

**MUNICÍPIO DE LEIRIA****Aviso (extrato) n.º 4436/2022**

*Sumário:* Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, 1.ª alteração.

**Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte — 1.ª Alteração**

Gonçalo Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Leiria, em cumprimento do disposto na alínea f) do n.º 4, do artigo 191.º, em articulação com o n.º 1 do artigo 90.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio e ainda nos termos do artigo 56.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece o regime jurídico das autarquias locais, torna público que sob proposta da Câmara Municipal de Leiria, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 11 de janeiro de 2022, a Assembleia Municipal de Leiria, em sessão extraordinária de 21 de janeiro de 2022, deliberou aprovar, por maioria dos votos, a 1.ª Alteração ao Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação do texto das disposições alteradas e republicação do respetivo regulamento, a Planta de Implantação e Planta de Condicionantes Reserva Ecológica Nacional e outras condicionantes.

Mais torna público que, nos termos do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 193.º do citado RJIGT, a referida 1.ª alteração ao Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, fica disponível para consulta no sítio da internet do Município de Leiria — [www.cm-leiria.pt](http://www.cm-leiria.pt) e no Departamento de Desenvolvimento Territorial.

7 de fevereiro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Gonçalo Lopes*.

**Deliberação**

António Lacerda Sales, Presidente da Assembleia Municipal de Leiria, certifica que, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a Assembleia Municipal de Leiria, em sua sessão extraordinária de 21 de janeiro de 2022, deliberou por maioria, com 12 votos contra e 2 abstenções, aprovar a proposta da Câmara Municipal de Leiria contida em sua deliberação de 11 de janeiro de 2022 e cujo teor se dá por transcrito e em consequência, aprovar o Plano de Pormenor de Arrabalde da Ponte — 1.ª Alteração.

Por ser verdade, é emitida a presente certidão para ser junta ao processo administrativo, tendo a deliberação sido aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

25 de janeiro de 2022. — O Presidente da Assembleia Municipal de Leiria, *António Lacerda Sales*.

**Alteração ao Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte****Artigo 1.º****Alterações**

Os artigos 3.º, 5.º, 6.º, 16.º, 20.º, 21.º, 25.º e 26.º do Regulamento do Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte, passam a ter a seguinte redação:

**«Artigo 3.º****[...]**

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

a) [...];

b) Planta de implantação e Quadro Geral de Áreas e Usos Peça desenhada PPAP.ARQ. PB.PL.001.04, à Esc.: 1/2.000;

c) Planta de Trabalho e Quadro Geral de Áreas e Usos — Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.001A.00, à Esc.: 1/1.000;

d) (Anterior alínea c)) — Planta de condicionantes — Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.002.03, à Esc.: 1/2.000;

2 — Acompanham o Plano os seguintes elementos:

a) [...];

b) Relatório da Proposta de Exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, na área de intervenção do PPAP;

c) Planta de Enquadramento, PPAP.ENQ.PB.PL.001.02 - esc.:1/10.000;

d) Plantas de Pavimentos (para cada cota definida), à escala 1/2.000, numeradas de PPAP.ARQ.PB.PL [005.03 — 016.02];

e) Perfis Complementares à Planta de Implantação, à escala 1/1.000, numeradas de PPAP.ARQ.PB.CT. 0017.02 e 018.02;

f) Planta da Situação Existente, PPAP.ENQ.PB.PL.002.02 — esc.:1/2000;

g) Extrato da Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes. PPAP.PDM.PB.PL.001.02 — esc.: 1/25.000;

h) Extrato da Planta de Condicionantes — Reserva Ecológica Nacional. PPAP.PDM.PB.PL.002.02 — esc.: 1/25.000;

i) Extrato da Planta de Ordenamento — Classificação e qualificação do solo e Salvaguardas. PPAP.PDM.PB.PL.001.02 — esc.: 1/25.000;

j) Extrato da Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal PPAP.PDM.PB.PL.002.02 — esc.: 1/25.000;

k) Programa de Execução das ações previstas e respetivo Plano de Financiamento;

l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

m) Planta de Cadastro Original — Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.003.03, à esc.: 1/2.000;

n) Planta de Compromissos Urbanísticos — Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.004.03, à esc.: 1/2.000;

o) Planta de Demolições PPAP.ARQ.PB.PL.019.02, à esc.: 1/2.000;

p) Planta de Delimitação das Unidades de Execução PAP.ARQ.PB.PL.020.02, à esc.: 1/2.000 e Manual de Gestão;

q) Planta de Ruído à cota 4m-Indicador Lden- PPAP.ARQ.PB.PL.021.02 à esc.: 1/2.000;

r) Planta de Ruído à conta 4m-Indicador Ln PPAP.ARQ.PB.PL.022.02 à esc.: 1/2.000;

s) Planta de Zonamento e Delimitação de Zonas de Conflito -PPAP.ARQ.PB.PL.023.02 à esc.: 1/2.000;

t) PAI — Arquitetura Paisagística

Plano geral dos espaços abertos PPAP.PAI.PB.PL.001.03 à esc.: 1/2.000;

Plano de plantação — estrato arbóreo PPAP.PAI.PB.PL.002.03 à esc.: 1/2.000;

Plano de revestimentos vivos e inertes (espaços permeáveis) PPAP.PAI.PB.PL.003.03;

Arranjos exteriores — troço ponte PPAP.PAI.PB.PL.004.02; às esc.:1/200;1/50 e 1:20

Arranjos exteriores — troço nascente PPAP.PAI.PB.PL.005.01 às esc.:1/200;1/50;

Estrutura ecológica fundamental PPAP.PAI.PB.PL.006.03 à esc.: 1/2.000;

u) Peças desenhadas das redes de infraestruturas

RV — Rede Viária

Planta geral do traçado PPAP.ARR.PB.PL.001.03 à esc.: 1/500;

Perfis longitudinais PPAP.ARR.PB.PL.002.01;

Planta de acabamentos PPAP.ARR.PB.PL.003.03

Perfis transversais tipo e pormenores PPAP.ARR.PB.PL.004.03;

RDA — Rede de Drenagem de Águas Domésticas e Pluviais

Existente/Alterações PPAP.RDA.PB.PL.001.03;

Proposta PPAP.RDA.PB.PL.002.03;

RAG — Rede de Abastecimentos de Águas  
Existente/Alterações PPAP.RAG.PB.PL.001.03;  
Proposta PPAP.RAG.PB.PL.002.03;  
RIL — Rede Elétrica e Iluminação  
Rede elétrica de média tensão existente PPAP.RIL.PB.PL.001.03;  
Rede elétrica de baixa tensão existente PPAP.RIL.PB.PL.002.03;  
Rede elétrica de instalação de iluminação pública existente PPAP.RIL.PB.PL.003.03;  
Rede elétrica de média tensão proposto PPAP.RIL.PB.PL.004.03;  
Rede elétrica de baixa tensão proposto PPAP.RIL.PB.PL.005.03;  
Rede elétrica de instalação de iluminação pública proposto PPAP.RIL.PB.PL.006.03;  
RTE — Rede de Telecomunicações  
Rede de tubagens para telecomunicações existente PPAP.RTE.PB.PL.001.03;  
Rede de tubagens para telecomunicações proposto PPAP.RTE.PB.PL.002.03;  
RGA — Rede de Gás  
Rede de tubagens de gás existente PPAP.RGA.PB.PL.001.03;  
Rede de tubagens de gás proposto PPAP.RGA.PB.PL.002.03;

## Artigo 5.º

(...)

Os solos já ocupados e os solos a ocupar, com os usos e para os fins determinados no Plano, inseridos em área do AHVL, carecem de prévia exclusão do AHVL nos termos da legislação em vigor.

## Artigo 6.º

[...]

1 — [...]:

a) [...]

i) [...];

ii) Comércio/serviços/equipamento/indústria/habitação/Hotel;

iii) Comércio/serviços/equipamento/indústria/habitação;

iv) Comércio/serviços/equipamento/indústria;

v) Comércio/serviços/equipamento/indústria/Hotel;

vi) Áreas privadas com ónus de uso público;

b) [...]

c) [...]

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) [...];

vii) Paragem de autocarro.

## Artigo 16.º

[...]

1 — O estacionamento no interior do lote em edifícios para hotéis deve cumprir os seguintes parâmetros mínimos:

a) Para os hotéis de 4 e 5 estrelas os valores são os previstos na legislação;

b) 20 % das unidades de alojamento para os veículos ligeiros nos restantes casos.

2 — Em qualquer dos casos anteriores, 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros para estabelecimentos com mais de 50 unidades de alojamento.

#### Artigo 20.º

[...]

Na elaboração dos projetos dos arruamentos devem ser consideradas as peças desenhadas referidas na alínea *u*) do artigo 3.º referentes à Rede Viária.

#### Artigo 21.º

[...]

1 — Na elaboração dos projetos das infraestruturas devem ser consideradas as peças desenhadas referidas na alínea *u*) do artigo 3.º referentes à Rede de Drenagem de Águas Domésticas e Pluviais; Rede de Abastecimento de Águas; Rede Elétrica e Iluminação; Rede de Telecomunicações; Rede de Gás.

2 — [...].

#### Artigo 25.º

[...]

[...]:

QUADRO I

	Área das Unidade de Execução (m2)	Área dos lotes propostos (m2)	Área total de construção (m2)	Área a integrar o domínio público (m2)	Índice médio de utilização	Coefficiente de cedência média (K)
Unidade de Execução 1 . . . . .	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	0,470
Unidade de Execução 2 . . . . .	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	0,470
Unidade de Execução 3 . . . . .	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	0,470

*Nota.* — A área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave.

#### Artigo 26.º

[...]

1 — [...].

2 — Em tudo o que estiver omissa, aplicar-se-á o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal, no que diga respeito às categorias e subcategorias do uso do solo.»

#### Artigo 2.º

##### Aditamento

É aditado ao do Regulamento do Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte o artigo 7.º-A, com a seguinte redação

«Artigo 7.º-A

##### Zonas Inundáveis

1 — A zona inundável delimitada na Planta de Implantação corresponde a área atingida pela maior cheia conhecida de um curso de água e constituem as áreas contíguas à margem dos cursos de água ou do mar que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

2 — Sem prejuízo do respetivo regime jurídico e do regime aplicável às áreas incluídas na reserva ecológica nacional, nas zonas inundáveis deve-se promover ações que promovam boas condições de drenagem.»

### **Alteração ao Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte**

#### **Republicação**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 1.º**

##### **Objeto e âmbito territorial**

O Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, doravante designado como Plano, estabelece as regras de ocupação uso e transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Implantação.

##### **Artigo 2.º**

##### **Objetivos**

1 — São objetivos gerais do presente Plano:

a) Conter as pressões urbanísticas provocadas pela abertura da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro e Av. Dr. Adelino Amaro da Costa;

b) Realizar uma ligação, no início da Av. Dr. Adelino Amaro da Costa, junto ao Rio Lis, até à zona de expansão decorrente do Plano de Pormenor de Almuinha Grande, a poente, de forma a concretizar um eixo de circulação até ao nó do IC2 e EN 109;

c) Garantir que a área de intervenção, tendo em conta a sua localização e proximidade ao centro da cidade, seja pensada de forma que:

i) seja garantida continuidade do espaço urbano central e a sua diversidade de usos, evitando que se transforme num mero dormitório;

ii) preserve uma relação de não ocupação/agressão em relação às margens do Rio Lis, que constitui um espaço público de passeio e lazer de relevante interesse para a cidade;

d) Manter sob controle as propostas de ocupação territorial, embora assumindo os compromissos firmados por protocolos previamente assinados.

2 — São objetivos específicos do Plano:

a) Criar qualidade e vivência urbana na área a que respeita e que tenha reflexos na leitura da imagem urbana da cidade de Leiria;

b) Procurar que a ocupação da zona de intervenção possua ordem, sequência, espaços de estada e espaços de ligação, espaços construídos e espaços abertos, áreas verdes, preservação das vistas, boa acessibilidade e qualidade arquitetónica fundamentais a uma situação urbana qualificada;

c) Privilegiar os pontos territoriais que, tanto ao nível da aptidão como da sua relação e exposição visual com a cidade, devem ser espaços públicos urbanos (zonas verdes de importância urbana), localizados prioritariamente na margem do Rio Lis;

d) Utilizar as regras de edificabilidade para conferir unidade e continuidade ao espaço a construir, sem prejuízo da diversidade característica da própria cidade;

e) Procurar estabelecer a relação conveniente com o tecido urbano consolidado envolvente e compromissos assumidos pela autarquia;

f) Definir os alinhamentos das árvores de forma a reforçar a leitura da estrutura espacial perspetivando vistas, enquadrando espaços, além de realçar a sua importância específica como fator de qualificação urbana;

g) Criar o espaço público urbano de modo integrado, considerando na sua definição desde os passeios, vias e estacionamento, rotundas, arborização, espaços verdes, até ao mobiliário urbano (caixotes e contentores para deposição de RSU, papeleiras, vidrões, bancos, iluminação pública, cabines telefónicas, praças, fontes);

h) Reestruturar a rede viária existente em termos de perfil transversal, com a criação de estacionamento públicos e passeios de dimensão adequada à criação de efeito de alameda arborizada.

3 — O Plano de Pormenor é assumido como instrumento para a requalificação urbana, através designadamente da execução de projetos para os espaços de uso público, associando os promotores privados à administração pública e em particular à autarquia.

### Artigo 3.º

#### Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação e Quadro Geral de Áreas e Usos — Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.001.04, à Esc.: 1/2.000;
- c) Planta de Trabalho e Quadro Geral de Áreas e Usos — Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.001A.00, à Esc.: 1/1.000;
- d) Planta de condicionantes — Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.002.03, à Esc.: 1/2.000;

2 — Acompanham o Plano os seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Relatório da Proposta de Exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, na área de intervenção do PPAP;
- c) Planta de Enquadramento, PPAP.ENQ.PB.PL.001.02 - esc.:1/10.000;
- d) Plantas de Pavimentos (para cada cota definida), à escala 1/2.000, numeradas de PPAP.ARQ.PB.PL [005.03 — 016.02];
- e) Perfis Complementares à Planta de Implantação, à escala 1/1.000, numeradas de PPAP.ARQ.PB.CT. 0017.02 e 018.02;
- f) Planta da Situação Existente, PPAP.ENQ.PB.PL.002.02 — esc.:1/2000;
- g) Extrato da Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes. PPAP.PDM.PB.PL.001.02 — esc.: 1/25.000;
- h) Extrato da Planta de Condicionantes — Reserva Ecológica Nacional. PPAP.PDM.PB.PL.002.02 — esc.: 1/25.000;
- i) Extrato da Planta de Ordenamento — Classificação e qualificação do solo e Salvaguardas. PPAP.PDM.PB.PL.001.02 — esc.: 1/25.000;
- j) Extrato da Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal PPAP.PDM.PB.PL.002.02 — esc.: 1/25.000;
- k) Programa de Execução das ações previstas e respetivo Plano de Financiamento;
- l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- m) Planta de Cadastro Original — Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.003.03, à esc.: 1/2.000;
- n) Planta de Compromissos Urbanísticos — Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.004.03, à esc.: 1/2.000;

- o) Planta de Demolições PPAP.ARQ.PB.PL.019.02, à esc.: 1/2.000;  
p) Planta de Delimitação das Unidades de Execução PAP.ARQ.PB.PL.020.02, à esc.: 1/2.000 e Manual de Gestão;  
q) Planta de Ruído à cota 4m-Indicador Lden- PPAP.ARQ.PB.PL.021.02 à esc.: 1/2.000;  
r) Planta de Ruído à conta 4m-Indicador Ln PPAP.ARQ.PB.PL.022.02 à esc.: 1/2.000;  
s) Planta de Zonamento e Delimitação de Zonas de Conflito -PPAP.ARQ.PB.PL.023.02 à esc.: 1/2.000;  
t) PAI — Arquitetura Paisagística

Plano geral dos espaços abertos PPAP.PAI.PB.PL.001.03 à esc.: 1/2.000;  
Plano de plantação — estrato arbóreo PPAP.PAI.PB.PL.002.03 à esc.: 1/2.000;  
Plano de revestimentos vivos e inertes (espaços permeáveis) PPAP.PAI.PB.PL.003.03;  
Arranjos exteriores — troço ponte PPAP.PAI.PB.PL.004.02; às esc.: 1/200; 1/50 e 1:20  
Arranjos exteriores — troço nascente PPAP.PAI.PB.PL.005.01 às esc.: 1/200; 1/50;  
Estrutura ecológica fundamental PPAP.PAI.PB.PL.006.03 à esc.: 1/2.000;

u) Peças desenhadas das redes de infraestruturas

RV — Rede Viária

Planta geral do traçado PPAP.ARR.PB.PL.001.03 à esc.: 1/500;  
Perfis longitudinais PPAP.ARR.PB.PL.002.01;  
Planta de acabamentos PPAP.ARR.PB.PL.003.03  
Perfis transversais tipo e pormenores  
PPAP.ARR.PB.PL.004.03;

RDA — Rede de Drenagem de Águas Domésticas e Pluviais

Existente/Alterações PPAP.RDA.PB.PL.001.03;  
Proposta PPAP.RDA.PB.PL.002.03;

RAG — Rede de Abastecimentos de Águas

Existente/Alterações PPAP.RAG.PB.PL.001.03;  
Proposta PPAP.RAG.PB.PL.002.03;

RIL — Rede Elétrica e Iluminação

Rede elétrica de média tensão existente PPAP.RIL.PB.PL.001.03;  
Rede elétrica de baixa tensão existente PPAP.RIL.PB.PL.002.03;  
Rede elétrica de instalação de iluminação pública existente PPAP.RIL.PB.PL.003.03;  
Rede elétrica de média tensão proposto PPAP.RIL.PB.PL.004.03;  
Rede elétrica de baixa tensão proposto PPAP.RIL.PB.PL.005.03;  
Rede elétrica de instalação de iluminação pública proposto PPAP.RIL.PB.PL.006.03;

RTE — Rede de Telecomunicações

Rede de tubagens para telecomunicações existente PPAP.RTE.PB.PL.001.03;  
Rede de tubagens para telecomunicações proposto PPAP.RTE.PB.PL.002.03;

RGA — Rede de Gás

Rede de tubagens de gás existente PPAP.RGA.PB.PL.001.03;  
Rede de tubagens de gás proposto PPAP.RGA.PB.PL.002.03;

## CAPÍTULO II

### Servidões e Restrições de Utilidade Pública

#### Artigo 4.º

##### Identificação

No território abrangido pelo Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor devidamente assinaladas na Planta de Condicionantes.



## Artigo 5.º

**AHVL (Aproveitamento hidroagrícola do Vale do Lis)**

Os solos já ocupados e os solos a ocupar, com os usos e para os fins determinados no Plano, inseridos em área do AHVL, carecem de prévia exclusão do AHVL nos termos da legislação em vigor

## CAPÍTULO III

**Regras de edificabilidade e Uso do Solo**

## SECÇÃO I

**Qualificação do Solo**

## Artigo 6.º

**Categorias funcionais do solo**

1 — O Plano integra, de acordo com a delimitação na Planta de Implantação, categorias nas quais são admitidos os seguintes usos:

**a) Espaços Centrais**

- i)* Habitação unifamiliar;
- ii)* Comércio/serviços/equipamento/indústria/habitação /Hotel;
- iii)* Comércio/serviços/equipamento/indústria/habitação
- iv)* Comércio/serviços/equipamento/indústria;
- v)* Comércio/serviços/equipamento/indústria/Hotel;
- vi)* Áreas privadas com ónus de uso público;

**b) Espaços Verdes**

- i)* Área verde pública;
- ii)* Área verde privada;
- iii)* Áreas de talude sobre o Rio Lis;
- iv)* Rio Lis

**c) Espaços Canais**

- i)* Rede viária;
- ii)* Áreas para acesso automóvel;
- iii)* Estacionamento público exterior;
- iv)* Passeios públicos;
- v)* Percurso pedonal;
- vi)* Espaço para localização de P.T.;
- vii)* Paragem de autocarro.

2 — Nos Hotéis podem instalar-se equipamentos e estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços.

3 — Os estabelecimentos industriais são permitidos desde que complementares ao uso habitacional.



## SECÇÃO II

## Ocupação urbanística

## Artigo 7.º

## Parâmetros urbanísticos

- a) Os parâmetros urbanísticos são os definidos na peça gráfica a que se refere a alínea b) do n.º 1, do artigo 3.º
- b) As cotas de soleira definidas no plano não podem ter variações superiores a 0,10 metros.
- c) Às cotas do último piso determinadas nos Perfis, acresce 1,20 metros no caso de platibandas, e 2,70 metros nas cumeeiras de coberturas inclinadas, excetuando-se as moradias.
- d) Não são admitidos volumes que se desenvolvam para além do polígono máximo de implantação.

## Artigo 7.º-A

## Zonas Inundáveis

1 — A zona inundável delimitada na Planta de Implantação corresponde a área atingida pela maior cheia conhecida de um curso de água e constituem as áreas contíguas à margem dos cursos de água ou do mar que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

2 — Sem prejuízo do respetivo regime jurídico e do regime aplicável às áreas incluídas na reserva ecológica nacional, nas zonas inundáveis deve-se promover ações que promovam boas condições de drenagem.

## Artigo 8.º

## Caves

Para garantir os fluxos de permeabilidade hídrica ao nível do subsolo e a máxima permeabilidade no espaço aberto, defendendo os ritmos ecológicos e o contínuo hidráulico, na construção de caves é indispensável a execução de trabalhos de prospeção e ensaios para a determinação do seguinte:

- a) Condições de fundação das infraestruturas;
- b) Escavabilidade dos materiais — escaváveis, ripáveis ou desmonte a fogo e martelo demolidor;
- c) Permeabilidade dos terrenos com vista ao cálculo dos caudais a bombear durante a execução da obra;
- d) Superfície piezométrica para ter em conta no projeto estrutural eventuais subpressões.

## Artigo 9.º

## Materiais e Cores

De forma a garantir coerência na área de intervenção do Plano, as novas edificações devem ser erigidas com recurso a sistemas construtivos, aplicação de materiais e tipo de revestimentos que o garantam, salvaguardando uma imagem integrada e qualificada.

## Artigo 10.º

## Logradouros

Nos logradouros privados deve ser prevista arborização com prioridade à manutenção de vegetação original, designadamente carvalho, freixo, salgueiro, ulmeiro, choupo e tília, devendo para o efeito ser elaborado estudo paisagístico, no âmbito do processo de licenciamento da edificação.

## Artigo 11.º

**Junção de lotes**

É permitida a junção de lotes contíguos, sem alteração dos parâmetros urbanísticos.

## Artigo 12.º

**Demolições**

As demolições a efetuar na área do Plano encontram-se assinaladas na Planta de Demolições.

## Artigo 13.º

**Ruído**

Atendendo ao tipo de ocupação do solo, e de acordo com o Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do Plano encontra-se classificada, na sua totalidade, como Zona Mista, conforme Planta de Zonamento e delimitação de Zonas de conflito.

## SECÇÃO III

**Estacionamento**

## Artigo 14.º

**Edifícios de habitação**

O estacionamento referente aos edifícios de habitação deve cumprir os seguintes parâmetros mínimos:

a) Estacionamento privado no interior do lote

i) 1,5 lugares por cada fogo;

ii) 2 lugares por cada fogo de tipologia igual ou superior a T4 ou área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave igual ou superior a 150 m<sup>2</sup>.

iii) 2 lugares por moradia unifamiliar; até 300m<sup>2</sup> e 3 lugares para área superior a 300m<sup>2</sup>

## Artigo 15.º

**Edifícios de comércio retalhista ou de serviços ou de indústria ou escritórios**

O estacionamento no interior do lote em edifícios de comércio retalhista ou de serviços ou de indústria ou escritórios deve cumprir os seguintes parâmetros mínimos:

a) 2,5 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave quando a superfície útil for inferior a 500 m<sup>2</sup>;

b) 3 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave quando a superfície útil for igual ou superior a 500 m<sup>2</sup>.

## Artigo 16.º

**Hotéis**

1 — O estacionamento no interior do lote em edifícios para hotéis deve cumprir os seguintes parâmetros mínimos:

a) Para os hotéis de 4 e 5 estrelas os valores são os previstos na legislação;

b) 20 % das unidades de alojamento para os veículos ligeiros nos restantes casos.

2 — Em qualquer dos casos anteriores, 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros para estabelecimentos com mais de 50 unidades de alojamento.

#### Artigo 17.º

##### Estacionamento no interior do volume edificado

Em qualquer das situações referidas nos números anteriores, a localização do acesso ao estacionamento para cada lote é o definido na Planta de Implantação.

### CAPÍTULO IV

#### Espaço Público

#### Artigo 18.º

##### Intervenções no espaço público

1 — Os passeios integrados no espaço público são em calçada portuguesa de vidro, calçada de cubos ou placas de betão, e os lancis em pedra ou betão.

2 — A arborização prevista para as zonas verdes e alinhamento ao longo dos passeios será objeto de projeto específico de arranjos de espaços exteriores.

3 — Os critérios de dimensionamento a observar para a plantação serão os seguintes:

- a) Dimensão mínima do perímetro à altura do peito (PAP) aquando da plantação: 20 cm;
- b) A altura será proporcional à espécie, considerando o PAP atrás definido;
- c) Estrutura da parte aérea equilibrada, com respeito pelos ápices terminais (flecha);
- d) Manutenção do fuste limpo a 2,5 m de altura na fase adulta, para uma correta integração nos espaços de circulação rodoviária e pedonal;
- e) Não será aceite qualquer tipo de poda de atarraque após a plantação, apenas sendo permitidas podas de limpeza;
- f) Covas de plantação com 1,5 m nas três dimensões, devendo o solo ser compostado para melhoramento das condições de fertilidade, textura, freabilidade e drenagem;
- g) As caldeiras em arruamento serão cobertas por grelha metálica em ferro fundido, executadas de modo a respeitar as dimensões do tronco da espécie em idade adulta;
- h) Serão aceites os seguintes dispositivos de rega:
  - i) tubagem por rega fixa;
  - ii) dreno em laço para rega e fertilização localizada a meia altura do torrão;
  - iii) Caldeira rebaixada para rega por encharcamento.

4 — As espécies arbóreas a adotar, em função dos critérios de adaptação ecológica à região e à integração na paisagem, forma da copa, porte e dimensão no estado adulto, aroma permanente ou de estação e coloração sazonal foliar, são as seguintes:

- a) Carvalho Negral, Roble, Alvarinho ou Cerquinho;
- b) Castanheiro da Índia;
- c) Choupo;
- d) Ginkgo;
- e) Laranjeira do México;
- f) Liquidambares;
- g) Pilriteiro;
- h) Tília;
- i) Freixo;
- j) Salgueiro;
- k) Ulmeiro
- l) Acer.

5 — Na Av. Dr. Adelino Amaro da Costa, procurando dar continuidade ao Marachão em espécies, porte e forma da copa, deverão ser plantados plátanos nos passeios laterais e aceres no eixo separador central.

6 — Na zona marginante do Rio Lis e também nas zonas verdes interiorizadas e uso público, deverá ser mantido e utilizado o tipo de arborização característica, com relevo para carvalho, freixo, salgueiro, ulmeiro, choupo e tília.

#### Artigo 19.º

##### **Cores e materiais a empregar**

1 — Devem ser predominantemente utilizados materiais de natureza não perecível, como sejam revestimentos pétreos de preferência, calcários de tijolo a cor natural ou ainda betão aparente.

2 — O reboco pintado deverá ser preferencialmente branco.

#### Artigo 20.º

##### **Arruamentos**

Na elaboração dos projetos dos arruamentos devem ser consideradas as peças desenhadas referidas na alínea *u*) do artigo 3.º referentes à Rede Viária.

#### Artigo 21.º

##### **Infraestruturas**

1 — Na elaboração dos projetos das infraestruturas devem ser consideradas as peças desenhadas referidas na alínea *u*) do artigo 3.º referentes à Rede de Drenagem de Águas Domésticas e Pluviais; Rede de Abastecimento de Águas; Rede Elétrica e Iluminação; Rede de Telecomunicações; Rede de Gás.

2 — Os coletores públicos de esgotos domésticos e pluviais que atravessam o Lote 5, sob o nível do r/chão, localizados numa zona sem cave, são instalados numa galeria técnica em betão armado, que deverá ser devidamente dimensionada em projeto de execução, face às cargas a que está sujeita e com uma geometria adequada ao diâmetro das tubagens a instalar, permitindo o acesso em toda a sua extensão, por parte do pessoal da entidade gestora.

### CAPÍTULO V

#### **Execução do Plano e Perequação**

#### Artigo 22.º

##### **Unidade de execução**

1 — O presente Plano de Pormenor constitui uma unidade operativa de planeamento e gestão a qual é objeto de três unidades de execução, de acordo com o Manual de Gestão.

2 — Até à aprovação das unidades de execução é permitida a manutenção das construções, usos e atividades existentes.

#### Artigo 23.º

##### **Sistema de execução**

As unidades de execução são concretizadas mediante o sistema de cooperação ou compensação e, eventualmente, caso tal se revele necessário, o sistema de imposição administrativa, sendo

intervenientes nesta execução a Câmara Municipal de Leiria, os proprietários ou promotores de intervenções urbanísticas previstas no Plano e, eventualmente, outras entidades interessadas.

#### Artigo 24.º

##### Instrumentos de execução

Os Instrumentos de execução a utilizar para a concretização do presente plano são a reestruturação da propriedade, a demolição de edifícios e o reparcelamento urbano e eventualmente, caso se revele necessário, os demais previstos na lei.

#### Artigo 25.º

##### Mecanismos de perequação

Para a concretização das unidades de execução, as operações de perequação compensatória que tenham por objeto a distribuição de benefícios e encargos pelas partes intervenientes, tendo em conta as disposições aplicáveis, devem considerar os valores constantes do quadro I seguinte:

QUADRO I

	Área das Unidade de Execução (m2)	Área dos lotes propostos (m2)	Área total de construção (m2)	Área a integrar o domínio público (m2)	Índice médio de utilização	Coefficiente de cedência média (K)
Unidade de Execução 1 . . . . .	8393	3104	8160	5267	1,02	0,470
Unidade de Execução 2 . . . . .	16810	8754	23352	8056	1,48	0,470
Unidade de Execução 3 . . . . .	11846	3582	11462	8264	1,01	0,470

*Nota.* — A área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave.

### CAPÍTULO VI

#### Disposições Finais

#### Artigo 26.º

##### Relacionamento com o Plano Diretor Municipal de Leiria

1 — As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria

2 — Em tudo o que estiver omissa, aplicar-se-á o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal, no que diga respeito às categorias e subcategorias do uso do solo.

#### Artigo 27.º

##### Entrada em Vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

##### Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

63334 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_63334\\_1009PPAPARQ2\\_pub.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_63334_1009PPAPARQ2_pub.jpg)

63339 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_63339\\_1009PPAPARQ1\\_pub.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_63339_1009PPAPARQ1_pub.jpg)