DIAS, considerou-se difícil a relocalização da mesma até porque poderá inclusivamente servir o hotel.
- 5.8.** A DIAS (Divisão de Ambiente e Saúde) informa que o promotor deverá prever um contentor subterrâneo destinado a bio-resíduos junto da ilha ecológica existente a norte. O equipamento deverá equiparar-se aos existentes, com uma plataforma de aproximadamente 2mx2m e uma capacidade de 1m³. Sugere-se que a sua implantação seja a poente dos já existentes, prevendo-se uma ligeira deslocação do abrigo de passageiros para poente.

Relativamente ao agora apresentado

Na primeira entrega não apresentaram planta de alterações a abranger a área de domínio público. Entregaram agora - (2ª peça desenhada do ficheiro em anexo).



Tendo em consideração estas últimas peças desenhadas apresentadas, se houver algo que queiras acrescentar relativamente às alterações propostas nesta área, diz-me sff.

Ainda que, esta poderá não ser a solução final pois:

- parece-nos que há um conflito entre o arranque das escadas da fonte das 3 bicas e o acesso ao piso -1, e o técnico não esclareceu/resolveu quanto a este ponto.
- na proposta verifica-se uma alteração nos arranjos exteriores adjacentes à fonte (degraus) e não representam essas alterações na planta (vermelhos/amarelos).

Bom trabalho.

Atentamente,
Nélia Filipe

Arquiteta | Divisão de Indústria, Comércio e Serviços
Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Município de Leiria
Largo da República, nº1, 2414-006 Leiria, Portugal

Assunto : Projeto de Licenciamento de um Hotel - 2º Aditamento

Requerente : Respol - Resinas, S.A.

Local : Largo Alexandre Herculano e Avenida Dr. José Jardim - Leiria

Servidão Administrativa : Mercado de Santana - Portaria n.º 581/2011, DR, 2.ª série, n.º 113, de 14-06-2011 (ver Portaria)
Edital N.º 21/83-E de 4-04-1983 da CM de Leiria
Despacho de homologação de 26-02-1983 do Secretário de Estado da Cultura
Parecer de 11-02-1983 da Assessoria Técnica do IPPC a propor que se mantenha a proposta de classificação como IIP
Parecer desfavorável de 2-07-1982 da CM de Leiria
Despacho de 22-05-1982 do Secretário de Estado da Cultura a determinar a solicitação do parecer da CM de Leiria
Parecer de 11-05-1982 da Assessoria Técnica do IPPC a propor a classificação como IIP
Proposta de classificação de 30-11-1981 da Associação dos Arquitectos Portugueses - ZEP - Portaria n.º 581/2011, DR, 2.ª série, n.º 113, de 14-06-2011 (sem restrições) (ver Portaria)
Edital N.º 017/2011 de 16-02-2011 da CM de Leiria
Despacho de homologação de 4-10-2010 do Secretário de Estado da Cultura
Edital N.º 40/2010 de 10-03-2010 da CM de Leiria
Parecer favorável de 3-03-2009 do Conselho Consultivo do IGESPAR, I.P.
Proposta de 21-07-2008 da DRC do Centro

Inf. n.º: S-2022/572812 (C.S:1563293)

Cód. Manual 160/2022

N.º Proc.: DRC/2021/10-09/152/POP/109977 (C.S:230743)

Data Ent. Proc.: 23/12/2021

Diretora Regional de Cultura do Centro Suzana Maria Peres de Menezes a 20/01/2022

Concordo com o parecer Favorável Condicionado proposto.

1. ENQUADRAMENTO

A proposta em apreciação é presente no âmbito de segundo aditamento ao pedido de licenciamento relativo à construção de “Hotel de quatro estrelas” com frentes para o Largo Alexandre Herculano e a Avenida Dr. José Jardim, em Leiria, concelho de Leiria, distrito de Leiria.

O imóvel localiza-se em área integrada na ZEP (Zona Especial de Proteção) do Edifício do Mercado de Leiria ou de Sant’Ana (Portaria n.º 581/2011, publicada em DR, 2ª série, n.º 113, de 14.06.2011).

2. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da legislação em vigor, nomeadamente nos artigos 43º, 45º, 51º, 60º, 74º, 75º, 77º, 78º e 79º da Lei 107/2001, de 8 de setembro, artigos 13º e 13º A do DL 555/99 de 16 de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 26/2010, de 30 de março, Título IV do RGEU e Decreto-Lei n.º 115/2012 de 25 de maio, artigo 29º do Decreto-Lei n.º 126-A/2011, de 29 de dezembro e alínea a), do n.º 3 do artigo 2º, do Decreto-Lei nº 114/2012, de 25 de maio.

3. ANTECEDENTES

- Despacho superior a 12-05-2021, com emissão de parecer Favorável Condicionado, segundo a Inf. n.º 952/DRCC/2021, referente a “Projeto de Licenciamento de um Hotel” (CS: 219487);
- Despacho superior a 12-10-2021, com emissão de parecer Favorável Condicionado, segundo a Inf. n.º 2118/DRCC/2021, referente a “Projeto de Licenciamento de um Hotel - Aditamento” (CS: 226483).

4. APRECIÇÃO DE ARQUITETURA

4.1 O projeto ora apresentado diz respeito a segundo aditamento ao Projeto de Licenciamento de um Hotel.

4.2 De anterior informação (inf. nº952/2021), destaca-se:

“4.1 O projeto apresentado tem como objeto o licenciamento de hotel a implantar numa área sensível da cidade, num terreno que apresenta um forte declive, onde se encontram implantados dois edifícios e uma ruína, tratando-se de uma operação que integra obras de demolição, reabilitação/recuperação, alteração e construção nova.

(...)

4.4 Muito embora se trate de intervenção em edifícios não classificados constata-se que estamos perante a presença de imóveis de significativo valor patrimonial localizados num local de alta sensibilidade, quer pelas características dos imóveis existentes nas imediações quer pelas próprias características do tecido urbano (zona baixa da cidade, com uma forte ligação ao rio, com forte visibilidade a partir de diversos pontos de cota alta, com vários pontos urbanisticamente mal resolvidos e/ou por resolver).

4.5 A solução proposta pretende resolver um dos pontos de fragilidade urbanística da cidade, correspondente ao vazio e ruína deixados pelo desaparecimento do Hotel Liz, agarrando à solução toda a encosta e duas construções existentes à cota mais alta, que fazem frente para um arruamento distinto.

De forma sumária, a proposta que ocupa praticamente a totalidade da parcela, prevê a construção de uma cave, o aumento de 1 piso relativamente à fachada a manter do “Hotel Liz”, a reabilitação de Casa da autoria do Arq.to Korrodi e a demolição de edifício existente nesta contiguidade, com substituição por construção nova.”

(...)

4.7 Da análise que foi possível efetuar face aos elementos entregues, constata-se desde já que existem um conjunto de opções que, à luz dos princípios da boas práticas em imóveis e locais com estas características necessitam de ser reequacionadas / revistas e/ou devidamente fundamentadas:

4.8 Demolições propostas – a demolição de construções apenas deverá ser admitida a título excecional, quando se tratem de elementos dissonantes ou quando se trate de imóvel sem significativo interesse e cumulativamente se encontre em muito mau estado de conservação, tornando a sua recuperação significativamente desproporcional face ao benefício.

Dentro deste princípio apenas são admitidas demolições em situações comprovadamente fundamentadas.

4.9 Construção em cave – tratando-se de um território de elevada sensibilidade patrimonial, quer sob do ponto de vista da arquitetura quer da arqueologia, justificado nomeadamente pela



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

DIREÇÃO REGIONAL DE CULTURA DO CENTRO

presença da Igreja do Espírito Santo e da Fonte das 3 Bicas (confinantes com a parcela de terreno), acrescido das condicionantes decorrentes das características geológicas do local e do facto de a solução de projeto assentar na preservação da fachada do “Hotel do Liz”, considera-se que a construção em cave comporta elevados riscos para a segurança e estabilidade das construções adjacentes, só podendo eventualmente ser viabilizada, caso manifestamente seja comprovada a imprescindibilidade desta solução, devendo ficar salvaguardas em projeto um conjunto de medidas de prevenção e gestão do risco, bem como garantir-se a adoção de soluções que salvaguardem a integridade das estruturas antigas (no interior e fora da parcela).

4.10 Aumento de 1 piso associado à fachada do “Hotel do Liz” – tratando-se de uma frente de Rua com uma forte presença de elementos notáveis, destacando-se o fecho do alçado com a presença da Igreja do Espírito Santo, considera-se que o projeto deve garantir uma solução que respeite a dinâmica altimétrica do arruamento e não se sobreponha em termos de volumétricos à Igreja.

4.11 Relação com o espaço urbano e com os valores patrimoniais (Igreja / Fonte) – seguindo a lógica de raciocínio do ponto anterior, considera-se que não se encontra bem resolvida a relação do novo volume proposto (formal e materialmente) com as pré-existências - a título de exemplo referimos a frente de construção virada para o espaço da Fonte, que é tratada como “empena”, não demonstrando a existência de uma preocupação de tratamento que salvasse a leitura deste elemento notável e que apresenta fragilidades na forma como é efetuada a transição de planos.

4.12 Salvaguarda / manutenção de imóveis mantendo a sua identidade formal e construtiva - relativamente às construções a manter (Casa do Arq.to Korrodi e fachada do Hotel Liz) – deverá ficar demonstrado um especial cuidado na preservação da identidade dos imóveis, através do respeito pelas suas características plásticas, formais e construtivas – face às fotografias apresentadas considera-se dever ser colocada um especial cuidado na preservação do património azulejar.

(...)

4.13 Impacto global da solução proposta na legibilidade do espaço urbano e nos valores patrimoniais em apreço – relativamente a este aspeto considera-se que globalmente a solução proposta assume um protagonismo excessivo na legibilidade do espaço urbano, tanto a partir da leitura que é efetuada a partir dos arruamentos existentes à cota baixa, como da vista da cidade a partir das cotas mais altas (nomeadamente a partir do castelo).

4.14 Não reunindo a presente proposta as condições necessárias para ser aceite, mas reconhecendo estes serviços que:

- trata-se de uma intervenção de grande importância para a cidade*
- o programa que se pretende acomodar exige áreas significativas de construção*
- existem condicionantes de diferente natureza no local, assumindo especial importância as de natureza patrimonial*

considera-se pertinente o acompanhamento do desenvolvimento da reformulação da solução, por estes serviços, em articulação com o município.”

[Arq.a Patrícia Mendes]

4.3 De anterior informação (inf. nº2118/2021), destaca-se:

“4.1.A presente análise visa apreciar o projeto agora apresentado, tendo em conta o teor do parecer anteriormente emitido.

4.2. Foram agora entregues os seguintes documentos/elementos:



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

DIREÇÃO REGIONAL DE CULTURA DO CENTRO

- *Levantamento arquitetónico revisto, de forma a contemplar a representação da totalidade dos imóveis.*
- *Alçado de conjunto da Avenida Dr. José Jardim correspondente à situação existente e à situação proposta, na peça desenhada ARQ-PAL-0.001.1.*
- *Relatório Prévio de Contextualização Histórico-Arqueológica contemplando:*
 - “a. Descrição do edificado existente, o que inclui, entre outros, compartimentação, características dos revestimentos, identificação de materiais e cores e caixilharias;*
 - b. Levantamento fotográfico interior e exterior que permite perceber características formais e construtivas dos imóveis;*
 - c. Caracterização construtiva, incluindo sistema estrutural de paredes, pavimentos e coberturas;*
 - d. Caracterização e análise pormenorizada do estado de conservação dos imóveis, com identificação das diferentes patologias;*
 - e. Avaliação do valor patrimonial dos imóveis, incluindo identificação de elementos construtivos que permitam perceber intervenções.”*

- *Fundamentação das opções de projeto assumidas que se traduzem na seguinte argumentação apresentada:*

“Como referido anteriormente, a proposta de demolições assenta numa base de carácter excecional, uma vez que o imóvel não mostra significativo interesse patrimonial, nem apresenta um estado de conservação que justifique a sua recuperação. Considera-se que seria uma ação desproporcional ao seu benefício. Uma vez mais se referencia o Relatório Prévio anexo a esta Memória Descritiva e Justificativa que dá resposta à situação existente.

A construção em cave torna-se neste projecto imprescindível. Uma vez que se apresenta o programa para um Estabelecimento Hoteleiro, as áreas técnicas necessárias, bem como o dimensionamento do estacionamento levam a que se tome essa decisão de projecto. Relativamente a este assunto, importa salvaguardar a implementação de um conjunto de medidas de prevenção e gestão de risco, bem como a garantia de adoção de soluções que salvaguardem a integridade das estruturas pré-existentes (dentro e fora da parcela). Será um processo naturalmente acompanhado pelas equipas das diversas especialidades.

No que respeita o aumento de 1 piso associado à fachada do Hotel Liz, foi tida em conta a presença da Igreja do Espírito Santo como parte integrante de uma frente de rua notável. Recuou-se o edifício principal do Hotel face à remanescente fachada do Hotel Liz para que o novo piso não se sobreponha à pré-existência. O contraste assumido entre o branco da fachada principal e o escuro da fachada recuada ajudam na compreensão volumétrica desta intenção. Como conjunto, temos uma leitura de continuidade entre o Hotel e a Igreja. Assim, a fachada principal assume um carácter de continuidade com a envolvente, ocultando o desenvolvimento do Hotel a tardoz.

As sucessivas coberturas verdes participam da integração paisagística da volumetria na morfologia do terreno. De uma vista mais alargada – como a do Castelo de Leiria – a perceção será a de um grande jardim central, relacionado com o corpo principal do Hotel, os Apartamentos Turísticos e a Casa de Chá.

Acredita-se que esta intervenção, pela excelente localização onde se encontra, seja capaz de resolver duas frentes urbanas de importância extrema para a cidade – por um lado o Largo Alexandre Herculano, por outro a Avenida Dr. José Jardim. Atendendo as condicionantes de diferente natureza, em especial as de natureza patrimonial apresentam-se de seguida alguns métodos de intervenção que serão tidos em conta no desenvolvimento futuro do projecto. Considera-se que o trabalho num terreno de elevada sensibilidade patrimonial, deve, sob o ponto de vista da arquitectura e da arqueologia, ser refletido.”

4.3. Da análise efetuada verifica-se que não foram introduzidas alterações ao projeto dignas de registo (conforme aferido através das peças desenhadas).

4.4. Relativamente às fundamentações apresentadas, considera-se que a argumentação exposta não é suficientemente forte para justificar as opções de projeto assumidas, não alterando os pressupostos que estiveram na base do parecer anteriormente emitido.”

[Arq.a Patrícia Mendes]

4.4 Na sequência das análises feitas nestes serviços, vem o requerente apresentar proposta reformulada, pretendendo-se dar resposta às principais questões levantadas em anteriores apreciações, nomeadamente no que respeita à configuração do edifício novo adossado à fachada do antigo Hotel Liz, quer no respeitante à sua volumetria, quer na relação estabelecida com o espaço público, e no respeitante à fundamentação para a demolição integral de imóvel com frente para a Rua Dr. José Jardim.

4.5 De facto, regista-se a introdução de algumas alterações que contribuem para um menor impacto do novo volume construído atrás da fachada remanescente do Hotel Liz: o novo revestimento escolhido, zinco pré-patinado, assume um cromatismo menos impositivo, mais claro, e a cobertura passa a ser em seixo rolado. O último piso, que se ergue a cota superior à pré-existência, adota agora um maior afastamento em relação ao plano da fachada, cerca de 4 metros, diluindo a visibilidade a partir da rua. A empena voltada à Fonte das Três Bicas foi igualmente redesenhada.

4.6 Relativamente ao edifício construído a cota superior, substituindo imóvel a demolir integralmente, constata-se uma redefinição da sua volumetria, que acompanha agora a empena do edifício confinante e que contribui para um menor impacto visual da nova construção.

4.7 Considera-se que as alterações ora propostas contribuem para melhorar os aspetos para os quais se chamou a atenção. No entanto, as reservas oportunamente descritas não estão inteiramente afastadas: a construção deterá uma visibilidade muito expressiva, em particular de pontos mais altos da cidade, como o morro do Castelo, e gera uma relação de algum modo ambígua e delicada com a vizinha Igreja do Espírito Santo. No entanto, considerando que esta Direção Regional se pronuncia em sede de servidão administrativa gerada pelo Mercado de Santana, não havendo impacto direto sobre a contemplação deste, poderá ser aceite a pretensão.

4.8 No respeitante à demolição do edifício com frente para a Rua Dr. José Jardim, mesmo tratando-se de imóvel sem particular importância histórica ou patrimonial, reitera-se que, como tem sido habitual em casos similares, a fundamentação para tal ação deve ser clara e inequívoca, sob pena de se instituir grave precedente. Não obstante, neste contexto e no que respeita às competências desta Direção Regional, do mesmo modo se considera que a demolição e a nova construção não afetam em nenhum aspeto o bem imóvel classificado, pelo que poderá ser viabilizada, assim a Câmara Municipal de Leiria o considere enquadrável nas posturas e nos instrumentos vigentes.

5. APRECIÇÃO DE ARQUEOLOGIA

No que respeita à Arqueologia, recupera-se a análise efetuada na Inf. n.º 952/DRCC/2021:

“5.1 Trata-se de um projeto de construção de uma unidade hoteleira, com forte implantação espacial num território urbano sensível. O terreno de intervenção localiza-se no centro da cidade de Leiria, compreendido entre o Largo Alexandre Herculano e a Avenida Dr. José Jardim.



CULTURA

DIREÇÃO REGIONAL DE CULTURA DO CENTRO

Caracteriza-se pela sua topografia fortemente inclinada, marcada por uma diferença de 20 metros de altura entre arruamentos e desenvolve-se num interior de quarteirão, flanqueado pela Fonte das 3 Bicas, obra do século XVII e pela Igreja do Espírito Santo que data do século XVIII. Na proximidade encontramos também o Mercado Santana, obra do Arquitecto Ernesto Korrodi, projecto dos anos 20 realizado para albergar o Mercado Municipal.

“(…) O hotel que aqui se apresenta a licenciar agrega estas pré-existências, e tenta “resolver” esta “parte de cidade” de excepcional importância para Leiria e para a sua comunidade.”(…) “ in Memória Descritiva do Projeto.”

5.2 Estamos, portanto, perante um território de sensibilidade patrimonial elevada, quer sob o ponto de vista da arquitetura quer da arqueológica. Para esta última o facto de estar próxima da Igreja do Espírito Santo, edificada no século XVIII a partir de uma antiga ermida medieval (na altura existiriam, junto ao local, uma albergaria e um hospital).

5.3 Enquadra-se em zona de importância arqueológica relevante, em pleno Centro Histórico da cidade de Leiria, em áreas de proteção a monumentos classificados e com condicionantes formais considerando o Plano Diretor Municipal de Leiria e do Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria. Foram realizadas sondagens no local em 2020. São conhecidos, na área envolvente, o ambiente de exumação de vestígios de ocupação antiga da cidade resultantes de intervenções urbanas deste tipo.

5.4 Assim, os trabalhos que determinem remoção de terras ou afins deverão ser acompanhados por um arqueólogo ou equipa de arqueologia. Tal ação deve igualmente ser extensível a quaisquer trabalhos de demolição, interior ou exterior, no sentido de avaliar os elementos que a constituem e recolher eventuais materiais antigos de reaproveitamento. O Plano de trabalhos deverá ser enviado previamente a esta DRCC assim como o respetivo PATA. No caso da deteção, durante a intervenção, de algum bem com relevância patrimonial, deverão ser consultados os Serviços que tutelam o Património em questão.

Todos os trabalhos arqueológicos deverão ser suportados pelo promotor da obra e informada esta Direção Regional do início dos mesmos.”

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se a emissão de **parecer favorável condicionado** ao cumprimento do exposto no ponto 5 da presente informação.

À consideração superior,

Cátia Marques, Arquiteta

Artur Côrte-Real, Arqueólogo

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ESTRUTURAÇÃO DA OFERTA**
Documento: **Informação de Serviço n.º 2021.I.2386/[DVO/DEEO/GRS]**Assunto: **HOTEL LIS, de 4*
Projeto de Arquitetura**Concelho: **Leiria**Promotor: **Respol Resinas SA
29-03-2021****1. Dados Gerais**

Processo n.º	18.2/215 (Q1/2008/2485)	Registo de Entrada [Data]	2021.ENT.10333 [09-03-2021]
SI-RJET	7767	RNET (empr. existente)	---
Pedido remetido por:			
Câmara Municipal		Promotor	X
Portal SIRJUE n.º			
Endereço	Lg. Alexandre Herculano 10	Localidade	Leiria
Cód.Postal	2410-083	Distrito	Leiria
Concelho	Leiria	Freguesia	União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes

2. Assunto/ Pretensão

	Sim	Não
Instalação de empreendimento novo	X	
Alterações ou Ampliação de empreendimento não classificado		X
Alterações ou Ampliação de empreendimento existente classificado		X
Edifício Novo / Construído de raiz	X	
Edifício Reconstruído	X	
Edifício Reabilitado	X	
Edifício Ampliado	X	
Inserido em Conjunto Turístico		X
Turismo de Natureza		X
Projeto inovador e valorizante da oferta turística		X
Classificação atual	---	
Classificação pretendida	Hotel de 4*	
Nome pretendido	Hotel LIS	
Cumprimento do disposto no artigo 41.º DL 39/2008, na sua atual redação	X	

3. Edifício/Imóvel*(artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação em vigor)*

	Monumento Nacional	Interesse Público	Interesse Municipal	
Classificado ou em vias de classificação	-	-	-	
Situado em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação	-	-	-	
Situado dentro de zonas de proteção de monumentos, conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação	-	X	X	
Valor	Histórico	Arquitetónico	Cultural	Artístico
	X	X	-	-

Observações:

Vestígios arqueológicos existentes ou que venham a ser descobertos durante a instalação	Sim	Não
	X	

4. Empreendimentos Turísticos do Concelho de Leiria*(Fonte: Sistema Geográfico de Georreferenciação do TP, I.P.)*

Categorias	N.º empreendimentos turísticos	N.º de camas	N.º unidades de alojamento
Informação prévia com parecer favorável	1	214	105
Parecer favorável em projeto	8	193	105
Empreendimentos Turísticos classificados	26	5251	1156

5. Instrumentos de Gestão Territorial em vigor para o local

Alvará de Loteamento	
Plano Diretor Municipal / PDM (Aviso nº2953/2020, de 20 de fevereiro)	X
Plano de Urbanização / PU	
Plano de Pormenor / PP (Aviso n.º 1499/2019 - Plano de Pormenor de Santo Agostinho)	X
Plano Especial de Ordenamento do Território / PEOT	
Reserva Ecológica Nacional / REN	
Reserva Agrícola Nacional / RAN	
Rede Natura 2000	
Observações:	

6. Antecedentes mais relevantes

	Doc. n.º	Despacho/ /Data	Assunto	Tipologia/ /Categoria	Capacidade	Obs./Dispensas
a)	Inf nº 80/2000-DSPET/DEHOT da Ex DGT	29/02/2000	Vistoria de rotina e para efeitos do n.º2 do Art. 70.º do Decreto-Lei 305/99 à Pensão Lis, de 1.ª, sita em Leiria	Pensão de 3ª		Existiu no local a "Pensão Lis" que foi desclassificada para 3ª e se encontra encerrada
b)	Ent 2021/12488	26/03/2021	20210326 - 750/21 (2-127) - Hotel Lis - Leiria proc. nº 7767	HO 4*	73UA 146 camas	link com os elementos revistos (peças desenhadas e memória descritiva)

7. Descrição do empreendimento

Edifícios	Áreas Comuns	Áreas de Serviço
Edifício Principal		
-1	16 lugares de estacionamento (1 para UMC);	Cais de Cargas e Descargas; Balneários e Vestiários de Pessoal M/F; Sala de Refeições e Descanso; Sala da Governanta; Rouparia; Oficina de Manutenção; Área Técnica de AQS; Arrumos do Hotel; Área Técnica Transformador; Área Técnica - Grupo de Bombagem Hidráulica; Reservatórios de Água para Consumo; Reservatórios de Água de Incêndio; Compartimento de Lixos
0	Drop Off; Entrada e Lobby; Wine Bar; Pátio Interior; Receção; Restaurante; Salas de Conferências para 28 pax; Loja; Instalações Sanitárias M/F/UMC	Gabinete do Diretor; Back Office; Arrumos de Bagagem; Entrada de Serviço; Cozinha; Economato; Área Técnica da Piscina Interior; Compartimento de Lixos do dia com Recolha à cota do Largo Alexandre Herculano; Posto de transformação
1	16 Quartos Duplos (1 para UMC) e 2 Suites duplas (1 com Piscina Exterior); SPA com Piscina Interior, 2 Salas Tratamento, Sala de Repouso e IS unisex-UMC	Arrumos; copa de piso
2	16 Quartos Duplos e 2 Suites duplas; Ginásio e IS	Arrumos; copa de piso
3	16 Quartos Duplos e 2 Suites duplas	Arrumos; copa de piso
4(-1 Av.Dr.José Jardim – Edif Ap)	6 Quartos Duplos; Ligação à Casa Karrodi e Edifício dos Apartamentos	Arrumos; copa de piso
Edifício Casa Korrodi		
-1		Área técnica
0	Salão de chá; IS F/M+UMC	Copa
1	2 Quartos duplos; Receção	Copa de piso
2	2 Quartos duplos	Copa de piso

Informação nº 2021.I.2386

Edifício de Apartamentos		
-1 (5ºEdf.Principal)		Copa; Área Técnica
0	2 Apartamentos T1; 1 Apartamento em Estúdio	
1	2 Apartamentos T1; 1 Apartamento em Estúdio	
2	2 Apartamentos T1; 1 Apartamento em Estúdio	
Circ. Vert.	Edf. Principal – 2+1 elevadores + 2 caixas de escadas; Casa Karrodi – 1 elevador e 1 caixa de escadas; Edf. Apartamentos – 1 elevador + 1 caixa de escadas.	Edf. Principal - 1 elevador para lixos + 1 elevador de serviço + 1 escada de serviço;
Exterior	escadas exteriores; jardim; piscina e solário ao nível do piso 0 dos Ap's e da Casa Karrodi (cobertura Edf. Principal)	
Observações:		

Parâmetros	Dados do Projeto
Área da Parcela/Terreno	2921 m ²
Área de Implantação	1822,79 m ²
Área de Construção	7313,16 m ²
Área Bruta de Construção	7759,49 m ²

8. Aspeto Funcional

8.1 Condições de Instalação (DL nº 39/2008, na sua atual redação)

	Sim	Não
a) Mínimo de 10 Unidades de alojamento (artigo 12.º/1)	X	
b) Ocupa a totalidade ou uma parte independente, constituída por pisos completos, de um ou mais edifícios, desde que os edifícios em causa constituam, entre eles, um conjunto de espaços contíguos, ou desde que, entre eles, exista uma área de utilização comum (artigo 12.º/2)	X	
c) No mesmo edifício existem estabelecimentos hoteleiros de diferentes grupos ou categorias (artigo 12.º/3)		X

8.2 Requisitos dos estab. de restauração e bebidas, integrados nos estab. hoteleiros

(Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro)

	Sim	Não
Área de serviço (artigos 123.º/1 b) + 126.º)	X	
Zonas integradas (artigos 123.º/1 c) + 127.º)	X	
Cozinhas, copas e zonas de fabrico (artigo 123.º/1 d))	X	
Instalações sanitárias separadas das salas de refeição e das zonas de manuseamento de alimentos (artigos 123.º/1 e) e f) + 129.º/3 a) + 130.º/5 a))	X	
Capacidade de estabelecimento (artigos 123.º/1 j) + 133.º)		
Lugares sentados [0,75m ² por lugar] (artigos 123.º/1 j) + 133.º a))	X	
Observações:		

8.3 Requisitos dos equipamentos de uso comum (Portaria n.º 358/2009, de 6 de abril)

	Sim	Não
Piscina (s) (artigo 5.º)	X	
Balneários, vestiários e instalações sanitárias de apoio (artigo 5.º/2)	X	
Ginásio(s) (artigo 6.º)	X	

Balneários, vestiários e instalações sanitárias de apoio (artigo 6.º)	X	
Outros:	NA	
Observações: Junto à piscina interior tem uma zona de SPA		

8.4 Condições de Acessibilidade (artigo 6.º do DL nº 39/2008, na sua atual redação)

	Sim	Não
a) Unidade adaptada a utentes com mobilidade condicionada (UMC). Total = 1 Quarto duplo	X	
b) Percurso acessível no exterior do empreendimento.	X	
c) Percurso acessível no interior do empreendimento.	X	
d) Lugares de estacionamento. N.º: 1 Lugar em garagem	X	
e) Instalações sanitárias comuns.	X	
Observações:		

8.5 Capacidade Máxima

Unidades de Alojamento (UA)										
Quartos			Suites			Apartamentos / moradias (em menor número que os Quartos e/ou Suites)				
Individuais	Duplos	Triplos	Individuais	Duplas	Triplas	Estúdio	T1	T2	T3	Outros
---	58	---	---	6	---	3	6	---	---	---
Total de unidades de alojamento: 73						Total camas fixas/utentes: 146				

8.6 Requisitos obrigatórios – ANEXO I

(Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na redação dada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, e pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro)

	N.º	Requisito	SIM	NÃO
Acessos	1	Entrada de serviço distinta da entrada para os utentes	X	
	2	Acesso privativo às UA	X	
	4	Elevador quando o edifício tenha mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão	X	
Zonas Comuns	5	Local identificado de receção, destinado ao check-in, check-out e informações aos utentes, que pode estar inserido em qualquer área de uso comum	X	
	6	Área ou áreas de uso comum onde possam ser prestados os serviços de refeições, pequenos-almoços ou bar	X	
	7	Instalações sanitárias	X	
	8	Área de estar equipada (mesas e sofás ou cadeiras)	X	
Zonas de Serviço	12	Acesso vertical de serviço aos pisos de alojamento independente do acesso dos clientes	X	
	13	Cozinha, ou copa se apenas forem servidos pequenos-almoços	X	
	14	Zona de armazenagem	X	
	15	Área destinada ao pessoal, composta pelo menos por instalações sanitárias e zona de vestíário	X	
UA's	19	100% das unidades de alojamento com instalações sanitárias privativas constituídas no mínimo por sanita, lavatório e duche ou banheira	X	
Áreas dos quartos	24	Área mínima dos quartos individuais (14,5 m²)	NA	
	25	Área mínima dos quartos duplos (19,5 m²)	X	
	26	Área mínima dos quartos triplos (24,5 m²)	NA	
	27	Suites constituídas por quarto e zona de estar equipada separável com a área mínima de 10m ² (24,5 m² para individuais, 29,5 m² para duplas e 34,5 m² para triplas)	X	
Áreas dos apartam.	28	Área mínima de apartamentos com um quarto individual (30 m²)	NA	
	29	Área mínima de apartamento em estúdio (24 m²)	X	
	30	Área mínima de apartamentos com um quarto duplo (33 m²)	X	
	31	Área mínima de cada quarto suplementar (14,5 m²)	NA	
Estaciona.	32	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das UA do empreendimento, situado no empreendimento ou na sua proximidade	X	
		Valor verificado: 16 lugares		
Observações:				

8.7 Pontuação opcional obtida em sede de Projeto – ANEXO I*(Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua atual redação)*

	N.º	Requisito	Pontos	★★ ★★
Zonas Comuns	9	Área bruta privativa de estar, equipada, por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥1m ² <2,5m ² : 5pts; ≥2,5m ² <5m ² : 10pts; ≥5m ² : 15pts	5
		Valor verificado: 2.3 m ² / UA		
UA (Quartos e/ou apartam.)	20	Varandas ou terraços com área mínima de 4m ² em 50% das UA	5pts / cada 4 m ² /UA, máx. 15pts	0
		Valor verificado: maioria de UA's entre 3.29 e 3.83 m ² /varanda		
	23	Percentagem da área média das UA que excede as áreas mínimas obrigatórias	≥10%: 10pts ≥20%: 12pts ≥30%: 15pts	12
		Valor verificado: >22 %		
Áreas dos quartos	27	Suites constituídas por quarto e zona de estar equipada separável com a área mínima de 10m ²	5pts / cada 2 suites, máx. 10pts	10
		Valor verificado: 6 Suites		
Estacion.	33	Local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens	5	5
	34	Local que permita o estacionamento temporário de autocarros para tomada e largada de utentes e bagagens	5	0
	35	Garagem privativa do empreendimento com acesso direto à receção	15	15
	36	Estacionamento para autocarros	5	0
Equipam. e acessórios sanitários	61	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com banheira e duche separados	10	0
	62	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com separação física entre área limpa (lavatório e duche ou banheira) e área suja (sanita)	15	15
	63	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com lavatório adicional	7	0
	64	Pelo menos 50% das instalações sanitárias com bidé	5	0
Equipam. e instalações	149	Área bruta privativa de equipamentos complementares (health club, spa, squash, etc) por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥1m ² <2,5m ² : 5pts; ≥2,5m ² <5m ² : 10pts; ≥5m ² : 15pts	0
		Valor verificado: 00 m ² / UA		
	150	Área bruta privativa de equipamentos complementares (instalações desportivas, parque infantil, etc.) por UA, quando não concorra para a área bruta de construção do empreendimento	≥1m ² <2,5m ² : 5pts; ≥2,5m ² <5m ² : 10pts; ≥5m ² : 15pts	0
		Valor verificado: 0.92 m ² / UA		
	151	Área bruta privativa para reuniões por UA, quando concorra para a área bruta de construção do empreendimento	5pts / cada m ² /UA, máx. 15pts	5
		Valor verificado: 1.3 m ² / UA		
	158	Ginásio (com, pelo menos, 4 equipamentos diferentes)	10	10
	159	Outras instalações desportivas interiores (campo de ténis, campo de vólei, campo de padel, <i>squash</i> , etc.)	5pts / cada, máx. 10pts	0
		Instalações desportivas previstas: ---		
	160	Spa (com, pelo menos, 4 equipamentos)	10	10
	161	Cabeleireiro	5	0
	162	Estabelecimentos comerciais	2pts / cada, máx. 6pts	0
		Estabelecimentos previstos: 1		
	163	Instalações desportivas exteriores (campo de ténis, campo de vólei, campo de padel, minigolfe, <i>driving net</i> , petanca, etc.)	5pts / cada, máx. 15pts	0
		Instalações desportivas previstas: 00		
	164	Piscina exterior	10	10
	165	Piscina interior	12	12
168	Piscina para crianças	5	0	
169	Sala de jogos (com, pelo menos, 5 equipamentos ou jogos)	5	0	
170	Golfe	15	0	
Qualidade e sustentab.	183	Aproveitamento ou valorização de edificações pré-existentes, com interesse individual ou de conjunto	10	10
	184	Empreendimento instalado em edifício classificado ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, ou inserido em conjunto ou sítio com essa classificação	20	20
	185	Coefficiente de localização a aplicar ao empreendimento ≥ 1,5 ≤ 2,5, nos termos do artigo 42º do Código do imposto Municipal sobre Imóveis	14	14
		Valor verificado: 1.6		
	186	Coefficiente de localização a aplicar ao empreendimento > 2,5, nos termos do artigo 42º do Código do imposto Municipal sobre Imóveis	20	0
Valor verificado: 1.6				
187	Área de espaços verdes de utilização comum	5pts / cada 20m ² /UA, máx. 15pts	0	
	Valor verificado: 11.66 m ² / UA			

	191	Centro ecológico ou estrutura de interpretação ambiental	5	0
	193	Utilização de espécies autóctones da região nas áreas verdes do empreendimento	2	2
Total de pontos opcionais obtidos em sede de Projeto				155
Observações:				

9. Análise

O pedido de parecer apresentado refere-se a um **Projeto de Arquitetura** que propõe a instalação de um estabelecimento hoteleiro com a classificação de **Hotel de 4***, com **73 unidades de alojamento**, sendo **58 Quartos duplos** (1 adaptado para UMC), **6 Suites duplas**, **3 Apartamentos em Estúdio** e **6 Apartamentos T1**, num total de **146 camas fixas**. A Memória Descritiva refere, erradamente, para 61 Quartos duplos (57+4), 3 Suites duplas e 9 Apartamentos Turísticos, informação essa que foi, entretanto, corrigida por mail. Propõe ainda 16 lugares de estacionamento coberto, dos quais 1 lugar é para UMC.

O que resta da fachada do "Grande Hotel Lis" também alvo de intervenção neste empreendimento turístico, foi mais recentemente a "Pensão Lis", com a classificação de Pensão de 3ª categoria e que se encontra encerrada. Neste momento, desse edifício, apenas existe parte da fachada que o promotor atual se propõe recuperar.

Este projeto propõe intervenções de edificação, reabilitação, recuperação, reconstrução, alteração e demolição sendo constituído por três edifícios, que estão situados dentro de zonas de proteção de monumentos, conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação (Interesse Público do Mercado de Santana) e com vestígios arqueológicos existentes:

1. Um edifício localizado na Avenida Dr. José Jardim a demolir para implantação de 9 UA do tipo Apartamento;
2. O edifício da "Casa Korrodi" (em Zona Especial de Proteção, Património Arquitetónico e Património Paisagístico) localizado na Avenida Dr. José Jardim com interesse relevante e a recuperar integralmente que terá 4 UA em Quartos duplos;
3. A manutenção da fachada pré-existente do antigo "Grande Hotel Liz" (sítio arqueológico) no Largo Alexandre Herculano que será o ponto de partida para o desenvolvimento do edifício principal e que terá 58 UA em Quartos duplos e 6 UA em Suites duplas.

10. Proposta

Face ao exposto, propõe-se nos termos do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei nº 186/2015, de 3 de setembro:

1. Emitir parecer favorável à pretensão sendo que, em projeto, se verifica possível atribuir ao empreendimento a classificação de **Hotel de 4***, com a capacidade máxima de **146 camas fixas/utentes**, distribuídas por **73 unidades de alojamento**, sendo **58 UA do tipo Quartos duplos (1 adaptado para UMC)**, **6 UA do tipo Suites duplas**, **3 UA do tipo Apartamentos em Estúdio** e **6 UA do tipo Apartamentos T1**, nos termos do disposto nos nº 1 e 5 do artigo 26.º.
2. Alertar para, na fase de execução, se cumprirem as questões relativas às acessibilidades, para posterior verificação na auditoria de classificação, de acordo com o artigo 6.º do citado decreto, em conjugação com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação em vigor, constantes nas Normas Técnicas anexas a este diploma legal, nomeadamente no que se refere às dimensões dos compartimentos, disposição de equipamentos fixos, utilização de modelos de controlos, mecanismos operáveis e acessórios adequados, minimização dos desníveis eventualmente existentes durante os percursos;

Informação nº 2021.I.2386

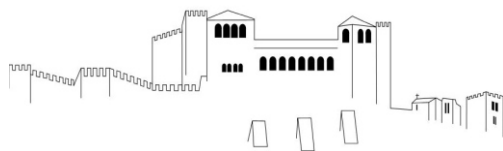
3. Registrar o total de **155 pontos** em requisitos opcionais verificados em projeto, nos termos do Anexo I da Portaria nº 327/2008, de 28 de abril, na redação dada pela Portaria nº 309/2015, de 25 de setembro, e retificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro, alertando, contudo, o promotor que, em sede de auditoria de classificação, se deverá verificar um total mínimo de **255 pontos** para a **categoria de 4***.
4. Informar o promotor que, após a emissão do alvará de autorização para fins turísticos pela Câmara Municipal, deverá registar o empreendimento no **Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET)** (artigo 40.º do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei nº 186/2015, de 3 de setembro).
5. Alertar a Câmara Municipal de Leiria que:
 - a) Este parecer é atribuído no âmbito da estrita competência do Turismo de Portugal, I.P., sem prejuízo do cumprimento dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e dos pareceres que outras entidades, no uso das suas próprias competências, possam vir a produzir sobre a matéria;
 - b) Deverá dar conhecimento a este Instituto do pedido de concessão da autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do nº 2 do artigo 30.º do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei nº 186/2015, de 3 de setembro, bem como da emissão do respetivo alvará, conforme disposto no n.º 5 do mesmo artigo;
 - c) O alvará de autorização de utilização para fins turísticos, quando exista, deve conter os elementos referidos no nº 5 do artigo 77.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e ainda fazer referência expressa à capacidade máxima e à tipologia, nos termos do disposto no nº 4 do artigo 30.º do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei nº 186/2015, de 3 de setembro.

À Consideração superior

**GUSTAVO
RAMSÉS DE
SOUSA SEIA**

Técnico Superior, Arquiteto

Assinado de forma digital por
GUSTAVO RAMSÉS DE SOUSA
SEIA
Dados: 2021.03.31 19:04:00
+01'00'



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Vitória Mendes (GRU)

Processo: ON /2021 /152

Prazo legal ____/____/____

Titular do Processo: Respol - Resinas, S. A.

Requerimento n.º: 15611/2021

Data de entrada: 23/12/2021

Requerente :

Qualidade :

Descrição : Junção de elementos a autorização de utilização

Local da operação: Rua Alexandre Herculano, 10 - União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes

INFORMAÇÃO

1. Enquadramento factual

O presente aditamento pretende dar resposta às questões levantadas nos vários pareceres técnicos da Câmara Municipal e da DRCC.

2. Análise técnica

2.1 Antecedentes

No parecer emitido por este serviço em relação à versão anterior, foram indicadas as questões que careciam de resposta :

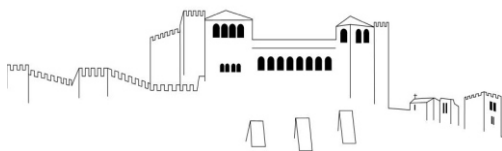
- A abertura de vão de sacada na fachada, na zona do portal;
- A não reposição dos azulejos na fachada;
- O alçado lateral na zona da fonte;
- A relação da fonte com a entrada para o estacionamento;
- Os alinhamentos da construção proposta para substituir o edifício a demolir na Av. José Jardim.

Nesta nova versão é dada resposta à maioria das questões, embora em algumas delas de forma parcial como é o caso das duas últimas. No entanto, reconhece-se, relativamente ao último ponto, a melhoria efetuada no edifício da Rua José Jardim na relação com os edifícios confinantes.

2.2 A relação da fonte com o acesso ao estacionamento

A questão relacionada com a fonte é a única que não está resolvida no projeto onde se afirma que, (...) *A impossibilidade de localizar os degraus e/ou a sua existência leva a que haja um compromisso de acompanhamento entre as várias entidades, incluindo a Câmara Municipal de Leiria, para que se reponha o desenho integral da fonte, peça de grande valor patrimonial.*

Verifica-se que a entrada do estacionamento tem 3.00m e não 4.00m como está indicado na peça desenhada correspondente (ARQ.PAL.0.26.2A) e estando esta abertura condicionada pela fachada a preservar, será difícil adaptá-la a não ser reduzindo a largura do acesso automóvel, o que também não será aconselhável.



Analisada a fonte e dado que esta apresenta uma composição simétrica, conclui-se que as peças que compõem as guardas das escadas serão, em princípio, iguais. Assim, com base nas dimensões da guarda do lado esquerdo, pode-se inferir que a guarda do lado oposto, atualmente truncada pelo tapume, terá dimensões muito próximas, ou seja, um comprimento aproximado de 1.50m (linha laranja da figura) o que nesse caso parece ser compatível com o acesso ao estacionamento.



Vista da guarda do lado esquerdo da fonte

2.3. Conclusões

Pela análise do projeto conclui-se que, à exceção da fonte, se encontram resolvidas ou fundamentadas as questões levantadas.

Assim, de modo a não prejudicar o desenvolvimento do processo e sem por em causa a salvaguarda do património, considera-se que a relação da fonte com o edifício, designadamente com o acesso ao estacionamento e o desenho do pavimento exterior, na articulação entre os dois tipos de calçada, possa ser objeto de pormenorização a ser apresentado na fase dos projetos de especialidades, com prévio acompanhamento pela Câmara Municipal.

Se as peças da fonte que estarão ocultas pela vedação, ou terão sido retiradas no início da obra de demolição, não forem encontradas, deverão ser repostas de acordo com as originais.

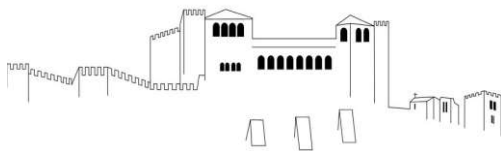
3. Proposta

Pelo exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado ao indicado no ponto 2.3

À Consideração Superior

Leiria, 7 de janeiro de 2022

Vitória Mendes



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Vitória Mendes (GRU)

Processo: ON /2021 /152

Prazo legal ___/___/___

Titular do Processo: Respol - Resinas, S. A.

Requerimento n.º: 11209/2021

Data de entrada: 06/09/2021

Requerente :

Qualidade :

Descrição : obra de ampliação e reabilitação de um edifício para estabelecimento hoteleiro

Local da operação: Rua Alexandre Herculano, 10 - União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes

INFORMAÇÃO

1. Enquadramento factual

Na sequência dos pareceres técnicos emitidos pela Câmara Municipal e pela DRCC, é apresentada uma versão, praticamente idêntica à primeira, acompanhada por memória descritiva onde se procura fundamentar as questões levantadas nos referidos pareceres, complementada por um relatório de contextualização histórico-arqueológica.

2. Análise

No que diz respeito à resposta dada às questões levantadas no parecer emitido por este serviço considera-se:

a) Resposta ao ponto 2.2.1.

O portal é desvalorizado pela abertura do vão de sacada da nova fachada ficando subjugado à composição desta, quando devia ser o elemento de interesse patrimonial a condicionar o desenho da fachada pelo que esta situação carece de ser reformulada.

Não é apresentada fundamentação quanto à não reposição dos azulejos na fachada do antigo hotel Liz.

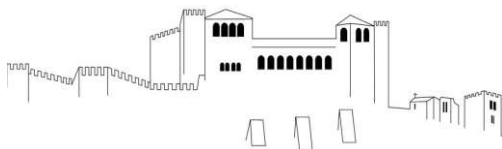
O desenho do alçado lateral, na proximidade da Fonte das Três Bicas não tem em conta o contexto da preexistência, designadamente o facto de confrontar com um espaço público.

b) Resposta ao ponto 2.2.2. – Fonte das 3 Bicas

A relação dos degraus da fonte com o acesso aos pisos de estacionamento deve ser cabalmente esclarecida antes da aprovação do projeto dado que essa entrada está fortemente condicionada pelas dimensões do vão existente que não tem condições para ser alargado/deslocalizado. Trata-se de uma alteração que não é pontual e que pode pôr em causa a organização interna do edifício, não se tratando assim de um simples pormenor.

c) Resposta ao ponto 2.2.3.– Demolição do edifício na Av. José Jardim 12-14

O edifício que se pretende demolir, pelas suas características, por ser um dos mais antigos do arruamento, por estar integrado num conjunto de interesse patrimonial e por se encontrar em razoável estado de conservação,



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

contribui para enquadrar o edifício mais relevante , a preservar. No entanto , poderá admitir-se o seu sacrifício no quadro de um projeto mais amplo, onde parte do património é preservado, com especial destaque para o restauro do edifício da antiga AMAE. A demolição irá permitir também uma melhor transição para o edifício que se encontra a nascente, que está recuado em relação ao alinhamento das construções mais antigas do arruamento.

O relatório apresentado demonstra também que o edifício não apresenta elementos de especial interesse no seu interior podendo constituir um documento para memória futura.

O novo volume deve contudo respeitar o alinhamento poente do edifício existente de modo a permitir uma maior visibilidade do alçado nascente do edifício a preservar.

3. Conclusões

A resposta dada às questões levantadas no parecer anterior, designadamente em relação à proteção integral da Fonte das 3 Bicas são insuficientes, não permitindo a aprovação do projeto.

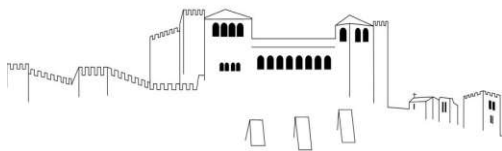
4. Proposta

Pelo exposto, propõe-se que o projeto seja reformulado/complementado de modo a dar resposta às questões indicadas nas alíneas a) a c).

À consideração superior.

Leiria, 30 de setembro de 2021

Vitória Mendes



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Vitória Mendes (GRU)

Processo: ON /2021 /152

Prazo legal ___/___/___

Titular do Processo: Respol - Resinas, S. A.

Requerimento n.º: 4256/2021

Data de entrada: 30/03/2021

Requerente :

Qualidade :

Descrição : Junção de elementos a informação prévia

Local da operação: Rua Alexandre Herculano, 10 - União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes

INFORMAÇÃO

1. Enquadramento factual

O projeto incide sobre um prédio localizado na ARU do Centro Histórico de Leiria abrangido pelo Plano de Pormenor de Santo Agostinho, pelo Conjunto Arqueológico – Núcleo Urbano do Centro de Leiria (inclui um sítio arqueológico e está no perímetro de salvaguarda de outros dois), pela ZEP do Mercado de Santana, está parcialmente inserido num conjunto patrimonial, integra um edifício património arquitectónico do Grau III (PDM) e respetivo jardim – património paisagístico. Quanto à classificação do solo, encontra-se em espaço urbanizado na categoria Espaços Centrais – Grau II.

A presente análise incide sobre o cumprimento do projeto relativamente ao Plano de Pormenor de Santo Agostinho e sobre o enquadramento urbano e salvaguarda do património, designadamente o referente ao disposto nos artigos 24º e 83º do regulamento do PDM.

2. Análise técnica

O presente projeto destina-se à criação de um hotel no local outrora ocupado pelo antigo Hotel Liz, do qual resta apenas parte da fachada principal em resultado de uma obra interrompida. A intervenção estende-se para além da parcela que correspondia ao antigo hotel, indo ocupar parte da encosta, de forte declive, numa área delimitada a norte pela fachada do antigo Hotel Liz, no Largo Alexandre Herculano e a sul pela Avenida Dr. José Jardim, abrangendo, nessa zona, dois edifícios de inícios do século XX. A nascente, a intervenção confina com duas moradias e respectivos logradouros e com um pequeno largo e com a fonte barroca das Três Bicas, e a poente com a Igreja do Espírito Santo.

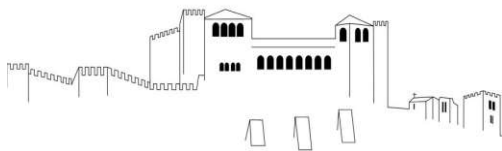
O projeto contempla a criação de um corpo de 4 pisos que se desenvolve por trás da fachada pré-existente, assumida como um cenário que evoca a memória do antigo hotel. O edifício desenvolve-se em socalcos até ao quinto piso, na parte superior da encosta, com ligação aos edifícios da Rua Dr. José Jardim.

Uma longa escadaria liga a poente os diversos corpos, desde o acesso pelo largo Alexandre Herculano, até ao espaço ajardinado no cimo da encosta.

Na Rua Dr. José Jardim, o projeto prevê a reabilitação integral do edifício Korrodi e a construção de um novo corpo a nascente, em substituição do edifício pré-existente, que é integralmente demolido.

2.1. Condicionantes

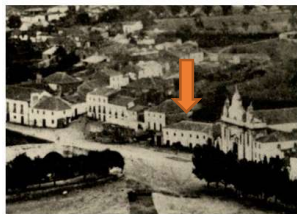
Para a análise do projeto importa referir os vários fatores que condicionam a intervenção, atendendo à grande visibilidade do local e impacto na cidade e ao valor patrimonial e de memória colectiva das edificações envolvidas direta ou indiretamente no projeto.



Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Fachada do antigo Hotel Liz (Edifício C)



Fotografia anterior a 1880

Figura 1. fotografia do local anterior a 1880



Figura 2. Hotel Liz – construção do século XIX



Figura 3. Hotel Liz após alteração no século XX



Figura 4. Imagem do hotel Liz antes da intervenção (proc. 935/07)

Trata-se de uma fachada que resultou da transformação do edifício anterior do século XIX (figura 2).

A fachada, resultante dessa alteração, estava parcialmente revestida com azulejos industriais de padrão de motivo floral que foram retirados preventivamente na altura da contenção do edifício, para posterior colocação.

Da fachada destaca-se o portal do lado direito pertencente a uma edificação originalmente distinta.

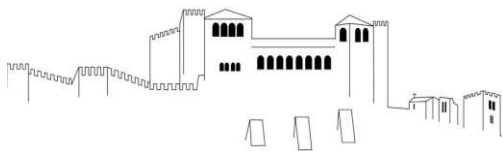
O projeto anteriormente licenciado (935/07), que apenas abrangia a parcela correspondente ao edifício do Hotel Liz, foi condicionado à preservação das fachadas que confrontam com o espaço público, (fachada norte e nascente) no entanto, durante a obra foi permitido, por motivos operacionais, que se procedesse ao desmonte das paredes que formavam o gaveto nascente, junto à fonte, que seriam depois reconstruídas, decisão que consta da ata da reunião realizada entre os técnicos municipais e do então IGESPAR (folha 1562 do processo 935/07).

O edifício encontra-se referenciado no PDM no tomo VI. Património Arquitetónico e Paisagístico, com a categoria IV (código PDM 16-94), pelo que não consta na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais que apenas abrangem as categorias I, II e III.

O Plano de Pormenor de Santo Agostinho condiciona a intervenção à conservação da fachada, permitindo a ampliação relativamente ao edifício pré-existente.

Casa Pedro José Rodrigues -antigas instalações da AMAE (Edifício B)

Projeto do Arq. Ernesto Korrodi de 1924. O edifício encontra-se identificado na carta de património com a categoria III (código 16-96), pelo que está sujeito a medidas especiais de proteção e valorização (artigo 23º e 24º Regulamento PDM)



Casa Tenente Coronel Nuno Alvares Cabral (edifício A)

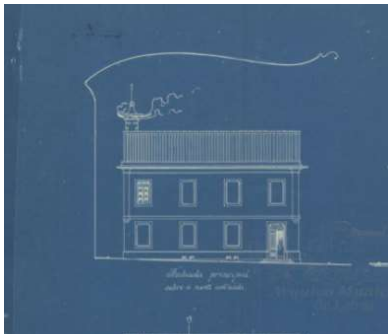


Figura 5. Alçado do projeto de 2013, do Arq. Korrodi, supostamente para o local

O edifício é anterior à casa Pedro José Rodrigues, encontrando-se identificado na planta de 1918. A autoria será também do Arq. Ernesto Korrodi dado que existe um projeto que se supõe ter sido para esse local, cujo alçado revela um edifício com dimensões e características semelhantes ao que atualmente constitui o corpo principal (figura 5). Do ponto de vista arquitectónico, destacam-se as cantarias de desenho Arte Nova, embora apresente um alçado tardoz sem relevância e se encontre prejudicado no seu enquadramento pelo alinhamento da construção localizada a nascente.

O edifício faz parte do conjunto da Rua José Jardim identificado na carta de ordenamento – Valores patrimoniais do PDM (código 16-91) – com a categoria III, aplicando-se o disposto no n.º 5 do artigo 24º do PDM quanto à demolição.

Enquadramento/ relação com a envolvente

A relação do novo edifício com a fonte das três bicas carece de uma especial atenção pela importância patrimonial desta e pela grande proximidade à intervenção.

As alterações muito significativas na topografia da encosta e grandes escavações poderão ter implicações a nível estrutural, em relação às edificações confinantes, designadamente à Igreja do Espírito Santo.

2.2. Projeto

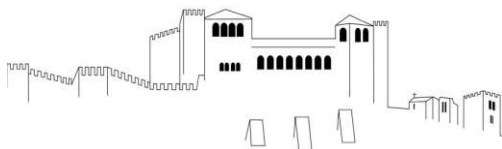
Analisado o projeto com base nas condicionantes acima descritas considera-se:

2.2.1 A fachada do Hotel Liz é integrada no novo edifício como cenário, destacada da nova construção, representando o projeto uma descontinuidade com o processo anterior por não contemplar a totalidade da fachada tal como era antes da intervenção, não prever a reposição dos azulejos, não considerar a reconstrução da fachada nascente que confina com o espaço público, nem seguir as condicionantes impostas à demolição e alterar a parede de alvenaria de pedra que suporta o portal, criando um vão que interfere na leitura desse portal, no entanto o contexto atual poderá justificar um novo posicionamento perante estas questões;

2.2.2 De acordo com as peças do projeto, a fonte não se encontra totalmente representada, podendo haver um conflito na zona de acesso ao estacionamento, onde se situa o arranque de uma das escadas laterais da fonte, conforme mostra a figura 6, devendo a situação ser esclarecida de modo a que não haja danos para o património;



Figura 6. Imagem da Fonte das três bicas e do gaveto do Hotel



Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

- 2.2.3** A demolição do Edifício A, sendo uma das construções mais antigas do conjunto da Rua Dr. José Jardim, identificado na carta de património do PDM com a categoria III e sendo de autoria provável do Arq. Ernesto Korrodi, não se encontra devidamente fundamentada relativamente ao disposto no n.º 5 do artigo 24 do PDM, nem é apresentado registo fotográfico ou outro que permita a avaliação do interior do imóvel;
- 2.2.4** No caso da demolição do edifício poder vir a ser aceite no contexto da intervenção global, considera-se que a nova construção deverá ter um maior afastamento ao Edifício B (antigas instalações da AMAE), a altura deverá ser reduzida no corpo que se prolonga a tardoz e a imagem do alçado nascente, na zona da Rua Dr. José Jardim, deve ter um tratamento de continuidade em relação ao alçado principal, dada a sua grande visibilidade;
- 2.2.5** Os painéis solares ou outro sistema de equipamentos, a serem colocados, não deverão ser visíveis desde o espaço público;
- 2.2.6** Estando o jardim do Edifício B identificado no PDM como património paisagístico, (16-PP11) qualquer intervenção deve ter por base um estudo que respeite o disposto no n.º 3 do artigo 24º do PDM.

Assim, da análise efetuada, conclui-se que o projeto, representando um importante passo para a reabilitação do conjunto urbano de grande visibilidade e impacto na cidade e por contribuir para a preservação de património relevante, é globalmente positivo e respeita o Plano de Pormenor de Santo Agostinho, pelo que poderá ser aceite desde que as questões elencadas nos pontos anteriores sejam devidamente esclarecidas e fundamentadas.

3. Proposta

Pelo exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado ao indicado nos pontos 2.2.1 a 2.2.6.

À consideração superior.

Leiria, 10 de maio de 2021