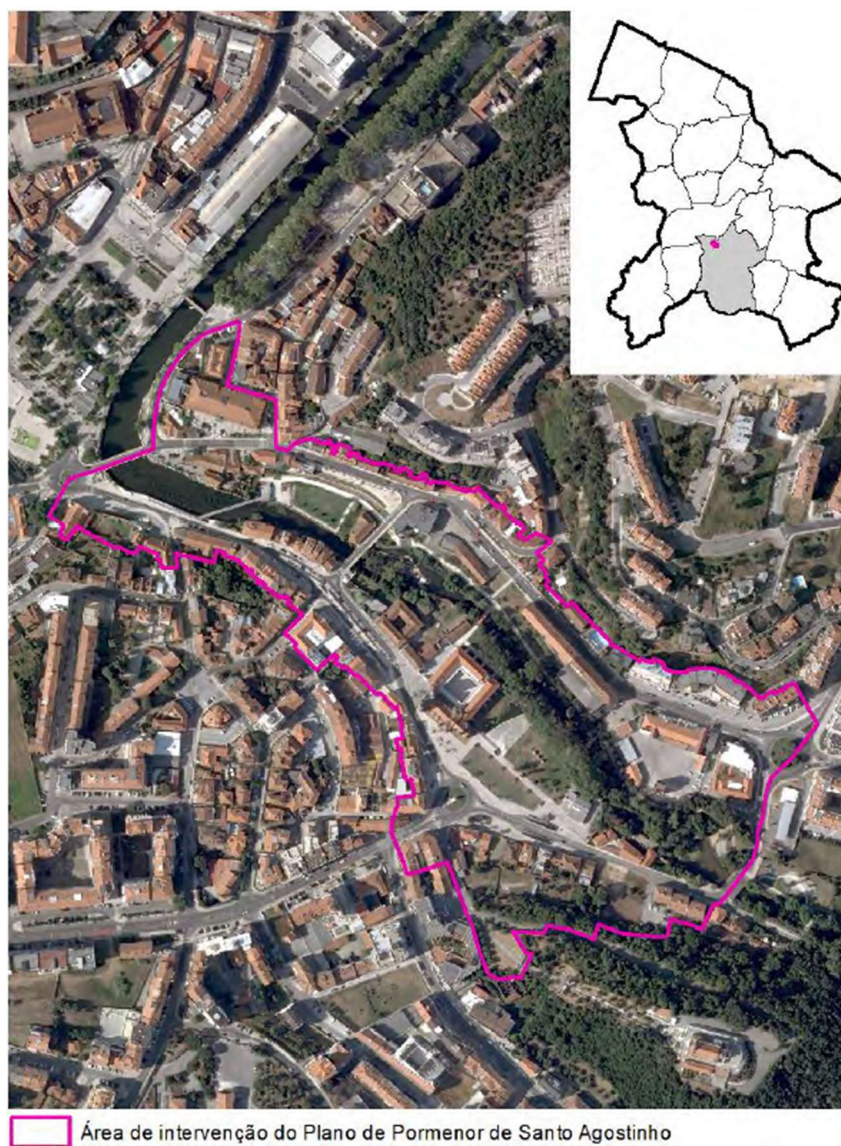


PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO – PP2



RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO – PROPOSTA DE REVOGAÇÃO

outubro/2025

Índice

1. Introdução	3
2. Enquadramento legal	3
3. Enquadramento territorial	4
4. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	4
5. O Plano	10
5.1. Objetivos do Plano	10
5.2. A dinâmica do Plano	11
6. Execução do Plano	13
7. Conclusão	21

Anexo 1- Ações não executadas que transitaram para o plano de financiamento no âmbito da 2ª alteração ao PPSA.

1. Introdução

O presente documento consiste no relatório justificativo da proposta de revogação do Plano de Pormenor de Santo Agostinho- PP2, doravante designado por PPSA, e destina-se a descrever, a fundamentação técnica que consubstancia a eventual necessidade de revogação do Plano.

Havendo concordância com a proposta, o presente relatório deverá ser submetido à apreciação da Câmara Municipal, sugerindo-se que a mesma delibere submeter a aprovação pelo órgão competente, a Assembleia Municipal, a proposta de revogação do PPSA, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º (“Aprovação”) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado, nos termos do estabelecido no n.º 3 do artigo 127.º do mesmo diploma.

2. Enquadramento legal

A Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPPSOTU) aprovada pela Lei nº 31/2014 de 30 de maio, alterada, institui um novo sistema na “Dinâmica” dos Instrumentos de Gestão Territorial, a qual refere no n.º 1 do artigo 50.º que “(...) *planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei (...)*”.

3

O procedimento de revogação enquadra-se na “dinâmica” dos instrumentos de gestão territorial, resultando da avaliação contínua da aplicação do Plano. O RJIGT, prevê no n.º 1 do artigo 115.º, que (...) *os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação*”.

O procedimento a adotar para proceder à revogação do PPSA encontra-se regulado no artigo 127.º do RJIGT, o qual menciona no n.º 1 que “(...) *os planos territoriais podem ser objeto de revogação sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine*. O n.º 4 estipula que a revogação dos planos só produz efeitos com a entrada em vigor de nova regulamentação para a mesma área.

Determina ainda, o n.º 3 do artigo 127.º do RJIGT, que a revogação dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no RJIGT para a sua aprovação e publicação.

Para os efeitos do n.º 3 do artigo 127.º do RJIGT, a proposta de revogação do PPSA é aprovada pela Assembleia Municipal, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do referido diploma. A deliberação municipal que determina a revogação do plano é publicada na 2.ª série do *Diário da República* de acordo com o estipulado na alínea j) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.

3. Enquadramento territorial

O PPSA, com uma área de 14,22 hectares, situa-se na união das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, e foi promovido pela Sociedade Leiria Polis, integrado na zona de intervenção do Programa Polis para a cidade de Leiria, correspondente ao troço urbano das margens do Rio Lis, entre a ponte dos Caniços e a ponte Afonso Zúquete, Figura 1.



Figura 1. Área de intervenção do Plano de Pormenor de Santo Agostinho (ortofotomapa-2023)

4. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

Para a área de intervenção do PPSA, encontra-se em vigor a 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), alterado e republicado pelo Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março, alterado pela Declaração n.º 62/2024 de 22 de agosto, que conjuntamente com o PPSA, constituem os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal para a área em questão. Na eventual revogação do PPSA, as intervenções previstas para a sua área de incidência passam a estar subordinadas ao regime estabelecido no PDM.

De acordo com o PDM, instrumento territorial hierarquicamente superior, a área do plano de pormenor encontra-se classificada em Solo Urbano, na categoria e subcategorias Espaços Centrais de Grau I, Espaços Centrais de Grau II, na categoria e subcategoria Espaços Verdes em Área de Recreio e Lazer, e integra zonas inundáveis, Figura 2.

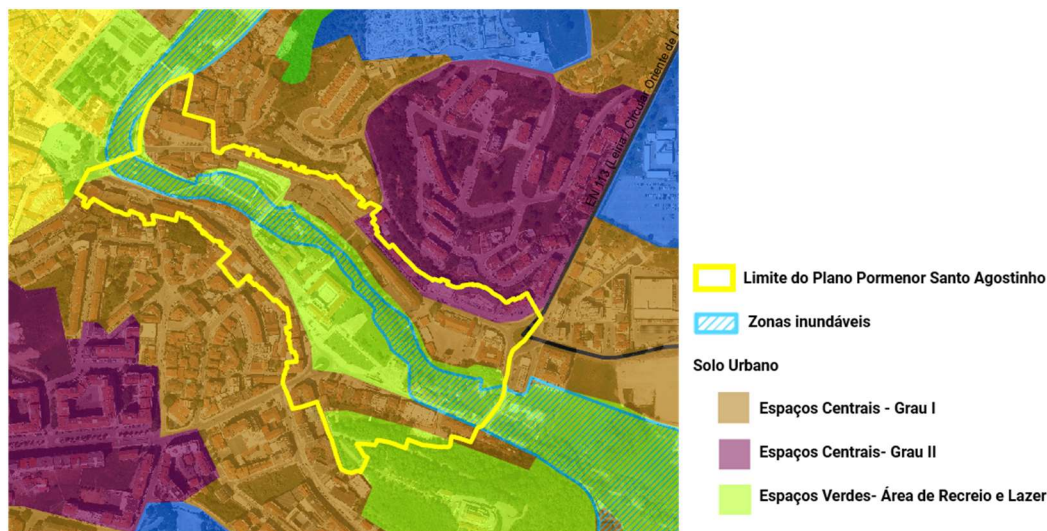


Figura 2. Extrato da Planta de Ordenamento– Classificação e Qualificação do Solo.

Os espaços centrais, de acordo com o artigo 81.º do regulamento do PDM, “correspondem às áreas urbanas consolidadas e em consolidação, com funções de centralidade, nas quais se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas”.

5

De acordo com o estipulado no artigo 82.º do referido regulamento, os usos permitidos nos espaços centrais são a habitação, o comércio, os serviços, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos e os estabelecimentos industriais, a que se refere a parte 2 A e B do Anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável.

Em conformidade com o artigo 83.º do regulamento do PDM, é determinado que a gestão urbanística desta área visa «a manutenção e preservação das características gerais da malha urbana e das características arquitetónicas de edifícios de maior interesse, e a valorização e preservação dos espaços públicos e o reordenamento da circulação viária, bem como «a manutenção das características de alinhamento, altura máxima da fachada, volumetria e ocupação da parcela tradicional da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação ou reconstrução, no troço de rua compreendido entra as duas transversais mais próximas para um e para outro lado, tendo em vista a sua integração harmoniosa».

Os espaços verdes compreendem «áreas em que ocorrem maioritariamente sistemas com valor patrimonial, ambiental e paisagístico e que contribuem como elementos de recreio e lazer, de proteção bem como de qualificação ambiental e paisagística do território.» (artigo 97.º do regulamento do PDM). A área de recreio e lazer «corresponde a áreas vocacionadas para o recreio e lazer da população com caráter estruturante e inseridas na malha urbana que podem ser usufruídas por toda a população» (artigo 100.º do regulamento do PDM).

Ao abrigo do disposto no artigo 17.º (Zonas inundáveis), «Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da entidade competente.» [n.º 1], bem como «Nas áreas (...) é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de: (...)» [n.º 3], dispondo o n.º 4 do mesmo artigo 17.º que «Nas delimitadas como zonas inundáveis é ainda interdita: (...)» «A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro (...)» bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações » [alínea a), n.º 4], «A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista» [alínea b), n.º 4]; «A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco» [alínea c), n.º 4]; e «A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco» [alínea d), n.º 4].

A Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais é um instrumento de apoio ao planeamento e gestão no que diz respeito ao património em que se criam condições para uma nova forma de atuação sobre o território, pelo que deve assumir-se como um documento estratégico na definição de novas políticas de sensibilização do potencial patrimonial de Leiria, Figura 3.

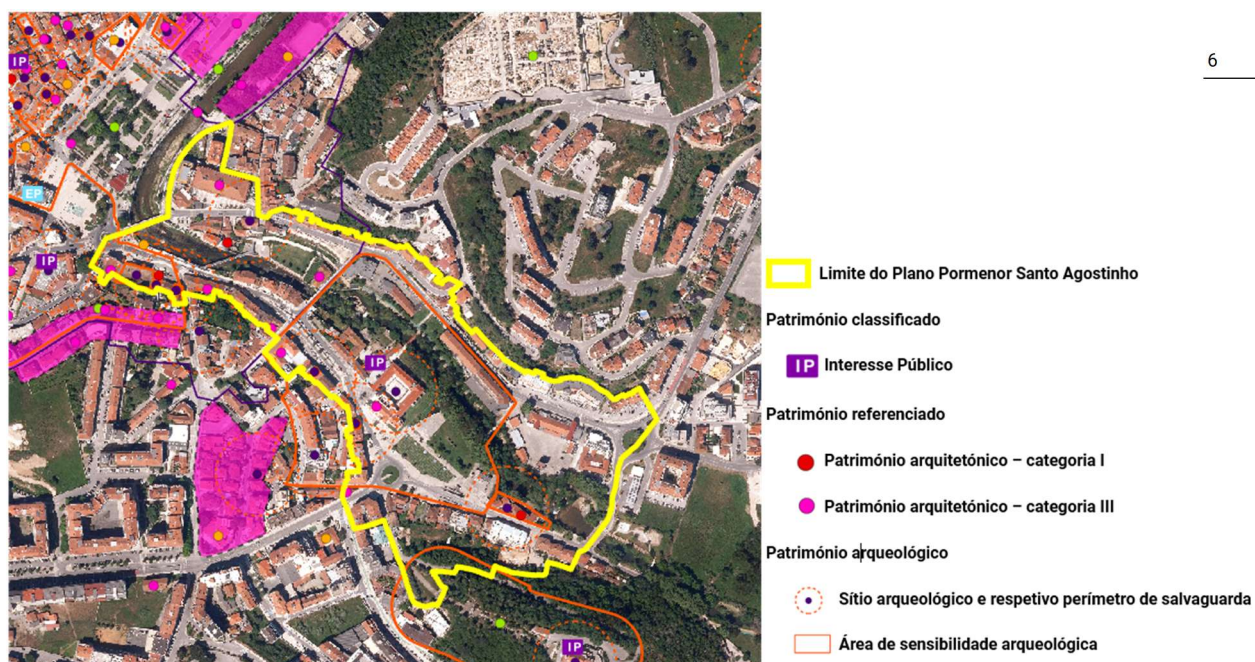


Figura 3. Extrato da Planta de Ordenamento– Valores Patrimoniais.

O património referenciado classifica-se nos domínios do património paisagístico, do património arquitetónico e conjunto patrimonial, sendo que estes dois últimos integram as categorias I, II e III em função do respetivo valor patrimonial. Em complemento ao património já classificado, foi efetuado um registo do património municipal considerado de maior importância, o património referenciado, como de interesse patrimonial por parte do Município de Leiria e como tal sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização. De acordo com a alínea b) do n.º 1 do artigo 24.º «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.»

No que se refere à Planta de Ordenamento- Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações, tem-se que, parte significativa da área do PPSA é abrangida por Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações (ARPSI) em classe de perigosidade muito baixa /baixa, média e alta/muito alta, Figura 4.

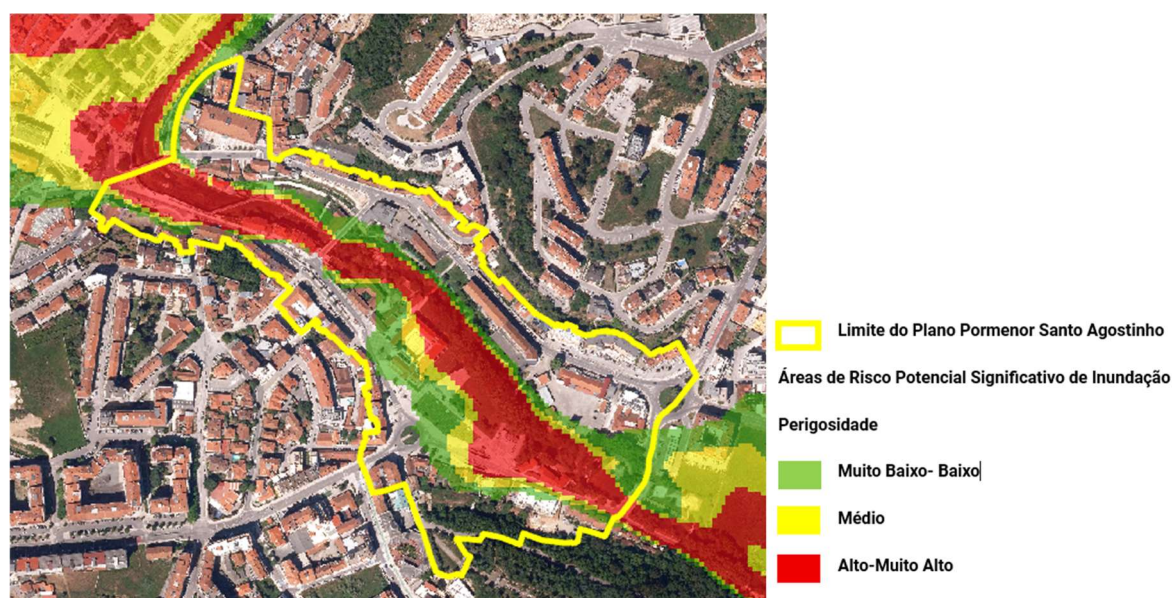


Figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento– Riscos de Cheias e Inundações.

O modelo territorial definido para as ARPSI, por classes de perigosidade, tem como objetivo estabelecer regras de salvaguarda de recursos e valores naturais, de pessoas e bens compatível com a utilização sustentável do território, através do estabelecimento de ações permitidas, condicionadas ou interditas em função dos potenciais usos. Como referido, a área do PPSA integra as classes de perigosidade muito baixa /baixa, média e alta/muito alta, pelo que de acordo com a Declaração n.º 62/2024 de 22 de agosto, a qual aprova a alteração por adaptação do PDM ao Plano de Gestão de Riscos de Inundações do Vouga, Mondego e Lis, são aplicáveis, cumulativamente, as normas do artigo 17.º - B (Disposições comuns) «Normas aplicáveis a todas as classes de perigosidade para os potenciais usos em solo urbano e rústico nas áreas das ARPSI», as normas do artigo 17.º - C «Normas para novas edificações em solo urbano», as normas do artigo 17.º - F «Normas para a reabilitação », e normas do artigo 17.º - H «Novos edifícios sensíveis», em que « nas

áreas de risco potencial significativo de inundações, em qualquer classe de perigosidade, é interdita a criação de novas construções cuja tipologia inclua edifícios sensíveis nos termos da lei em vigor.»

Com a revogação do PPSA, deixam de vigorar as suas disposições regulamentares e as normas relativas ao uso, ocupação e transformação do solo. A área abrangida passa, assim, a reger-se pelas regras e parâmetros urbanísticos definidos no PDM em vigor, nomeadamente:

- **Gestão urbanística:** É assegurada a conformidade das intervenções com a estrutura e morfologia urbana existentes, garantindo a preservação da malha urbana, a valorização e qualificação dos espaços públicos, o reordenamento da rede viária e a manutenção das características de alinhamento, cércea, volumetria e ocupação dos lotes, de modo a assegurar a integração harmoniosa das novas edificações ou reconstruções na frente edificada existente;
- **Salvaguarda ambiental e de segurança:** São observadas as disposições relativas à proteção de recursos e valores naturais, bem como à mitigação de riscos para pessoas e bens, em conformidade com o modelo territorial definido para as áreas de risco potencial significativo de inundações, prevalecendo estas regras sobre quaisquer outras previstas no PDM;
- **Proteção patrimonial:** É garantida a salvaguarda dos bens e elementos edificados classificados ou inventariados como de interesse patrimonial pelo Município.

No que diz respeito às servidões e restrições de utilidade pública, verifica-se que a área de intervenção do PPSA está integrada numa área com as seguintes características:

De acordo com a Planta de Condicionantes- Reserva Ecológica Nacional, a área do Plano está parcialmente condicionada pela reserva ecológica nacional, na tipologia leitos dos cursos de água, Figura 5.



Figura 5. Extrato da Planta de Condicionantes– Reserva Ecológica Nacional.

Os uso e as ações propostas no PPSA têm que cumprir com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em reserva ecológica nacional, estipulado no Regime Jurídico da Reserva Ecológica nacional (RJREN), aprovado pelo Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual.

No que diz respeito à Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes a área de intervenção do Plano está condicionada pelo domínio hídrico – leitos e margens dos cursos de água, pela zona geral e especial de proteção do Convento de Santo Agostinho e Antigo Seminário, pela zona geral de proteção da Capela de Nossa Senhora da Encarnação e pela área de desobstrução da Base Aérea n.º 5, Figura 6.

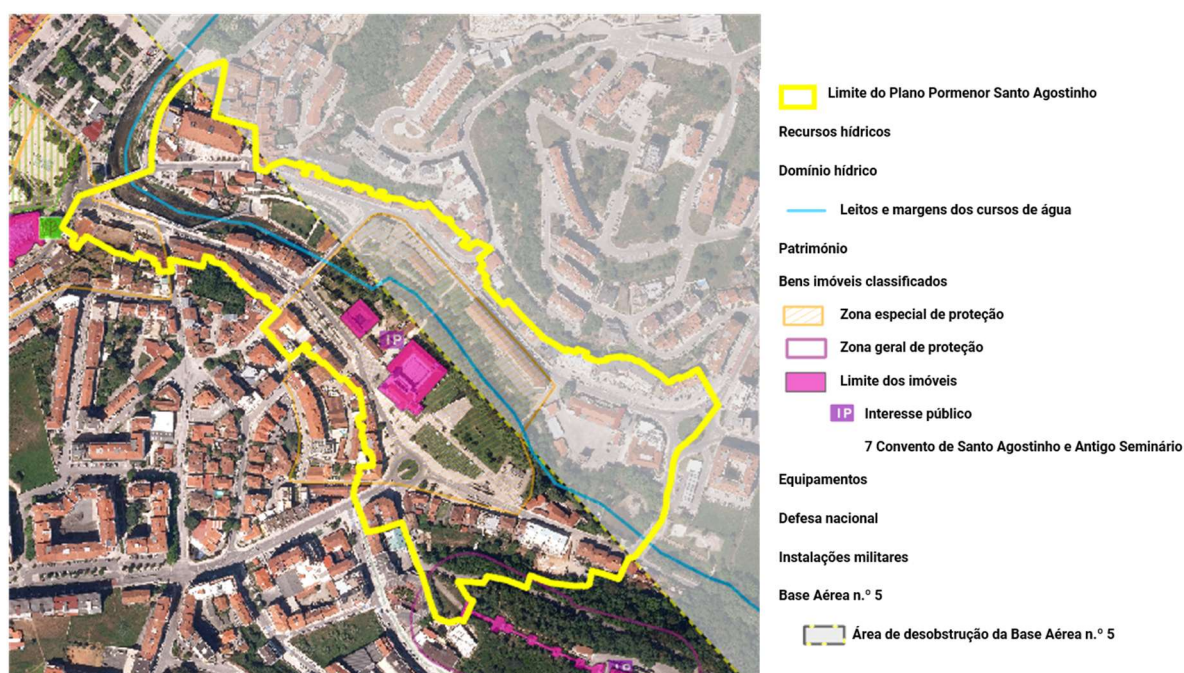


Figura 6. Extrato da Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes

Com a revogação do PPSA, permanecem plenamente eficazes as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública que incidam sobre o território, as quais se mantêm vinculativas e prevaletentes sobre as disposições do PDM, nos termos da legislação aplicável.

A revogação do PPSA implicará a alteração do PDM, por adaptação, atualizando este instrumento de gestão territorial nos seguintes termos:

- ✓ Alteração da Planta de Ordenamento da qual consta o limite do plano de pormenor e sua menção na respetiva legenda.
- ✓ Alteração do regulamento no seu artigo 4.º “Instrumentos de gestão territorial a observar”, alínea c), onde se faz menção à vigência do plano de pormenor de St. Agostinho.

5. O Plano

5.1. Objetivos do Plano

Os objetivos estabelecidos no PPSA estão relacionados com o tema “Leiria território detentor de um rico património histórico”, onde foi estabelecida a estratégia de conseguir que o território seja descoberto pelas populações jovens estimuladas por um enquadramento natural de exceção, pelo potencial lúdico que um rio com a escala do Lis oferece, pela diversidade de situações urbanas e lúdicas possíveis de criar, ou mesmo pela oferta diversa de conteúdos museológicos existentes.

O Plano estabeleceu quatro objetivos estratégicos, que se enumeram, os quais materializam as principais linhas a adotar para a intervenção proposta, com a qual, em última análise, se pretendia reformular a relação da cidade com o rio, recuperando-a em coerência ambiental, funcional e imagética:

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

10

Tendo em consideração os objetivos gerais então estabelecidos para o Programa Polis, constituíram objetivos próprios do Plano na área de intervenção, a requalificação urbana e a valorização ambiental da frente ribeirinha do rio Lis que corre no interior da cidade de Leiria, integrada na zona genericamente designada por Sistema Rio, envolvendo:

- A criação de espaços públicos e o enquadramento e arranjo paisagísticos;
- A reformulação e complemento de rede de infraestruturas, designadamente da rede viária e de atravessamento do rio Lis;
- A criação de percursos pedonais e de ciclovias que assegurem uma melhor fruição das áreas livres;
- A criação de uma rede de equipamentos de cultura, lazer e desporto;
- A reconversão e construção de edifícios destinados a equipamentos e às funções habitacional, comercial e de serviços, de elevada qualidade e paisagisticamente enquadrados.

5.2. A dinâmica do Plano

O PPSA foi aprovado pela Assembleia Municipal de Leiria em 28 de novembro de 2005, ratificado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 84/2006, de 14 de junho de 2006, publicada no *Diário da República* na 1ª Série – B, de 30 de junho de 2006.

O PPSA foi sujeito a várias alterações, designadamente: a primeira, publicada através do Aviso n.º 8655/2015, publicado no *Diário da República* na 2ª Série n.º 153, de 7 de agosto de 2015; a segunda, divulgada pelo Aviso n.º 1499/2019, publicada no *Diário da República* na 2ª Série n.º 18, de 25 de janeiro de 2019; e a terceira, publicada pelo Aviso n.º 19539/2023, publicada no *Diário da República* na 2ª Série n.º 197, de 11 de outubro de 2023.

O PPSA foi, ainda objeto de alteração por adaptação publicitada através da Declaração (extrato) n.º 52/2024/2, publicada no *Diário da República* na 2ª série n.º 152, de 7 de agosto de 2024, por força da entrada em vigor da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, a qual aprova os Planos de Gestão de Risco de Inundações e com a Declaração de Retificação n.º 753/2024/2 publicada no *Diário da República* na 2ª série n.º 178, de 13 de setembro de 2024.

1.ª Alteração ao plano

11

Em 2013, decorridos sete anos da publicação do Plano, o Município considerou que a execução deste instrumento de gestão urbanística estava dificultada por questões respeitantes à intervenção no edificado, designadamente os aspetos relacionados com a tipologia das intervenções contempladas no Plano e as propostas para as novas edificações.

Por esse motivo foi realizado um procedimento de alteração, que introduziu alguns ajustamentos ao regulamento e às peças desenhadas fundamentais, bem como à atualização das peças desenhadas complementares.

2.ª Alteração ao plano

Com a nova redação do RJGT à data foram introduzidas novas disposições legais, designadamente no que respeitava à reserva de solo destinado à execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

Tendo-se então verificado que se mantinham desde a publicação inicial do Plano propostas de ocupação cuja concretização não se tinha realizado, houve lugar à aplicação da norma estabelecida no artigo 154.º do RJGT na sua redação à data. Situação que abrangia a área adjacente à Rua Roberto Ivens, do lado sul, onde se previam alguns lugares de estacionamento para autocarros de turismo que visavam dar apoio aos

museus, nomeadamente ao Moinho de Papel, cuja não concretização determinou a sua caducidade ao fim de cinco anos, de acordo com o estabelecido na norma legal citada.

A existência desses lugares para paragem de autocarros junto ao núcleo museológico possibilitaria a adequada largada e tomada de passageiros, podendo os autocarros estacionar noutras zonas da cidade, libertando esta área da presença de veículos de grandes dimensões.

Assim, declarada a caducidade da reserva de solo destinada à finalidade prevista no Plano e ao início do procedimento de redefinição do uso do solo, tornou-se então necessário proceder à elaboração da 2.^a alteração ao Plano, com a definição dos respetivos termos de referência de modo a adequar o desenho urbano na área da reserva de solo caducada, contemplando ainda outros aspetos então tidos por convenientes tendo em consideração a gestão urbanística e ajustamentos ao articulado do regulamento. O procedimento de alteração teve de utilizar cartografia homologada com um ano ou inferior, nos termos do disposto regulamentarmente à data.

Resultou, no essencial, que com a 2.^a alteração ao PP2 teve como efeito:

- Proceder à atualização do desenho no espaço público em função das intervenções desenvolvidas na vigência do Programa Polis sob cartografia homologada nos termos do Regulamento n.º 142/2016 publicado no DR 2ªSérie n.º 27 de 9 /2/2016. 2. Proceder à redefinição do desenho urbano na área afeta ao estacionamento junto à Parcela 1 prevista no PP;
- Levar em conta que o atual quartel dos bombeiros, equipamento de interesse municipal, se mantém no local, pelo que terá de ser salvaguardado no âmbito do ordenamento do território a sua modernização e adaptação, caso não venha a relocalizar-se, como estava previsto quando da elaboração do plano;
- Ter em conta que o edifício da EDP, caso não venha para já a ser intervencionado, com a construção da parcela 4, prevista no PP, também deveria salvaguardar-se o seu eventual aproveitamento nas atuais condições;
- Atualização da utilização do edifício do antigo liceu Rodrigues Lobo, para instalação do Tribunal do Comércio;
- Atualização em função da avaliação efetuada na vigência da aplicação do plano as condicionantes de intervenção no edificado existente, sempre que tal se justifique, ou tenham sido detetadas pelos serviços do município incongruências ou desatualizações no seu enunciado, tendo em atenção as orientações do PDM em vigor.

No sentido de tornar o Plano mais eficaz, introduziram-se alterações pontuais que facilitaram a implementação das soluções de requalificação urbana. As alterações, genericamente, não implicaram o aumento da área construída, havendo até globalmente uma redução de área, e não puseram em causa a estratégia do plano, antes pelo contrário, contribuíram para o atingir os seus principais objetivos.

Esta 2.^a alteração integrou ainda as ações que decorrem do plano de ação das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico e de Nossa Senhora da Encarnação, publicadas através do aviso n.º 12942/2015

publicado no *Diário da República* 2ª Série n.º 217, de 5 de novembro e aviso n.º 12891/2015 publicado no *Diário da República* 2ª Série, n.º 216 de 4, de novembro, respetivamente.

3.ª Alteração ao plano

A 3.ª alteração surge já em 2023 pela necessidade de adaptar o desenho urbano, concretamente com a realocação de um posto de transformação da Rua Conde Ferreira e atualização do espaço público daí decorrente, pela atualização das disposições regulamentares aplicáveis ao património arqueológico e a alteração dos modos de intervenção em algum do edificado existente.

1.ª Alteração por adaptação

Em 2024 houve necessidade de proceder a uma alteração por adaptação do plano de pormenor por força da entrada em vigor da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, a qual aprova os Planos de Gestão de Risco de Inundações.

6. Execução do plano

A avaliação da execução do PPSA, em vigor há dezanove anos, permite identificar a sua adequação às novas realidades e transformações que exigem a atualização dos instrumentos em vigor, de forma a garantir uma resposta adequada às novas necessidades e contextos.

13

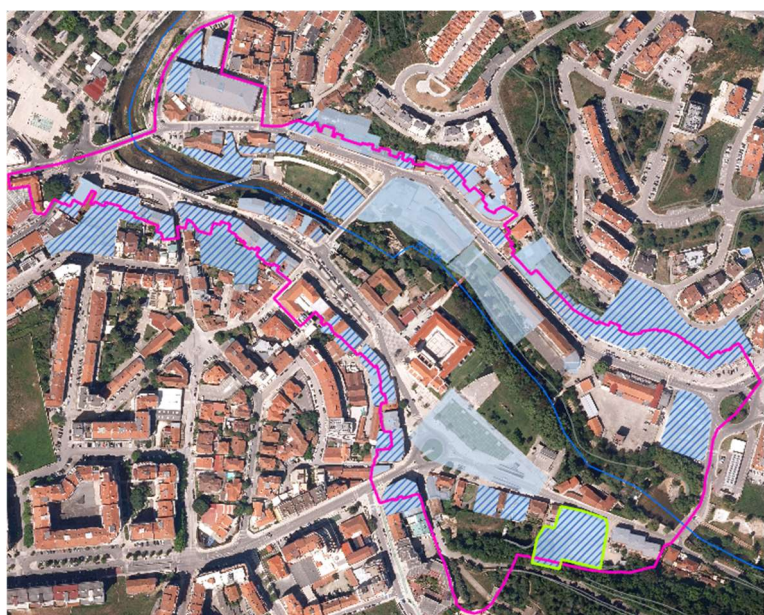
Esta avaliação possibilita não só verificar o grau da sua concretização, como também analisar a pertinência e adequação das suas disposições face à evolução do contexto territorial, identificando novas realidades que justificam a sua atualização, de modo a assegurar uma resposta adequada às atuais dinâmicas, necessidades e desafios.

Nos termos do disposto no artigo 187.º do RJIGT, a avaliação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território é parte integrante do processo de planeamento, não se esgotando na sua elaboração e aprovação. Antes, trata-se de um dever permanente de monitorização e aferição, que recai sobre o Município, enquanto entidade responsável pela sua execução e aplicação.

Essa avaliação visa, designadamente, verificar a adequação das opções estratégicas e das soluções urbanísticas consagradas nos planos à realidade territorial, ambiental, social e económica que lhes serve de suporte, bem como aferir o grau de concretização das medidas e ações neles previstas. Tal exigência decorre dos princípios da eficácia, da atualidade e da adaptabilidade dos instrumentos de gestão territorial, princípios estes que garantem que os planos não se esgotem em meras intenções programáticas, mas mantenham relevância e operacionalidade perante as dinâmicas reais do território.

No que diz respeito à implementação do PPSA, a análise dos pedidos de operações urbanísticas que foram apresentados para a sua área de intervenção é determinante para a avaliação da execução deste.

Em data anterior à entrada em vigor do plano de pormenor cerca de 30 % da área pertencente ao Plano estava “comprometida” com licenciamentos de operações urbanísticas que produziram efeitos até então. Decorridos dezanove anos da entrada em vigor do plano foram apresentados no Departamento de Gestão Urbanística do Município trinta e oito (38) pedidos de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio. Desses pedidos trinta e quatro (34) dizem respeito a intervenções no edificado existente, nomeadamente obras de conservação, de reconstrução, de alteração, de remodelação e de ampliação de edificações preexistentes anteriores ao plano; os restantes quatro (4) correspondem a novas edificações (edificações propostas), com recurso a demolição integral de edificação existente ou com demolição com preservação de fachada, sendo que, um foi executado.



-  Área de intervenção do Plano de Pormenor de Santo Agostinho
-  Processos anteriores à data de publicação do plano
-  Processos posteriores à data de publicação do plano - Intervenções no edificado existente
-  Processos posteriores à data de publicação do Plano - Edificações propostas (habitação)

Figura 6. Intervenções urbanísticas na área do PPSA. Fonte: SIG dedicado à gestão urbanística

Durante o período em que decorreu o Programa Polis, até à extinção da Sociedade LeiriaPolis em 2008, e posteriormente pela ação do Município de Leiria, com recurso aos quadros comunitários que se seguiram, até à atualidade, foram executadas um conjunto de ações que completaram as várias intervenções previstas, no Plano.

Conforme se pode verificar pela comparação da Fotografia Aérea de 2001 (Figura 7) com a de 2023 (Figura 8), foram já executados grande parte das intervenções previstas no Plano no que respeita ao espaço público, tendo a maioria sido executada no âmbito do Programa Polis, entre 2003 e 2005 e no âmbito do Programa Parcerias para a Regeneração Urbana – PALOR entre 2010 e 2011.



Figura 7. Área de intervenção do Plano de Pormenor de Santo Agostinho. (Fotografia aérea de 2001)



Figura 8. Área de intervenção do Plano de Pormenor de Santo Agostinho. (Fotografia aérea de 2023)

O PPSA, integrado na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria e na Área de Reabilitação Urbana de Nossa Senhora da Encarnação, ambas abrangidas por operações de reabilitação urbana (ORU), evidencia, decorridos dezanove anos desde a sua publicação, um grau de execução relevante, com a concretização dos principais objetivos estratégicos definidos, designadamente:

- A articulação positiva entre a Cidade e o Rio e a sua influência na requalificação urbana da cidade, especialmente do seu centro;
- A recuperação do rio Lis enquanto elemento natural único que permitiu a sua integração na vivência urbana, como elemento referenciador, lúdico e estruturante;

- A promoção da cidade de Leiria através de uma intervenção exemplar de valorização ambiental e de requalificação urbana;
- A instalação de alguns equipamentos museológicos previstos, nomeadamente a reconversão do convento de Santo Agostinho em Museu de Arqueologia;
- Recuperação e reabilitação de vários edifícios em frentes urbanas nomeadamente da Rua tenente Valadim e Rua Roberto Ivens;
- A criação de espaços públicos e o enquadramento e arranjo paisagísticos;
- A reformulação e complemento de rede de infraestruturas, designadamente da rede viária e de atravessamento do rio Lis;
- A criação de percursos pedonais e de ciclovias que assegurem uma melhor fruição das áreas livres.

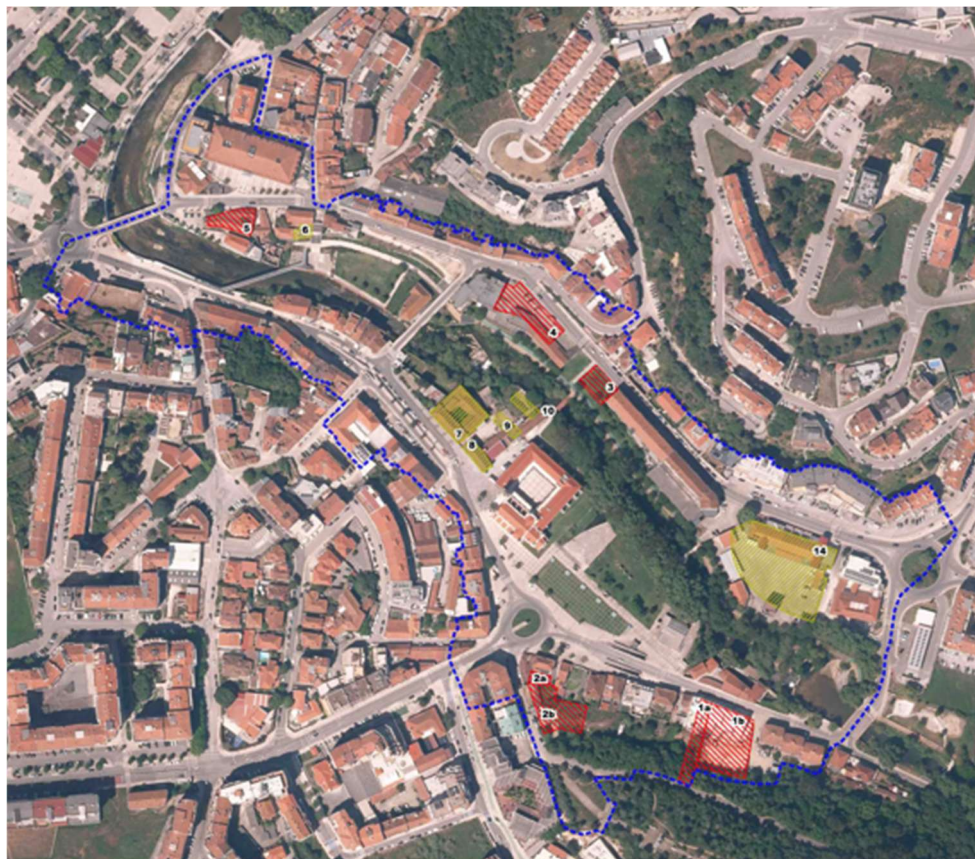
As ações não executadas transitaram para o plano de financiamento no âmbito da 2ª alteração ao PPSA, tendo um cronograma previsto de 2018 a 2028, prazo de vigência do Plano (Anexo I). Foram ainda integradas as ações que decorrem do plano de ação da Área de Reabilitação Urbana da Nossa Senhora da Encarnação (ARUNSE) e da Área de Reabilitação do Centro Histórico (ARUCH), como tratamento de fachadas, algumas reconversão de edifícios e intervenção em espaço público e infraestruturas, Quadro 1.

Parcela	Intervenções	Observações	Previsão plano financiamento e cronograma da 2ª alteração PP
	ORUS		2018-2028
	*Intervenções de conservação e renovação de imagem em edifícios	Em execução	2019-2028
	*Intervenções de conservação e renovação de imagem em edifícios	Em execução	2019-2028
	*Edifício de gaveto da Rua Nª Sª da Encarnação/Av. Marquês de Pombal	Não executado	2020-2022
	*Reestruturação da frente edificada nascente da Rua Nª Sª da Encarnação	Em execução	2019
	*Reconversão da antiga casa do Dr. Verde	Não executado	2021-2023
	*Antiga Moagem junto à Ponte Hintze Ribeiro	Em execução	2020-2022
	*Demolição na área da Junta de Freguesia e Req. Do Espaço Livre Envolvente	Não executado	2021-2022
	*Intervenções de reconversão em edifícios - ARUCH	Em execução	2021-2028
	*Intervenções de reconversão em edifícios - ARUNSE	Em execução	2021-2028
	*Reabilitação dos Edifícios dos Antigos Moinhos de Água	Em execução	2021-2023
	Edificações propostas (Habitação, Comércio/Serviços)		2018-2028
1a	Conjunto edificado da R. da Fábrica do Papel entre o Largo de Infantaria 7 e a Ponte dos Caniços	Executado	
1b	Conjunto edificado da R. da Fábrica do Papel entre o Largo de Infantaria 7 e a Ponte dos Caniços	Executado	
2a	Habitação (iniciativa privada)	Não executado	2018-2028
2b	Habitação (iniciativa privada)	Não executado	2018-2028
3	Nova construção (edifício misto)	Não executado	2019-2021
4	Nova Construção (serviços), com demolição do antigo edifício da EDP	Não executado	2019-2021
5	Habitação + Comércio/Serviços (iniciativa privada)	Não executado	2018-2028
	Edificações propostas (Equipamentos e Outros Usos)		2018-2028
6	Ampliação do edifício da Junta de Freguesia	Não executado	2020-2023
7	Adaptação de edifício existente do DRM para equipamento	Não executado	2020-2022
8	Adaptação de edifício existente para equipamento, CVP	Não executado	2019
9	Construção de edifício de apoio	Não executado	2021
10	Construção de edifício de apoio (cafetaria/bar)	Não executado	2021
14	Unidade hoteleira	Não executado	2018-2028
	Espaço Público, Infraestruturas		2018-2028
	*Requalificação do espaço público junto à Junta de Freguesia	Não executado	2022-2024
	*Requalificação da Rua de Tomar	Executado	2019
	*Requalificação do troço da R. da Fábrica do Papel entre o Largo de Infantaria 7 e a Ponte dos Caniços	Executado	2019
	*Acesso em rampa ao percurso Polis desde a Rua de Tomar	Executado	2022
	*Requalificação urbana da Envolvente aos Edifícios da Cruz Vermelha e do Antigo Seminário de Leiria	Executado	2019-2021
	*Requalificação da Área de Acesso à Senhora da Encarnação	Não executado	2019-2021

* Intervenções previstas no programa nas Áreas de Reabilitação Urbana

Quadro 1. Intervenções previstas no PPSA. Situação atual. Fontes: Plano de Financiamento e Cronograma. Plano-Intervenções

Regista-se que do plano de pormenor na sua forma inicial transitaram para o plano de financiamento da 2ª alteração um número reduzido de ações por concretizar. Atualmente apenas restam por executar as ações constantes da Figura 9.



LEGENDA

— Limite do Plano de Pormenor



Edificações propostas (Habitação, Comércio/Serviços)



Edificações propostas (Equipamentos e Outros Usos)

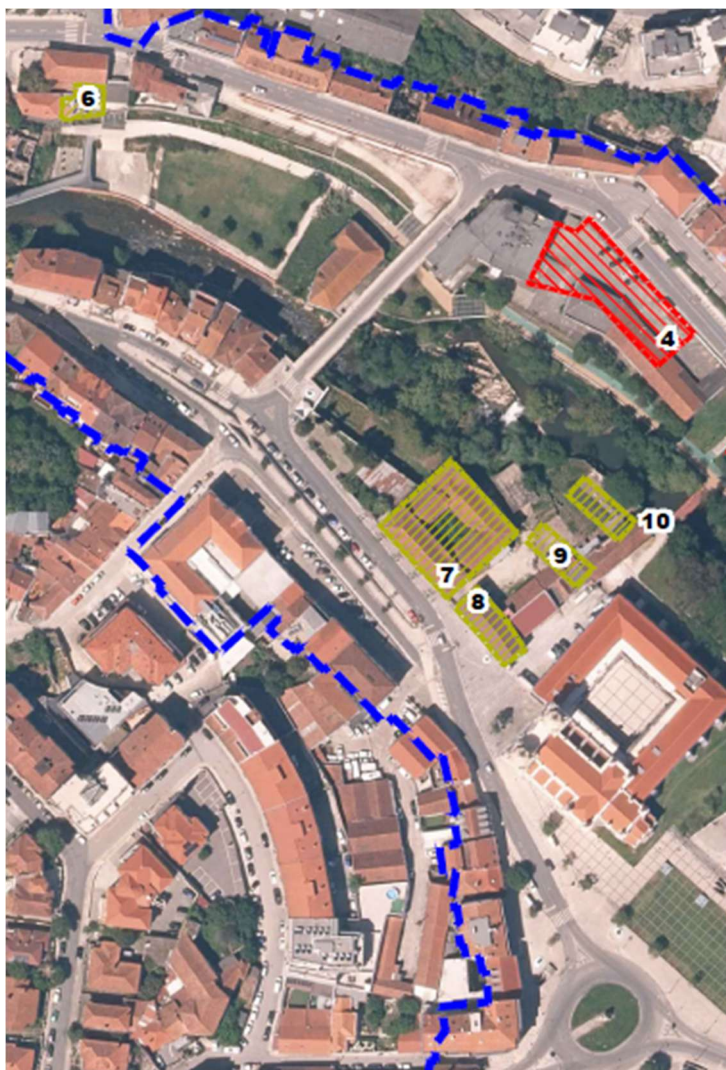
Figura 9. Área de intervenção do Plano de Pormenor de Santo Agostinho (Fotografia aérea de 2023).

O PPSA abrange uma área urbana atualmente consolidada e totalmente infraestruturada, verificando-se a execução integral das redes de infraestruturas urbanas e a conclusão dos espaços públicos previstos no respetivo âmbito territorial.

Da avaliação efetuada resulta que cerca de 90% das disposições e intervenções previstas pelo plano se encontram já concretizadas, encontrando-se a área plenamente integrada no tecido urbano envolvente e dotada das condições necessárias ao seu funcionamento pleno.

As ações de iniciativa pública ainda não concretizadas e cujo prazo de execução já terminou estão relacionadas a usos e funções urbanas inicialmente propostos pelo plano que se revelam atualmente

desajustados face às transformações económicas, sociais e territoriais ocorridas desde a sua aprovação, ver Figura 10.



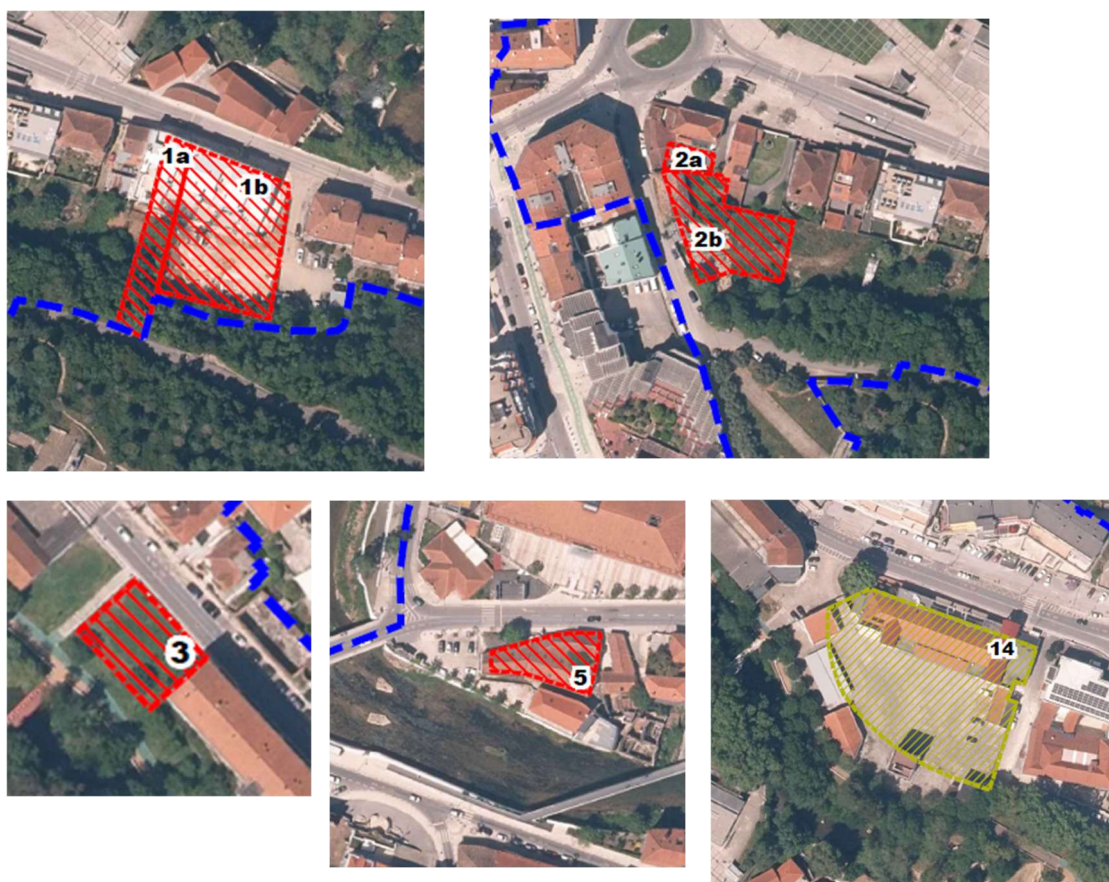
- (4) Construção de novo edifício de serviços com demolição do antigo edifício da EDP (2019-2021)
- (6) Ampliação do Edifício da Junta da União das Freguesias (2020-2023)
- (7) Reconversão do Edifício do DRM em Museu de Arte Sacra- Adaptação de edifício existente (2020-2022)
- (8) Adaptação do edifício existente para equipamento (Cruz Vermelha) (2019)
- (9) Edifício de apoio ao Museu de Arte Sacra (2021)
- (10) Edifício de apoio(cafetaria/bar) ao Museu de Arte Sacra - construção ligeira de carácter precário (2021)

Figura 10. Intervenções previstas de iniciativa pública não executadas

A dinâmica urbana e a reconfiguração dos padrões de ocupação conduziram à obsolescência dos objetivos originais do plano, designadamente a adaptação para equipamento do edifício existente da Cruz Vermelha e a reconversão do Edifício do DRM em Museu de Arte Sacra e respetivos edifícios de apoio, tornando desnecessária a sua manutenção como instrumento operativo.

Considerando que o Plano previa intervenções de iniciativa pública que não foram executadas dentro do prazo definido e que os usos e funções urbanas originalmente estabelecidos já não correspondem à evolução do território nem às atuais orientações estratégicas do município, considera-se que ocorreu uma alteração significativa das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que estiveram na base da sua elaboração. A revogação do plano é, portanto, justificada por motivos de interesse público, visando garantir a coerência do ordenamento do território municipal e possibilitar a implementação de soluções mais adequadas à realidade atual e às estratégias de desenvolvimento em vigor.

No que se refere às ações de iniciativa privada representadas na Figura 11, duas já foram concretizadas (1a e 1b – edifício habitacional), e cinco permanecem por executar.



19

(1 a e 1b) Construção de novo edifício para habitação, comércio e serviços (2018 -2028)

(2 a e 2b) Construção de novo edifício para habitação, comércio e serviços (2018 -2028)

(3) Construção de novo edifício para habitação, comércio e serviços (2019-2021)

(5) Construção de novo edifício para habitação, comércio e serviços (2018 -2028)

(14) Estabelecimento hoteleiro (2018 -2028)

Figura 11. Intervenções previstas de iniciativa privada executas/não executadas

Ao longo da vigência do plano houve uma alteração de circunstâncias que determinaram as opções iniciais do plano, decorrente da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais. Aquando da elaboração do Plano estava prevista a realocização do atual Quartel de Bombeiros Sapadores,

equipamento de interesse municipal, e a construção de um estabelecimento hoteleiro (14) nesse local. Tendo em conta que se pretende manter o equipamento, salvaguardado no âmbito do ordenamento do território a sua modernização e adaptação, deixa de se justificar a concretização das disposições do plano que previam a sua deslocalização e substituição por outro uso, alterando assim a coerência e a funcionalidade das soluções propostas.

Relativamente às quatro ações por executar (2a, 2b, 3 e 5), destinadas a usos de habitação, comércio e serviços, verifica-se que estas se inserem numa zona urbana consolidada, com funções de centralidade, caracterizada por uma elevada densidade de ocupação, pela existência de uma malha urbana bem definida e por um espaço público estabilizado. Nesta área, os alinhamentos marginais encontram-se definidos e consolidados por edificações em continuidade, assegurando a coerência morfológica e a estrutura urbana do conjunto.

Neste contexto, a revogação do plano não compromete a concretização das ações identificadas, uma vez que estas se encontram plenamente enquadradas no PDM, o qual assegura o respetivo regime urbanístico aplicável e a compatibilidade dos usos previstos.

Adicionalmente, embora o plano tenha sido adaptado ao Plano de Gestão do Risco de Inundações (PGRI), assegurando a necessária conformidade regulamentar, a sua manutenção implicaria nova alteração, uma vez que persistem disposições regulamentares que se revelam desajustadas face às restrições definidas por aquele instrumento, nomeadamente quanto à viabilidade de determinados usos. Face ao reduzido número de intervenções por concretizar e à alteração do quadro socioeconómico de referência, tal procedimento não se afigura justificado nem relevante em termos de gestão territorial. Com a revogação do Plano, mantém-se aplicável o regime do PDM, o qual já incorpora as orientações e condicionantes do PGRI, garantindo a coerência e a adequada salvaguarda das áreas sujeitas a risco de inundação.

20

Relativamente ao modo de intervenção no edificado existente, esta está atualmente regulada pelas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) em vigor, que abrange toda a área de intervenção do Plano. Importa ainda salientar que os imóveis e outros elementos identificados no Plano para classificação estão igualmente assinalados na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais do PDM, como património referenciado. Estes são reconhecidos pelo Município de Leiria como bens de interesse patrimonial, estando, por isso, sujeitos a medidas específicas de proteção e valorização.

Acresce que, o PDM define os parâmetros urbanísticos e os mecanismos de incentivo à reabilitação, assegurando a continuidade dos objetivos de qualificação urbana. Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 24.º do seu regulamento, *«Qualquer intervenção deve priorizar a preservação e valorização dos bens imóveis, sendo permitidas obras de conservação, alteração ou ampliação, desde que respeitem as características arquitetónicas do edifício e as condições biofísicas e paisagísticas que justificam o seu valor.»*

Reforça-se ainda que o PDM define na alínea c), do n.º 2 do artigo 2.º (objetivos estratégicos) do regulamento do plano, como opção estratégica o *«Estabelecimento de uma disciplina de edificabilidade que*

permita preservar valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais, enquanto valores sustentáveis e desfrutáveis pela população e que constitua a base de novas atividades económicas». Pretende-se lançar as bases para um novo entendimento sobre a função urbanística, estética e de consolidação da imagem urbana que os valores patrimoniais podem desempenhar no desenvolvimento do território concelhio, pela sua qualidade arquitetónica, paisagística ou histórica, promovendo a sua manutenção e requalificação.

7. Conclusão

Atento o exposto e considerando que:

- i. A Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPPSOTU) aprovada pela Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, e alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 agosto, institui um novo sistema na “Dinâmica” dos Instrumentos de Gestão Territorial, a qual refere no n.º 1 do artigo 50.º que “(...) *planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou **revogação**, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei (...)*”.
- ii. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, estabelece no n.º 1 do seu artigo 115.º que “*Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.*”.
- iii. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, estabelece no n.º 1 do seu artigo 127.º que “*Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de revogação sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine.*”;
- iv. A avaliação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território é parte integrante do processo de planeamento, não se esgotando na sua elaboração e aprovação, cabendo ao Município o dever de avaliar a adequação e concretização das opções consagradas nos mesmos à realidade que lhes é subjacente, nos termos do estabelecido no artigo 187.º do RJIGT;
- v. A avaliação global da execução do PPSA, decorridos dezanove anos desde a sua entrada em vigor, demonstra que o mesmo cumpriu amplamente os objetivos estratégicos que presidiram à sua elaboração, nomeadamente a requalificação urbana e ambiental da frente ribeirinha do rio Lis, a valorização do património edificado e a integração harmoniosa da cidade com o rio;
- vi. A quase totalidade das ações de iniciativa privada previstas no Plano encontra-se concretizadas, sendo que as intervenções ainda por executar estão devidamente enquadradas pelos instrumentos territoriais atualmente em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) e as Operações de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Histórico e de Nossa Senhora da Encarnação. Estes instrumentos garantem a continuidade dos princípios de reabilitação urbana, valorização patrimonial e qualificação do espaço público subjacentes ao PPSA, assegurando a prossecução dos objetivos de ordenamento e gestão urbana de forma coerente e articulada com a estratégia municipal em vigor;

- vii. Verifica-se, no entanto, que as transformações entretanto ocorridas no quadro territorial, ambiental, económico e social, bem como a consolidação urbana da área de intervenção, conduziram à perda de atualidade e pertinência de várias disposições do plano, em especial das intervenções de iniciativa pública não executadas, as quais se revelam desajustadas face às necessidades e orientações estratégicas atuais do Município;
- viii. A eventual revogação do plano de pormenor não gera o dever de justa indemnização a que se refere o n.º 2 do artigo 171.º do RJIGT, por não impor o sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados, designadamente a caducidade, revogação ou a alteração das condições das licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas.

Neste contexto, a manutenção do PPSA como instrumento autónomo não se revela justificada, inexistindo vantagem na sua alteração ou revisão. A escala e o nível de detalhe inerentes ao plano de pormenor mostram-se, neste caso, desajustados face às dinâmicas territoriais e às necessidades de planeamento atuais, que exigem maior flexibilidade e integração na gestão do território. O plano encontrar-se, na sua generalidade, executado, abrangendo uma área já consolidada do ponto de vista urbano, as intervenções ainda por concretizar correspondem, sobretudo, a operações de iniciativa pública, cuja concretização pode ser enquadrada de forma mais eficiente através dos instrumentos e mecanismos de gestão urbanística previstos no PDM.

Assim, a revogação do PPSA configura-se como a solução mais adequada, permitindo libertar o território de um instrumento cuja função estruturante se encontra esgotada, e possibilitando a redefinição das prioridades de intervenção pública de acordo com os objetivos estratégicos municipais e com as dinâmicas de desenvolvimento em curso. A revogação do plano não implica qualquer vazio regulamentar, uma vez que permanecem aplicáveis as disposições e parâmetros definidos pelo Plano Diretor Municipal em vigor, bem como as servidões e restrições de utilidade pública existentes, garantindo-se a coerência, eficácia e atualização da disciplina urbanística sobre o território.

Conclui-se, assim, que a **revogação** do Plano de Pormenor de Santo Agostinho – PP2 se afigura tecnicamente adequada e juridicamente fundamentada, por se verificar uma alteração significativa das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que presidiram à sua elaboração, satisfazendo os requisitos previstos no artigo 127.º do RJIGT.

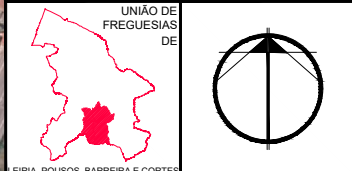
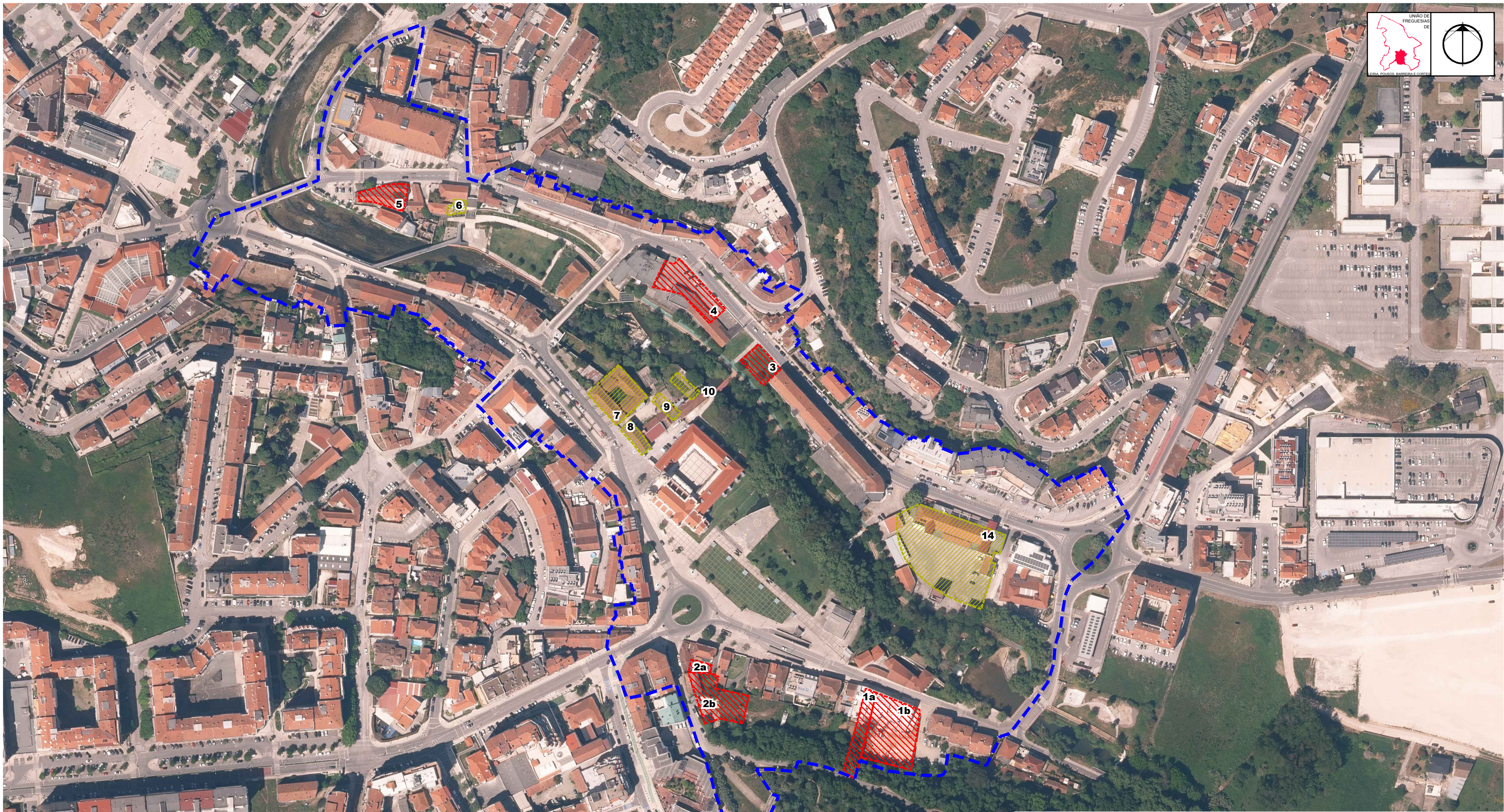
A proposta de revogação do Plano visa, deste modo, garantir a coerência e eficácia do sistema de planeamento municipal, permitindo que a gestão urbanística da área abrangida passe a reger-se exclusivamente pelo regime definido no PDM em vigor, assegurando simultaneamente a salvaguarda dos valores patrimoniais, ambientais e urbanos que caracterizam este setor da cidade de Leiria.

Pelo exposto, considera-se estarem reunidas as condições para a Câmara Municipal aprovar a proposta de revogação do Plano de Pormenor de Santo Agostinho, a submeter a aprovação da Assembleia Municipal.

Esta decisão implica a publicação em Diário da República, o envio para depósito na Direção-Geral do Território e a sua divulgação nos meios usuais utilizados para este efeito.

O relatório será submetido à apreciação da Câmara Municipal, sugerindo-se que a mesma delibere submeter a aprovação da Assembleia Municipal a proposta de revogação do PPAP, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º (“Aprovação”) do RJIGT, e para os efeitos do n.º 3 do artigo 127.º do mesmo diploma.

Leiria, 2025/10/14



Parcela	Intervenções	Observações	Previsão plano financiamento e cronograma da 2ª alteração PP
Edificações propostas (Habitação, Comércio/Serviços)			2018-2028
1a	Conjunto edificado da R. da Fábrica do Papel entre o Largo de Infanteria 7 e a Ponte dos Caniços	Executado	
1b	Conjunto edificado da R. da Fábrica do Papel entre o Largo de Infanteria 7 e a Ponte dos Caniços	Executado	
2a	Habitação (iniciativa privada)	Não executado	2018-2028
2b	Habitação (iniciativa privada)	Não executado	2018-2028
3	Nova construção (edifício misto)	Não executado	2019-2021
4	Nova construção (serviços), c/ demolição do antigo edifício da EDP	Não executado	2019-2021
5	Habitação+Comércio/Serviços (iniciativa privada)	Não executado	2018-2028
Edificações propostas (Equipamentos e Outros Usos)			2018-2028
6	Ampliação do edifício da Junta de Freguesia	Não executado	2020-2023
7	Adaptação de edifício existente do DRM para equipamento	Não executado	2020-2022
8	Adaptação de edifício existente para equipamento, CVP	Não executado	2019
9	Construção de edifício de apoio	Não executado	2021
10	Construção de edifício de apoio (cafeteria/bar)	Não executado	2021
14	Unidade hoteleira	Não executado	2018-2028
* Enquadrado nas intervenções das ARUCH e ARUNSE			

LEGENDA

- Limite do Plano de Pormenor
- Edificações propostas (Habitação, Comércio/Serviços)
- Edificações propostas (Equipamentos e Outros Usos)

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

DEDT . DIPOT

DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Autor / Autores do Projecto	Projectado	Desenhado	Verificado	Aprovado
-----------------------------	------------	-----------	------------	----------

Projecto			Escala	1:2000
PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO			Data	2025/10/07

Peça Desenhada	Revisão
----------------	---------

INTERVENÇÕES PREVISTAS NO PLANO

Disciplina	Localização	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES	Desenho n.º
Documento	Ficheiro		

JQ_ESTADO_EXECUÇÃO_PLANO_28.dwg | versão AUTOCAD 2018