



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 - Coimbra

S/ referência	Data	N/ referência	Data
DOTCN 61/15	15.01.2015	S012212-201502-ARHCTR ARHC.DPI.00089.2014	16-02-2015

Assunto: Proposta de Alteração ao Plano de Pormenor de Santo Agostinho
Conferência de Serviços

Relativamente ao assunto supra mencionado e analisados os elementos disponibilizados pela Câmara Municipal de Leiria, considera-se de referir o seguinte:

1. Antecedentes

Em 21/07/2014, através do ofício n.º 9928/2014, a Câmara Municipal de Leiria solicitou parecer a estes Serviços sobre a proposta de alteração em causa, tendo sido emitido parecer favorável à mesma, atendidas as recomendações constantes no referido parecer, das quais se destacam:

No que respeita ao Artigo 12º da proposta de alteração do Regulamento do Plano, a redação do mesmo carece de compatibilização com o referido no artigo 40º da Lei da Água, salvaguardando que na área inundável as cotas dos pisos inferiores das edificações, independentemente do seu uso, deverão ser superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

No Quadro I do Artigo 13º da proposta de alteração do Regulamento do Plano recomenda-se a indicação do índice de impermeabilização máximo do solo a permitir associados às novas construções e/ou ampliação de construções já existentes. O mesmo se sugere para o Quadro II do Artigo 14º. A nomenclatura a adotar deve estar de acordo com o DR 9/2009, de 29 de Maio.

2. Proposta de alteração do Plano

A proposta de Alteração do Plano, com reflexos ao nível do regulamento e das peças desenhadas (Plantas de implantação e Planta de Condicionantes) contempla:

- a) Alteração dos modos de intervenção no edificado tendo em consideração as características arquitetónicas, valor patrimonial e inserção urbana de cada um dos edifícios, bem como a necessidade de permitir a sua transformação controlada de modo a poderem adaptar-se a novos usos;

- b) Alteração da edificação proposta para o início da R. da N.ª S.ª da Encarnação, identificada com o n.º 2, bem como a alteração do desenho do arruamento, de modo a facilitar a implementação de uma solução para a requalificação e valorização do acesso ao monumento;
- c) Supressão do parque de estacionamento de superfície, localizado no sopé do morro da N.ª S.ª da Encarnação, por se considerar que não se justifica o investimento, tendo em conta a proximidade do parque de estacionamento do Largo da Infanteria 7, e a subocupação que este apresenta;
- d) Alteração dos parâmetros para as novas edificações a localizar no tecido urbano mais antigo e de cota mais baixa, quanto ao número de lugares exigível, dada a exiguidade das parcelas e o nível freático existente;
- e) Alteração do uso referente ao edifício identificado com o n.º 7 de modo a não especificar o tipo de equipamento, permitindo uma maior flexibilidade para a sua reutilização.

Em substituição das duas pontes previstas no plano, na zona entre a Ponte Hintze Ribeiro e a Ponte Afonso Zúquete, a meia distância entre as duas anteriores, foi criada uma ponte pedonal sobre o rio Lis de ligação da R. Tenente Valadim com o Jardim da Vala Real.

2. Apreciação

O referido Plano abrange uma área de 14,22 hectares, correspondente ao troço urbano das margens do rio Lis, entre a ponte dos Caniços e a ponte Afonso Zúquete, localizada na cidade Leiria e incluída na área de intervenção do Programa Polis de Leiria, tendo como objetivo a requalificação urbana e a valorização ambiental da frente ribeirinha do rio Lis.

A área do plano é abrangida por áreas que integram o domínio hídrico e a Reserva Ecológica Nacional, na categoria “Rios e leitos normais dos cursos de água”. Ao nível da REN não se encontra prevista qualquer alteração na sua delimitação.

No que respeita ao espaço público, grande parte das intervenções previstas no plano já foram executadas no âmbito do Programa Polis e no âmbito do Programa Parcerias para a Regeneração Urbana.

O projeto da ponte pedonal sobre o rio Lis de ligação da R. Tenente Valadim com o Jardim da Vala Real já se encontra executado e foi objeto de parecer favorável da ARHC, I.P. em 05.05.2012, tendo sido emitido o respetivo Título de Utilização dos Recursos Hídricos com o n.º A012009.20130.RH4.

Na proposta de alteração do Plano de Pormenor são mantidos os usos do solo e, no que diz respeito às novas construções propostas, já contempladas na versão do plano em vigor, encontra-se prevista uma redução da área de construção e da área de implantação face ao previsto no PP em vigor.

No que respeita aos modos de intervenção no edificado, foram criadas duas novas tipologias de intervenção, nomeadamente ampliação com conservação de fachada e alteração com conservação de fachada, com a intenção de preservar as partes dos imóveis confinantes com o espaço público e, simultaneamente, facilitar e incentivar a

intervenção nas pré-existências. A este nível, constata-se a incidência pontual da alteração em algumas das pré-existências (muito antigas) localizadas em área do domínio hídrico.

No que respeita ao regulamento, são propostas alterações aos artigos 4.º (Definições), 6.º (Património Cultural e Edifícios Públicos), 12.º (Edificado Existente), 13.º (Modos de Intervenção no Edificado Existente), 14.º (Edificado Proposto), 15.º Estacionamento e parâmetros de estacionamento), 16.º (sistemas de execução) e 17.º (Operações de reparcelamento de propriedade).

Constata-se que ao nível do regulamento do PP em vigor e no que respeita às alterações inicialmente propostas ao teor do Artigo 12.º, a Câmara Municipal decidiu apenas eliminar a alínea d) do ponto 1, a qual não tem qualquer interferência com a ocupação de áreas livres ao nível do solo, mantendo o ponto 2 do mesmo.

No que respeita à recomendação de incluir a referência ao índice de impermeabilização máximo do solo a permitir associado às novas construções e/ou ampliação de construções já existentes, a Câmara Municipal considera que, pelo facto da área do plano se encontrar maioritariamente edificada, já se encontrar previsto no PP em vigor a utilização de pavimentos permeáveis e a proposta de alteração conduzir a uma diminuição da área de construção e de ocupação relativamente ao novo edificado, não se configura necessário introduzir na proposta de alteração este parâmetro.

Quanto a este aspeto, considera-se de referir que o aumento das áreas impermeabilizadas nas bacias hidrográficas aumenta o escoamento superficial e torna-se um dos fatores que mais contribui para o aumento das cheias/inundações em espaço urbano, motivo pelo qual se sugere que se reavalie a necessidade de indicar o índice de impermeabilização do solo a permitir para todas as categorias e subcategorias de solo onde encontram previstas novas construções e ou ampliações/reconstruções de edificações já existentes.

Ao nível das peças desenhadas verifica-se que a área total de construção para habitação (5884 m²) constante no Quadro relativo às edificações propostas (Habitação, Comércio e Serviços) da Planta de Implantação 1 (Desenho n.º 25) não está conforme com o referido no Quadro II constante no regulamento (2646.77 m²), carecendo de correcção.

Verifica-se ainda que no Quadro relativo às Edificações Propostas (Equipamentos e Outros Usos) a Parcela 12 consta no Quadro da Planta de Implantação, mas não consta no Quadro III do Regulamento.

Sugere-se que na legenda desta Planta se indique a cota de cheia no local para o tempo de retorno de 100 anos (Estudo hidráulico/Hidrológico do Rio Lis na Zona de Intervenção da Polis).

Por considerar que a proposta de alteração não produz quaisquer efeitos ambientais negativos a Câmara Municipal deliberou dispensar o processo de alteração do PP do respetivo procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, com o que se concorda.

4. Conclusão

Neste sentido, emite-se de parecer favorável à proposta de alteração apresentada.

Nos termos do definido no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio, quaisquer alterações ao nível da ocupação do solo abrangido pela servidão do domínio hídrico encontram-se sujeitas à obtenção prévia de título de utilização dos recursos hídricos a emitir pela APA, I.P./ARH do Centro.

Com os melhores cumprimentos, *V. Silva*

Administradora de Região Hidrográfica



Celina Isabel Silva Ramos Carvalho

DC/