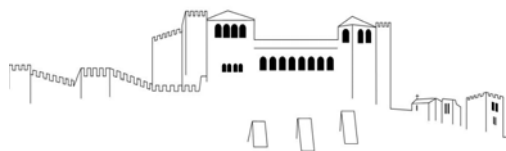


ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE N^a SR^a DA ENCARNAÇÃO
Alteração
2015



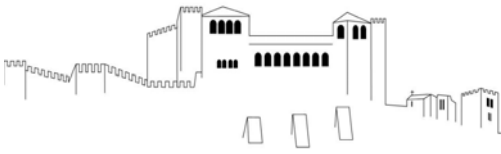
Memória Descritiva e Justificativa

Índice

1. Introdução.....	2
1.1 Enquadramento legal.....	2
1.2 Enquadramento urbano.....	2
2. Breve diagnóstico da área a delimitar.....	3
3. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida.....	8
4. Objetivos estratégicos.....	8
5. Proposta de alteração da delimitação ARU de N.S. da Encarnação.....	9
6. Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana.....	10

Anexo

Planta de delimitação



1. Introdução

Pretende-se ampliar a ARU da N.ª Sr. da Encarnação, recentemente criada, de modo a incluir um tecido urbano, que ficou entre as duas ARUS, a presente e a do centro histórico, dando assim cobertura a um tecido urbano correspondente, aproximadamente, à área da cidade consolidada até aos anos 60 do séc. XX.

1.1 Enquadramento legal

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da N.ª Senhora da Encarnação enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, designadamente no que respeita ao artigo 13.º.

1.2 Enquadramento Urbano

A área da ARU ampliada fica com cerca de 38 ha e engloba uma zona envolvente ao monte da N.ª Sr.ª da Encarnação, onde se situa a capela do mesmo nome e o escadório que lhe dá acesso, prolongando-se até ao limite da ARU do Centro Histórico.

Trata-se de uma zona de génese muito diferenciada no tempo, que se apresenta “descosida” do ponto de vista urbano, fruto de um desenvolvimento descoordenado ao longo das últimas décadas.

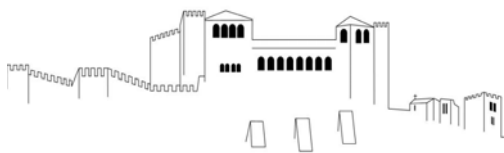
É constituída, no essencial, por três eixos, paralelos, localizados na zona sul da cidade:

- A Rua da Fábrica do Papel, mais antiga, e próxima do rio Liz,
- A Av. N.ª Senhora de Fátima, de meados do século XX e
- A Av.ª General Humberto Delgado, que se encontra incompleta

Com a ampliação passará a integrar:

- O conjunto urbano da Rua Henrique Sommer/Rua da Restauração e

¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis



- A frente edificada das margens do rio Lis entre a Rua Tenente Valadim e a Rua de Tomar.

Os três eixos convergem e interligam-se, a norte, na Av.^a Marques de Pombal/ Lg Da Infancia 7, e a sul, na zona da Rua Miguel Torga. Entre esta via, com frente edificada dos anos 80 do séc. XX, e o rio, estende-se a quinta da Fábrica, também englobada nesta área pela sua relação com a zona ribeirinha, requalificada recentemente no âmbito do Programa Polis.

A zona que se pretende integrar com esta alteração é constituída por um conjunto edificado, essencialmente habitacional, dos anos 40/50, de carteiristas homogéneas, embora com alterações pontuais mais recentes, que se encontra inventariada no PDM como conjunto de interesse patrimonial.

Pretende-se ainda integrar, nas margens do rio Lis, uma faixa edificada, entre a Rua Tenente Valadim e a Rua de Tomar, sobre a qual incidem várias ações que já estavam previstas no âmbito do Programa Estratégico da ARU do Centro Histórico de Leiria, embora exteriores a ela, de modo a que passem a estar integradas em área de reabilitação urbana. Trata-se de uma zona consolidada correspondente, de acordo com o PDM em vigor, a espaços Centrais de grau II.

A ARU encontra-se parcialmente abrangida pelo Plano de Pormenor de S. Romão Olhalvas-PP1 (DR Aviso n.º 9986/2012, de 24/7) e pelo Plano de Pormenor de Santo Agostinho-PP2 (DR Aviso n.º 8655/2015 de 07/08) ambos elaborados no âmbito do Programa Polis, abrangendo as zonas marginais ao rio Lis.

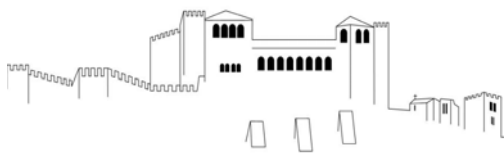
2. Breve diagnóstico da área a delimitar

Morro de N^a Senhora da Encarnação

Figura 01 – Vistas do Santuário de N^a Senhora da Encarnação



¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis



Trata-se de um local que pelas suas características morfológicas terá sido habitado desde tempos ancestrais, pensando-se que já os árabes aí teriam lugares de culto.

Desde o séc. VI ou VII, terá existido, no então designado por Monte S. Gabriel, uma ermida de evocação ao Arcanjo da Anunciação, que se terá mantido durante a ocupação árabe. Na sequência de milagres que terão acontecido no local, foi edificado, no século XVI, o santuário de N^a Senhora da Encarnação, que chegou até aos nossos dias. É uma Igreja com galilé de arcos de volta perfeita, com arco central sobrelevado que marca o acesso ao templo.

A capela está classificada como monumento de interesse público (Decreto n.º 28/82, de 26 de fevereiro).

Embora a capela e escadório tenham sido objeto de uma reabilitação relativamente recente, o acesso ao monumento apresenta-se muito desqualificado, não só do ponto de vista da conformação do espaço público, muito estrangulado por construções, algumas das quais relativamente recentes (anos oitenta), que contrastam com alguns edifícios antigos que se encontram devolutos e em muito mau estado.

Rua da Fábrica do Papel

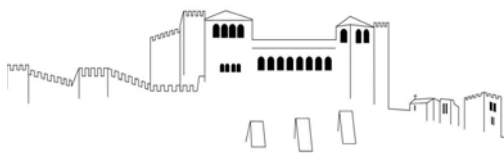
Trata-se de um arruamento ancestral que ia do Convento de Santo Agostinho até à Ponte dos Caniços e se ligava, a partir daí, à antiga Estrada de Leiria- Cortes.

O arruamento, de perfil muito estreito e com zonas de passeios exíguos, apresenta uma frente sul com edificações de baixa volumetria, correspondentes, na maior parte, a habitações unifamiliares, com logradouros, estando, na parte mais próxima da Ponte dos Caniços, localizadas algumas construções devolutas e em elevado estado de degradação.

O arruamento confina com uma zona intervencionada pelo Programa Polis que abrange o Largo da Infância 7 e o Jardim de Santo Agostinho, onde se encontra situado o edifício do Centro de Monitorização Ambiental (CIA), também resultado da intervenção Polis. Entre este edifício e a Ponte dos Caniços, encontra-se um antigo Moinho de Papel musealizado.

O arruamento foi parcialmente intervencionado no âmbito do Programa Polis, no troço junto ao rio, carecendo, no entanto, de melhores condições no que diz respeito à mobilidade

¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis



pedonal, fato que está dependente de uma intervenção pontual no edificado que permita o reperfilamento da via.

Av.ª N.ª Senhora de Fátima

Trata-se de uma avenida aberta nos anos 50 do séc. XX que veio a substituir o antigo caminho do Vidigal / Cortes que ainda persiste, como caminho público, nas traseiras da frente edificada nascente do arruamento e hoje designado por “Rua do Casal Antunes”.

A Av.ª N.ª S.ª de Fátima apresenta um perfil relativamente generoso, com passeios de largura considerável, mas a necessitar de requalificação no que diz respeito ao mobiliário e equipamento urbano. Com uma circulação viária intensa, responsável por uma poluição sonora considerável, algum perigo no atravessamento pedonal e com alguns nós de conflito, como o cruzamento com a Av. Marques de Pombal, necessita de ser requalificada no contexto mais alargado do conjunto de vias que se pretende abranger pela ARU.

Quanto ao edificado, apresenta uma frente, mais antiga, contemporânea da abertura da via, constituída por pequenos edifícios de habitação multifamiliar, com dois pisos e 4 fogos, com logradouros laterais e a tardoz, que permitem enfiamentos visuais para o monumento.

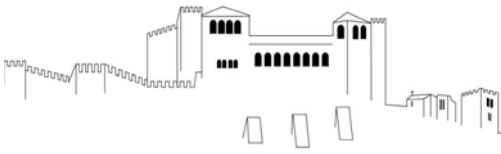
O início da avenida, no sentido da saída da cidade, apresenta uma tipologia diferente de edifícios, de construção mais recente (anos 70/80) e de maior volumetria, de que se destaca a mole do edifício do lar de terceira idade da Misericórdia, erguido no local onde anteriormente existiu a Praça de Touros de Leiria. Estas construções, ao contrário das anteriores, constituem uma barreira visual e de acesso ao monumento.

Trata-se assim de um zona que, sendo muito próxima do monumento classificado, importa requalificar, sobretudo no que diz respeito à organização do espaço público e à criação de percursos pedonais de acesso ao monumento, com valorização dos enfiamentos visuais.

Rua Miguel Torga

Este arruamento surge em finais dos anos 60, inícios de 70 com a urbanização da Quinta da Fábrica e veio a dar continuidade à Rua da Fábrica do Papel, antes estrada das Cortes, que seguia pelo arruamento que ainda hoje persiste, nas traseiras da frente construída, a norte da Miguel Torga e que entronca com a Av. N.ª S.ª de Fátima.

¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis



Trata-se de uma zona com construções em banda, de 8 pisos, que estabelece uma barreira relativamente à quinta da Fábrica e ao morro da N.ª S.ª da Encarnação.

Este conjunto edificado confina com os terrenos que restaram da quinta da Fábrica, que se estendem até ao rio, junto ao percurso pedonal criado no âmbito do Programa Polis, e que se encontram em zona ameaçada pelas cheias.

Av.ª General Humberto Delgado

É uma via relativamente recente, que se desenvolve na zona do antigo caminho de acesso à Quinta do Paraíso, já desaparecida, onde é provável que se tenha localizado o cemitério judaico, embora não haja dados que o confirmem.

Trata-se de uma zona que ainda não está consolidada, estando a própria avenida por completar.

As construções são recentes e têm uma média de 4 pisos.

Esta via constitui o limite, a sudoeste, da ARU.

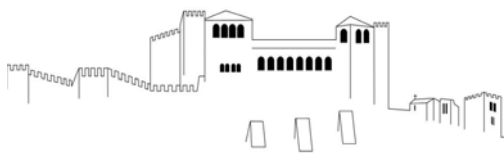
Conjunto Urbano das Ruas Henrique Sommer/ Restauração

Trata-se de um conjunto urbano de características residenciais, estruturado por dois arruamentos paralelos, a que correspondem a Rua Henrique Sommer e a Rua da Restauração, sendo constituído por pequenos edifícios da habitação unifamiliar ou coletiva, dispostos nas parcelas de modo a deixarem intervalos ajardinados entre eles.

O desenho urbano deste “bairro” foi elaborado no contexto do Plano de Urbanização de Leiria de 1947, da autoria do Arq. Lima Franco, datando, os arruamentos e as primeiras construções, dos anos 40

No conjunto destaca-se o edifício mais antigo, a Escola Primária, conhecida por “Escola Amarela”, da autoria do Arq. Raul Lino e algumas moradias da autoria do Arq. Santa Rita e do Arq. Camilo Korrodi. O conjunto encontra-se inventariado no PDM como conjunto patrimonial, da categoria III.

¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis



Faixa edificada nas margens do rio Lis entre a Rua Tenente Valadim e a Rua de Tomar

Na margem direita distinguem-se três núcleos distintos de edificações: os edifícios pertencente à EDP, onde funcionaram os respetivos serviços, mas que atualmente se encontram devolutos e onde se destaca o edifício de arquitetura modernista que faz gaveto entre a Rua de Tomar e a Ponte Hintze Ribeiro; uma edificação em banda, de habitação coletiva, de baixa qualidade arquitetónica, datado dos anos 70 do século XX, que apresenta um tardo muito desqualificado com um impacto negativo no percurso pedonal junto ao rio Lis e um terceiro núcleo constituído pelo quartel de Bombeiros, edificado nos anos 80.

Todos os edifícios confinam com o percurso ribeirinho criado no âmbito do Programa Polis.

Na margem esquerda destaca-se o edifício do antigo Seminário de Leiria, contíguo a um outro imóvel atualmente ocupado pela Cruz Vermelha e que confina com o Convento de Santo Agostinho, recentemente reabilitado.

A intervenção neste conjunto edificado, dada a sua importância, já tinha sido considerado como uma ação a realizar no âmbito do Programa Polis e encontra-se incluído no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico, embora externa à respetiva delimitação.

O edifício **do antigo Seminário de Leiria**, atualmente devoluto, foi erigido na segunda metade do Séc. XVII por iniciativa do Bispo de Leiria D. Pedro Vieira da Silva.

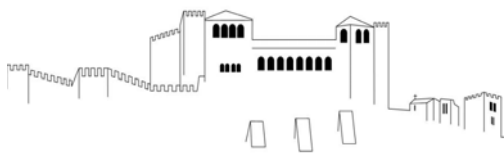
(...) Em 1892, funcionava nas suas dependências o Liceu Rodrigues Lobo, até à construção do novo edifício em 1894, do outro lado da rua, tendo depois da implantação da República em 1910 passado para a posse do Estado, e ocupado pelo Exército.

Comando do Quartel de Infantaria 7 na primeira metade do Séc. XX, voltou a servir de anexo do Liceu Rodrigues Lobo até 1965, e como Distrito de Recrutamento e Mobilização até ao encerramento deste serviço na última década do Séc. XX(...)

Trata-se de um edifício de expressão simples, com planta em forma quadrangular, com 30mx30m, cujo interior se abre num claustro de 10mx10m.

Classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto n.º 28/82 de 26/2, o edifício integrou um conjunto de outras propriedades que o Estado se propôs alienar, conforme Decreto-Lei n.º 318/97 de 25/11, tendo em 1998, a Câmara Municipal de Leiria, solicitado ao Ministério da Defesa que promoveu o processo, a possibilidade da autarquia ser adquirente

¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis



preferencial, atendendo aos fins de equipamento de interesse público e cultural que este edifício deve ter, e que o Plano Diretor Municipal em vigor determina(...).¹

3. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida

Tendo o município de Leiria promovido, no âmbito do Programa Polis e PALOR, uma grande intervenção a nível do espaço público, que incidiu sobre as margens do rio Lis e no Centro Histórico, pretende agora focar a sua atenção nas zonas urbanas envolventes, dando continuidade ao trabalho de requalificação iniciado nas margens ribeirinhas de forma a contagiar gradualmente o território adjacente, à semelhança do que aconteceu com a ligação do Centro Histórico ao rio.

É neste contexto que surge a necessidade de requalificar a área em causa, que embora do ponto de vista do edificado, em geral, não apresente problemas graves de degradação, é contudo uma área muito heterogénea e incoerente do ponto de vista urbano, com um impacto negativo na imagem e fruição do monte e capela da N^ª S^ª da Encarnação, monumento classificado.

Torna-se também importante criar as condições para preservar, através de uma transformação controlada, o conjunto residencial da Rua Henrique Sommer/Rua da Restauração por ser um dos raros conjuntos urbanos residenciais planeados da cidade que conservam ainda alguma coerência.

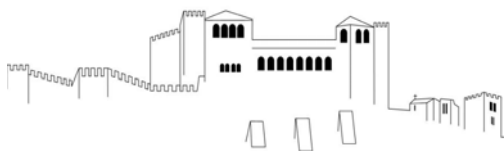
É ainda de salientar que existem, na área a delimitar, problemas em termos de organização espacial e mobilidade que urge resolver.

4. Objetivos estratégicos

Pretende-se, como objetivo principal, requalificar a zona envolvente urbana do monumento classificado e restantes elementos e conjuntos urbanos de importância patrimonial através dos seguintes objetivos:

1. Proporcionar um melhor enquadramento ao monumento classificado, criando e melhorando os acessos pedonais e potenciando e protegendo os enfiamentos visuais ;
2. Dar uma coerência ao tecido urbano, muito fragmentado e desestruturado;

¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis



3. Melhorar a mobilidade urbana, compatibilizando a circulação automóvel e estacionamento com os fluxos pedonais, potenciando a fruição dos espaços pelos habitantes e visitantes;
4. Reabilitar os edifícios mais antigos e melhorar a imagem pública do edificado mais recente;
5. Criar as condições para a proteção dos elementos patrimoniais mais relevantes;
6. Contribuir para a promoção da zona, no âmbito do turismo cultural, dada a importância da Capela da N^a Sr^a da Encarnação, como património edificado e paisagístico e a proximidade de núcleos museológicos.

5. Proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de N^a Senhora da Encarnação

A ARU passará a estar delimitada, a norte, pela Rua Barreto Perdigão e ponte Hintze Ribeiro, a nascente pela Rua de Tomar, Ponte dos Caniços, Rua da Fábrica de Papel e rio Lis, a sul pela circular interna de Leiria e a poente pela rotunda Vale de Lobos, pelo eixo da Av.^a General Humberto Delgado e pela Rua da Restauração (fig. 2)

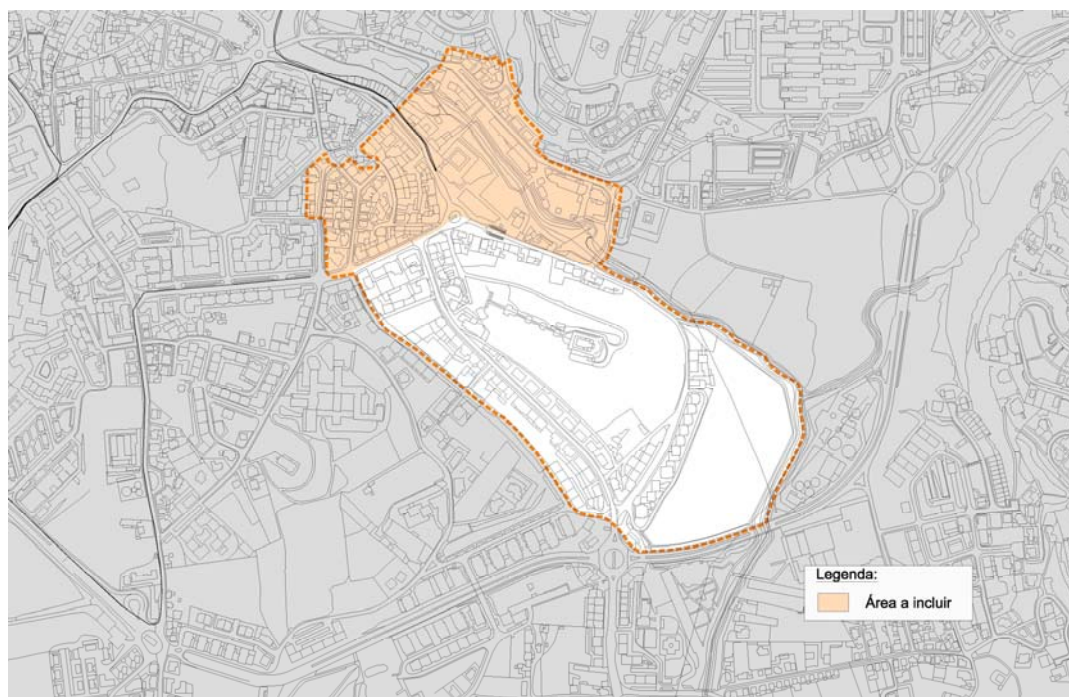
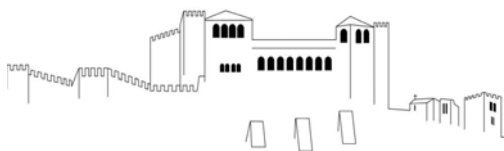


Figura 02 Planta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de N^a Senhora da Encarnação

¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis



6. Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana

Nos termos da alínea c) do artigo 13º e da alínea a) do n.º 14, ambos do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, na redação dada pela lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de setembro, a aprovação da alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de N.ª Senhora da Encarnação, obriga à definição, pelo Município de Leiria, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Assim propõe-se que sejam mantidos os benefícios fiscais, no âmbito da reabilitação urbana, já concedidos, para a atual ARU, aos proprietários de imóveis na área redelimitada e que são os seguintes:

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis (n.º 7 do Artigo 71º do EBF)

“ Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.”

IMT – Imposto Municipal sobre transações (n.º 8 do Artigo 71º do EBF)

“ São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’ ”.

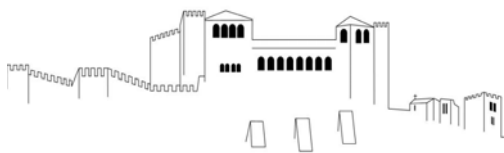
Minoração da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI (n.º 9 do art.º 112º do DL n.º 287/2003, de 12/11)

Serão abrangidos todos os prédios incluído na ARU, exceto os edifícios devolutos e/ou degradados.

Outros Incentivos Municipais

- Dispensa de taxas de operações urbanísticas;

¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis

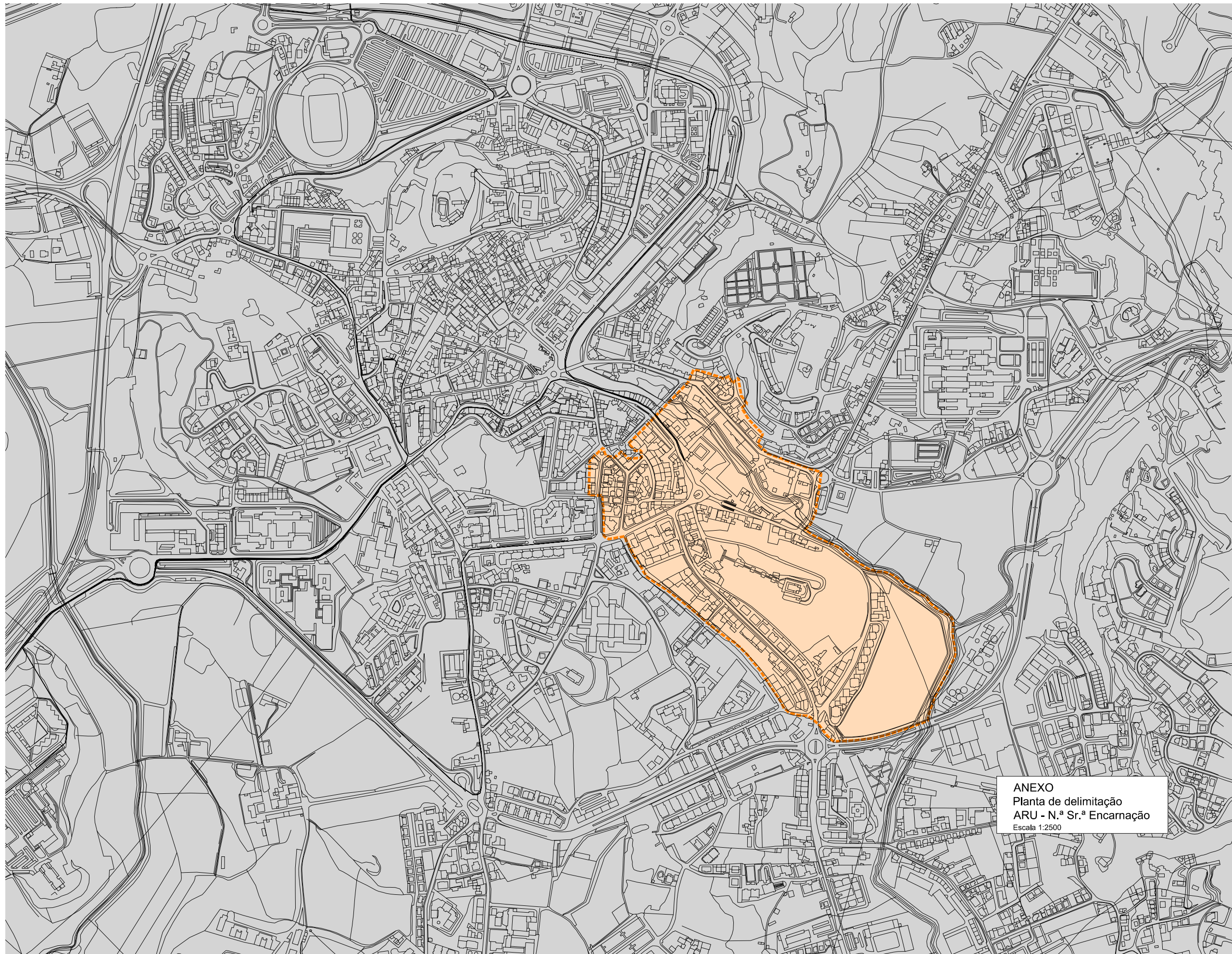


- Apoio técnico na elaboração de projetos e no acompanhamento da execução de obras particulares;
- Fornecimento de caderno de encargos e de apoio técnico para os trabalhos de arqueologia, quando exigível.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Agosto 2015

¹ Moreira de Figueiredo, António – extrato texto Programa Polis



ANEXO
Planta de delimitação
ARU - N.ª Sr.ª Encarnação
Escala 1:2500