

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 84/95

A Assembleia Municipal de Leiria aprovou, em 26 de Setembro de 1994 e em 28 de Abril de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Leiria foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se também a conformidade formal do Plano Director Municipal de Leiria com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Dos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 77.º, que, ao estabelecerem a exigência da prestação de uma caução nos casos especiais em que os projectos de obras não prevejam as captações relativas ao estacionamento, violam o artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro; Das alíneas c) e d) do n.º 5 do artigo 82.º, dado que não se conformam com o disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Deve igualmente referir-se que as cedências obrigatórias de terrenos apenas estão previstas nas situações em que ocorram operações de loteamento e nos estritos termos do disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, pelo que as regras constantes do n.º 3 do artigo 47.º do Regulamento do Plano têm de ser interpretadas de acordo com as disposições legais em vigor.

Mais se realça que qualquer plano de urbanização ou de pormenor que altere as regras constantes do Plano Director Municipal está sujeito a ratificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Acresce que a delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) operada pelo presente Plano Director Municipal deverá ser reapreciada aquando da entrada em vigor da resolução do Conselho de Ministros prevista no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 79/95, de 20 de Abril. Em caso de discordância nas delimitações da REN operadas por aqueles instrumentos, deverá a Câmara Municipal proceder de acordo com o disposto no n.º 9 da mesma norma.

Por outro lado, verifica-se que a estação de tratamento de águas residuais projectada para a zona sul de Coimbrões se integra, em parte, em área incluída na REN. Deste modo, e considerando o regime jurídico daquela Reserva, a execução desta infra-estrutura

só poderá efectivar-se mediante o recurso aos mecanismos previstos no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, designadamente ao previsto na sua alínea c).

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e nos Decretos-Leis n.ºs 445/91, de 20 de Novembro, e 448/91, de 29 de Novembro;

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

- 1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Leiria.
- 2 — Excluir de ratificação os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 77.º e as alíneas c) e d) do n.º 5 do artigo 82.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 13 de Julho de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

### Regulamento do Plano Director Municipal de Leiria

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objecto, âmbito e vigência

1 — O presente Regulamento é parte integrante do Plano Director Municipal, adiante designado por Plano, e tem como objecto estabelecer os princípios, orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na totalidade do território do município de Leiria, após a aprovação, registo e publicação do Plano no *Diário da República*, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

2 — O Plano deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor, nos termos da lei vigente.

##### Artigo 2.º

##### Composição

O Plano é composto pelo Regulamento e pelos seguintes elementos gráficos e anexos:

- 1 — Cartograma da planta de condicionantes, salvaguardas e restrições ao uso dos solos, na escala de 1:25 000, subdividida nas seguintes plantas sectoriais:
  - 1.1 — Reserva Ecológica Nacional (1A, 1B e 1C);
  - 1.2 — Reserva Agrícola Nacional e perímetro de rega do vale do Lis (2A, 2B e 2C);
  - 1.3 — Servidões administrativas e restrições de utilidade pública (3A, 3B e 3C).
- 2 — Cartograma da planta de ordenamento, na escala de 1:25 000 (4A, 4B e 4C).
  - 2.1 — Cartograma de zonamento síntese, na escala de 1:10 000, da cidade de Leiria.
  - 3 — Anexo I: Imóveis a classificar.
  - 4 — Anexo II: Estacionamento e garagens.
  - 5 — Anexo III: Caução.

##### Artigo 3.º

##### Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Leito do curso de água — terreno coberto pelas águas, quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inun-

- dações ou tempestades. O leito é limitado pela linha que corresponder à estrema dos terrenos que as águas cobrem em condições normais da época das chuvas sem transbordar para o solo natural que habitualmente se encontra enxuto;
- b) Margem — faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem das águas navegáveis ou flutuáveis tem a largura de 30 m. A margem das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 m;
- c) Zona adjacente à margem — área contígua à margem de um curso de água, que se estende até à linha alcançada pela maior cheia, com probabilidade de ocorrência no período de um século (cheia dos 100 anos);
- d) Zona da estrada — abrange a faixa de rodagem, as bermas e, quando existam, as valetas, passeios, banquetas ou taludes, as pontes e viadutos incorporados na estrada e os terrenos adquiridos para futuro alargamento da faixa de rodagem, bem como parques de estacionamento e miradouros;
- e) Plataforma da estrada — abrange a faixa de rodagem e as bermas;
- f) Terreno, ou prédio urbanizável — a totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída, formada por uma ou mais unidades cadastrais, que, para ser utilizada para fins urbanos, deverá ser objecto de operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização, ou estar integrado em plano de pormenor;
- g) Loteamento — operação de divisão em lotes de qualquer área de um ou vários terrenos destinados, imediata ou subsequentemente, à urbanização e construção;
- h) Lote urbano, também designado por lote — terreno constituído através de alvará de loteamento, ou o terreno legalmente constituído correspondente a uma unidade cadastral formatada para uso urbano, confinante com espaço de utilização pública, em qualquer caso destinado a uma só edificação do uso residencial, industrial, comercial e turístico, incluindo eventualmente anexos exteriores destinados a estacionamento ou aparcamento da própria edificação. Poderá o lote englobar vários módulos edificados, no caso de serviços públicos ou equipamentos colectivos;
- i) Prédio rústico — toda ou todas as unidades cadastrais não incluídas na definição de lote urbano;
- j) Área bruta de construção, também designada por  $Ab$  — o somatório de todas as áreas de pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira. Para efeitos apenas de utilização dos indicadores urbanísticos, são excluídos da área bruta de construção as seguintes superfícies: área em cave ou sótão destinada a arrumos; área destinada a estacionamentos que seja prevista abaixo da cota de soleira; sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais ou comerciais; terraços; alpendres; varandas, e ainda  $10\text{ m}^2$ , por piso, quando destinados exclusivamente a instalações técnicas do prédio, aos compartimentos de serviços comuns e espaços de circulação horizontal e vertical. Esta área é medida pelo extradorso das paredes exteriores;
- l) Alinhamentos — linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das edificações;
- m) Número total de pisos de um edifício — número de pavimentos do alçado de maior altura do edifício. Para efeitos de aplicação dos valores de número máximo de pisos (np) estipulado no artigo 47.º do Regulamento, não são contabilizados os pisos, desde que em número não superior a três, que, relativamente ao alçado oposto, onde se localiza a entrada principal, estejam totalmente enterrados ou não sejam visíveis.
- Em vias e encostas de inclinação superior a 5%, admite-se uma tolerância de visibilidade de 1 m na diferença entre a cota do plano inferior da laje de cobertura do piso enterrado e a cota de soleira do arruamento que serve a entrada principal;
- n) Edifício — construção que integra, no mínimo, uma unidade de utilização;
- o) Valor modal — valor a que corresponde o maior número de observações;
- p) Obras de urbanização — obras que abrangem a preparação do terreno por meio de terraplenagens, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica e de gás, de telecomunicações, de saneamento, de iluminação pública e os arranjos dos espaços exteriores;
- q) Espaço-canal — espaço que corresponde a corredores e áreas de passagem de infra-estruturas, existentes ou previstas, que têm efeito de canal de protecção ou barreira física em relação aos usos marginantes, no sentido de garantir a boa execução, manutenção e funcionamento dessas infra-estruturas;
- r) Alturas:
- r1) Altura da fachada (Hf) — a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal (cotas de projecto) até à linha de beirado ou platibanda;
- r2) Altura total (Ht) — a altura acima do ponto de cota média do terreno marginal, até ao ponto mais alto da construção, medida no plano vertical mais desfavorável;
- s) Superfícies de solo:
- s1) Superfície global (Sg) — refere-se à superfície total do território considerado delimitado pelo seu perímetro. Esta superfície deve ser entendida a nível da totalidade do perímetro urbano do aglomerado. Incide, nomeadamente, sobre áreas sujeitas a planos de urbanização, para aglomerados urbanos de dimensão considerável, estendendo-se a indicadores aplicáveis à totalidade do território do município;
- s2) Superfície bruta (Sb) — refere-se à superfície total do território ou espaço que dispõe de unidades funcionais específicas, sujeita a uma intervenção. Esta superfície é igual ao somatório das áreas de solos afectos às diversas categorias de uso urbano. Incide, nomeadamente, sobre planos de pormenor ou planos de urbanização de aglomerados com número de fogos não superior a 2000;
- s3) Superfície líquida (Sl) — é a diferença entre a área da superfície bruta e as áreas de equipamento urbano prevista em plano municipal de ordenamento do território (PMOT). Incide, nomeadamente, sobre loteamentos urbanos. Para efeitos de aplicação dos indicadores urbanísticos, deverão ser adicionadas à superfície líquida do(s) terreno(s) sujeito(s) a loteamento as áreas de equipamento previstas em PMOT que incidam sobre esses terrenos e sejam cedidas gratuitamente;
- s4) Superfície, ou área do lote (Slote) — refere-se à soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respectivos logradouros, no caso de estes serem privados, não incluindo, portanto, qualquer área do espaço público adjacente. Quando o logradouro das envolventes das habitações é público, a área do lote é coincidente com a área de implantação;
- s5) Superfície total de implantação (St) — projecção horizontal da edificação, delimitada pelo perímetro do piso mais saliente daquela. Retirando à superfície total de implantação a superfície das varandas e das platibandas salientes, resulta a área de ocupação;
- t) Densidade habitacional (D) — é o quociente entre o número de unidades de alojamento e uma dada superfície de solo. A densidade habitacional pode, assim, ser global (Dg), bruta (Db) ou líquida (Dl), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta ou líquida;
- u) Índice de utilização do terreno, ou índice de utilização (i) — é o quociente entre a área bruta de construção para fins urbanísticos e a área de terreno que serve de base à operação. O índice de utilização pode, assim, ser global (ig), bruto (ib), líquido (il) ou do lote (ilote), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote;
- v) Percentagem de ocupação do terreno, ou percentagem de ocupação (p) — é o quociente entre a superfície de implantação das construções e uma dada superfície de solo. A percentagem de ocupação pode, assim, ser global (g), bruta (pb), líquida (pl) ou de lote (pote), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou de lote;
- x) Coeficiente volumétrico (v) — é o quociente entre o volume de construção definido como o volume exterior dos edifícios, com a exclusão das chaminés e ornamentos, mas incluindo a cobertura e corpos balanceados, tais como varandas, e uma dada superfície. O coeficiente volumétrico pode, assim, ser global (vg), bruto (vb), líquido (vl) ou de lote (vlote), consoante se refira, respectivamente, à superfície

global, bruta, líquida ou de lote. Deverá ser progressivamente introduzido em planos de urbanização e planos de pormenor elaborados após a conclusão do PDM.

## CAPÍTULO II

### Do ordenamento

#### SECÇÃO I

##### Classificação do uso do solo

###### Artigo 4.º

###### Classes de uso do solo

1 — Para efeitos do presente Regulamento, são consideradas as seguintes classes de uso do solo, em função do seu uso dominante, conforme delimitação constante da planta de ordenamento:

- a) Espaços urbanos — são as áreas dotadas de infra-estruturas urbanísticas e destinadas predominantemente a edificação;
- b) Espaços urbanizáveis — são aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas, após a realização das respectivas infra-estruturas urbanísticas;
- c) Espaços de equipamento — quando ocupados integralmente por um equipamento ou um conjunto de equipamentos públicos;
- d) Espaços verdes de protecção, recreio e lazer — são áreas verdes afectas ao recreio e lazer da população e que fazem parte da estrutura verde fundamental do município, onde predominam as matas e os conjuntos arbóreos, cujas funções são as de protecção do meio físico e de enquadramento paisagístico;
- e) Espaços industriais — são espaços destinados a actividades transformadoras e respectivos serviços de apoio, possuindo ainda normalmente sistemas próprios de infra-estruturas;
- f) Espaços para indústrias extractivas — são espaços destinados à extracção de materiais inertes, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes;
- g) Espaços agrícolas — são os que abrangem as áreas onde a actividade dominante é a agricultura, e ainda os espaços que, pelas suas potencialidades, possam ser explorados agricolamente;
- h) Espaços florestais — são espaços onde predomina a produção florestal, ou onde esta desejavelmente se deverá realizar;
- i) Espaços culturais e naturais — são os espaços nos quais se privilegiam a protecção dos recursos culturais ou naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos. São espaços de elevado valor natural e sensibilidade ecológica, ou que enquadram edifícios ou conjuntos classificados, que devem ser mantidos com as suas actuais características, e podem enquadrar equipamentos específicos, desde que não ponham em causa aquele uso dominante;
- j) Espaços-canaís e de infra-estruturas — são os espaços destinados à construção das infra-estruturas urbanas de interesse geral, bem como as de hierarquia superior, neles se contendo ainda as respectivas faixas de protecção.

2 — A planta de ordenamento define espaços, unidades e categorias correspondentes às diversas classes de uso.

###### Artigo 5.º

###### Unidades operativas de planeamento e gestão

Na elaboração de planos de urbanização e planos de pormenor, os espaços urbanos subdividem-se nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

- a) Áreas consolidadas — são aquelas onde existam infra-estruturas primárias e secundárias, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais por edifícios que, na sua maioria, se considerem de manter;
- b) Áreas a consolidar — são aquelas onde já existe uma grande ocupação de solo, com ou sem infra-estruturas, e em que é indispensável a construção de novas infra-estruturas básicas ou a remodelação das existentes e se admite a reconstrução dos edifícios existentes.

2 — As unidades operativas de planeamento e gestão podem integrar diversas categorias de uso do solo.

###### Artigo 6.º

###### Categorias de uso do solo

Os espaços urbanos ou urbanizáveis subdividem-se, quanto ao seu uso dominante, nas seguintes categorias:

- a) Núcleo histórico da cidade de Leiria — o núcleo histórico da cidade de Leiria, cuja área é delimitada na planta de ordenamento e de zonamento síntese, corresponde a uma zona de alto valor histórico, cultural e ambiental, integrando edificações de especial interesse arquitectónico e urbanístico, pelo que deverão ser conservadas, recuperadas e valorizadas as características gerais das malhas urbanas e as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse patrimonial;
- b) Áreas habitacionais ou residenciais — quando se destinam predominantemente ao uso residencial, incluindo os respectivos equipamentos colectivos de apoio local. Estes espaços subdividem-se ainda, em função da intensidade do uso admitida, em áreas de alta, média ou baixa densidade. Nestes espaços é ainda admitida a localização de empreendimentos turísticos, cuja concretização está sujeita a normas específicas;
- c) Áreas industriais — quando se destinam a actividades industriais transformadoras, de armazenagem e oficinas e respectivos serviços de apoio;
- d) Áreas de equipamento — quando se destinam a equipamentos colectivos;
- e) Zonas verdes — destinadas à construção de espaços verdes urbanos para recreio e lazer da população e à protecção e enquadramento paisagístico;
- f) Áreas de terciário — quando se destinam predominantemente à construção de áreas concentradas de comércio e serviços.

#### SECÇÃO II

##### Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos

###### Artigo 7.º

###### Objectivo e identificação

1 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos, delimitadas na planta actualizada de condicionantes, regem-se pelo disposto na presente secção e demais legislação aplicável. Têm como objectivos:

- a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A preservação dos cursos de água e das linhas de drenagem natural;
- d) A defesa e protecção do património cultural e ambiental;
- e) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos;
- f) A execução das infra-estruturas programadas ou em projecto.

2 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos identificadas nos domínios do património natural, cultural e infra-estruturas básicas são, designadamente, as seguintes:

- 2.1 — Leitões e margens e zonas adjacentes dos cursos e planos de água;
- 2.2 — Perímetro de rega do vale do Lis;
- 2.3 — REN;
- 2.4 — Baldios, matas nacionais e outras áreas sujeitas ao regime florestal;
- 2.5 — RAN;
- 2.6 — Monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios;
- 2.7 — Edifícios públicos ou de utilização pública com zonas de protecção definidas;
- 2.8 — Emissário/colector;
- 2.9 — Fossa séptica pública de uso colectivo;
- 2.10 — Estação de tratamento de águas residuais (ETAR);
- 2.11 — Adutora/adutora-distribuidora;
- 2.12 — Captação de água e nascentes minero-medicinais;
- 2.13 — Reservatório;
- 2.14 — Infra-estruturas eléctricas existentes;
- 2.15 — Infra-estruturas eléctricas a instalar;
- 2.16 — Instalações de recolha e tratamento de lixo e depósitos de sucata;
- 2.17 — Rede rodoviária nacional;
- 2.18 — Rede rodoviária municipal principal colectora;

- 2.19 — Rede rodoviária municipal secundária distribuidora;
- 2.20 — Linha ferroviária do oeste;
- 2.21 — Base Aérea n.º 5/Aeródromo de Monte Real e Aeródromo de Gândara dos Olivais;
- 2.22 — Gasoduto;
- 2.23 — Marcos geodésicos;
- 2.24 — Sector de comunicações;
- 2.25 — Minas, pedreiras e outras áreas de exploração de inertes;
- 2.26 — Produtos explosivos;
- 2.27 — Explorações pecuárias.

## SUBSECÇÃO I

## Património natural

## Artigo 8.º

## Leitos, margens e zonas adjacentes dos cursos e planos de água

1 — As acções que envolvam a utilização do domínio público hidrográfico estão sujeitas a licenciamento prévio, nos termos da legislação em vigor.

2 — Nos leitos normais e leitos de cheia, nas margens e numa faixa de 30 m da linha de margem dos cursos de águas navegáveis ou flutuáveis e ainda numa faixa de 10 m para cada lado da margem dos restantes cursos de água, é interdito:

- a) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- b) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural, sem prejuízo das operações de limpeza promovidas pelas entidades competentes;
- c) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais.

3 — No caso da lagoa de Ervedeira, aplica-se o disposto neste artigo, sendo a faixa de protecção mínima referida no n.º 2 de 200 m.

## Artigo 9.º

## Perímetro de rega do vale do Lis

1 — A área abrangida pelo perímetro de rega do vale do Lis encontra-se demarcada na planta de ordenamento e de condicionantes e rege-se pelos regimes específicos consagrados na legislação em vigor.

2 — Na unidade correspondente ao perímetro de rega do vale do Lis é proibido:

- a) Lançar águas residuais, industriais ou de uso doméstico, poluentes e não devidamente tratadas;
- b) Captar ou desviar águas de forma que prejudique o nível normal das águas no rio, sem prejuízo das operações promovidas pelas entidades competentes ou devidamente autorizadas;
- c) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural, com excepção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e obras de nivelamento de adaptação ao regadio;
- d) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- e) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstáculos à livre passagem das águas e à manutenção e conservação das respectivas infra-estruturas.

3 — É ainda interdito edificar, construir ou reconstruir quaisquer edificações ou equipamentos.

4 — Exceptuam-se da interdição referida no número anterior, sujeita a parecer favorável das entidades com tutela, nos termos da legislação em vigor:

- a) A realização de obras que, pela sua natureza, visem defender ou valorizar o património já constituído;
- b) A instalação de equipamentos ou estruturas necessárias à economia da exploração agrícola de solos da RAN ou a elas ligadas directamente, tais como servidões, caminhos ou estradas rurais, captações de água devidamente regulamentadas, estabelecimento de diques parciais ou sebes destinadas à correcção de leitos temporários ou encaminhamento de águas;
- c) A extracção de excedentes de erosão visando a protecção dos solos.

## Artigo 10.º

## Reserva Ecológica Nacional

1 — É constituída, no município de Leiria, pelas áreas demarcadas na planta actualizada de condicionantes e como tal identificadas.

2 — O disposto no número anterior não é aplicável:

- a) À área classificada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro, e respectiva legislação complementar;
- b) À operação relativa a florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pelo Instituto Florestal.

3 — É permitida a reparação, reconstrução e alteração de edificações existentes e admite-se uma ampliação ou um anexo que não exceda 50 m<sup>2</sup>.

## Artigo 11.º

## Baldios, matas nacionais e outras áreas sujeitas a regime florestal

1 — São terrenos baldios, sob administração das juntas de freguesia, os seguintes:

- a) Parcela de terreno na Mata dos Pinheiros (Decreto-Lei n.º 408/74, de 31 de Agosto);
- b) Parcelas de terreno na Mata do Bailadouro (Decretos-Leis n.ºs 15/80, de 20 de Março, 21/80, de 20 de Junho, e 4/81, de 7 de Janeiro);
- c) Parcela de terreno na Charneca dos Marrazes (Decreto-Lei n.º 79/80, de 9 de Setembro);
- d) Parcela de terreno na Mata do Azabuco (Decreto-Lei n.º 4/81, de 7 de Janeiro);
- e) Parcela de terreno na Mata dos Parceiros (Decreto-Lei n.º 85/82, de 6 de Julho).

2 — Na Mata Nacional do Pedrógão, Mata Nacional do Urso e perímetro florestal da Charneca do Nicho, ficam proibidas todas as acções não destinadas à protecção e valorização das matas para o recreio e o lazer das populações sem a realização de estudos dendométricos e de ordenamento florestal.

3 — Estão igualmente sujeitas a regime florestal as seguintes áreas:

- a) Leitos, taludes dos cursos de água e barrancos causados pela erosão nas bacias secundárias de (Decreto n.º 26 789, de 13 de Julho de 1936):

Ribeira dos Milagres;  
Ribeira do Pinto;  
Ribeira da Caranguejeira;  
Ribeira do Ribeirinho;

- b) Leitos, taludes dos cursos de água e barrancos causados pela erosão dos seguintes ribeiros, e bem assim uma faixa de terreno com a largura de 10 m para fora da aresta dos mesmos barrancos nos terrenos submetidos a cultura florestal e de 2 m de largura nos terrenos submetidos a cultura agrícola (Decreto n.º 35 453, de 16 de Janeiro de 1946):

Ribeira da Azenha;  
Ribeira da Cabaceira;  
Ribeira do Titerreiro;  
Ribeira das Barrocas do Forno;  
Ribeira do Vale do Forno;  
Ribeira do Passadourinho;  
Ribeira do Vale da Mó;

- c) Leitos, taludes dos cursos de água e barrancos causados pela erosão dos seguintes ribeiros, seus afluentes e sub-afluentes, e bem assim uma faixa de terreno com a largura de 10 m para fora da aresta dos mesmos barrancos nos terrenos submetidos a cultura florestal e de 2 m de largura nos terrenos submetidos a cultura agrícola (Decreto n.º 39 652, de 15 de Maio de 1954):

Ribeira da Água Formosa;  
Ribeira da Mata Velha;  
Ribeira do Porto da Mó;  
Ribeira da Bajouca;  
Ribeira da Barrôca da Fonte;  
Ribeira da Margarida;  
Ribeira das Barreirinhas;  
Ribeira da Junça;  
Ribeira da Amieira;  
Ribeira de São Bento e Carneira;  
Ribeira da Ceisseira;  
Ribeira da Moita do Moinho;  
Ribeira do Vale da Cabrita;  
Ribeira do Vale da Feiteira;

- d) Faixas de largura variável fora das arestas dos barrancos que fazem parte da ribeira das Figueiras e seus afluentes (despacho de 19 de Agosto de 1934, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 204, de 31 de Agosto de 1934);
- e) Leitões e taludes dos cursos de água, e bem assim uma faixa de terreno com a largura de 10 m para fora da aresta dos mesmos barrancos nos terrenos entregues a cultura florestal e de 2 m de largura nos terrenos entregues a cultura agrícola (despacho de 26 de Abril de 1946, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 98, de 29 de Abril de 1946):

Ribeiro dos Mártires;  
Ribeiro do Vale Verdeiro;  
Ribeiro do Vale de Água;  
Ribeiro do Vale do Covão;  
Ribeiro da Lagoa;  
Ribeiro do Vale da Ranha;

- f) Leitões, taludes e barrancos dos seguintes cursos de água, e bem assim uma faixa de terreno com a largura de 10 m para fora da aresta dos mesmos barrancos nos terrenos entregues a cultura florestal e de 2 m de largura nos terrenos entregues a cultura agrícola (despacho de 26 de Abril de 1946, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 102, de 4 de Maio de 1946):

Ribeiro do Vale de Andréu;  
Ribeiro do Vale Pinheiro;  
Ribeiro do Monte Agudo;  
Ribeiro do Bidual;  
Ribeiro da Barroca;  
Ribeiro do Vale da Amieira;  
Ribeiro do Vale das Sobreiras.

#### Artigo 12.º

##### Reserva Agrícola Nacional

1 — É constituída, no município de Leiria, pelas áreas demarcadas na planta de condicionantes e como tal identificadas em conformidade com as áreas definidas na Carta da Reserva Agrícola Nacional, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 40, de 17 de Fevereiro de 1993, em anexo à Portaria n.º 192/93, e resoluções posteriores da Comissão Regional da Reserva Agrícola da Beira Litoral.

2 — Os solos da RAN devem ser exclusivamente afectos à agricultura, sendo proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, designadamente as seguintes:

- a) A construção de obras hidráulicas, de vias de comunicação e acessos e de edifícios, a execução de aterros e escavações e a implantação de muros, postes e vedações com carácter permanente susceptíveis de intervir perniciosamente na exploração agrícola dos terrenos da RAN, considerados em conjunto, ou se dificultarem acções de emparcelamento;
- b) O lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
- c) O despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
- d) As acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, inundações, excesso de salinidade e outros efeitos perniciosos;
- e) A utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos;
- f) Modificações nos perfis pedológicos.

3 — Exceptuam-se da interdição referida no número anterior, mas estão sujeitas a prévio parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola, as utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN, quando não estejam em causa áreas abrangidas pela REN e se trate de:

- a) Obras com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas e utilizadas em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas de localização em solos não incluídos na RAN ou, quando os haja, a sua implantação nestes inviabilize técnica e economicamente a construção;
- b) Habitações para fixação, em regime de residência habitual, dos agricultores em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na RAN;
- c) Vias de comunicação, seus acessos e outros empreendimentos ou construções de interesse público, desde que não haja

alternativa técnica economicamente aceitável para o seu traçado ou localização;

- d) Habitações para utilização exclusiva dos seus proprietários e respectivos agregados familiares, quando se encontrem em situação de extrema necessidade, sem alternativa viável para a obtenção de habitação condigna e daí não resultem inconvenientes para os interesses tutelados pelos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro;
- e) Obras indispensáveis de defesa do património cultural, designadamente de natureza arqueológica;
- f) Exploração de minas, pedreiras, barreiras e saibreiras, ficando os responsáveis obrigados a executar o plano de recuperação dos solos que seja aprovado;
- g) Operações relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projectos aprovados e autorizados pelo Instituto Florestal;
- h) Instalações para agro-turismo e turismo rural, quando se enquadrem e justifiquem como complemento de actividades exercidas numa exploração agrícola;
- i) Campos de golfe declarados de interesse para o turismo pela Direcção-Geral de Turismo, desde que não impliquem alterações irreversíveis da topografia do solo e não se inviabilize a sua eventual utilização agrícola.

4 — Todas as utilizações não estritamente agrícolas de solos integrados na RAN que, de acordo com a lei geral, não dependam de licença, concessão, aprovação ou autorização de entidades públicas carecem de autorização da Comissão Regional da Reserva Agrícola.

#### SUBSECÇÃO II

##### Património cultural

#### Artigo 13.º

##### Monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios

1 — Todos os imóveis classificados dispõem genericamente de uma zona de protecção de 50 m, contados a partir dos limites exteriores dos imóveis, sem prejuízo de disporem de uma zona especial de protecção.

2 — O licenciamento de quaisquer obras de alteração ou conservação em imóveis classificados, ou em fase de instrução do processo de classificação, deverá ser precedido da aprovação do respectivo projecto pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).

3 — Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do IPPAR. Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimento de terras.

4 — Os pedidos de licenças de obras em edifícios classificados, ou em fase de instrução do processo de classificação, e respectiva área de protecção têm de ser elaborados e subscritos por arquitectos, nos termos da legislação.

5 — Imóveis classificados e suas zonas de protecção (ZP):

##### a) Monumentos nacionais:

Castelo e Igreja de S. Pedro, em Leiria (Decreto de 16 de Junho de 1910, *Diário do Governo*, n.º 136, de 23 de Junho de 1910);

Zona especial de protecção publicada no *Diário do Governo*, n.º 134, de 8 de Junho de 1967;

##### b) Imóveis de interesse público:

Capela de Nossa Senhora da Encarnação (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro, *Diário da República*, n.º 47, de 26 de Fevereiro de 1982);

Convento de Santo Agostinho e antigo seminário em Leiria (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro, *Diário da República*, n.º 47, de 26 de Fevereiro de 1982);

Convento Santo António dos Capuchos, em Leiria (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro, *Diário da República*, n.º 47, de 26 de Fevereiro de 1982);

Zona especial de protecção publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 121, de 25 de Maio de 1994;

Igreja e Convento de S. Francisco (ruínas), em Leiria (Decreto n.º 29/84, de 25 de Junho, *Diário da República*, n.º 145, de 26 de Maio de 1984);

Colégio de Correia Mateus, em Leiria (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro, *Diário da República*, n.º 47, de 26 de Fevereiro de 1982);

Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Luz, em Maceira (Decreto n.º 29/84, de 25 de Junho, *Diário da República*, n.º 145, de 26 de Maio de 1984);  
 Pelourinho de Monte Real (Decreto n.º 23 122, *Diário do Governo*, n.º 231, de 11 de Outubro de 1933);  
 Igreja de Santa Eufémia, em Santa Eufémia, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 368/68, de 14 de Novembro de 1968);  
 Edifício do antigo mercado [desp. sec. of. IPPC n.º 4223, de 17 de Março de 1983 (a aguardar publicação)];  
 Moinho do Alto da Pedra, lugar do Alto do Celeiro da Pedra, freguesia de Carvide [desp. sec. of. IPPC n.º 8601, de 11 de Junho de 1986 (a aguardar publicação)];

c) Valores concelhios:

Casa da Câmara de Monte Real (Decreto n.º 29/84, de 25 de Junho, *Diário da República*, n.º 145, de 26 de Maio de 1984).

6 — Imóveis a classificar. — O Plano propõe que sejam classificados, ou reclassificados, um conjunto de imóveis, para além daqueles que se encontrem eventualmente em processo de classificação por parte do IPPAR, e que se descrevem no anexo 1.

Artigo 14.º

**Edifícios públicos ou de utilização pública**

1 — Todos os edifícios públicos poderão dispor de uma zona de protecção, definida caso a caso, sempre que a entidade que tiver a seu cargo a construção e gestão desses edifícios o solicitar.

2 — Nas zonas de protecção de edifícios públicos, o licenciamento de quaisquer obras de construção, reconstrução ou ampliação de edifícios particulares ficará sujeito a prévia aprovação das entidades com jurisdição sobre a zona.

3 — Nas zonas de protecção de edifícios públicos, os projectos de novas edificações deverão ser elaborados e subscritos por arquitectos, nos termos da legislação.

4 — Edifícios públicos com zonas de protecção:

Caixa Geral de Depósitos e CCT, em Leiria (*Diário do Governo*, 2.ª série, de 1 de Março de 1944, nos termos do disposto na portaria de 14 de Fevereiro de 1944);  
 Tribunal Judicial, em Leiria (Decreto do Governo n.º 30/64, nos termos do disposto no *Diário do Governo*, n.º 84 998, de 11 de Outubro de 1945);  
 Estabelecimento Prisional Regional de Leiria (*Diário do Governo*, 2.ª série, de 26 de Agosto de 1968, nos termos do disposto no Decreto do Governo n.º 31 190, de 25 de Março de 1941, e no Decreto-Lei n.º 265/71, de 18 de Junho);  
 Estabelecimento Prisional de Leiria (*Diário do Governo*, 2.ª série, de 26 de Agosto de 1968, nos termos do disposto no Decreto do Governo n.º 31 190, de 25 de Março de 1941, e no Decreto-Lei n.º 265/71, de 18 de Junho);  
 Escola Secundária de Domingues Sequeira, em Leiria (*Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 279, de 11 de Outubro de 1945);  
 Escola Secundária de Francisco Rodrigues Lobo (*Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 25, de 30 de Janeiro de 1963).

5 — Edificações e instalações de utilização pública:

a) Escolas:

Escola C+S da Caranguejeira;  
 Escola C+S de Carreira;  
 Colégio da Cruz de Areia;  
 Colégio de Nossa Senhora de Fátima;  
 Escola C+S do Dr. Correia Mateus;  
 Escola Secundária de Francisco Rodrigues Lobo (tem zona de protecção);  
 Escola Secundária de Domingos Sequeira (tem zona de protecção);  
 Escola C+S de D. Dinis;  
 Escola C+S de Maceira;  
 Escola C+S de Marrazes;  
 Escola Secundária de Afonso Lopes Vieira;  
 Nova escola de enfermagem (actualmente em construção);  
 Instituto Superior de Línguas Aplicadas;  
 Escola Superior de Educação de Leiria;

b) Equipamentos de saúde:

Hospital Distrital de Leiria (D. Manuel de Aguiar);  
 Novo hospital distrital de Leiria (actualmente em construção);  
 Centro de Saúde do Prof. Dr. Arnaldo Sampaio;

Centro de Saúde do Dr. Gorjão Henriques;  
 Casa de Saúde de Leiria;  
 Centro de Saúde Mental de Leiria;  
 Administração Regional de Leiria;

c) Segurança pública:

Comando Distrital da Polícia de Segurança Pública de Leiria;  
 Esquadra da PSP de Monte Real;  
 Esquadra da Guarda Nacional Republicana de Leiria;  
 Polícia Judiciária de Leiria;

d) Defesa nacional e administração judicial:

Carreira de Tiro de Leiria (servidão militar definida pelo Decreto n.º 48 264, de 6 de Março de 1968);  
 RAL (Quartel da Cruz de Areia), em Leiria (servidão militar definida pelo Decreto n.º 47 491, de 10 de Janeiro de 1967);  
 Estabelecimento Prisional de Leiria, antiga Prisão-Escola de Leiria (servidão definida pelo Decreto n.º 31 190, de 25 de Março de 1941, e pelo Decreto-Lei n.º 265/71, de 18 de Junho);  
 Estabelecimento Prisional Regional de Leiria, antiga Cadeia Comarcã de Leiria (zona de protecção publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 30, de 26 de Agosto de 1968, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 31 190, de 25 de Março de 1941, e no Decreto-Lei n.º 265/71, de 18 de Junho);

e) Outros:

Tribunal do Trabalho e Tribunal de Instrução Criminal;  
 Câmara Municipal de Leiria;  
 Bombeiros Municipais de Leiria;  
 Bombeiros Voluntários de Marrazes;  
 Bombeiros Voluntários de Maceira;  
 Centro Regional de Segurança Social;  
 Governo Civil de Leiria;  
 Complexo Desportivo de Leiria.

6 — Dispõem ainda de zona de protecção *non aedificandi* os restantes equipamentos escolares. Esta zona de protecção *non aedificandi* tem um mínimo de 12 m ou uma vez e meia a altura do edifício; diz respeito aos afastamentos mínimos que qualquer construção deve manter relativamente aos recintos onde se inserem os edifícios e é instruída automaticamente com a aprovação da sua localização.

SUBSECÇÃO III

**Infra-estruturas básicas**

Artigo 15.º

**Emissário/colector sob gestão pública**

1 — É interdita a execução de edificações numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados dos emissários/colectores sob gestão pública, salvo em casos devidamente justificados.

2 — É interdita, fora das zonas residenciais, a plantação de árvores numa faixa de 10 m medida para cada um dos lados dos emissários/colectores. Nas zonas residenciais a faixa de respeito deverá ser analisado caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo ser inferior a 1,5 m.

Artigo 16.º

**Fossa séptica pública de uso colectivo**

É interdita a execução de construções num raio de 50 m de qualquer fossa séptica pública de uso colectivo, salvo em casos devidamente justificados. A faixa de respeito assim obtida deverá ser constituída por terrenos de propriedade pública ou que venham à posse da Administração Pública.

Artigo 17.º

**Estação de tratamento de águas residuais (ETAR)**

1 — É interdita a execução de edificações na área correspondente a um círculo de 200 m centrado nas ETAR existentes ou a construir no período urbano da cidade de Leiria.

2 — É interdita a execução de edificações na área correspondente a um círculo de 150 m centrado nas ETAR existentes ou a construir fora do perímetro urbano da cidade de Leiria.

3 — As faixas de respeito obtidas nos termos deste artigo poderão constituir direito de indemnização dos respectivos proprietários, nos termos do Código das Expropriações, se daí resultar diminuição do seu rendimento.

#### Artigo 18.º

##### Adutora/adutora-distribuidora sob gestão pública

1 — É interdita a execução de edificações numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados das adutoras/adutoras-distribuidoras sob gestão pública, salvo em casos devidamente justificados. A faixa de respeito assim obtida deverá ser constituída por terrenos de propriedade pública ou que venham à posse da Administração Pública.

2 — É interdita, fora das zonas residenciais, a plantação de árvores numa faixa de 10 m medida para cada um dos lados das adutoras/adutoras-distribuidoras sob gestão pública. Nas zonas residenciais a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo, contudo, ser inferior a 1,5 m.

#### Artigo 19.º

##### Captação de água e nascentes minero-medicinais

1 — O estabelecimento de faixas de protecção terá de ser antecedido de estudos hidrogeológicos com vista à respectiva definição.

2 — É interdita a execução de edificações numa faixa de respeito de 50 m definida a partir dos limites exteriores da estação de tratamento de águas de São Romão (ETA de Leiria). Esta faixa é estendida nunca para menos de 400 m contada para montante de qualquer captação em linha de água, sendo a sua largura mínima de 50 m.

3 — Para os furos de captação, enquanto não forem executados estudos hidrogeológicos, será adoptado o estabelecimento de faixas de protecção de acordo com o estipulado na norma portuguesa n.º 836.

4 — É interdita a construção de órgãos complementares de fossas sépticas e ou outros focos de contaminação bacteriana ou outra numa faixa de 200 m de largura à volta dos furos de captação de água. A faixa de respeito assim obtida deverá ser constituída por terrenos de propriedade pública ou que venham à posse da Administração Pública.

5 — Interdito o despejo de lixo ou a descarga de entulho nas faixas referidas nos n.ºs 2 e 3.

6 — As áreas de protecção das nascentes minero-medicinais às quais se aplicam as disposições constantes neste artigo são as definidas na planta de condicionantes.

A área de servidão da nascente das Termas de Monte Real é definida por uma figura com 50 m de largura e 400 m de comprimento a contar da nascente e para montante.

7 — A área de protecção das restantes nascentes minero-medicinais (Quinta de São Venâncio, Fonte Quente, Casal dos Claros, Água Formosa, Assenha-Souto da Carpalhosa) é definida por uma figura de 50 m de largura de 200 m de comprimento contada a partir da nascente e para montante desta.

#### Artigo 20.º

##### Reservatórios de água

1 — É interdita a execução de edificações numa faixa de 5 m de largura definida a partir dos limites exteriores do terreno afecto a reservatórios e a plantação de árvores numa faixa de 15 m definida do mesmo modo. A faixa de respeito assim obtida deverá ser constituída por terrenos de propriedade pública ou que venham à posse da Administração Pública.

2 — É interdito o despejo de lixo ou a descarga de entulho na faixa definida no número anterior.

#### Artigo 21.º

##### Infra-estruturas eléctricas existentes

1 — Os loteamentos habitacionais e industriais deverão prever corredores para as linhas de alta tensão existentes.

2 — Na construção dos edifícios, vias de comunicação e outras infra-estruturas, deverão ser observadas as distâncias de segurança previstas no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

#### Artigo 22.º

##### Infra-estruturas eléctricas a instalar

1 — Os novos loteamentos habitacionais e industriais, ou a ampliação dos existentes, deverão prever corredores para as linhas de alta tensão existentes ou que venham a ser construídas para a ali-

mentação dos postos de transformação previstos no respectivo projecto de infra-estruturas eléctricas.

2 — A edificação e a construção de vias de comunicação sob linhas eléctricas de alta tensão deverão obedecer ao estipulado nos artigos 29.º, 91.º e 92.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

3 — Sempre que a entidade distribuidora de energia eléctrica necessite de estabelecer linhas aéreas de alta tensão para alimentação de aglomerados urbanos ou industriais, nomeadamente os previstos no presente PDM, esta negociará com a Câmara Municipal formas de garantir a devida protecção, com estabelecimento do respectivo corredor de acesso.

4 — Após a definição das potências a utilizar em cada uma das zonas industriais previstas, a entidade distribuidora de energia eléctrica analisará a necessidade ou não de construção de uma subestação de alta tensão/média tensão (AT/MT), negociando com a entidade promotora do loteamento e ou Câmara Municipal a cedência de terreno para a instalação da mesma.

5 — Na cidade de Leiria e nos aglomerados urbanos de grande dimensão, as infra-estruturas eléctricas a montar deverão, em princípio, ser subterrâneas.

#### Artigo 23.º

##### Instalações de recolha e tratamento de lixos e depósitos de sucata

1 — É interdita a execução de edificações a menos de 200 m dos limites das instalações municipais de recolha e tratamento de lixos.

2 — A instalação de depósitos de sucata para além das localizações definidas na planta de ordenamento deverá obedecer ao disposto nos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

3 — Todas estas instalações devem ser objecto de tratamento paisagístico das suas margens, nomeadamente das suas vedações.

4 — A localização de actividades de recolha e tratamento de lixos e depósitos de sucata nas áreas específicas deverá ser objecto de estudo de integração paisagística.

#### Artigo 24.º

##### Rede rodoviária nacional

1 — A rede rodoviária nacional é constituída, no concelho de Leiria, pelo itinerário principal IP1 pelos itinerários complementares IC1, IC2 e IC9 e pelas outras estradas da rede complementar (OE) e por todas as estradas que, não constando do plano rodoviário em vigor, tenham sido classificadas como estradas nacionais em anteriores planos rodoviários.

2 — É interdita a edificação:

a) Quanto aos IP, IC e OE:

a1) Numa faixa de 200 m para cada lado do eixo da estrada, bem como o terreno situado num círculo de 1,300 m de diâmetro centrado em cada nó de ligação.

A servidão manter-se-á até à publicação, nos termos do Código das Expropriações, do acto declarativo de utilidade pública dos terrenos e da respectiva planta parcelar, a menos do disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro;

a2) Após a publicação da planta parcelar, para o caso dos novos IP, IC e OE, bem como para os já existentes:

Para os IP — 50 m para cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 20 m da zona da estrada;

Para os IC — 35 m para cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 15 m da zona da estrada;

Para os OE — 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 5 m da zona da estrada;

a3) No caso dos ramos dos nós de ligação, ramais de acesso, cruzamentos e entroncamentos das estradas nacionais entre si ou com estradas não nacionais, a distância a considerar na determinação dos terrenos onde não é possível construir será a distância correspondente à categoria da estrada nacional onde nasce o ramo ou ramal;

a4) A marcação da distância a que se refere o número anterior prolongar-se-á, com valor constante, até ao perfil transversal do ponto de tangência do ramo ou ramal com a via secundária, não se considerando,

em consequência, zona de transição entre as faixas de servidão *non aedificandi* referentes a cada uma das estradas ligadas pelo ramo ou ramal;

b) Quanto às estradas que, não constando do plano rodoviário nacional em vigor, tenham sido classificadas como estradas nacionais em anteriores planos rodoviários:

- b1) Quanto a edifícios a menos de 15 m, 12 m e 10 m do limite da plataforma da estrada, consoante esta for, respectivamente, de 1.ª, de 2.ª ou de 3.ª classes, ou dentro de zona de visibilidade;
- b2) Quanto a instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis ou congéneres, e, bem assim, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, a menos de 50 m do limite de plataforma da estrada, ou dentro das zonas de visibilidade.

3 — Mediante prévio parecer favorável da Junta Autónoma de Estradas (JAE), poderão ser autorizadas excepções ao disposto no número anterior, mas apenas para as estradas que, não constando do plano rodoviário nacional em vigor, tenham sido classificadas como estradas nacionais em anteriores planos rodoviários, nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuar dentro das áreas residenciais em espaços urbanos ou urbanizáveis, desde que previstos em planos municipais de ordenamento do território plenamente eficazes;
- b) Estabelecimento de sebes vivas, desde que sejam mantidas aparadas com altura máxima de 0,90 m a distância não inferior a 0,50 m da zona da estrada e a construção ou estabelecimento, a título precário, de vedações de fácil remoção, em rede ou fio de arame liso, as quais poderão ser implantadas no limite da zona da estrada e dispor de soco de alvenaria ou betão com altura não superior a 0,30 m acima do terreno natural, sempre que não resulte qualquer inconveniente para a estrada e com altura não superior a 1,40 m acima do terreno natural;
- c) Obras de ampliação ou modificação de edifícios já existentes com o objectivo de os dotar com anexos, tais como instalações sanitárias e garagens (no caso de não constituírem perigo ou redução de segurança e eficácia da estrada).

As obras só podem ser autorizadas quando não prejudiquem a visibilidade da estrada, quando não se trate de obras de reconstrução geral, quando não impliquem o aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios existentes, salvo se o aumento, a autorizar por uma só vez, não exceder 6 m, e quando os proprietários se obriguem a não exigir indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor que dessas obras resultar para a parte do prédio ou vedação porventura abrangidas.

4 — Ficam condicionadas, mas apenas para as estradas que, não constando do plano rodoviário nacional em vigor, tenham sido classificadas como estradas nacionais em anteriores planos rodoviários, à observação de distâncias mínimas:

- a) As vedações de alvenaria, betão ou materiais semelhantes e muros que sirvam de suporte ou revestimento de terrenos sobranceiros nas zonas de visibilidade ou a menos de 6,0 m, 5,0 m e 4,0 m do limite da plataforma da estrada, consoante esta for, respectivamente de 1.ª e de 2.ª ou 3.ª classes, e nunca a menos de 1 m da zona de estrada, quando se trate de taludes de aterro, e de 2 m, no caso de taludes de trincheira.  
A altura das vedações não poderá exceder 0,90 m do terreno natural, podendo ser encimada por rede ou grade de ferro com mais de 0,50 m de altura em terreno de nível ou inferiores à plataforma da estrada.  
Está sujeito a aprovação e licenciamento da JAE o estabelecimento de vedações de carácter não removível, desde os limites fixados neste ponto até mais 5 m para dentro da propriedade a que respeitam;
- b) As construções simples, especialmente de interesse agrícola, tais como tanques, eiras, pérgulas, ramadas ou parreiras, bardos e outros congéneres, nas zonas de visibilidade ou a menos das distâncias do limite da plataforma da estrada indicadas na alínea anterior;
- c) Os depósitos de materiais para venda, nomeadamente estâncias e depósitos de madeira — 50 m ou 30 m do limite da plataforma da estrada, consoante se trate, respectivamente, de estradas internacionais ou não ou dentro da zona de visibilidade;
- d) As feiras e os mercados — 200 m do limite da zona da estrada;

- e) Exposição ou depósito de artigos, objectos e produtos regionais ou agrícolas para venda — 100 m do limite da zona da estrada;
- f) Depósitos de lixo ou lançamento de águas em valas ou outras condutas — 100 m do limite da zona da estrada.

5 — Ligações e acessos. — a) É proibido o estabelecimento de acessos directos aos IP e IC por parte de propriedades públicas ou privadas e de vias municipais não classificadas.

b) Não são igualmente permitidos os acessos directos de propriedades públicas ou privadas e de vias municipais não classificadas aos novos traçados das OE, para além dos estritamente necessários e previstos nos respectivos projectos de execução.

c) Nas estradas que, não constando do plano rodoviário nacional em vigor, tenham sido classificadas como estradas nacionais em anteriores planos rodoviários, poderão ser autorizadas ligações quando satisfaçam as seguintes condições:

- c1) Não poderão situar-se nas curvas sem visibilidade;
- c2) Não poderão ser autorizadas a distâncias inferiores a 100 m dos cruzamentos ou dos trainéis rectos que antecedem as lombas;
- c3) As curvas de concordância entre os eixos das estradas nacionais, entre si ou com estradas municipais, caminhos públicos ou particulares, deverão respeitar as normas referidas no n.º 2 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro.

d) Os acessos às estradas nacionais devem ser pavimentados e mantidos em bom estado de conservação a partir da faixa de rodagem, com calçada, pavimento betuminoso ou outro equivalente.

e) Os acessos a fábricas e a oficinas só poderão ser autorizados desde que as instalações reúnam cumulativamente as seguintes condições:

- e1) Possuam uma zona de espera, de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito;
- e2) As portas e portões de acesso às instalações se situem na retaguarda do edifício em relação à estrada;
- e3) Possuam outros acessos além da estrada nacional;
- e4) Disponham de parques de estacionamento próprios.

f) Os acessos a garagens e matadouros só poderão ser autorizados desde que as instalações obedeçam aos requisitos estabelecidos nas subalíneas e1), e2) e e4) da alínea anterior.

g) Os acessos a hotéis, restaurantes e congéneres, igrejas, recintos de espectáculos e depósitos de artigos regionais para venda só poderão ser autorizados desde que satisfaçam os condicionalismos estabelecidos nas subalíneas e1) e e4) da alínea e).

h) Os acessos a quartéis de bombeiros só devem ser permitidos com observância do preceituado na subalínea e1) da alínea e).

## Artigo 25.º

### Rede rodoviária municipal principal colectora

1 — A rede rodoviária municipal principal colectora é constituída pelas actualmente designadas EN 109 (dentro da zona urbana), EN 109-9, EN 109-10, EN 113, EN 242, EN 349, EN 349-1, EN 349-2, EN 350, EN 356, EN 356-1, EN 356-2, EN 357 (Olivais-Caranguejeira) e EN1 (aos quilómetros 122,100 a 124 e 418), quando vierem a ser recebidas pela Câmara Municipal de Leiria, da qual fazem ainda parte as novas vias propostas pelo Plano, respectivamente, via Pedrógão-Coimbrão, Monte Redondo, via Monte Redondo-Bidoeira-Barracão, via Barracão-Memóra, variante norte de Leiria, variante norte da Maceira e via Barosa-Amor-Monte Real-Coimbrão.

2 — É proibido:

- a) Estabelecer, a menos 50 m da zona das estradas municipais, forjas, fábricas ou outras instalações que possam causar danos, estorvo ou perigo quer a essas vias quer ao trânsito;
- b) Estabelecer qualquer nova feira ou mercado em local que, no todo ou em parte, esteja a menos de 30 m da zona das estradas municipais;
- c) Efectuar qualquer construção nos terrenos à margem das vias municipais:
  - c1) Dentro das zonas de servidão *non aedificandi* limitadas de cada lado da estrada por uma linha que diste do seu eixo 8 m;
  - c2) Dentro das zonas de visibilidade do interior das concordâncias das ligações ou cruzamentos ou outras comunicações rodoviárias, conforme são definidas nas alíneas a) e b) do artigo 58.º da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961.

3 — Poderão ser admitidas as seguintes excepções ao disposto no número anterior:

a) Dentro das zonas *non aedificandi*.

- a1) É permitida a construção de vedações;  
a2) São permitidas as construções a efectuar dentro dos espaços urbanos e urbanizáveis, definidos em plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz;

- b) São permitidas as construções simples, especialmente de interesse agrícola, como tanques, poços, minas, eiras, espigueiros, ramadas, alpendres, pérgulas, terraços e outras obras congéneres, que poderão ser autorizadas, não devendo, porém, os alinhamentos a fixar aproximar-se mais do eixo da via do que as vedações cujos alinhamentos são estabelecidos no presente Regulamento;
- c) As construções junto das estradas com condições especiais de traçado em encostas de declive superior a 25 %;
- d) Obras de ampliação ou de alteração ou conservação em edifícios e vedações existentes, situados, no todo ou em parte, nas faixas de protecção, desde que não haja inconveniente para a visibilidade, não se trata de obras de reconstrução geral, não se trata de obras que determinem o aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes, salvo quando esse aumento, a autorizar por uma só vez, não exceder 5 m, e se obriguem os proprietários a não exigir qualquer indemnização, no caso de futura expropriação pelo Estado ou pela Câmara Municipal, pelo aumento de valor que dessas obras resultar para a parte do prédio ou vedação abrangidas nas faixas referidas.

4 — Ficam ainda condicionados à construção de estacionamento necessário e de acessos tecnicamente convenientes a implantação de:

- a) Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias;
- b) Feiras ou mercados;
- c) Instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, e ainda igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros.

5 — Vedações. — a) Poderão autorizar-se vedações de terrenos abertos, confinantes com as vias municipais, por meio de sebes vivas, muros e grades, a aprovar pela Câmara Municipal, se as vedações que não sejam vazadas não ultrapassarem 1,20 m acima do nível da bermã, salvo nos casos seguintes:

- a1) Quando os muros sirvam de suporte ou revestimento de terrenos sobranceiros à via, em que a altura do muro pode ir até 0,50 m acima do nível de tais terrenos;
- a2) Quando se trate da vedação de terrenos de jardim ou logradouros, que poderá ter maior altura do que a fixada nesta alínea, sem, contudo, exceder, em regra, 2 m acima da bermã;
- a3) Quando se trate de edifícios de interesse arquitectónico ou de grandes instalações industriais ou agrícolas, bem como de construções hospitalares, de assistência, militares ou prisionais e de refeitórios, campos de jogos ou outros congéneres, casos em que os muros poderão atingir 2,50 m;
- a4) Quando se trate de cemitérios, onde os muros poderão exceder a altura fixada nesta alínea, de acordo com as disposições regulamentares especialmente aplicáveis.

b) Quando a vedação for constituída por sebe viva e se torne aconselhável para embelezamento das vias, a altura poderá ser superior a 1,20 m, desde que não cause prejuízos de qualquer natureza:

- b1) Os muros de vedação e os taludes de trincheira poderão ser encimados por guardas vazadas até às alturas indispensáveis para defesa dos produtos das propriedades. A superfície mínima de vazamento será de 50 % da superfície da guarda;
- b2) Não será permitido o emprego de arame farpado em vedações a altura inferior a 2 m acima do nível da bermã nem a colocação de fragmentos de vidro nos coroamentos dos muros de vedação;

6 — A largura mínima da plataforma da estrada é de 11 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço de estacionamento.

7 — Serventias. — a) A execução das serventias das propriedades confinantes com as vias municipais será sempre a título precário.

b) Em todas as serventias, o leito deverá ser pavimentado com calçada, se outro tipo de pavimentação não for julgado preferível, a partir da faixa de rodagem.

Artigo 26.º

#### Rede rodoviária municipal secundária distribuidora

1 — A rede rodoviária municipal distribuidora é constituída pela totalidade das estradas e caminhos municipais classificados e não classificados, os quais podem ser urbanos ou de ligação rural.

2 — É proibido:

- a) Estabelecer, a menos de 50 m e 30 m da zona respectivamente das estradas e caminhos municipais, classificados ou não, fornos, forjas, fábricas ou outras instalações que possam causar dano, estorvo ou perigo quer a essas vias quer ao trânsito;
- b) Estabelecer qualquer nova feira ou mercado local que, no todo ou em parte, esteja a menos de 30 m e 20 m da zona respectivamente das estradas e caminhos municipais, classificados ou não;
- c) Efectuar qualquer construção nos terrenos à margem das vias municipais:
- c1) Dentro das zonas de servidão *non aedificandi*, limitadas de cada lado da estrada por uma linha que diste do seu eixo 8 m e 6 m, respectivamente para as estradas e caminhos municipais, classificados ou não;
- c2) Dentro das zonas de visibilidade do interior das concordâncias das ligações ou cruzamentos ou outras comunicações rodoviárias, conforme são definidas nas alíneas a) e b) do artigo 58.º da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961.

3 — Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior de acordo com as disposições do n.º 3 do artigo 25.º, que têm aqui plena aplicação.

4 — Ficam ainda condicionados à construção de estacionamento necessário e de acessos tecnicamente convenientes a implantação de:

- a) Dão-se por reproduzidas todas as disposições do n.º 4 do artigo 25.º, que têm aqui plena aplicação.

5 — Vedações. — a) Dar-se-ão por reproduzidas as disposições constantes das alíneas a) e b) do n.º 5 do artigo 25.º, que têm aqui plena aplicação.

6 — A largura mínima da plataforma da estrada é de 9 m e 6 m respectivamente para as estradas e caminhos municipais, classificados ou não, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento. Nos espaços e zonas industriais a largura mínima passa para 7,5 m. Quando houver estacionamento longitudinal às vias que servem directamente os espaços e zonas industriais, aquele deverá dispor de uma faixa com a largura mínima de 4,5 m.

7 — Serventias. — a) Dão-se por reproduzidas todas as disposições do n.º 7 do artigo 25.º, que têm aqui plena aplicação.

Artigo 27.º

#### Rede ferroviária

1 — A rede ferroviária é constituída pelo troço da linha do oeste que atravessa o município de Leiria.

2 — São definidas faixas de protecção *non aedificandi* para a rede de infra-estruturas ferroviárias existente ou prevista.

3 — Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, aquelas faixas situam-se para um e outro lado da linha, cada uma com 10 m de largura, medidos na horizontal, a partir:

- a) Da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude de aterro;
- b) De uma linha traçada a quatro metros da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

4 — Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, é interdita a construção de edifícios destinados a instalações industriais a distância inferior a 40 m, medida conforme descrito no número anterior.

Artigo 28.º

#### Base Aérea n.º 5/Aeródromo de Monte Real e Aeródromo de Gândara dos Olivais

1 — A execução de edificações na zona de protecção à Base Aérea n.º 5/Aeródromo de Monte Real fica sujeito a condicionamentos, em conformidade com o Decreto n.º 41 793, de 8 de Agosto de 1958.

2 — Qualquer pedido de viabilidade de construção dentro da zona de protecção da Base Aérea n.º 5 deverá ser sujeito a parecer da

Força Aérea Portuguesa, nos termos do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 41 793, de 8 de Agosto de 1958.

3 — A execução de edificações na servidão ao Aeródromo de Gândara está genericamente sujeita à Lei n.º 2078, de 11 de Junho de 1955, ao Decreto-Lei n.º 181/70, de 28 de Abril, e ao anexo XIV à Convenção da Aviação Civil Internacional.

#### Artigo 29.º

##### Gasoduto

1 — É estabelecido um espaço-canal de protecção em relação ao traçado proposto para o gasoduto (projecto do gás natural em alta pressão), enquanto o mesmo não estiver definido ou não for definida outra servidão de passagem ou protecção específica.

2 — O espaço-canal de protecção terá 100 m de largura total, centrado no alinhamento previsto para o gasoduto, até à elaboração do projecto.

3 — O espaço-canal de protecção terá uma largura total de 10 m, centrado no alinhamento definido para o gasoduto, na fase da sua execução e após a construção do gasoduto.

4 — É interdita a plantação de árvores ou arbustos, numa faixa de 5 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto.

#### Artigo 30.º

##### Marcos geodésicos

1 — É estabelecida uma zona de protecção com o raio mínimo de 15 m em redor dos marcos geodésicos de triangulação cadastral. (Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril).

2 — Dentro da zona de protecção definida não poderão ser realizadas plantações, construções de outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade nas direcções constantes das minutas de triangulação. Os projectos de obras ou planos de arborização não poderão ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Geográfico Cadastral.

#### Artigo 31.º

##### Sector de comunicações

Ficam sujeitas a servidão radioelétrica as áreas envolventes dos centros radioelétricos e as faixas que unem dois centros, nos termos da legislação aplicável.

#### Artigo 32.º

##### Minas, pedreiras e outras áreas de exploração de inertes

1 — É interdita a edificação (que não seja de apoio à actividade ou que não obedeça a plano de reconversão/reestruturação específico a definir para a área) nos terrenos correspondentes às explorações eventuais das camadas superficiais do subsolo, sejam ou não a céu aberto, e é condicionada na área destinada a controlar o impacto sobre os espaços envolventes (zona de protecção), de acordo com a legislação aplicável.

2 — Sem embargo de outra legislação aplicável e na ausência de zonas de protecção aprovadas, define-se cautelarmente uma área de protecção de 50 m e uma área *non aedificandi* de 30 m a partir do limite das áreas de exploração existentes e devidamente licenciadas.

3 — Quando a exploração ultrapasse 5 ha e a produção anual for superior a 150 000 t, os processos deverão ser instruídos com estudo de impacto ambiental, conforme o expresso no n.º 6 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 89/90 e no Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro.

4 — Serão objecto de licenciamento, nos termos legais, todas as explorações mineiras (inertes ou outros, realizadas a céu aberto ou no subsolo) que se encontrem em actividade ou venham a constituir-se, sendo obrigatória a apresentação de planos de lavra e de recuperação paisagística das áreas afectadas pelas explorações.

5 — Os proprietários de áreas degradadas por cortes, escavações, aterros ou depósitos, abandonados ou em laboração e ainda não licenciados à data de entrada em vigor deste Regulamento, ficam obrigados a submeter à aprovação da Câmara Municipal de Leiria, no prazo de um ano a contar da recepção da notificação para o efeito, projecto de recuperação paisagística das áreas afectadas, incluindo medidas de segurança das mesmas.

6 — A área delimitada pela poligonal definida na alínea a) do n.º 1.º da Portaria n.º 448/90, de 16 de Junho, e legislação subsequente, é considerada área de reserva para efeitos de exploração de argilas que apresentem qualidades refractárias de grande interesse para a indústria cerâmica nacional.

7 — A área delimitada pela poligonal definida no artigo 1.º do Decreto Regulamentar n.º 15/93, de 13 de Maio, localizada na zona da Maceira, ressalvados os direitos adquiridos, fica cativa para efeitos de exploração de margas e calcários margosos, que constituem matérias-primas indispensáveis à laboração das indústrias af localizadas (nomeadamente as cimenteiras).

8 — A zona de areias finas e brancas de Barosa, definida nas planas de condicionantes e ordenamento, é considerada área de reserva para efeitos de exploração.

#### Artigo 33.º

##### Produtos explosivos

De acordo com o Decreto-Lei n.º 376/84, de 30 de Novembro (Regulamento sobre o Licenciamento dos Estabelecimentos de Fabrico e de Armazenagem de Produtos Explosivos), e o Decreto-Lei n.º 142/79, de 23 de Maio (tabela IV, distâncias a edifícios habitacionais), estão definidas zonas de segurança para as seguintes instalações:

- Paiol permanente de Maceira — Produtos e Aglomerantes para a Construção Civil, L.<sup>da</sup>, definida no ofício n.º 57/0, de 6 de Janeiro de 1982, da Comissão de Explosivos do Estado Maior-General das Forças Armadas;
- Oficina Pirotécnica de Caranguejeira — viúva de José Pereira da Costa e Filhos, L.<sup>da</sup>, definida no ofício n.º 1320/0, de 4 de Maio de 1986, da Inspeção de Explosivos do Ministério da Administração Interna.

#### Artigo 34.º

##### Explorações pecuárias

As explorações pecuárias estarão sujeitas às normas técnicas constantes da publicação *Suicultura e Ambiente. Normas técnicas. Versão Provisória*, da Direcção-Geral da Qualidade do Ambiente (DGQA), estando o seu licenciamento sujeito ao Regulamento para Licenciamento de Explorações de Suicultura.

## CAPÍTULO III

### Estrutura de ordenamento e planeamento

#### Artigo 35.º

##### Identificação

Para efeitos do disposto no presente capítulo, considera-se o território municipal dividido em duas áreas:

- Cidade de Leiria;
- Área exterior à cidade.

#### SECÇÃO I

##### Cidade de Leiria

#### SUBSECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 36.º

##### Definição

1 — A cidade de Leiria, identificada na planta de ordenamento, é a área geográfica para a qual deverá ser dirigido preferencialmente o crescimento urbano e onde deverá verificar-se a existência das infra-estruturas urbanas (água, esgotos, electricidade, gás, telefone, recolha de lixos e espaços livres tratados), acolhendo uma maior dinâmica de intervenção municipal, privada, cooperativa e mista.

2 — Nesta área, caracterizada por uma concentração de funções urbanas, distinguem-se as várias unidades operativas de planeamento e gestão definidas no artigo 5.º, de acordo com as categorias de uso definidas no artigo 6.º:

- Núcleo histórico da cidade;
- Áreas consolidadas;
- Áreas habitacionais ou residenciais;
- Áreas industriais;
- Áreas de equipamento;

- f) Zonas verdes;
- g) Áreas de terciário.

#### Artigo 37.º

##### Interdições

Para a área definida no artigo anterior é interdita:

- a) A instalação de indústrias das classes A e B fora das áreas industriais e de todas as actividades que a Câmara Municipal, ouvidas as juntas de freguesia, Direcção Regional de Ambiente e Recursos Naturais e Direcção Regional de Saúde, considere que tenham efeitos incompatíveis com a habitação ou sejam susceptíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas;
- b) A instalação de parques de sucata, de depósitos de entulho de qualquer tipo, de lixeiras, de nitreiras, de instalações agro-pecuárias, bem como de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo, quando existentes, ser eliminados desta área.

## SUBSECÇÃO II

### Núcleo histórico da cidade de Leiria

#### Artigo 38.º

##### Demolições

1 — A demolição para substituição de edifícios existentes só deverá ser autorizada depois de licenciada a nova construção para o local ou nos seguintes casos:

- a) Em caso de ruína iminente, comprovada por vistoria municipal;
- b) Edifícios industriais ou armazéns abandonados ou obsoletos.

2 — Constitui excepção às condições expressas no número anterior a situação dos edifícios existentes que ponham em risco a segurança de pessoas e bens.

3 — Caso a construção venha a ruir por incúria do proprietário, caberá à Câmara Municipal decidir da sua reconstrução integral, de acordo com o valor histórico, qualidade formal e características do traçado preexistente.

#### Artigo 39.º

##### Reconstruções

A construção de novos edifícios nos casos referidos no artigo anterior, excepto nos previstos na alínea b) do n.º 1, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Alinhamentos — deverão ser mantidos os alinhamentos que definam as ruas e as praças, salvo se existir qualquer plano ou projecto municipal aprovado que, em situações particulares, defina novos alinhamentos;
- b) Altura da fachada principal — não deverão ultrapassar as do edifício demolido, excepto quando se verifique a situação prevista no artigo 41.º Os edifícios de um piso poderão ter aumento da altura da fachada principal, de acordo com o estipulado no artigo 41.º Nestas situações poderão, nos termos do artigo 63.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), admitir-se as excepções ali previstas;
- c) Como regra geral de apreciação, a Câmara Municipal deverá ter em conta a adopção nas reconstruções, por parte do projectista, da manutenção do traçado anteriormente existente e ou a integração de forma harmoniosa no conjunto edificado, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente quanto a acabamentos, volumes salientes, percentagem de vãos por metro quadrado de fachada e silhueta.

#### Artigo 40.º

##### Alterações e ampliações

1 — São admitidas as seguintes alterações e ampliações dos edifícios existentes, desde que, simultaneamente, sejam efectuadas obras de recuperação e restauro de todo o edifício, sejam garantidas a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos e ainda não seja afectada a estabilidade dos edifícios confinantes:

- a) Reabilitação profunda do edifício, eventualmente com demolição interior, mas com a conservação da fachada e de elementos estruturais arquitectónicos ou decorativos cujo valor seja reconhecido pela Câmara Municipal;

b) A demolição das fachadas posteriores poderá ser admitida, mediante vistoria prévia e deliberação municipal, nos seguintes casos:

- b1) Não alinhamento com o plano de tardo;;
- b2) Degradação acentuada demonstrada por elementos fotográficos;
- b3) Desvirtuamento da traça original.

2 — É permitida a ampliação ou a alteração dos edifícios existentes quando destinados a dotá-los de condições mínimas de habitabilidade, sem obrigatoriedade de executar obras de recuperação e restauro do interior de todo o edifício.

3 — Quando houver lugar a obras de recuperação e restauro de todo o edifício, é possível proceder a aumentos de cêrcea e de profundidade das empenas, desde que sejam respeitadas as condições estipuladas no artigo 41.º

4 — No núcleo histórico é permitido o uso habitacional e de funções complementares compatíveis, como sejam equipamentos colectivos, actividades comerciais e de serviços, turismo, hotelaria e similares.

5 — Nos planos de pormenor (que deverão identificar os edifícios e conjuntos de maior interesse e delimitar em pormenor adequado a área do núcleo histórico de Leiria), nas urbanizações e nas edificações, remodelações, ampliações, restauros e demolições a realizar nesta área, deverão seguir-se as seguintes orientações:

- a) Deverá manter-se, tanto quanto possível, a topografia natural do terreno;
- b) Nos planos de pormenor, e exceptuando as obras de reconstrução/reposição, serão mantidos os alinhamentos, as volumetrias e a forma que define a silhueta dos edifícios (com particular atenção às águas de cobertura), bem como as densidades habitacionais de ocupação do solo já existentes;
- c) Não é permitida a demolição ou alteração de qualquer elemento ou pormenor notável;
- d) Nos restauros deverão ser recuperados escrupulosamente os pormenores notáveis deteriorados;
- e) Deverão ser evidenciados os conjuntos edificados, as inter-relações e integrações urbanas (edifício, rua, praça, pontos de vista, mobiliário urbano e envolências) e as dissonâncias.

6 — Constituem elementos obrigatórios dos projectos de remodelação, ampliação, reparação e restauro:

- a) Levantamento desenhado rigoroso do existente nas escalas de 1:50 ou 1:100;
- b) Documentação fotográfica pormenorizada de exteriores e interiores.

7 — O licenciamento de projectos obedecerá às seguintes disposições:

- a) Nenhuma demolição, ainda que parcial, será licenciada pelo município sem prévia aprovação de um projecto de substituição, elaborado no respeito pelas regras de rigorosa integração arquitectónica e paisagística;
- b) As reparações ou adaptações de edifícios deverão manter a tipologia geral, os materiais e os elementos arquitectónicos que os caracterizam;
- c) Não é permitida a colocação de portas metálicas ou de tipo industrial;
- d) A caixilharia será em madeira envernizada ou pintada, ou ainda em materiais termolacados, consoante a zona, e procurando a harmonia e a autenticidade/identidade próprias da zona;
- e) As portas e janelas deverão respeitar as características das existentes na zona no que se refere ao pormenor, incluindo puxadores e ferragens;
- f) As coberturas deverão manter a telha original na cor natural. Por princípio deverão ser em telha do tipo «romana», ou canudo, podendo, em casos pontuais e desde que os edifícios não sejam classificados, aceitar-se a telha cerâmica vermelha do tipo «lusa»;
- g) É proibida a redução das superfícies dos pátios, jardins e outros espaços livres ao nível térreo de que resulte aumento da densidade de ocupação do solo superior ao permitido localmente;
- h) As garagens particulares serão autorizadas desde que a sua implantação seja esteticamente admissível e o acesso automóvel não interfira de forma sensível com arruamentos de pedões existentes ou a criar.

8 — As demolições, reconstruções, alterações e ampliações devem depender de parecer favorável do IPPAR.

## Artigo 41.º

**Construções novas em lotes ou parcelas sem qualquer edificação**

1 — As construções novas deverão integrar-se no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais no núcleo histórico.

2 — Na construção de um novo edifício, poderá ser autorizado o nivelamento da cêrcea pelo valor modal das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais ou no troço vizinho que apresente características tipológicas homogêneas e diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento.

3 — A profundidade máxima admissível para as empenas será de 15 m, quando não existam edifícios confinantes. Quando existam edifícios confinantes, a profundidade das empenas poderá ser igual à desses edifícios, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis.

4 — Nas praças e largos, a altura máxima da fachada não poderá ultrapassar o valor modal da altura dos edifícios que compõem a praça.

5 — Nos gavetos, a altura máxima da fachada admitida na rua principal pode ser prolongada para a rua adjacente segundo a menor das seguintes distâncias: a profundidade do edifício, ou uma vez e meia a largura da rua adjacente, devendo garantir a transição para o valor modal da altura das fachadas dessa rua. A distância referida anteriormente será determinada a partir do prolongamento do alinhamento dos edifícios da rua principal.

## Artigo 42.º

**Usos**

1 — Qualquer alteração ao uso original do edifício não deverá ser incompatível com a conservação do carácter e estrutura urbana e ambiental do núcleo histórico, devendo garantir-se acesso independente para cada um dos usos previstos.

2 — São interditos usos causadores de poluição atmosférica, visual e sonora ou que provoquem perturbações na circulação automóvel.

3 — Nos edifícios a manter ou naqueles em que se admite reabilitação profunda, é permitida, excepcionalmente, a sua total utilização para comércio e serviços, desde que:

- O lote não permita a construção de um novo edifício ou a reconversão da construção existente de molde a assegurar as condições mínimas de habitabilidade;
- Seja possível garantir o adequado acesso de veículos de mercadorias para a realização das cargas e descargas que os usos propostos venham a originar sem que daí decorram perturbações ao tráfego automóvel, mas nunca no caso de arruamentos urbanos com largura inferior a 3 m e que se encontrem, ou venham a ser, vedados ao trânsito;
- A área bruta de construção seja inferior a 250 m<sup>2</sup>.

4 — A utilização parcial de um novo edifício, ou daqueles em que se admite reabilitação profunda, para actividades de comércio e serviços, para além do uso residencial, só é admissível nos 1.º e 2.º pisos e desde que seja possível garantir acessos independentes no piso térreo para o uso residencial e para outros usos.

5 — Nos edifícios preexistentes não sujeitos a reabilitação profunda, a alteração do uso habitacional para comércio e serviços só é possível no piso térreo e desde que se garanta entrada independente da do uso residencial. A mudança de uso ficará ainda condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada independente, caso esta não exista.

6 — Em instalações industriais e armazéns abandonados ou obsoletos é admitida a mudança para qualquer uso compatível com a actividade residencial, desde que a manutenção e valorização de eventuais valores ambientais e de arqueologia industrial seja salvaguardada.

## Artigo 43.º

**Demolição de edifícios industriais e armazéns**

No caso de demolição de edifícios industriais e armazéns abandonados ou obsoletos, a construção de novos edifícios, quando não precedida de plano de pormenor, fica sujeita aos condicionamentos previstos nos artigos 41.º e 44.º

## Artigo 44.º

**Parcelas não infra-estruturadas ou passíveis de loteamento**

As parcelas cujo novo aproveitamento implique a criação das infra-estruturas urbanas ou tenham área superior a 0,3 ha ficam sujeitas

às regras estabelecidas no n.º 3 do artigo 47.º do presente capítulo no que respeita às áreas urbanizáveis de média densidade.

## SUBSECÇÃO III

**Outras áreas da cidade de Leiria**

## Artigo 45.º

**Áreas consolidadas**

1 — A construção de novos edifícios em lotes já constituídos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- A altura da fachada será dada pelo valor médio das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais ou no troço vizinho que apresente características tipológicas homogêneas, ainda que diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento;
- À excepção de edifícios isolados, a altura total da fachada do novo edifício não poderá, em qualquer caso, exceder as seguintes alturas e número de pisos:

- Áreas de alta densidade — 25,0 m e oito pisos;
- Áreas de média densidade — 15,0 m e cinco pisos;
- Áreas de baixa densidade — 9,5 m e três pisos;

c) Nas áreas de alta densidade, quando o edifício confinante tiver nove pisos ou mais, sem prejuízo do cumprimento do artigo 59.º do RGEU, poderá autorizar-se uma altura de fachada correspondente à do 9.º piso do edifício confinante;

d) Nos edifícios com três ou mais pisos acima do solo, a altura contada a partir da cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso acima da cota de soleira não pode ser superior a 4 m. Nos restantes pisos, a altura mínima é a fixada no RGEU ou em legislação específica. Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10%, admite-se a eventual construção de pisos intermédios, desde que o pé-direito livre nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares;

e) A profundidade máxima das empenas será de 15 m, quando não existam edifícios confinantes. Caso existam edifícios confinantes, a profundidade máxima poderá ser igual à desses edifícios, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação das áreas úteis, excepto quando se trate de hotéis ou outros equipamentos de interesse público, em que será definida casuisticamente. Neste último caso, quando se trate de edifícios integrados em construção em banda contínua, a profundidade de empena não poderá exceder 17 m;

f) As caves não contíguas com o rés-do-chão do edifício destinarem-se-ão a estacionamento, a instalações técnicas e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício;

g) Nas áreas sujeitas a inundações, os projectos que prevejam a construção de caves deverão apresentar soluções técnicas que minimizem os efeitos provocados pelas cheias;

h) Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos das alíneas a) e b) deste artigo, excepto no caso em que um dos edifícios confinantes tenha uma altura superior à que resulta da aplicação das referidas alíneas.

2 — É admitida a ampliação dos edifícios existentes, sendo a altura das fachadas a que resulte da aplicação das alíneas a), b) e c) do número anterior.

3 — Parcelas não infra-estruturadas ou passíveis de loteamento cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas ou que tenham área superior a 0,3 ha ficam sujeitas às regras estabelecidas no artigo 47.º deste capítulo, de acordo com a planta de ordenamento anexa a este Regulamento.

## Artigo 46.º

**Áreas a consolidar**

1 — Nas áreas a consolidar serão aplicadas as disposições previstas no artigo 47.º

2 — Os índices de utilização a aplicar em parcelas a urbanizar e ou edificar pela primeira vez são os índices ilote e il, consoante se verificarem, respectivamente, as seguintes situações:

- Nos lotes já constituídos onde a ocupação não implique a alteração do cadastro existente ou, alterando-o, não obrigue à criação de infra-estruturas básicas;
- Nas parcelas ou conjunto de parcelas onde a ocupação implique a alteração de cadastro e a criação de infra-estruturas urbanas básicas.

## Artigo 47.º

## Áreas urbanizáveis — Índices urbanísticos

1 — Os índices urbanísticos a observar nos espaços destinados predominantemente ao uso habitacional são os que constam do quadro seguinte, em função da respectiva densidade proposta para a área:

Densidades — Índices urbanísticos	Baixa	Média	Alta
ib (máximo) .....	0,30	0,60	0,75
Db (número máximo de fogos/ha)	25	50	65
il (habitação) .....	0,40	0,90	1,40
il (comércio/serviços) .....	—	0,05	0,20
ilote (máximo) .....	0,50	1,50	2,50
Hf (valor máximo em metros)	9,5	15,0	25,0
Número máximo de pisos .....	3	5	8

Nota. — O valor de referência para a dimensão média por fogo é de 120 m<sup>2</sup>.

2 — Os parâmetros e índices urbanísticos definidos no número anterior aplicam-se exclusivamente às partes utilizáveis das superfícies de intervenção envolvidas nas respectivas operações urbanísticas, isto é, deduzindo da totalidade da superfície de intervenção aquela que é afectada pelos condicionamentos físicos, paisagísticos e servidões legais e administrativas inibidoras de edificação expressos nas plantas anexas ao Regulamento.

3 — As partes de terrenos abrangidas por condicionamentos físicos, paisagísticos e servidões legais e administrativas inibidoras de edificação serão contabilizadas (considerados como terreno doador), para efeitos de cálculo das potencialidades construtivas transmissíveis para a parte utilizável do terreno sobranço (considerado como terreno receptor), apenas no caso de serem cedidas para a Câmara Municipal e de acordo com a seguinte tabela de conversão:

a) Terreno que inclui apenas RAN e servidões legais e administrativas inibidoras de edificação:

- a1) Se a percentagem de RAN e servidões legais e administrativas inibidoras de edificação em relação à área total do terreno for superior a 50 %, o índice de utilização aplicável à área doadora será o correspondente a 20 % do que se aplicar ao restante terreno;
- a2) Se a percentagem de RAN e servidões legais e administrativas inibidoras de edificação em relação à área total do terreno estiver compreendida entre 20 % e 50 %, o índice de utilização aplicável à área doadora será o correspondente a 30 % do que se aplicar ao restante terreno;
- a3) Se a percentagem de RAN e servidões legais e administrativas inibidoras de edificação em relação à área total do terreno for inferior a 20 %, o índice de utilização aplicável à área doadora será o correspondente a 40 % do que se aplicar ao restante terreno;

b) Terreno que inclui apenas REN:

- b1) Se a percentagem de REN em relação à área total do terreno for superior a 50 %, o índice de utilização aplicável à área em REN será o correspondente a 10 % do que se aplicar ao restante terreno;
- b2) Se a percentagem de REN em relação à área total do terreno estiver compreendida entre 20 % e 50 %, o índice de utilização aplicável à área em REN será o correspondente a 20 % do que se aplicar ao restante terreno;
- b3) Se a percentagem de REN em relação à área total do terreno for inferior a 20 %, o índice de utilização aplicável à área em REN será o correspondente a 30 % do que se aplicar ao restante terreno;

c) Terreno que inclui REN e RAN:

- c1) Se a percentagem conjunta de REN e RAN em relação à área total do terreno for superior a 50 %, o índice de utilização aplicável à área em RAN e REN será o correspondente a 20 % do que se aplicar ao restante terreno;

c2) Se a percentagem conjunta de REN e RAN em relação à área total do terreno estiver compreendida entre 20 % e 50 %, o índice de utilização aplicável à área em RAN e REN será o correspondente a 25 % do que se aplicar ao restante terreno;

c3) Se a percentagem conjunta de REN e RAN em relação à área total do terreno for inferior a 20 %, o índice de utilização aplicável à área em RAN e REN será o correspondente a 35 % do que se aplicar ao restante terreno.

4 — A área de construção calculada a partir da tabela de conversão correspondente ao terreno doador só pode ser adicionada até ao máximo de 40 % em relação à área de construção calculada exclusivamente com base na superfície do terreno receptor.

## Artigo 48.º

## Áreas urbanizáveis — Planos de pormenor

Desde que não se altere a edificabilidade bruta de uma parcela ou conjunto de parcelas, definida em conformidade com os índices contidos no artigo anterior, a altura da fachada e o número de pisos podem ser alterados mediante a elaboração de um plano de pormenor que justifique outras soluções urbanísticas, de acordo com o artigo 93.º deste Regulamento.

## Artigo 49.º

## Áreas industriais

1 — São áreas industriais as destinadas à implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, incluindo-se nesta designação as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção, e ainda a edificação de habitação para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais.

2 — Deve existir um afastamento mínimo entre as zonas residenciais e de equipamentos e as zonas industriais de 50 m, a menos que venham a instalar-se indústrias da classe A ou B, situação que obrigará a um afastamento mínimo de 100 m.

3 — Deve ser prevista em torno das zonas industriais uma cortina arbórea de protecção em que seja dada prioridade à manutenção da vegetação original e climace e tenha espessura e altura tais que o impacte visual sobre as zonas residenciais e de equipamentos seja minimizado.

4 — Para as áreas industriais são estabelecidos os seguintes condicionantes, sem prejuízo do já estabelecido no artigo 37.º:

- a) Índice de utilização máximo líquido — 0,5;
- b) Cércea máxima — 9 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas. No caso de lotes não decorrentes de alvará de loteamento, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com o máximo de 9 m;
- c) Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 80 %;
- d) O tratamento dos efluentes industriais deverá ser realizado em instalação ou estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural. O efluente tratado deve satisfazer as condições fixadas no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março. Deverá ainda ser dado cumprimento ao Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro (em especial os artigos 22.º e 24.º), em termos de efluentes gasosos;
- e) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior ao menor dos seguintes valores:
  - 10 % da área de construção;
  - 140 m<sup>2</sup>;
- f) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência e implantação de ETAR, quando necessário.

5 — Todos os estabelecimentos industriais a instalar ficam sujeitos às regras disciplinares do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março, com a redacção

dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93 e pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, ambos de 17 de Agosto, com o objectivo da prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista salvaguardar a saúde pública e dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correcto ordenamento do território e a qualidade do ambiente, e precedidos de plano de promenor, onde deverão ser estabelecidas regras de formato, de condições físicas de dotação de infra-estruturas e condições de qualidade ambiental.

6 — Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, por forma a dar cumprimento, nomeadamente, aos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março (lei da qualidade da água), 352/90, de 9 de Novembro (lei do ar), e legislação complementar, 251/87, de 24 de Junho (lei geral sobre o ruído), 292/89, de 2 de Setembro, e legislação complementar, e 488/85, de 21 de Novembro, às portarias n.ºs 374/87, de 4 de Março, e 768/88, de 30 de Novembro (resíduos), e aos Decretos-Leis n.ºs 224/87, de 3 de Junho, e 280-A/87, de 17 de Julho (riscos de acidentes graves).

#### Artigo 50.º

##### Indústria em zonas residencial

1 — Nas áreas residenciais é permitida a localização de estabelecimentos industriais apenas das classes C e D, desde que cumpram o disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo anterior e sejam acompanhados por estudos de integração urbana (tanto as novas instalações como a ampliação das existentes).

2 — Os novos estabelecimentos industriais da classe C e as ampliações de existentes (em área, maquinaria e número de trabalhadores) em que não haja mudança de classe só podem localizar-se devidamente isolados de prédios de habitação e desde que cumpram as seguintes condicionantes:

- Afastamentos aos limites do lote — os definidos a partir de qualquer dos alçados do próprio estabelecimento por um plano a 45º, com o mínimo de 8 m;
- Percentagem máxima de ocupação do solo — 70 %;
- Garantir, na faixa entre edificações e o limite do lote, uma cortina verde de isolamento e protecção aos prédios vizinhos em, pelo menos, 50 % da sua largura;
- Garantir que o estabelecimento existente e eventual ampliação não ultrapasse, cumulativamente, o índice de utilização do solo de ilote=1,5, a percentagem de ocupação do solo de 80 % e uma altura máxima de 6 m, excluindo instalações técnicas inerentes ao funcionamento e devidamente justificadas;
- Laborem em período diurno, a menos que as condições de isolamento e o nível de ruído ou vibração permitam laboração nocturna.

3 — Os estabelecimentos industriais actuais da classe D e suas eventuais ampliações podem localizar-se em prédios com outros usos, desde que as condições de isolamento o tornem compatível com o uso do prédio em que se encontrem e que daí não decorra alteração da respectiva classe.

4 — Os estabelecimentos industriais cuja actividade careça de alteração de classe (de D para C ou de C para B), bem como os que já existam à data da entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, e que pretendam legalizar-se ou ampliar-se, só o poderão fazer nas seguintes condições:

- Cumprir o disposto nas alíneas c) e d) do n.º 2;
- Obter parecer favorável das entidades com tutela no ordenamento e ambiente.

#### Artigo 51.º

##### Zonas verdes

1 — Zonas verdes são áreas ou conjuntos de áreas com dimensão suficiente para constituírem uma categoria de uso no sistema urbano, caracterizadas pela elevada expressão do seu coberto vegetal e que contribuem de forma significativa como elementos de recreio e lazer, de protecção e de composição paisagística para a qualidade do ambiente.

2 — A distinção das zonas verdes será realizada progressivamente em sede de planos de urbanização e de planos de promenor, devendo subdividir-se, de acordo com as suas características específicas, em:

- Zonas verdes de uso público, que são áreas de estrutura verde urbana especialmente vocacionadas para o recreio e lazer da população e que podem ser usufruídas por toda a população;
- Zonas verdes de protecção, de uso público ou privado, que são áreas da estrutura verde urbana através das quais se pretende proteger a estabilidade biofísica, nomeadamente as encostas declivosas, os solos agrícolas e as linhas de água, e

as infra-estruturas, nomeadamente rodovárias. Nestas zonas poderá aceitar-se a instalação de edificações de dois pisos, no máximo, em propriedade de área não inferior a 2500 m<sup>2</sup>, devendo sempre ser respeitada a topografia do local e garantir uma taxa de impermeabilização inferior a 10 %.

3 — Para estas zonas, desde que exteriores à RAN e à REN, enquanto não dispuserem de planos de promenor ou outros estudos específicos, observar-se-á um regime transitório, que antecederá a sua utilização para o uso público e que consiste em não permitir:

- A execução de quaisquer novas edificações;
- A destruição de solo vivo e do coberto vegetal;
- Alterações à topografia do terreno;
- O derrube de quaisquer árvores;
- A descarga de entulho e lixos de qualquer tipo.

4 — Os estudos a elaborar para as zonas verdes poderão incluir equipamentos desportivos, comerciais e turísticos de interesse público, desde que de apoio à utilização do espaço verde. Deverão garantir sempre uma taxa de impermeabilização inferior a 10 %.

5 — As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas, salvo se se puser em causa a continuidade do corredor verde.

#### Artigo 52.º

##### Áreas de equipamento

1 — As áreas de equipamento são destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos de interesse público e utilização colectiva.

2 — Os projectos de equipamentos devem ser acompanhados por um estudo de conjunto de integração urbana, devendo ser previsto estacionamento público com capacidade adequada aos usos previstos.

3 — Nas áreas de equipamentos observar-se-á um regime transitório, que antecederá a sua utilização para o uso público e que consiste em não permitir:

- A execução de quaisquer edificações;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- Alterações à topografia do solo;
- O derrube de quaisquer árvores;
- A descarga de entulho e lixos de qualquer tipo.

4 — Os edifícios de valor patrimonial integrados nas zonas de equipamento deverão ser conservados, recuperados ou remodelados e conter eventualmente usos comerciais e turísticos, se tal não se mostrar incompatível com a sua futura utilização como equipamento.

#### Artigo 53.º

##### Áreas de terciário

1 — A urbanização dos espaços destinados à realização de áreas concentradas de comércio e serviços deve ser sempre precedida da elaboração de plano de promenor ou, caso a Câmara Municipal assim o delibere, de projecto de loteamento, que englobe todas as parcelas delimitadas na planta de ordenamento como destinadas a este uso.

2 — Os índices urbanísticos a adoptar nestes espaços são, com as devidas adaptações, os constantes do artigo 47.º relativos às áreas de alta densidade (bruto ou líquido).

3 — Nestes espaços só é admitida a construção de edifícios destinados a habitação desde que a sua área de construção (Ab) não exceda 25 % da área total de construção afecta a comércio e serviços.

4 — Os lugares de estacionamento a prever são os que decorrem da aplicação das normas constantes do capítulo IV deste Regulamento.

## SECÇÃO II

### Área exterior à cidade de Leiria, conforme limites da planta de ordenamento

#### Artigo 54.º

##### Definição

A área exterior à cidade, delimitada na planta de ordenamento à escala 1:25 000, encontra-se, para efeitos de aplicação deste Regulamento, dividida nos seguintes espaços:

- Aglomerados urbanos e núcleos, que englobam os espaços urbanos e urbanizáveis;
- Espaços de indústrias extractivas;

- c) Espaços e zonas industriais;
- d) Espaços de equipamento;
- e) Espaços agrícolas;
- f) Espaços florestais;
- g) Espaços naturais e culturais.

## Artigo 55.º

**Espaços urbanos e urbanizáveis**

1 — Nos aglomerados urbanos e núcleos existem espaços urbanos e urbanizáveis, os quais são destinados predominantemente a habitação e equipamentos e serviços complementares, tais como instalações culturais, recreativas e comerciais:

- a) É permitida a instalação de unidades hoteleiras ou similares, bem como de pequenos estabelecimentos artesanais e industriais das classes C e D, conforme o disposto no artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 25 de Março, compatíveis com a habitação, desde que integrados nas condições de edificabilidade das respectivas unidades e respeitem a legislação em vigor, nomeadamente a legislação sobre ruído e poluição;
- b) A localização de estabelecimentos industriais nos espaços urbanos e urbanizáveis dos aglomerados e núcleos rege-se pelo disposto no artigo 50.º

2 — Para cada um dos espaços urbanos e urbanizáveis definidos no n.º 2 do artigo 56.º do Regulamento, deverão ser elaborados planos de pormenor ou outros estudos conjuntos (de modo a definir a estrutura viária, alinhamentos e definição de volumes), de acordo com o disposto no artigo 93.º

3 — Na ausência de estudos de conjunto, e quando estes não se mostrarem indispensáveis, as edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona, implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento, profundidade e cêrcea dominante das construções mais próximas, numa faixa de 50 m para cada lado dos limites do lote, e afastamento aos limites laterais conforme o RGEU.

4 — A estes espaços aplica-se ainda o definido no artigo 37.º

5 — As áreas de cedência definidas nos termos do artigo 82.º baixam para 50 m<sup>2</sup> por cada 120 m<sup>2</sup> de superfície de pavimentos. Em áreas de baixa densidade baixam para 40 m<sup>2</sup> por cada 150 m<sup>2</sup> de superfície total de pavimentos, quando se tratar de loteamentos de moradias com logradouro privativo, excepto no caso de loteamentos com menos de 10 lotes, em que pode não haver cedência quando o seu valor for inferior a 250 m<sup>2</sup>, devendo neste caso dar lugar ao pagamento de compensação à Câmara, nos termos do n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

6 — As zonas de equipamento localizadas ou a instalar nos espaços urbanos e urbanizáveis dos aglomerados e núcleos é aplicável o disposto no artigo 52.º

7 — As zonas verdes localizadas ou a instalar nos espaços urbanos e urbanizáveis dos aglomerados e núcleos é aplicável o disposto no artigo 51.º

## Artigo 56.º

**Aglomerados urbanos**

1 — Os aglomerados são os espaços urbanos e urbanizáveis com uso dominante residencial onde, prioritariamente, deverá verificar-se a existência das infra-estruturas urbanas básicas (água, esgotos, electricidade, recolha de lixos e espaços livres tratados).

2 — Consideram-se aglomerados urbanos as seguintes áreas, conforme indicado na planta de ordenamento: Amor, Arrabal, Boavista, Barosa, Caranguejeira, Carvide, Cortes, Maceira, Monte Real, Monte Redondo e Praia de Pedrógão.

3 — Para os aglomerados urbanos de Praia de Pedrógão, Monte Real e área central de Maceira (zona a definir em plano de urbanização ou de pormenor), são estabelecidos os índices urbanísticos máximos previstos no artigo 47.º para as áreas de baixa e média densidade, devendo nos restantes aplicar-se exclusivamente os valores correspondentes às áreas de baixa densidade previstos no artigo 47.º

## Artigo 57.º

**Núcleos**

1 — Os núcleos são os restantes espaços urbanos previstos na planta de ordenamento onde se considera necessário assegurar um crescimento físico controlado, dando especial ênfase à consolidação do tecido urbano existente.

2 — Condicionantes urbanísticas. — a) Para os núcleos são estabelecidos os índices urbanísticos previstos no artigo 47.º para as áreas de baixa densidade, desde que não se ultrapassem um valor máximo de área de construção obtido através da aplicação do índice de utili-

zação 0,6 aplicado exclusivamente à faixa de 30 m de profundidade do terreno ou lote confinante com a via pública;

b) Número máximo de pisos em qualquer dos alçados — o dominante no local e nunca superior a três.

c) Número máximo de unidades de utilização por parcela de terreno ou lote — três.

## Artigo 58.º

**Áreas de transição urbano/rural**

1 — São áreas localizadas no exterior do perímetro dos aglomerados ou núcleos, consideradas de transição ou amortecimento entre os usos urbanos e os agro-florestais. Nestas áreas não são permitidas operações de loteamento urbano.

2 — Não envolvendo qualquer alteração dos perímetros urbanos, estas áreas de amortecimento são caracterizadas por uma ocupação de muito baixa densidade, com manutenção de padrões ainda rurais, por razões cadastrais, de acessibilidade e infra-estruturas.

3 — Sem prejuízo das servidões e condicionantes legalmente existentes, e com excepção da área delimitada na planta de ordenamento, estas áreas terão uma distância máxima de 80 m em relação ao limite dos aglomerados e indicadores urbanísticos correspondentes a metade do valor dos de baixa densidade previstos no artigo 47.º

## Artigo 59.º

**Espaços e zonas industriais**

1 — No espaço exterior à cidade prevê-se a ampliação e criação de novas áreas industriais onde se localizem as actividades e instalações definidas no n.º 1 do artigo 49.º Os estabelecimentos industriais ficam sujeitos às regras específicas do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 109/91 e no Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93 e pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, ambos de 17 de Agosto, com o objectivo da prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista salvaguardar a saúde pública dos trabalhadores, a segurança das pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correcto ordenamento do território e a melhoria da qualidade do ambiente.

2 — Deve existir um afastamento mínimo de 50 m entre os espaços e zonas industriais e os espaços urbanos e urbanizáveis, de equipamento, de utilização turística e naturais, a menos que venham a instalar-se indústrias da classe A ou B, situação que obrigará a um afastamento mínimo de 100 m.

3 — Na elaboração de planos de pormenor correspondentes aos espaços e zonas industriais deverá ser estudada uma hierarquização por níveis, consoante a capacidade das infra-estruturas e o impacto das indústrias a implantar em cada nível no espaço envolvente. Poderá admitir-se que no mesmo espaço industrial sejam projectados mais de um nível, de entre os que a seguir se propõem:

- a) Nível 1 — indústrias das classes A e B, segundo a classificação do REAI:

Indústria pesada, ruidosa, química, de alto risco, grandes produtoras de efluentes líquidos e ou gasosos, de emulsões de asfalto, de cal não hidráulica e fundições; Indústrias com mais de 50 trabalhadores;

- b) Nível 2 — indústrias da classe C não referidas no nível 1:

Indústria ligeira com mais de 25 trabalhadores; Indústria de alta tecnologia, mão-de-obra intensiva, de serviços, serrações de rochas e fabrico de artefactos de cimento;

- c) Nível 3 — indústrias da classe D não referidas no nível 2:

Armazéns e oficinas de reparação de automóveis; Indústrias referidas no nível 2 com menos de 10 trabalhadores.

4 — Nos planos de pormenor e nos loteamentos com obras de urbanização, quando destinados a ser ocupados por unidades do nível 1, e para além dos estudos de impacto ambiental previstos na legislação (Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março), de acordo com o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, e o Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro, deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo — 0,40;
- b) Percentagem de ocupação do solo — 35 %;
- c) Cêrcea máxima — 7 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 70 %;

- e) Afastamento mínimo das edificações (excepto portarias e postos de transformação) aos limites do lote — 10 m, excepto no caso de unidades com uma parede comum;
- f) O tratamento primário dos efluentes, nos termos da legislação em vigor, tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação de tratamento própria e devidamente dimensionada, antes de lançados na rede pública, nas linhas de drenagem natural ou na atmosfera. Contudo, a localização de indústrias com elevada utilização da água e, portanto, grandes produtoras de efluentes será condicionada a zonas onde seja possível fornecer a água de qual necessitam e onde o meio receptor dos efluentes, quando se trate de linhas de água, tenha capacidade adequada para a sua recepção;
- g) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência e a implantação de ETAR, quando necessário. Para estes espaços é obrigatória a apresentação e aprovação de projectos de arranjos exteriores, nos quais será prevista, sempre que possível, a manutenção da vegetação original, sobretudo se houver árvores de porte;
- h) Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, por forma a dar cumprimento aos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março, 352/90, de 9 de Novembro, 292/89, de 2 de Setembro, e 488/85, de 25 de Novembro, às Portarias n.ºs 374/87, de 4 de Maio, e 768/88, de 30 de Novembro, e aos Decretos-Leis n.ºs 224/87, de 3 de Junho, 280-A/87, de 17 de Julho.

5 — Para as unidades a instalar em zonas industriais do nível 2, deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo — 0,5;
- b) Percentagem de ocupação do solo — 45%;
- c) Na ausência de plano de pormenor aprovado, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com o máximo de 7 m, com excepção de instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) As edificações não poderão ter uma frente contínua superior a 75 m ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas, ou unidades cujo *lay-out* assim o obrigue;
- e) Afastamento mínimo das edificações aos limites do lote — 8,0 m, excepto no caso de unidades com uma parede comum. Nas faixas de protecção entre os edifícios e os limites do lote apenas podem ser autorizadas edificações de pequena altura, tais como portarias e postos de transformação;
- f) Percentagem máxima do solo impermeabilizado — 80%;
- g) Deverá cumprir-se o disposto nas alíneas f), g) e h) do n.º 4 deste artigo;
- h) Quando a localização confinar com espaço urbano, deverá garantir-se entre ambos uma faixa verde contínua de protecção que, em princípio, deverá ter a largura mínima de 20 m;
- i) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior ao menor dos seguintes valores:

10 % da área de construção;  
140 m<sup>2</sup>.

6 — Para as unidades a instalar em zonas industriais do nível 3, deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo — 0,6;
- b) Percentagem de ocupação do solo — 50%;
- c) Percentagem máxima do solo impermeabilizado — 80%;
- d) Quando a localização confinar com espaço urbano, deverá garantir-se entre ambos uma faixa verde contínua de protecção que, em princípio, deverá ter a largura mínima de 10 m;
- e) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior ao menor dos seguintes valores:

20 % da área de construção;  
180 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 60.º

##### Espaços para indústrias extractivas

1 — As áreas vocacionadas para a actividade de extracção de materiais inertes são constituídas por áreas com depósitos ou massas minerais susceptíveis de ser objecto de actividades extractivas economicamente viáveis.

2 — Nestes espaços podem ser autorizadas ou previstas acções que, pela sua natureza ou dimensão, não comprometam o aproveitamento dos recursos existentes e a este estejam ligados.

3 — As acções referidas no n.º 1 não podem comprometer a vocação e usos das unidades envolventes, em particular nas áreas interiores às zonas de protecção que não sejam propriedade das entidades que promovem a extracção de materiais inertes.

#### Artigo 61.º

##### Espaços agrícolas

1 — Espaços agrícolas são os que, pelas suas características morfológicas (solo, declividades e outras características físicas), devem destinar-se preponderantemente à actividade agrícola e desenvolvimento pecuário.

2 — Nestes espaços estão incluídas todas as áreas da RAN, incluindo o perímetro de rega do vale do Lis e outras áreas agrícolas complementares.

3 — Nas áreas agrícolas não incluídas em RAN ou na REN só serão autorizadas edificações nas seguintes condições:

a) Apoio exclusivamente agrícola devidamente justificado, com exclusão das residenciais ou habitacionais, não podendo exceder os seguintes valores:

- a1) Índice máximo de utilização — 0,03;
- a2) Altura máxima — 4,5 m, excepto silos ou outras instalações agrícolas especiais devidamente justificadas;
- a3) Afastamento da via pública — 50 m;

b) Em parcelas com área igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup> poderão ainda ser autorizadas edificações de apoio habitacional do respectivo proprietário, agricultor ou caseiro, devidamente justificadas, nas seguintes condições:

- b1) Área máxima de construção — 250 m<sup>2</sup>;
- b2) Número máximo de pisos em qualquer dos alçados — dois;
- b3) Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública;
- b4) Afastamento da via pública — 50 m;

c) Equipamentos de interesse social, cultural e turístico, nas seguintes condições:

- c1) Índice de utilização máximo — 0,1;
- c2) Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas;
- c3) Número máximo de pisos — dois;
- c4) Obrigatoriedade de apresentação e execução dos projectos de arranjos exteriores;

d) Unidades agro-pecuárias e explorações agro-industriais, nas seguintes condições:

- d1) Índice de utilização máximo — 0,1;
- d2) Ficarem garantidas as condições de acesso, integração e infra-estruturas;
- d3) Altura máxima das edificações — 7 m;
- d4) Tratamento dos efluentes realizado em estação própria, antes de lançados nas linhas de drenagem natural, no respeito pelo disposto no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março;
- d5) As nitreiras e estrumeiras não deverão provocar poluição das águas nem maus cheiros que possam afectar as populações vizinhas.

4 — Quando se verificar a presecção cumulativa de construções envolventes num raio não superior a 50 m da implantação de edificação projectada e o terreno for servido por rua pavimentada e estiver servido de rede de água e electricidade, poderá a Câmara Municipal permitir a construção em parcelas inferiores a 5000 m<sup>2</sup>, mas nunca com menos de 3500 m<sup>2</sup>, nas condições constantes da alínea b) do número anterior.

5 — As edificações já existentes nestes espaços poderão ser recuperadas, remodeladas e, eventualmente, ampliadas, até ao máximo de 25 % a mais em relação à área existente.

#### Artigo 62.º

##### Espaços florestais

1 — Espaços florestais são os destinados à produção de material lenhoso, resinas e outros produtos florestais.

Têm ainda como fim assegurar a correcção das disponibilidades hídricas e diminuir os riscos de erosão dos solos, permitindo a sua recuperação funcional e o incremento do valor ecossistémico e recreativo da paisagem.

2 — Nos espaços florestais apenas são de admitir construções desde que não se integrem na REN e nas seguintes condições:

- a) Apoio exclusivamente florestal, com exclusão das de carácter habitacional, não podendo exceder os seguintes valores:
  - a1) Índice máximo de utilização — 0,03;
  - a2) Altura máxima — 4,5 m, excepto instalações especiais devidamente fundamentadas;
  - a3) Afastamento da via pública — 50 m;
- b) Em parcelas com área igual ou superior a 10 000 m<sup>2</sup> poderão ser autorizadas edificações de apoio habitacional do respectivo proprietário, devidamente justificadas, nas seguintes condições:
  - b1) Área máxima de construção — 250 m<sup>2</sup>;
  - b2) Número máximo de pisos em qualquer dos alçados — dois;
  - b3) Infra-estruturas autónomas, excepto quando existir rede pública;
  - b4) Afastamento da via pública — 50 m;
- c) Equipamento de interesse social e cultural e empreendimentos comerciais, industriais ou turísticos de indiscutível interesse municipal ou nacional nas seguintes condições:
  - c1) Índice de utilização máximo — 0,1;
  - c2) Ficarem garantidas as condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturas;
  - c3) Obrigatoriedade de apresentação e execução dos projectos de arranjos exteriores;
  - c4) Deliberação expressa do executivo municipal;
- d) Explorações agro-pecuárias, nas seguintes condições:
  - d1) Índice de utilização máximo — 0,1;
  - d2) Ficarem garantidas as condições de acesso, integração e infra-estruturas;
  - d3) Altura máxima das edificações — 7 m;
  - d4) Tratamento dos efluentes realizado em estação própria, antes de lançados nas linhas de drenagem natural, no respeito pelo disposto no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março;
  - d5) As nitreiras e estrumeiras não deverão provocar poluição das águas nem maus cheiros que possam afectar as populações vizinhas.

3 — Quando se verificar a presença cumulativa de construções envolventes num raio não superior a 50 m da implantação de edificação projectada e o terreno for servido por rua pavimentada e estiver localizado próximo da rede de água e electricidade, poderá a câmara Municipal permitir a construção em parcelas inferiores a 10 000 m<sup>2</sup> mas nunca com menos de 3500 m<sup>2</sup>, nas condições definidas na alínea b) do número anterior.

4 — As edificações já existentes nestes espaços poderão ser recuperadas, remodeladas e, eventualmente, ampliadas, até ao máximo de 25 % a mais em relação à área existente.

5 — Segundo o grau de risco de incêndio, as manchas florestais existentes no concelho são todas classificadas como sendo da classe I (sensível).

Sem prejuízo do disposto no artigo 9.º do *Diário da República*, n.º 55/81, de 18 de Dezembro (medidas preventivas gerais de carácter policial), estabelecem-se para as unidades florestais, no âmbito da prevenção contra fogos florestais, as seguintes medidas de controlo de povoamentos:

- a) Nos projectos de arborização ou rearborização à base de eucaliptos ou de resinosas, em especial o pinheiro-bravo, nunca deverão as manchas por eles ocupadas exceder 100 ha sem serem cantonadas por faixas de folhosas, mais resistentes ao fogo, e com uma largura nunca inferior a 25 m para um e outro lado da linha de talvegue;
- b) Nos projectos de arborização ou de rearborização constarão obrigatoriamente os locais para construção de pequenas barragens, açudes ou represas onde o declive do talvegue permita a formação de lençóis de água de certa extensão;
- c) Serão preservados todos os núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais folhosas, nomeadamente carvalhos, freixos, amieiros e castanheiros.

#### Artigo 63.º

##### Espaços naturais e culturais

1 — Os espaços naturais e culturais enquadram edifícios ou conjuntos classificados, que devem ser mantidos com as suas actuais ca-

racterísticas, e destinam-se a permitir a salvaguarda da estrutura biológica necessária para que se possa realizar a exploração dos recursos e a utilização do território, sem que sejam degradadas determinadas circunstâncias e capacidades de que dependem a estabilidade e fertilidade das regiões, bem como a permanência de muitos dos seus valores económicos, históricos, arquitectónicos, sociais e culturais.

2 — A estas áreas aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 10.º, 11.º e 12.º, quando localizadas fora dos perímetros urbanos. Nas áreas localizadas dentro dos perímetros urbanos aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 38.º, 39.º, 40.º e 41.º

#### Artigo 64.º

##### Áreas com utilização turística

1 — Nos espaços urbanizáveis vocacionados para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos e similares, bem como de equipamentos complementares, os índices urbanísticos a considerar são os constantes do artigo 47.º deste Regulamento, de acordo com as densidades previstas para a área em que os mesmos se localizam.

2 — Em qualquer caso, não poderão ser excedidos os índices brutos definidos no artigo 47.º para as áreas de média densidade para empreendimentos localizados na área exterior à cidade de Leiria.

3 — Não são autorizados empreendimentos turísticos contíguos a espaços e zonas industriais.

4 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento em áreas com utilização turística deverão conter obrigatoriamente projecto de arranjos dos espaços exteriores.

5 — Os edifícios de valor patrimonial integrados nas áreas com utilização turística deverão ser conservados ou recuperados, podendo, complementarmente, conter usos comerciais.

## CAPÍTULO IV

### Do estacionamento e garagens

#### Artigo 65.º

##### Âmbito de aplicação

As disposições deste capítulo são aplicáveis às unidades de gestão qualificadas segundo as categorias de uso constantes do n.º 1 do artigo 6.º

#### Artigo 66.º

##### Área por lugar de estacionamento

1 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deverá considerar-se:

- a) Uma área bruta de 20 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento à superfície;
- b) Uma área bruta de 25 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

2 — Cada lugar de estacionamento referido na alínea b) do número anterior corresponderá a uma área útil mínima de acordo com o anexo II.

3 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deverá considerar-se:

- a) Uma área bruta de 75 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento à superfície;
- b) Uma área bruta de 130 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

4 — Cada lugar de estacionamento referido na alínea b) do número anterior corresponderá a uma área mínima, de acordo com o anexo II.

#### Artigo 67.º

##### Edifícios para habitação

1 — Nos edifícios para habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a 1,5 lugar de estacionamento por cada fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m<sup>2</sup> e tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será a correspondente a 2 lugares de estacionamento por fogo.

2 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de 2 lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área bruta edificada for inferior a 180 m<sup>2</sup>, situação em que admite apenas 1 lugar de estacionamento no interior do lote.

3 — Para além das áreas de estacionamento exigidas no n.º 1 (no interior de cada lote), é obrigatória a previsão de 0,5 lugares de estacionamento público por cada fogo no exterior do lote, contíguo ou com acesso directo ao arruamento fronteiro, e que nunca poderá ser realizado à custa do estacionamento deste ou conduza a perdas de capacidade de tráfego.

#### Artigo 68.º

##### Edifícios e áreas destinadas a comércio retalhista

1 — Nos edifícios ou áreas destinadas a comércio retalhista, concentrado ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento será equivalente a 2,5 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área útil;
- Quando a sua superfície útil for superior a 500 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento será equivalente a 3 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área útil;
- Para superfícies de comércio, com uma área coberta total de pavimento superior a 2500 m<sup>2</sup> para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, torna-se obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Leiria de um estudo de tráfego.

2 — O estudo referido na alínea c) do número anterior conterá, designadamente, elementos que permitam avaliar:

- A acessibilidade do local em relação ao transporte individual;
- A capacidade das vias envolventes;
- A capacidade de estacionamento no próprio lote do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- O funcionamento das operações de carga e descarga.

#### Artigo 69.º

##### Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista

1 — Nos hipermercados com área bruta superior a 2500 m<sup>2</sup> e inferior a 4000 m<sup>2</sup>, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote equivalente a 6 lugares de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 m<sup>2</sup> de área útil de vendas e mais 1 lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos.

2 — Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m<sup>2</sup> e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície idêntica, é obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior.

3 — Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de *bricolage* são comparáveis, para efeito do cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta superior a 2500 m<sup>2</sup> e inferior a 4000 m<sup>2</sup>.

4 — Em todas as situações previstas no presente artigo, e independentemente da possibilidade de dar cumprimento ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 258/92, de 20 de Novembro, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego, nos termos estabelecidos no n.º 2 do artigo anterior.

5 — As entidades consultadas nos termos do número anterior, poderão ouvir outros organismos da Administração Pública, sempre que conveniente.

#### Artigo 70.º

##### Edifícios destinados a serviços

Nos edifícios destinados a serviços, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- Quando a sua superfície bruta for inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup>, a área para o estacionamento será de 2 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta;
- Quando a sua superfície bruta total for superior a 500 m<sup>2</sup>, a área para o estacionamento será de 3 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta.

#### Artigo 71.º

##### Indústria e armazéns

1 — Nos edifícios destinados a indústria e armazéns, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes dentro do lote equivalente a 1 lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

2 — Quando a área bruta de construção for superior a 1000 m<sup>2</sup>, é necessária a apresentação de um estudo de tráfego, nos termos estabelecidos no n.º 2 do artigo 68.º

3 — Quando a área de construção for superior a 1000 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento obrigatório é equivalente a 1 lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área coberta total de pavimentos.

4 — Em qualquer dos casos, deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar.

#### Artigo 72.º

##### Salas de espectáculos

Para salas de espectáculos, as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a 4 lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

#### Artigo 73.º

##### Estabelecimentos hoteleiros

1 — Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote correspondem a dois lugares de estacionamento por cada cinco quartos.

2 — Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser previsto no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados e passageiros, a determinar caso a caso, em função da dimensão e localização da unidade hoteleira.

3 — Nas áreas a consolidar e nas áreas de reserva de gestão do Plano deverá prever-se uma área mínima de estacionamento de 1 lugar para o estacionamento de veículo pesado por cada 50 quartos.

#### Artigo 74.º

##### Equipamentos colectivos

Para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária e superior), desportiva e hospitalar, a Câmara Municipal procederá, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento.

#### Artigo 75.º

##### Escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel

1 — A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel, fica condicionada à comprovação da existência e suficiência de área de estacionamento no interior do lote, a menos que este esteja situado em local diferente dos escritórios das escolas ou agências, atenta à finalidade pretendida.

2 — A Câmara Municipal procederá, caso a caso à verificação da existência das condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das actividades referidas no número anterior.

#### Artigo 76.º

##### Loteamentos

1 — Nos loteamentos são obrigatórias as áreas de estacionamento estabelecidas nos artigos anteriores no interior dos lotes e ainda as áreas previstas no algoritmo seguinte nos espaços exteriores aos lotes anexos às vias de circulação, espaços esses a integrar no domínio público municipal:

Superfície líquida da parcela a lotear (Sl) (em hectares)	Superfície de estacionamento (Sest) (em percentagem de Sl)
Até 1 .....	5
1 a 25 .....	48 + 0,2
Suerior a 25 .....	10

2 — O disposto no número anterior poderá ser dispensado nos lotes destinados a construções de habitação social e de habitação de custos controlados, relativamente aos quais apenas será exigível uma área para estacionamento nos espaços públicos anexos às vias de circulação rodoviária equivalente a 1 cargo por fogo para residentes e ainda 0,5 lugares por fogo para visitantes.

3 — Em alternativa é admitida a construção de estacionamento em silo, servindo mais de um lote, desde que se assegure o número mínimo de lugares de estacionamento, construção esta cujo prazo de início e de finalização constará do alvará de loteamento.

#### Artigo 77.º

##### Casos especiais

1 — Nos casos tipificados nas alíneas seguintes é admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações, sem que os mesmos prevejam as capitações aplicáveis, estabelecidas no âmbito do presente capítulo:

- a) Intervenções em edifícios classificados ou com interesse patrimonial, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitectónicas ou com vestígios arqueológicos passíveis de salvaguarda e valorização;
- b) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso de viaturas, seja por razões de topografia do arruamento ou por razões de tráfego;
- c) Nos edifícios existentes nas áreas consolidadas, quando se verifiquem mudanças de uso residencial para outros fins sem reconstrução nem ampliação, quer impliquem ou não a execução de obras e não seja possível criar áreas de estacionamento, e nas seguintes situações:
  - c1) Para comércio, indústria e serviços no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial;
  - c2) Para comércio, indústria e serviços em cave e sobreloja, desde que esses espaços tenham acesso directo pelo piso térreo;
- d) Quando o lote onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma largura média inferior a 7 m, salvo as moradias unifamiliares sujeitas ao disposto no n.º 2 do artigo 67.º;
- e) Quando haja impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, e interferência com equipamentos e infra-estruturas da CP e da Base Aérea n.º 5/Aeródromo de Monte Real.

2 — Verificando-se as situações referidas no número anterior, haverá lugar à prestação de uma caução destinada a garantir, pelo prazo de um ano, prorrogável por mais um ano, a aquisição dos lugares de estacionamento devidos nos termos do presente Regulamento, num raio de 400 m relativamente à localização do edifício em causa.

3 — O valor da caução é o estabelecido no anexo III, devendo ser anualmente actualizada através da aplicação do índice de preços do consumidor na Região Centro (com exclusão da habitação) publicado pelo INE.

4 — Findo o prazo de validade ou da sua prorrogação sem que o estacionamento em falta esteja assegurado, a caução reverterá automaticamente a favor do município, que executará as obras e adquirirá os terrenos necessários.

## CAPÍTULO V

### Autorização para construir e compensações devidas ao município

#### SECÇÃO I

##### Autorização para construir

#### Artigo 78.º

##### Princípios

1 — Nas áreas residenciais e industriais a edificação deverá ser precedida de estudo de conjunto que garanta uma solução urbanística adequada à evolução futura do local.

2 — Nos núcleos o licenciamento (de loteamentos e edificações) deverá incidir nas faixas confinantes com a via pública, mas salvaguardando futuros alargamentos e o preenchimento de vazios intersticiais. Apenas serão permitidos loteamentos com abertura de novas vias mediante estudo de conjunto que demonstre ser essa solução urbanística adequada ao local.

3 — Nas restantes áreas do concelho, nomeadamente nos espaços agrícolas e florestais, não são permitidas operações de loteamento urbano. A edificação apenas será permitida de acordo com o que, para o efeito, o presente Regulamento determinar.

#### Artigo 79.º

##### Área bruta de construção autorizada

1 — Na cidade de Leiria, a área bruta de construção autorizada para cada terreno será determinada de acordo com o disposto nos artigos 45.º, 46.º e 47.º

2 — Nos aglomerados e núcleos urbanos, a área bruta de construção a autorizar não deverá ser superior à determinada nas alíneas seguintes:

- a) Em loteamentos que não impliquem obras de urbanização, ou em edificações a licenciar em lotes não constituídos através de alvará de loteamento, não deverá ser superior à menor das duas seguintes:
  - a1) A decorrente das características urbanísticas da ocupação existente, mediante a apresentação de estudos de conjunto, com indicação das cérceas, número de pisos, densidades e ocupação utilizados numa faixa de 50 m para cada lado dos limites do terreno;
  - a2) A resultante da aplicação do respectivo índice de utilização, definido no artigo 56.º, à faixa de terreno envolvida, na operação, até uma profundidade máxima de 30 m, confinante com a via pública e a destinar a fins residenciais e de equipamentos (para os aglomerados urbanos), e no artigo 57.º (para os núcleos);
- b) Noutros loteamentos, a resultante da aplicação do respectivo índice de utilização, definido no artigo 56.º, à parte dos terrenos destinada a fins residenciais e de equipamentos.

3 — Nas áreas industriais, a área bruta de construção a autorizar ao promotor não deverá ser superior à resultante da aplicação à parte do terreno destinada a fins industriais dos respectivos índices de utilização, tal como são definidos no artigo 49.º

4 — A área bruta de construção máxima autorizada nos termos dos n.ºs 1 e 2 só poderá ser ultrapassada em algum(s) lote(s) quando o estudo de conjunto ou plano de pormenor que lhes deu origem prevejam essa possibilidade e compensem esses aumentos pontuais noutros lotes, por forma a respeitarem os índices brutos para o conjunto, e ainda:

- a) Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação com o mínimo de condições de habitabilidade;
- b) Quando daí decorram vantagens arquitectónico-urbanísticas expressamente reconhecidas como tal em reunião do executivo municipal.

## SECÇÃO II

### Compensações devidas ao município

#### Artigo 80.º

##### Princípios

1 — A gestão urbanística da Câmara Municipal deverá respeitar e fazer cumprir o Plano e prosseguir os princípios seguintes:

- a) De equidade de tratamento das diversas iniciativas;
- b) De uma justa repartição de encargos pelos diversos agentes no processo de ocupação e transformação do território.

2 — Os imperativos incluídos nesta secção visam fundamentalmente a defesa destes princípios, tentando compensar o diferencial sobre o valor do terreno que, inevitavelmente, decorre da aprovação do Plano.

#### Artigo 81.º

### Compensações devidas ao município pelas licenças de loteamento

Quando de emissão de alvará de loteamento, para além da taxa pela concessão da licença de loteamento, são devidas ao município, cumulativamente:

- a) Cedências de terreno para os fins previstos na lei;
- b) Taxas pela realização de infra-estruturas urbanísticas municipais (locais ou gerais).

## Artigo 82.º

**Cedências de terreno**

1 — Aquando da emissão de alvará de loteamento, serão cedidas gratuitamente ao município:

- a) Parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e a espaços verdes públicos que sirvam directamente o conjunto a edificar e decorram da solução urbanística adoptada;
- b) Parcelas de terreno destinadas a vias principais sem construção adjacente, equipamentos públicos e espaços verdes públicos que permitam uma utilização colectiva e que sirvam uma população superior à do conjunto a edificar;
- c) Quando a cedência de parcelas previstas na alínea anterior, calculada com base nos parâmetros de dimensionamento fixados no n.º 5, for inferior à definida em plano de urbanização ou de pormenor, deverá a Câmara Municipal compensar o loteador pelo diferencial existente, quer seja através da aquisição da parcela de terreno correspondente à diferença quer pela permuta de terrenos.

2 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas referidas na alínea b) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, ou quando não estiver previsto pelo Plano e não se justificar a localização, nesse prédio, de qualquer equipamento público, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação, em espécie ou numerário.

3 — As cedências constarão do alvará e não podem ser afectas a fins diferentes dos previstos, integrando-se automaticamente no domínio público municipal, sem prejuízo de a gestão dos espaços verdes e de utilização colectiva poder ser confiada a terceiros, nos termos do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, desde que tal solução não prejudique uma desejável circulação de peões e viaturas e uma equilibrada fruição do espaço urbano.

4 — Cedências previstas na alínea a) do n.º 1 e respectivo dimensionamento. — a) Estando o local abrangido por plano de pormenor em vigor plenamente eficaz, estas cedências deverão respeitar o que por ele for determinado.

b) Não estando o local abrangido por plano de pormenor em vigor plenamente eficaz, estas cedências deverão:

- b1) Garantir a necessária circulação de peões e de viaturas com o tecido urbano já existente e com os espaços urbanizáveis;
- b2) Garantir os necessários estacionamento, de acordo com o determinado no capítulo IV;
- b3) Prever espaços verdes e de utilização colectiva, cuja área não deverá ser inferior a 25 m<sup>2</sup> por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

5 — Cedências previstas na alínea b) do n.º 1 e respectivo dimensionamento. — a) Estando o local abrangido por plano de pormenor em vigor plenamente eficaz, estas cedências deverão respeitar o que por ele for determinado.

b) Não estando o local abrangido por plano de pormenor em vigor plenamente eficaz, estas cedências deverão corresponder nos espaços urbanizáveis habitacionais, dentro do perímetro da cidade de Leiria, a uma área igual a 70 m<sup>2</sup> de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

Nos espaços urbanizáveis de baixa densidade, este valor pode baixar para 40 m<sup>2</sup> por cada 150 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, quando se tratar de loteamentos de moradias, excepto no caso de loteamentos com menos de 10 lotes, em que pode não haver lugar a cedência para equipamentos.

c) Deverá ser cedida ao município uma área de terreno, destinada à construção, correspondente ao excedente, se existir, entre a área bruta de construção da solução urbanística a adoptar para o terreno (conforme o ordenamento e os índices de utilização previstos no Plano) e a área bruta de construção resultante da elaboração de plano de pormenor, ou estudo de conjunto aplicável ao mesmo terreno.

Este excedente será aplicado a situações em que, por existir cedência superior à prevista na alínea a), ou em resultado das propostas do Plano, haja necessidade de compensar terceiros por prejuízos causados pelo mesmo.

Esta cedência poderá não ocorrer quando, e só quando, a solução urbanística não o permitir ou o referido excedente for inferior a 500 m<sup>2</sup>.

d) A cedência referida na alínea anterior, visando a equidade de tratamento das diversas iniciativas, corresponde a uma compensação em espécie, nos termos do n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Esta cedência integrará, portanto, o domínio privado do município e destinar-se-á a permitir uma correcta gestão dos solos.

e) Apenas nos casos de loteamentos em que não haja lugar a cedência de áreas para equipamentos, ou em que estas não atinjam os valores fixados pelos parâmetros para dimensionamento, é admissível a substituição da área de cedência pelo pagamento da respectiva compensação, em numerário ou espécie, a fixar em regulamento municipal, e somente nos casos em que se verifique a impossibilidade física de realizar a respectiva cedência.

f) No caso de existir uma área não urbanizável na parcela a lotear, esta área não urbanizável pode ser considerada como área de cedência e descontada, até ao limite de 50%, na área de cedência calculada com base nos padrões de 70 m<sup>2</sup> de terreno por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção ou, se for esse o caso, de 40 m<sup>2</sup> de terreno por cada 150 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

## Artigo 83.º

**Compensações devidas ao município pelas licenças de construção**

1 — A emissão de alvará e de licenças de construção está sujeita ao pagamento de taxa.

2 — Esta deverá ter em conta a situação do terreno para o qual a obra foi licenciada, desagravando os casos em que o lote tenha sido constituído através de alvará de loteamento e tenha havido cumprimento das prescrições legais.

## Artigo 84.º

**Determinação do valor das taxas e demais compensações ao município**

1 — As taxas previstas na alínea b) do artigo 81.º e no artigo 83.º serão estabelecidas em função da área bruta de construção que o promotor for autorizado a edificar, diminuída da que, legalmente constituída, exista no local.

2 — O valor destas taxas e da compensação em numerário prevista na alínea e) do n.º 4 do artigo 82.º será definido em regulamento municipal, de acordo com o estabelecido no presente capítulo.

## Artigo 85.º

**Reduções e isenções**

1 — Poderão beneficiar da redução ou isenção do pagamento das taxas devidas nos termos do presente título:

- a) As obras relativas à construção de empreendimentos a que seja reconhecido especial interesse público e a iniciativas em regime cooperativo ou de instituições de solidariedade social;
- b) A construção de habitação própria.

2 — Tais reduções e isenções serão previstas em regulamento municipal.

## CAPÍTULO VI

**Operações fundiárias do município**

## Artigo 86.º

**Espaços de intervenção prioritária**

1 — A Câmara Municipal irá definindo progressivamente espaços de intervenção prioritária, com vista a garantir o desenvolvimento ordenado do concelho e a concretização do Plano.

2 — Relativamente a cada um desses espaços, a Câmara Municipal:

- a) Contactará os proprietários dos terrenos, convidando-os a promoverem os empreendimentos previstos para o local;
- b) Elaborará, se necessário, um programa de ocupação detalhado e os correspondentes estudos urbanísticos e programa de execução;
- c) Substituir-se-á aos proprietários, caso estes não demonstrem interesse ou dinamismo suficientes, recorrendo à declaração de utilidade pública de expropriação ou a qualquer processo de aquisição ou de associação Câmara/proprietários;
- d) Uma vez na posse do terreno, promoverá a sua ocupação, de acordo com o programa elaborado, podendo fazê-lo directa ou indirectamente, através da sua venda em hasta pública.

3 — Serão desde já considerados como de intervenção prioritária os seguintes espaços: cidade de Leiria, eixo Leiria-Marinha Grande, Monte Real-Carvide, Praia de Pedrógão e conjunto turístico de lazer com Evideira e Coimbrão, Maceira e ligação a Leiria e Marinha

Grande, Monte Redondo, margens da EN1/IC2, Caranguejeira-Souto-Caldelas, Amor-Casal dos Claros, Regueira de Pontes-Mata dos Milagres e espaços e zonas industriais.

4 — São considerados ainda de intervenção prioritária os espaços próprios para construção adjacentes a vias públicas infra-estruturadas, numa profundidade de 50 m em relação ao eixo.

#### Artigo 87.º

#### Aquisição de terrenos destinados a equipamentos ou infra-estruturas

1 — Quando, necessitando de adquirir terrenos destinados à construção de equipamentos ou de infra-estruturas, estes se situem em propriedades destinadas também a edificação, a Câmara convidará os proprietários a promoverem a respectiva urbanização, ou a associarem-se com a Câmara nesse sentido.

2 — Em caso de recusa ou indisponibilidade dos proprietários em tempo considerado excessivo pela Câmara, esta, por negociação ou através de expropriação, promoverá a aquisição não só dos terrenos destinados a equipamentos ou infra-estruturas mas também dos destinados a edificação, tendo em vista não apenas o equilíbrio financeiro das operações urbanísticas e das correspondentes mais-valias mas também um desenvolvimento harmonioso do concelho, gerando a articulação espacial e temporal de infra-estruturas, equipamento e edificação.

### CAPÍTULO VII

#### Controlo da poluição

#### Artigo 88.º

##### Emissão de poluentes

1 — São condicionados os lançamentos no ar, na água, no solo e no subsolo de quaisquer substâncias poluentes, em qualquer que seja o estado físico, susceptíveis de afectar a qualidade dos componentes ambientais naturais.

2 — Os limites para a emissão de poluentes são estipulados na legislação em vigor e específica sobre a matéria.

#### Artigo 89.º

##### Estudos de impacte ambiental

Os projectos de instalações que pretendam implantar-se ou ampliar-se no concelho e que, pelas suas características em face da legislação em vigor, a Câmara Municipal verifique que possam vir a afectar o meio ambiente serão obrigatoriamente acompanhados de estudos de impacte ambiental, de acordo com o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Julho, e o Decreto Regulamentar, n.º 38/90, de 27 de Novembro.

#### Artigo 90.º

##### Poluição do ar

1 — Para efeitos de medição da poluição do ar (seja do ruído ou da qualidade da atmosfera), a Câmara Municipal (para o caso das novas instalações) e os organismos competentes determinarão quais as instalações que deverão equipar-se com dispositivos ou processos de medição que permitam detectar a responsabilidade de cada uma na degradação do meio ambiente, de acordo com o expresso no Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

2 — Caso os valores limite estabelecidos para o ruído, as emissões para a atmosfera e os limites para a qualidade do ar estipulados na legislação em vigor sejam ultrapassados, serão apuradas as actividades responsáveis pela situação com a consequente aplicação de multas e ou suspensão temporária ou definitiva das actividades nessas instalações por parte dos organismos competentes.

3 — É expressamente proibida a queima a céu aberto de qualquer tipo de resíduos urbanos, industriais e tóxicos ou perigosos, bem como todo o tipo de material designado correntemente por sucata, de acordo com o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

#### Artigo 91.º

##### Poluição da água

1 — É proibido o lançamento de efluentes líquidos sem tratamento prévio ou adequado tanto nas linhas de água como no solo, bem como de resíduos e lamas, ou a adição de quaisquer substâncias que

alterem as características das águas superficiais, subterrâneas ou do solo ou as tornem impróprias para as suas diversas utilizações.

2 — Mediante aprovação dada pela Câmara Municipal, após avaliação e parecer dos serviços técnicos municipais, poderão vir a ser aceites na rede de saneamento municipal efluentes industriais, desde que submetidos a um tratamento preliminar de compatibilização com os efluentes domésticos e desde que as suas características obedeçam ao estabelecido na tabela do anexo XXVIII ao Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março.

#### Artigo 92.º

##### Poluição do solo

1 — É proibida a deposição de resíduos sólidos urbanos fora do aterro sanitário municipal.

2 — Sendo proibida a deposição de resíduos perigosos no aterro sanitário municipal, a deposição temporária desse tipo de resíduos (provenientes de indústrias, oficinas, lavandarias, laboratórios, tipografias, habitações ou hospitais) será feita, após recolha selectiva, para local adequado a definir pelo município.

### CAPÍTULO VIII

#### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 93.º

##### Planos e estudos urbanísticos

1 — Deverão ser progressivamente elaborados planos de urbanização e planos de pormenor, de iniciativa municipal ou privada, para as diversas zonas do concelho.

Estes estudos deverão garantir e pormenorizar as orientações globais deste Plano, podendo, quando tal se justifique por razões urbanístico-arquitectónicas ou de estratégia de implementação do Plano:

- Alterar o número de pisos só em valor não superior a um, dois ou três, consoante se trate de zonas de baixa, média e alta densidade;
- Alterar a área bruta máxima de construção para fins habitacionais numa percentagem não superior a 20 %.

2 — Na elaboração dos planos de pormenor delimitados na planta da cidade de Leiria, à escala 1:10 000, correspondentes a áreas de valor paisagístico e sensibilidade urbanística, serão utilizados os seguintes indicadores e restrições:

- Utilização dos índices brutos de 0,3 (para baixa densidade) e 0,45 (para média densidade), excepto nas áreas de Arrabalde e Casal do Guerra, em que os índices aplicáveis são, respectivamente, 1,0 e 1,06;
- Cautelas especiais no estudo, enquadramento e tratamento das zonas verdes públicas e de protecção, sendo de particular importância a salvaguarda dos maciços arbóreos existentes;
- Não ocupação com construção das encostas com declives superiores a 30 %.

3 — Nos planos de urbanização e planos de pormenor deverão ser previstas áreas de equipamentos desportivos, com base nas normas para o Programa de Equipamentos Colectivos do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território (GEPAT), do Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

4 — Para as infra-estruturas desportivas deverá ser acautelada uma quota global de 4,0 m<sup>2</sup> de superfície desportiva útil por habitante, que será distribuída do seguinte modo:

- 95 % das áreas a reservar para a actividade ao ar livre em terrenos de jogos e de atletismo;
- 2 % a 2,5 % para salas de desporto;
- 1,5 % para superfícies de plano de água em piscinas cobertas e ao ar livre.

#### Artigo 94.º

##### Aplicação dos índices urbanísticos a loteamentos e a edificações

1 — Para os locais que disponham de um plano de pormenor em vigor, serão respeitados os índices urbanísticos por ele definidos.

2 — Para os locais que não disponham de plano de pormenor, serão aplicados os índices e demais condicionamentos urbanísticos definidos no Regulamento.

3 — Nos casos referidos no n.º 1, precedendo a necessária alteração ou revisão do Plano em vigor pelas formas previstas na lei, e

nos casos referidos no n.º 2 poderá, excepcionalmente, autorizar-se o aumento do número máximo de pisos e ou o aumento de Ab até 20% quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes condições:

- a) O projecto for considerado de grande interesse público e qualidade, quer do ponto de vista cultural, urbanístico e arquitectónico, quer pela dimensão dos equipamentos, espaços públicos e de lazer a construir pelo promotor;
- b) As infra-estruturas existentes e previstas dispuserem das necessárias capacidades adicionais;
- c) Se estes casos excepcionais ultrapassarem os índices correspondentes aos valores máximos de alta densidade, a sua viabilidade urbanística deverá ser demonstrada em estudo específico, que inclua uma área de enquadramento adequada e que realce, nomeadamente:

- c1) A integração arquitectónica dos volumes a construir;
- c2) O impacto na circulação, tráfego e estacionamento;
- c3) O impacto nas infra-estruturas de saneamento básico;
- c4) A extensão qualitativa e quantitativa das alterações pretendidas face às disposições regulamentares do PDM, plano de urbanização e plano de pormenor eventualmente aplicável.

#### Artigo 95.º

##### Regime específico de parte dos aglomerados urbanos de Carreira e Leiria

1 — Até que sejam alterados os limites do perímetro de rega do rio Lis as partes dos aglomerados urbanos de Carreira e Leiria que estiverem contidas nesses limites ficarão sujeitas às disposições relativas a servidões e outras restrições de utilidade pública, conforme previsto nos artigos 9.º e 12.º

2 — Nas áreas do perímetro de rega do vale do Lis a incluir em espaço urbano ou urbanizável relativas àqueles aglomerados, delimitados na planta de ordenamento do PDM, a edificabilidade só poderá ser permitida desde que:

- a) A área já tenha sido excluída da RAN;
- b) Tenha sido autorizada a respectiva exclusão do perímetro de rega pela entidade competente, nos termos da lei;
- c) A ocupação dessas áreas não obstrua nem impeça a livre passagem de águas.

#### Artigo 96.º

##### Modificações da estrutura espacial de ordenamento

1 — A transposição de qualquer parcela do território para uma classe ou categoria distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só poderá observar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- a) Revisão do PDM, nos termos da lei;
- b) Plano municipal não conforme com o PDM, mas ratificado;
- c) Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes de uso do solo distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, desde que realizado de acordo com as regras do número seguinte.

2 — O ajustamento de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes de uso do solo distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, é autorizado, desde que realizado de acordo com as seguintes regras:

- a) Prevalerão os limites entre os espaços, subespaços e zonas constantes de planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
- b) Procurar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos ou naturais de fácil identificação no terreno (vias públicas, cursos e linhas de água, espaços públicos, muros, acidentes topográficos), devidamente identificados em sede de plano de urbanização ou plano de pormenor;
- c) Para além dos casos previstos nas alíneas anteriores, quando os limites constantes das cartas topográficas não coincidirem com uma parcela matricialmente única, poderá considerar-se o limite matricial ou cadastral da parcela, quando mais de dois terços da sua área estiver contida no espaço urbano, urbanizável ou industrial;
- d) Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Assembleia Municipal e de estar devidamente publicado em edital.

#### Artigo 97.º

##### Norma revogatória

São revogados todos os planos existentes, à excepção do Plano de Pormenor de Almoinha Grande, aprovado superiormente em 18 de Setembro de 1992 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 266, de 17 de Novembro de 1992.

#### ANEXO I

##### Imóveis a classificar

###### a) Para classificação como monumentos nacionais

Leiria:

Torre sineira da Sé;  
Muralha medieval e suas portas norte e sul;  
Paços episcopais (aquartelamento da PSP);  
Sé Catedral;  
Igreja e Hospital da Misericórdia.

Monte Real:

Paço Real da Rainha (palácio e castelo.)

###### b) Para classificação como imóveis de interesse público

Companhia Leiriense de Moagem;  
Igreja e Convento de Santo Estêvão;  
Moinhos à beira das margens do rio Lis e vala medieval, entre a Ponte Nova e a Ponte dos Caniços. Ribeiro e Rua de Tomar;  
Conjunto das Termas de Monte Real (edifício e terreno envolvente);  
Igreja Paroquial do Santo Jesus dos Milagres.

###### c) Para classificação como imóveis de valor concelhio

Amor:

Igreja paroquial de São Pedro e São Paulo;  
Conjunto urbano, em Amor.

Arrabal:

Igreja Paroquial de Santa Margarida;  
Ermida de São João Baptista, em Soutocico;  
Conjuntos urbanos em Arrabal e Soutocico.

Azoia:

Igreja Paroquial de Santa Catarina;  
Conjunto edificado de casas solarengas, em Azoia.

Barosa:

Igreja paroquial de São Mateus.

Barreira:

Igreja Paroquial de São Salvador;  
Conjunto urbano em Barreira (solar dos Viscondes da Barreira, entre outros);  
Capela em Andreus.

Boavista:

Conjunto urbano em Alqueidão (capela em Alqueidão, entre outros).

Bidoeira de Cima:

Igreja Paroquial do Sagrado Coração de Maria.

Caranguejeira:

Igreja Paroquial de São Cristóvão;  
Ermida de São Bartolomeu;  
Cruzeiro;  
Conjunto urbano em Vale Sumo.

Carvide:

Conjunto urbano em Carvide (igreja de invocação de São Lourenço e casas solarengas, entre outros.)

Carreira:

Igreja Paroquial de São Jorge e moradia adjacente.

## Coimbrão.

Lagoa da Ervideira;  
Conjunto urbano em Coimbrão (casas populares típicas, e casa da família Leal — Arquitecto Ernesto Korrodi, entre outros).

## Colmeias:

Igreja Paroquial de São Miguel;  
Capela de São Silvestre;  
Capela em Bouça.

## Cortes:

Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Gaiola;  
Conjunto urbano em Cortes (casa de Xavier Rodrigues Cordeiro, Casa de Afonso Lopes Vieira e sua nora, janela manuelina, Quinta da Batarra, e Caves Vidigal, entre outros);  
Conjunto urbano, em Abadia;  
Ermida de Nossa Senhora do Monte;  
Conjunto urbano em Fontes (nascente do rio Lis);  
Capela da Reixida.

## Leiria:

Antigo Seminário de Leiria;  
Convento da Portela;  
Conjunto urbano da Rua de Henrique Sommer;  
Conjunto urbano da Avenida dos Heróis de Angola;  
Casa do Barão de Salgueiro;  
Casa do Dr. João Verde de Oliveira;  
Casa do Dr. Alçada;  
Casa da família Charters;  
Casa da família Zuquete, Casa dos Ataídes;  
Edifício Oriol da Pena;  
Edifício de gaveto da Avenida dos Heróis de Angola e Rua de Mouzinho de Albuquerque;  
Edifício Santa Rita, na Rua de José Jardim;  
Edifício «ferro de engomar» e moradias adjacentes a poente/norte;  
Edifício João de Deus;  
Garagem da Ford;  
Hospital de D. Manuel de Aguiar;  
Igreja e convento de Santo Agostinho;  
Igreja do Espírito Santo;  
Moinhos à beira das margens do rio Liz e vala medieval, entre a Ponte de Hintze Ribeiro e a Rua de Tomar;  
Moinho de papel;  
Palacete da família Guerra;  
Paços de Concelho;  
Quinta da Fábrica;  
Quinta de São Venâncio;  
Teatro de José Lúcio da Silva.

## Maceira:

Ermida da Senhora da Barroquinha;  
Bairro da Cimpôr;  
Ermida de Santo Amaro;  
Conjunto urbano em Porto Carro.

## Marrazes:

Igreja Paroquial de Santiago;  
Capela de São João Baptista dos Pinheiros;  
Ermida de Nossa Senhora dos Milagres;  
Quinta de Nossa Senhora do Amparo;  
Estação dos caminhos de ferro de Leiria;  
Casa Paroquial.

## Memória:

Ermida de Nossa Senhora da Memória.

## Milagres:

Conjunto urbano em Alcaldaria (portal brasonado com o escudo de armas dos Silvas e Ataídes, e casas solarengas, entre outros).

## Monte Real:

Conjunto urbano (cinema, termas e pensão de cozinha portuguesa);  
Conjunto urbano — Vila (Paço da Rainha, pelourinho e Casa da Comarcã, Miradouro e fonte, entre outros);  
Igreja Paroquial de São João Baptista;  
Ermida de São João Baptista.

## Monte Redondo:

Conjunto urbano em Monte Redondo (bairro operário);  
Monumento aos Mortos da Grande Guerra;  
Fontenário;  
Marco geodésico (lápide comemorativa sobre as invasões francesas).

## Ortigosa:

Igreja Paroquial de Santo Amaro.

## Ortigosa:

Igreja Paroquial de Nossa Senhora do Rosário.

## Pousos:

Igreja de Nossa Senhora do Desterro.

## Regueira de Pontes:

Igreja Paroquial de São Sebastião;  
Capela de Nossa Senhora das Necessidades.

## Santa Catarina da Serra:

Igreja Paroquial de Santa Catarina e conjunto urbano envolvente;  
Ermida de Nossa Senhora Santíssima do Rosário;  
Casa dos Barões de Salgueiro.

## Souto da Carpalhosa:

Igreja Paroquial do Salvador;  
Capela de São Martinho das Várzeas.

## d) Outros elementos a classificar

Janela Renascentista nas Cortes;  
Cachorros (frade e freira) do edifício na rua de Latino Coelho, em Leiria.

## Obras de Ernesto Korrodi:

Banco de Portugal, em Leiria;  
Mercado de Santana, em Leiria;  
Residência do Dr. Oliveira Dias, em Leiria;  
Residência da família Boavida, em Leiria;  
Escadaria, em Leiria, na Rua de José Jardim;  
Edifício na Mouzinho de Albuquerque, em Leiria;  
Moradia pertencente a António Emílio Gomes, em Leiria (Estrada da estação);  
Residência de família Korrodi, em Leiria;  
Residência da família Pires de Miranda, em Leiria;  
Azulejos da estação de caminho de ferro, em Sismaria;  
Casa da família Leal, em Coimbrão;  
Paços do Concelho, em Leiria;  
Lápidos tumulares episcopais na Igreja de Santo Agostinho e na Sé Catedral, em Leiria.

## Obras de Camilo Korrodi:

Moradia da família Carvalho dos Santos, em Leiria;  
Moradia da família Pena na Rua Henrique Sommer, em Leiria;  
Rodoviária Nacional, em Leiria;  
Edifícios em banda na Avenida dos Heróis de Angola, em Leiria.

## Azulejos:

Fachada da Farmácia Paiva, no Largo da Sé, em Leiria;  
Fachada da padaria na Rua da Graça, à Praça de Rodrigues Lobo, em Leiria;  
Painel da tipografia na Travessa da Misericórdia, em Leiria;  
Fachada da casa da família Pires de Miranda, na Rua de José Jardim, em Leiria;  
Azulejos desenhados pelo arquitecto Ernesto Korrodi na estação de caminho de ferro, em Sismaria, Marrazes;  
Painéis no parque infantil com as histórias de Afonso Lopes Vieira, em Leiria.

## Espaços naturais:

Lapedo/cruzeiro, em Caranguejeira e Santa Eufémia;  
Senhora do Monte/Curvachia, em Cortes;  
Nascente do rio Lis, em Fontes, Cortes;  
Jardim de Luís de Camões, em Leiria;  
Parque da cidade, em Leiria;  
Morro do Castelo, em Leiria;  
Morro da Igreja de Nossa Senhora da Encarnação, em Leiria;  
Morro do cemitério, em Leiria;  
Conjunto arbóreo da Quinta de Charters de Azevedo.

**Brasões:**

Pedra de armas da antiga Ponte de Três Arcos, na Rua do Tenente Valadim;  
 Brasão de D. João I.

**Estátuas e baixos-relevos:**

Estátua Caminho do Mercado (grupo escultórico do mestre Anjos Teixeira, Filho), em Leiria;  
 Estátua de D. Afonso Henriques, em Leiria;  
 Baixo-relevo de S. Francisco, em Leiria;  
 Estátua do Pastor Peregrino, em Leiria.

**Fontes:**

Fonte Nova (Fonte dos Namorados), Rua da Comissão de iniciativa, em Leiria;  
 Fonte Quente, em Leiria;  
 Fonte do Arrabalde, em Leiria;  
 Fonte Grande, em Leiria;  
 Fonte Freire, em Leiria;  
 Fonte dos Castanheiros, em Leiria;  
 Fonte das Olhalvas, em Pousos;  
 Fonte da Ortigosa;  
 Fonte de Santa Margarida;  
 Fonte do Arrabal;  
 Fonte das Cortes;  
 Fonte de Monte Real;  
 Fonte da Maceira;  
 Fonte de Carvide;  
 Fonte da Barreira;  
 Nascente da ribeira do Sirol, Olho, em Caldelas;  
 Fonte da Mata dos Marrazes;  
 Fonte de Caranguejeira.

**Património arqueológico:**

Estações do Paleolítico do vale do Lis:  
 Quinta do Cônego (Cortes);  
 Casal de Santa Maria (Parceiros);  
 Zona de Monte Real;  
 Quinta da Carvalha (Gândara dos Olivais);

**Estação do Neolítico:**

Gruta no lugar da Mata (Monte Real);

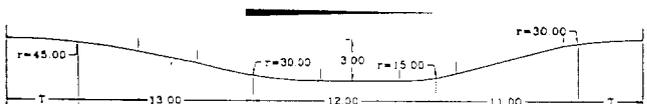
**Romanização:**

Núcleo de Collipo (encosta que desce para a Reixida e toda a área a norte da estrada que desce do Bico Sacho para a Golpilheira e até aos limites desta freguesia, pertencendo estes espaços respectivamente às freguesias de Cortes e Barreira);  
 Núcleo Arneiro Arnal, em Maceira.

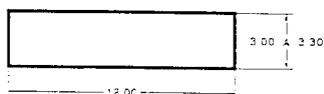
**ANEXO II**

**Estacionamento e garagens**

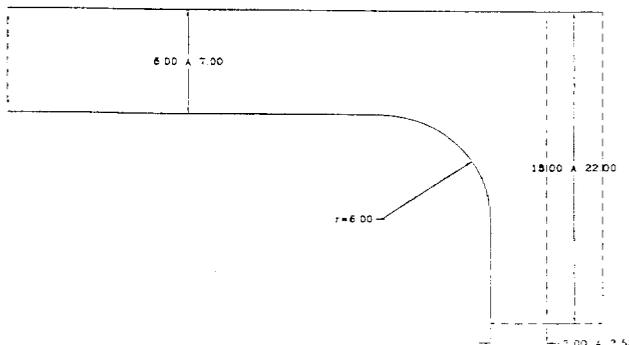
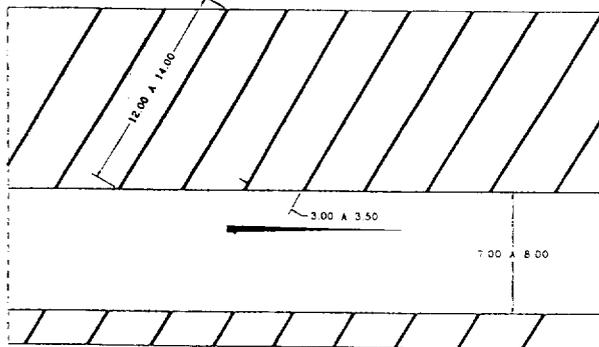
**RECORTE TIPO PARA AUTOCARROS DE TURISMO**



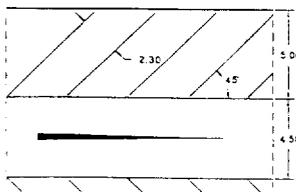
**LUGAR TIPO (AUTOCARROS DE TURISMO)**



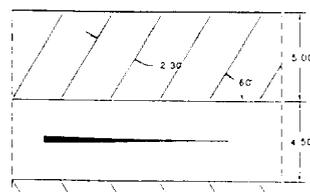
**ESTACIONAMENTO TIPO PARA VIATURAS RIGIDAS ATE 10m DE COMPRIMENTO**



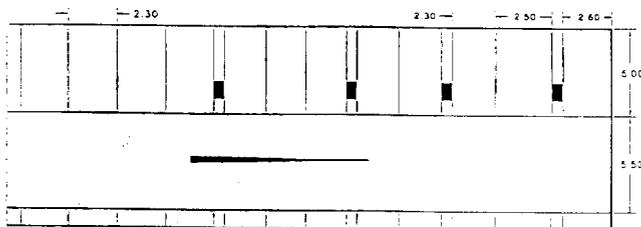
**ESTACIONAMENTO A 45°**



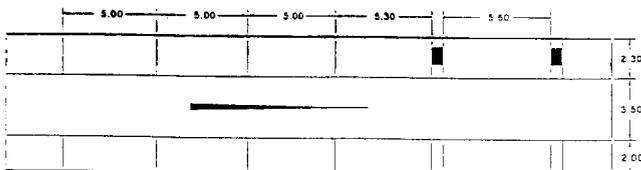
**ESTACIONAMENTO A 60°**



**ESTACIONAMENTO A 90°**



**ESTACIONAMENTO LONGITUDINAL**



**ANEXO III**

**Caução**

1 — Formas. — A caução a que se refere o n.º 3 do artigo 77.º será prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado ou mediante garantia bancária.

## 2 — Modo de prestação:

2.1 — O depósito em dinheiro efectuar-se-á, à ordem da Câmara Municipal de Leiria, na Caixa Geral de Depósitos, suas filiais, agências ou delegações, mediante guia preenchida pelos interessados de harmonia com o modelo n.º 1 constante do n.º 4.

2.2 — No caso de a prestação da caução se efectuar mediante garantia bancária, deverá ser apresentado documento, de harmonia com o modelo n.º 2 do n.º 4, pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure e garanta a entrega da importância da caução logo que a Câmara Municipal de Leiria, nos termos estabelecidos no Regulamento sobre Estacionamento e Garagens, a exija.

2.3 — Quando o depósito for prestado em títulos, estes serão avaliados pelo respectivo valor nominal, salvo se, nos últimos três meses, a média da cotação na Bolsa de Valores de Lisboa ficar abaixo do par, caso em que a avaliação será feita em 90% dessa média.

## 3 — Montantes. — Os montantes da caução são os seguintes:

a) Ampliações em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitectónicas e nas situações da alínea e) do n.º 1 do artigo 77.º do presente Regulamento:

Por cada lugar de estacionamento em falta — 1 000 000\$;

b) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso de viatura, seja por razões de topografia do arruamento ou por razões de tráfego:

Por cada lugar de estacionamento em falta — 1 500 000\$;

c) Quando se verificarem mudanças de uso em edifícios existentes, nos casos abrangidos pela alínea c) do n.º 1 do artigo 77.º do citado Regulamento, quer impliquem ou não a execução de obras, e não seja possível criar área de estacionamento:

Por cada lugar de estacionamento em falta — 1 500 000\$;

d) Quando o lote onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma largura média inferior a 7 m:

Por cada lugar de estacionamento em falta — 1 500 000\$;

## 4 — Modelos:

## 4.1 — Modelo n.º 1 — guia de depósito:

Vai (¹)... (²), ..., depositar na (³)..., à ordem da Câmara Municipal de Leiria, a quantia de (⁴)...\$, ..., como caução relativa a ... lugares de estacionamento em falta, nos termos do n.º 3 da alínea... do anexo III ao Regulamento sobre Estacionamento e Garagens do Concelho de Leiria.

(¹)...

(²)...

(³) Nome.

(⁴) Morada ou sede.

(⁵) Caixa Geral de Depósitos, Crédito e Previdência, filiais, agências ou delegações.

(⁶) Valor em numerário, por extenso.

(⁷) Local e data.

(⁸) Assinatura.

## 4.2 — Modelo n.º 2 — garantia bancária:

Ex.º Sr. Presidente da Câmara Municipal de Leiria:

O Banco..., com sede em..., na Rua..., constitui-se pelo presente instrumento fiador e principal pagador de..., residente em..., relativo ao número de lugares de estacionamento em falta, oferecendo esta garantia bancária como se este depósito tivesse sido efectuado pelo referido promotor/construtor e responsabilizando-se pela realização do mesmo depósito se, por falta de cumprimento das obrigações assumidas, o citado promotor/construtor incorrer no dever do seu total ou parcial pagamento.

A Câmara Municipal de Leiria ficará a dispor da importância daquela garantia nos termos em que o faria se a caução tivesse sido constituída por depósito em dinheiro.

O banco fará, pois, a entrega de quaisquer importâncias da caução à mesma Câmara logo e na medida em que esta exija, entendendo-se esta obrigação existente para o banco independentemente da época e circunstância em que a Câmara faça valer os seus direitos.

A importância total desta garantia é, assim, de... (extenso), correspondente a... lugares de estacionamento em falta, de acordo com a(s) alínea(s) do artigo 72.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Leiria.

*Observação.* — Qualquer rasura deverá ser ressalvada e as assinaturas devem ser reconhecidas na qualidade. Esta garantia será aceite depois de visada pelo Departamento de Administração Geral desta Câmara.

