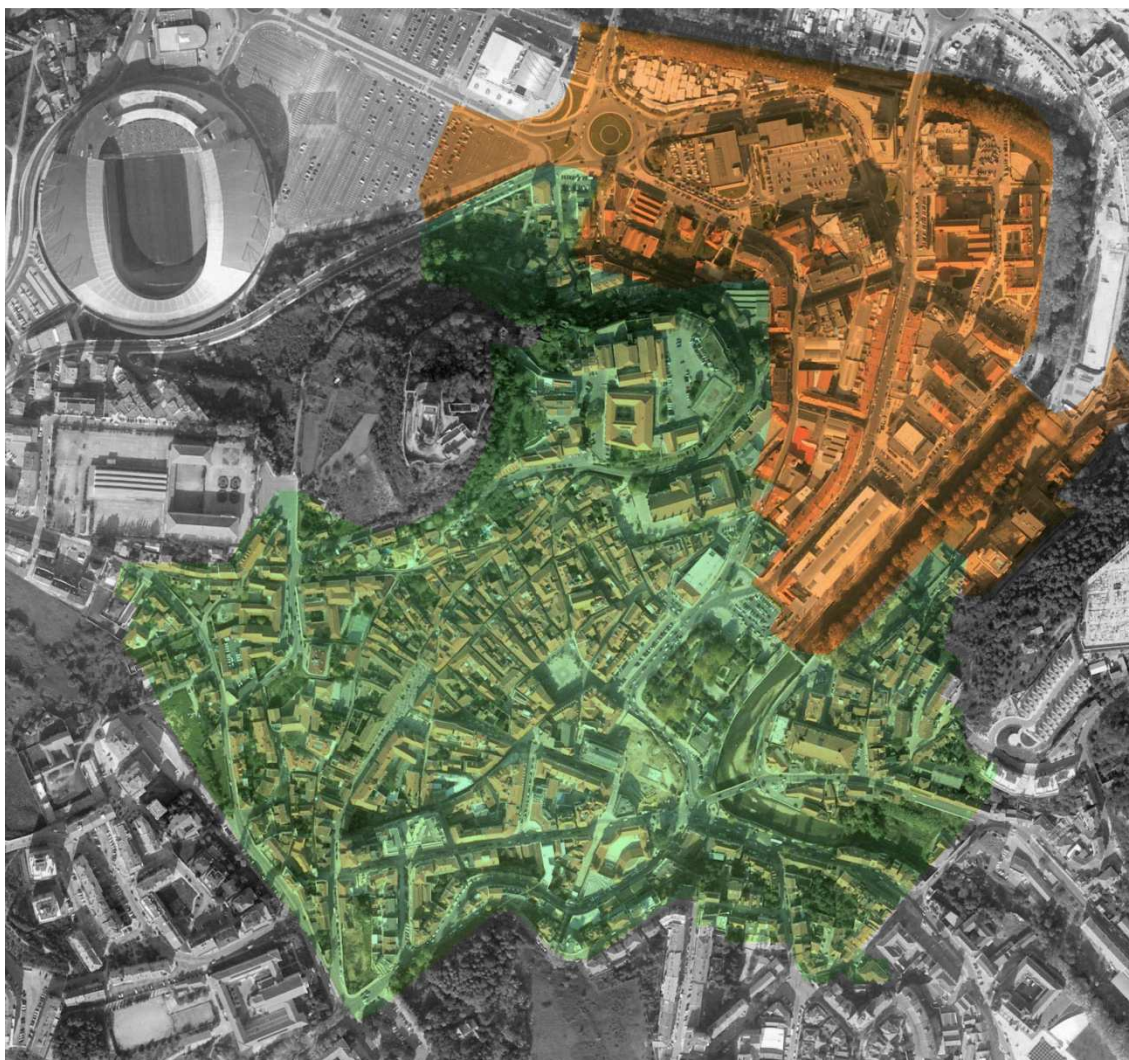




**ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO
DE LEIRIA**

2012

Memória Descritiva e Justificativa

Índice

1. Introdução.....	1
1.1 Enquadramento.....	1
1.2 Objetivos.....	2
2. Caracterização da Área a integrar na ARU.....	2
2.1 Evolução Urbana.....	2
2.2 Edificado.....	3
2.3 Usos.....	5
3 Alteração da Área de Reabilitação Urbana – fundamentação.....	5

1.Introdução

1.1Enquadramento

O Município de Leiria tem vindo a implementar uma estratégia de reabilitação do centro histórico que tem procurado conjugar a reabilitação do parque edificado, de iniciativa maioritariamente privada, com a requalificação do espaço público.

Em 2001 é criada a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbana, e com o programa Procom/Urbcom, deu-se início à requalificação do espaço público, tendo sido intervencionada a baixa comercial do núcleo histórico. O investimento público foi acompanhado pelas primeiras intervenções significativas no edificado, abrangendo alguns dos edifícios mais relevantes.

O plano de pormenor, embora não eficaz, veio a estabelecer as regras para a intervenção no edificado.

Este plano veio a complementar os chamados planos Polis, (PP1, PP2 e PP3), que incidiram na zona ribeirinha, potenciando a ligação da cidade com o seu rio e criando sinergias entre o centro histórico, densamente edificado, e os espaços verdes de fruição.

Em 2008 foi elaborado um documento de enquadramento estratégico, **Leiria Histórica - uma**

Nova Urbanidade, antecipando o que o Decreto- Lei n.º 307/2009 viria a exigir para a conversão das ACRRUs em Áreas de Reabilitação Urbana.

Esse documento estratégico serviu de base às candidaturas ao PALOR/ QREN, tendo sido realizadas várias das ações contidas no respetivo programa.

Este seria objeto de um aditamento, para atualização e adaptação ao previsto no Decreto- Lei n.º 307/2009, passando a constituir o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, aprovado pela Assembleia Municipal em 17 de Dezembro de 2011, juntamente com a conversão da ACRRU em ARU e publicado no Diário da República - Aviso n.º45 11 de Janeiro de 2012.

1.2 Objetivos

Estando a reabilitação urbana dependente, em grande parte, da reabilitação do edificado, maioritariamente privado, e tendo em atenção as dificuldades de financiamento público, é essencial contar com a iniciativa privada, enquadrando-a na estratégia municipal, pelo que cabe à entidade gestora, neste caso o Município, monitorizar e adaptar os instrumentos estratégicos constituídos pela ARU e respetivo programa, à realidade dinâmica, encarando esse instrumentos como facilitadores da implementação da estratégia e não como instrumentos estáticos bloqueadores da mesma.

É na consciência desta permanente necessidade de acompanhar a realidade que se torna neste momento necessário proceder a alterações dos instrumentos estratégicos, designadamente à alteração da delimitação da ARU e respetivo programa estratégico. Nesse sentido a ARU será alargada para norte de modo a poder reforçar a complementaridade do eixo comercial da Av. Heróis de Angola com a zona comercial do centro histórico, e englobar a frente construída da Rua Comissão Iniciativa, potenciando a ligação do centro com o rio.

2. Caracterização da área a integrar na ARU

2.1 Evolução Urbana

A zona a norte, a integrar na ARU, corresponde a uma área que nos anos 40 ainda se encontrava ocupada com vinhas e onde se localizava o chamado Largo das Sardinhas, zona de mercado, que corresponde hoje ao designado Largo do Papa.

A partir da década de 40, essa área periférica da cidade começa a ser transformada, tendo sido iniciadas as primeiras demolições das construções existentes, no espaço que corresponde, aproximadamente, à zona onde hoje se erguem os edifícios do quarteirão da rodoviária, na ala virada a sudoeste.

Entre os anos 50 e 60 do século XX assiste-se à construção dos edifícios que compõem o primeiro troço da atual Av. Heróis de Angola, tendo sido iniciada com a frente que integra o edifício da rodoviária.

Na extremidade da Avenida de então seria construído o Teatro Municipal José Lúcio da Silva, inaugurado em 1966, seguindo-se ao longo da década de 60/70 a edificação do segundo troço da Avenida e, mais tarde, a zona situada entre esta e o rio, objeto de um loteamento.

Esta evolução da cidade levou à transferência do centro, que girava em torno da Praça Rodrigues Lobo, para este eixo que passou a ser o novo centro da cidade, retirando protagonismo à zona histórica e contribuindo para a sua decadência.

A faixa na margem direita do rio Lis, a integrar na Área de Reabilitação Urbana, corresponde ao prolongamento do Bairro dos Anjos, que já faz parte da atual ARU, tendo tido a sua génese nos anos 20/30 do século XX, embora com intervenções mais recentes como é o caso do edifício das Torres Brasil, dos anos 90. A integração desta área, com cerca de 5ha, confere uma maior coerência à ARU, cujo atual limite trunca essa frente urbana marginal ao rio.

2.2 Edificado

A área a integrar na ARU tem cerca de 76 edifícios. O eixo da Avenida, o mais antigo, tem edifícios dos anos 50 a 70, de arquitetura “moderna”, grande parte da autoria do Arq. Camilo Korrodi, destacando-se o conjunto constituído pelo quarteirão do edifício da Rodoviária.

A parte que fica situada entre esse eixo e o rio, é mais recente, mas continua a ser constituída essencialmente por blocos originalmente concebidos para habitação e comércio. O mesmo se passa com a Rua Mouzinho de Albuquerque, na zona próxima do Mercado Municipal.

Na faixa da margem direita do rio, na zona a integrar, os edifícios são das primeiras décadas do século XX, alguns de autor, com significado do ponto de vista patrimonial, sobressaindo, no entanto, pela sua cércea, o edifício das torres Brasil, iniciado nos anos 90, e concluído em 2004.

Na área a ampliar destacam-se importantes edifícios de serviços e equipamentos, como o edifício da Rodoviária, o Teatro José Lúcio da Silva, e mais tardio, o edifício do Mercado

Municipal, construído nos anos 80, que veio a substituir o antigo Mercado de Santana, no centro Histórico e hoje apresenta um uso misto (mercado e centro associativo).

Na área a integrar na ARU, destaca-se o conjunto edificado mais antigo e de maior importância patrimonial correspondente à Igreja e Convento de S. Francisco, que data da época medieval, tendo o convento sido transformado em Moagem nos anos trinta do séc. XX, com projeto da autoria do Arq. Ernesto Korrodi, atualmente classificado.

Os edifícios, que na sua maioria já apresentam estrutura de betão, necessitam, de uma forma geral, de ser intervencionados, não só pela degradação provocada pelos anos, mas também pela adulteração a que foram sendo sujeitos pela introdução de elementos dissonantes, como as alterações de vãos e caixilharias e introdução de elementos publicitários motivados pela sucessiva alteração de usos.



2.3 USOS

A maior parte dos edifícios da Avenida Heróis de Angola e da Rua Mouzinho de Albuquerque perderam o seu uso habitacional, tendo os andares superiores sido transformados em espaços de serviços, mantendo a parte térrea para comércio.

Na zona situada entre a avenida e o rio, bem como na que se situa na margem direita, a terciarização é menos evidente, persistindo ainda habitação.

Trata-se pois de uma área inicialmente habitacional e comercial que foi fortemente terciarizada.

Nos anos 80 surgiram nesta zona alguns centros comerciais de pequenas dimensões (Galerias Alcrima, Centro Comercial Liz, Edifício do Maringá, Centro Comercial do Edifício 2000 e Centro Comercial Sol Leiria) destacando-se pela sua atividade o Centro Comercial do Maringá devido à sua localização privilegiada junto ao mercado e a um dos acessos à cidade e beneficiando de parque de estacionamento próximo.

A atividade comercial ressentiu-se da implantação da grande superfície comercial, na periferia da cidade, tendo vindo a decair progressivamente.

Na zona destaca-se ainda o teatro Municipal e a rodoviária, que induz um significativo fluxo de pessoas nessa zona, embora tenha um impacto negativo provocado pela circulação dos autocarros no centro da cidade.

5. Alteração da Área de Reabilitação Urbana - Fundamentação

A estratégia que tem vindo a ser delineada para a reabilitação do centro da cidade tem como pressuposto que o financiamento tem que assentar, em grande parte no investimento privado, uma vez que até aqui a implementação do programa de reabilitação tem sido através do investimento público, sobretudo nas obras do programa Polis a que se deu continuidade através das intervenções do PALOR/ QREN.

Torna-se assim importante que sejam dadas condições aos investidores que pretendem intervir no edificado, designadamente naquele que maior impacto terá na reabilitação do centro da cidade pelas suas dimensões e possibilidades de utilização como âncoras. A reabilitação desse edifícios induzirá a reabilitação do edificado do centro histórico, condição necessária para captar habitantes e potenciar a renovação e desenvolvimento das atividades

sociais e económicas, recuperando o núcleo histórico o seu papel de centro da cidade, em conjunto e complementarmente ao eixo comercial da Av. Heróis de Angola.

É necessário que se reequacione a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de modo a poder incluir esta área, com cerca de 20ha, pois nela estão localizados edifícios que podem e devem constituir âncoras para o desenvolvimento do centro da cidade. É de referir que alguns destes edifícios, como o da Rodoviária, já faziam parte do Programa de Reabilitação Urbana aprovado, tendo sido reconhecida a sua importância estratégica, embora não estejam abrangidos pela ARU, pelo que é importante corrigir este facto de modo a criar as condições que permitam a sua reabilitação. É também importante reforçar a ligação do centro da cidade com o rio, englobando ambas as margens.

Desta forma propõe-se o alargamento da ARU, que passa dos atuais 42ha para 62ha, com a configuração indicada na planta em anexo, resultado da conversão da ACRRU, aprovada pela Assembleia Municipal em 17/12/2011, sob proposta da Câmara Municipal de 13/12/2011.

A nova delimitação irá abranger uma área a norte, constituída pelo eixo comercial da Av.^a Heróis de Angola e zonas adjacentes, e uma faixa a poente, na margem direita do rio Lis.

A alteração da ARU reforça a importância do centro da cidade com base na complementaridade dos “dois centros” histórico e eixo da Av. Heróis de Angola e potencia a relação desta zona central com o rio, incluindo edifícios que necessitam de intervenção como o edifício da Moagem/ antigo Convento de S. Francisco, o edifício da Rodoviária e o Mercado Municipal.