

# PLANO DE PORMENOR DE S. ROMÃO/OLHALVAS

## REGULAMENTO

### Capítulo I

#### Disposições Gerais

##### Artigo 1.º

(Âmbito)

O Plano de Pormenor de S. Romão/Olhalvas, designado abreviadamente por Plano, elaborado no âmbito do Programa Polis de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, constitui o instrumento definidor da organização espacial e da gestão urbanística para a área territorial da Cidade de Leiria, delimitada como Área de Intervenção na Planta de Implantação 1 - Desenho n.º 30, publicada em anexo.

##### Artigo 2.º

(Objetivos)

Tendo em consideração os objetivos gerais estabelecidos para o Programa Polis, constituem objetivos próprios do Plano na Área de Intervenção, a requalificação urbana e a valorização ambiental da frente ribeirinha do Rio Lis que corre no interior da cidade de Leiria, integrada na zona genericamente designada por Sistema Rio, envolvendo:

- a) A criação de espaços públicos e o enquadramento e arranjo paisagísticos;
- b) A reformulação e completamento de rede de infraestruturas, designadamente da rede viária e de atravessamento do Rio Lis;
- c) A criação de percursos pedonais e de ciclovias que assegurem uma melhor fruição das áreas livres;
- d) A criação de uma rede de equipamentos de cultura, lazer e desporto.

- e) A reconversão e construção de edifícios destinados a equipamentos e às funções habitacional, comercial e de serviços, de qualidade elevada e paisagisticamente enquadrados.

Artigo 3.º  
(Composição)

1. O Plano tem a seguinte composição documental:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação com o seguinte desdobramento:
- Planta de Implantação 1 - Desenho n.º 30
  - Planta de Implantação 2 A - Espaço Exterior - Desenho n.º 31
  - Planta da implantação 2 B - Espaço Exterior - Desenho n.º 32
  - Planta de Implantação 3 - Ações Sobre o Edificado Existente - Desenho n.º 33
  - Planta de Implantação 4 - Edificações Propostas - Desenho n.º 34
- c) Planta de Condicionantes - Desenho n.º 05

2. O Plano é composto, ainda, pelos seguintes elementos de acompanhamento:

- a) Relatório
- b) Peças desenhadas
- Planta de Enquadramento - Desenho n.º 01
  - Planta - Extrato do PDM Leiria - Desenho n.º 02
  - Planta da Situação Existente - Desenho n.º 03
  - Planta de Cadastro Existente - Desenho n.º 04
  - Análise Paisagística - Planta de Estrutura Verde 1A - Desenho n.º 06
  - Análise Paisagística - Planta de Estrutura Verde 1B - Desenho n.º 07
  - Planta de Estado de Conservação dos Edifícios - Desenho n.º 08
  - Planta de Número de Pisos e de Fogos / Edifício - Desenho n.º 09
  - Planta de Usos ao Nível do R/C - Desenho n.º 10

- Planta de Usos Acima do R/C - Desenho n.º 11
- Planta de Equipamentos - Desenho n.º 12
- Planta de Toponímia e Números de Polícia - Desenho n.º 13
- Planta de Estacionamento Automóvel - Desenho n.º 14
- Planta de Património Edificado - Desenho n.º 15
- Rede Viária - Infraestruturas Rodoviárias - Hierarquia (Existente) - Desenho n.º 16
- Eletricidade - Desenho n.º 17
- Abastecimento de Águas - Desenho n.º 18
- Rede de Esgotos - Desenho n.º 19
- Gás - Desenho n.º 20
- Rede de Telecomunicações e TV Cabo - Desenho n.º 21
- Rede Viária - Transportes Coletivos Rodoviários (Existente) - Desenho n.º 22
- Reserva Agrícola Nacional - Aprovada e Publicada - Desenho n.º 23
- Reserva Agrícola Nacional - Área Proposta para Desafetação - Desenho n.º 24
- Reserva Agrícola Nacional - Proposta - Desenho n.º 25
- Reserva Ecológica Nacional - Aprovada e Publicada - Desenho n.º 26
- Reserva Ecológica Nacional - Área Proposta para Desanexação - Desenho n.º 27
- Reserva Ecológica Nacional - Proposta - Desenho n.º 28
- Planta de Demolições - Desenho n.º 29
- Planta de Modelação Geral do Terreno - Desenho n.º 35
- Planta de Modelação Geral do Terreno - Desenho n.º 36
- Alçados de Conjunto - Desenho n.º 37
- Rede Viária - Traçados Propostos, Vias, Pontes e Parques - Planta de Localização - Desenho n.º 38
- Infraestruturas - Eletricidade - Desenho n.º 39
- Infraestruturas - Abastecimento de Águas - Desenho n.º 40
- Infraestruturas - Rede de Esgotos - Desenho n.º 41
- Infraestruturas - Gás - Desenho n.º 42
- Infraestruturas - Rede de Telecomunicações e TV Cabo - Desenho n.º 43
- Rede Viária - Localização de Perfis Longitudinais e Transversais - Desenho n.º 44

- Rede Viária - Perfis Longitudinais e Transversais Tipo - Desenho n.º 45
- Planta de Estrutura Verde - Desenho n.º 46
- Planta de Localização das Ações - Desenho n.º 47
- Planta de Execução do Plano - Desenho n.º 48
- Rede Viária - Esquema de Circulação (Proposta) - Desenho n.º 49
- Rede de Transportes Coletivos - Rede Regional (Prevista) - Desenho n.º 50
- Estacionamentos em Parques (Proposta) - Desenho n.º 51
- Planta da Rede Pedonal e Ciclovias - Desenho n.º 52
- Mapa de Delimitação das Zonas Sensíveis e Mistas - Desenho n.º 53

c) Programa de Execução e Plano de Financiamento.

#### Artigo 4.º (Vinculação)

O Plano é um instrumento normativo de natureza regulamentar, sendo de observância vinculativa para todas as entidades públicas e particulares, em quaisquer ações ou atividades, que tenham por objeto a ocupação, o uso e a transformação do solo e do edificado na Área de Intervenção.

#### Artigo 5.º (Definições)

Sem prejuízo da consideração das definições estabelecidas pelo Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, na aplicação das prescrições constantes dos elementos do Plano, são consideradas, também, as seguintes definições:

- a) Área Bruta de Construção: Somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo varandas, com exceção de sótãos não habitáveis, garagens e arrecadações privativas das frações habitáveis ou utilizáveis quando localizadas em cave, áreas técnicas, terraços e alpendres;
- b) Área de Implantação: Superfície definida pelo perímetro da projeção no plano horizontal das paredes exteriores, com exceção dos resultantes de varandas, platibandas, palas e de outros elementos de proteção solar;

- c) Composição: Elementos constitutivos do edifício, subdivididos em Elementos Primários e Elementos secundários;
- d) Elementos Primários: Fundações, estrutura, cobertura, paredes exteriores e interiores, pisos e pavimentos, comunicações verticais e rampas;
- e) Elementos Secundários: Portas exteriores e interiores, janelas, envidraçados, clarabóias, tetos suspensos, guarnições e revestimentos e chaminés;
- f) Envolvente: Espaço edificado ou não, que rodeia e enquadra um edifício ou parcela;
- g) Espaços Agrícolas: Espaços abertos exclusivamente destinados à produção agrícola, integrados na estrutura verde urbana;
- h) Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento: Espaços exteriores, com dominância de revestimento vegetal não regado, destinados ao enquadramento cénico e proteção ambiental;
- i) Jardim Público: Espaço exterior de uso público e acesso livre, localizado no interior da malha urbana, de uso diário intensivo, com dominância de revestimento vegetal regado;
- j) Morfologia do edifício: Conjunto de elementos que permitem a identificação ou individualização do edifício, através da sua composição geral e da linguagem arquitetónica;
- k) Obras de Ampliação - AP: as obras de que resulte o aumento de área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
- l) Obras de Alteração - AT: As obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou a sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou de cércea;

- m) Obras de Conservação - CS: as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- n) Obras de Construção - CN: As obras de criação de novas edificações;
- o) Obras de Demolição - DL: as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- p) Obras de Manutenção: Conjunto de operações preventivas destinadas a manter em bom funcionamento, quer uma edificação com um todo, quer cada uma das suas partes constituintes;
- q) Obras de Reconstrução - RC: As obras de construção subsequentes à demolição total e parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;
- r) Parcela: Área de território física ou juridicamente autonomizada, não resultante de operação de loteamento urbano;
- s) Parque Desportivo: Espaço exterior direcionado para as práticas desportivas, de acesso público condicionado, dispondo de características que permitam, também, a permanência informal e prolongada;
- t) Parque Linear: Espaço exterior associado ao elemento linear Rio Lis, de acesso e uso públicos, privilegiando o percurso de peões e ciclistas;
- u) Parque Verde Urbano: Espaço exterior de acesso público, devidamente equipado para utilização intensiva e prolongada, localizado no interior ou na periferia imediata da malha urbana, com dominância de revestimento vegetal regado ou conduzido em sequeiro;
- v) Plano de Água: Massa de água e respetivo leito afeto a curso de água;
- w) Pormenores Notáveis: Elementos e materiais singulares característicos existentes no edifício, designadamente de natureza arquitetónica ou compositiva;

- x) Praças Pedonais e Cicláveis Equipadas: Espaços exteriores de acesso público, localizados no interior da malha urbana, com dominância de revestimentos inertes, vocacionados para o encontro e permanência.
- y) Tipologia: Caracterização dos fogos ou dos edifícios, em termos de área, funcionamento e morfologia;
- z) Tratamento de Margem: Ações de limpeza, estabilização biológica ou reposição dos três estratos do coberto ribeirinho
- aa) Zona Verde Regada: Zona com dominância de revestimentos (relvado) diretamente utilizável, irrigada por sistema automatizado com minimização do sistema de aspersão;
- bb) Zona Verde em Sequeiro: Zona em espaços inundáveis, com dominância de revestimentos herbáceos mantidos como prados cortados.

#### Artigo 6.º

##### (Avaliação)

O Plano é objecto de avaliação em cada período de dois anos, devendo, para o efeito, a Câmara Municipal apresentar à Assembleia Municipal, um relatório sobre o estado da sua execução.

#### Artigo 7.º

##### (Alteração e Revisão)

1. Sem prejuízo das situações de exceção previstas na lei, o Plano só pode ser alterado decorridos três anos sobre a sua entrada em vigor.

2. O Plano deve, obrigatoriamente, ser revisto no prazo de dez anos, contado da respectiva entrada em vigor, sem prejuízo das situações de exceção previstas na lei e da restrição legal à revisão antes de decorridos três anos sobre a sua eficácia.

## **Capítulo II**

### **Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

#### Artigo 8.º (Servidões e Restrições)

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes – Desenho n.º 04 são as seguintes:

- a) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Domínio Hídrico;
- c) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- d) Infraestruturas Elétricas;
- e) Rede Rodoviária.

#### Artigo 9.º (Regime)

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e nas sujeitas a restrições de utilidade pública enumeradas no artigo anterior a ocupação, o uso e a transformação do solo, obedece ao disposto nos regimes legais próprios, cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

## **Capítulo III**

### **Disposições Relativas à Ocupação do Solo**

#### Artigo 10.º (Equipamentos Desportivos e de Lazer e Estrutura Verde)

1. A Planta de Implantação 1 – Desenho n.º 30, define a localização das áreas e dos edifícios destinados à instalação de equipamentos desportivos e de lazer, da estrutura verde e do estacionamento.



2. A Planta de Implantação 1 - Desenho n.º 30, estabelece a estrutura verde, localizando as áreas destinadas a parques verdes urbanos, jardins públicos, parques lineares, parques desportivos, espaços verdes de proteção e enquadramento, praças pedonais e cicláveis e espaços agrícolas.

3. As Plantas de Implantação 2A e 2B - Desenhos n.º 31 e n.º 32, definem para cada uma das áreas referidas no número anterior, a respetiva organização geral e funcionalidade, bem como as tipologias de revestimentos inertes e vegetais.

4. As áreas e os edifícios referidos nos números anteriores, para além das ações de conservação e de limpeza, não podem ser objeto de intervenções que ponham em causa as finalidades estabelecidas no Plano.

#### Artigo 11.º

##### (Redes de Infraestruturas - Traçados Propostos)

1. O Plano define os traçados propostos para as redes viária, elétrica, de abastecimento de água, de saneamento básico, de distribuição de gás, telecomunicações, respetivamente, nas seguintes plantas:

- Rede Viária - Traçados Propostos, Vias, Pontes e Parqueamentos - Planta de Localização - Desenho n.º 38
- Rede Viária - Localização de Perfis Longitudinais e Transversais - Desenho n.º 44
- Rede Viária - Perfis Longitudinais e Transversais Tipo - Desenho n.º 45
- Infraestruturas - Eletricidade - Desenho n.º 39
- Infraestruturas - Abastecimento de Águas - Desenho n.º 40
- Infraestruturas - Rede de Esgotos - Desenho n.º 41
- Infraestruturas - Gás - Desenho n.º 42
- Infraestruturas - Rede de Telecomunicações e TV Cabo - Desenho n.º 43

2. Os traçados propostos constituem espaços canais, nos quais são interditas quaisquer ações ou atividades, que ponham em causa a execução futura das redes.

Artigo 12.º  
(Atividades Interditas ou Condicionadas)

Na Área de Intervenção são interditas, ou podem ser objecto de condicionamentos nos termos legais, as instalações com carácter provisório não previstas no Plano, que se revelem incompatíveis com a função habitacional, ou que diminuam ou prejudiquem as condições ambientais indispensáveis ao funcionamento e à fruição dos espaços verdes e de lazer e à instalação, funcionamento e fruição de equipamentos coletivos e de equipamentos desportivos.

Artigo 13.º  
(Alinhamentos)

Nas zonas destinadas a nova edificação os alinhamentos estão definidos na Planta de Implantação 4 – Desenho n.º 34.

Artigo 14.º  
(Edificado Existente)

1. No edificado existente, salvo nas situações previstas na Planta de Implantação 1 - Desenho n.º 30 e na Planta de Implantação 4 - Desenho n.º 34, e que resultem de particularização estabelecida no artigo seguinte, ou que sejam tecnicamente justificadas em projeto e admitidas pela administração municipal, todas as intervenções inovadoras devem respeitar os parâmetros preexistentes relativos a cêrceas, número de pisos, profundidade de empenas, corpos balançados e varandas, de acordo com o estabelecido no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria.
2. É interdita a construção de anexos e a ocupação dos logradouros definidos no edificado existente.
3. Os materiais e cores a utilizar nas intervenções no edificado existente não podem constituir elementos de dissonância face às características dominantes da envolvente.
4. Os equipamentos de ar condicionado e os estendais, devem ser localizados nas fachadas de tardoz, devendo, quando excecionalmente localizados nas fachadas fronteiras à via pública ser instalados por modo e forma não aparentes.

## Artigo 15.º

### (Modos de Intervenção no Edificado Existente)

1. Os modos de intervenção no Edificado Existente são as constantes da Planta de Implantação 3 – Desenho n.º 33 e do Quadro I seguinte.

Quadro I

MODOS DE INTERVENÇÃO	ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DO EDIFÍCIO/CONJ. EDIFICADO				TIPOLOGIA	MORFOLOGIA	PARÂMETROS						USO	
	EL. PRIMÁRIOS	EL. SECUNDÁRIOS	REVESTIMENTOS	PORMENORES NOTÁVEIS			LOTE	ÁREA IMPLANTAÇÃO	ÍNDICE OCUPAÇÃO	ÍNDICE UTILIZAÇÃO	Nº DE PISOS OU CÉRCEA	ÁREA TOTAL DE PAVIMENTOS		
CONSTRUÇÃO NOVA	N	N	N	-	N	N	PL/N	N	N	N	N	N	N	PL/N
AMPLIAÇÃO	M/A	M/A	M/A	M/A	A	A	M/A	A	A	A	A	A	A	M/A
ALTERAÇÃO	A	M/A	A	M/A	A	A	M	M	M	M/A	M	M/A	M/A	M/A
CONSERVAÇÃO	M	M	M/S	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M/A
DEMOLIÇÃO	D	D	D	D	D	D	PL	-	-	-	-	-	-	PL

Sendo: A - Alteração; D - Demolição; M - Manter; N - Construção Nova; PL - Uso estabelecido no Plano; S - Substituição por Material Idêntico.

2 – Nas situações em que se pretenda intervenção no Edificado Existente que revista a natureza de Manutenção/Alteração - M/A, previamente à elaboração do respetivo projeto de arquitetura, é aconselhável a apresentação à Câmara Municipal de pedido de Informação Prévia, no qual seja dado conhecimento do conteúdo da intervenção prevista.

3 – A Câmara Municipal na resposta ao Pedido de Informação Prévia determina qual a tipologia de intervenção a adotar tendo em conta designadamente:

- a) A avaliação e a caracterização da intervenção pretendida nas perspetivas arquitetónica e de inserção urbana;

- b) A salvaguarda e a valorização da qualidade arquitetónica do edifício a ser objeto de intervenção;
- c) O contributo da intervenção para a consolidação e requalificação da parte urbana, atendendo à história e memória coletiva do lugar e do edifício e ao propósito global de valorização funcional e ambiental da área onde se insere.

4 – Em todas as intervenções no Edificado Existente, devem ser garantidos os adequados serviços e ligações às redes públicas de infraestruturas, bem como ser assegurada a estabilidade estrutural, admitindo-se a modificação no todo ou em parte do tipo de estrutura preexistente, ou quando devidamente justificado e indispensável, a adoção de solução estrutural diversa, atendendo à morfologia da construção, à distinta tipologia, ou ao diferente uso previsto.

Artigo 16.º  
(Edificado Proposto)

1. A configuração e o dimensionamento das parcelas destinadas a edificação, com indicação das funções urbanas a que se destinam, a sujeitar ou não a operação de loteamento urbano, estão definidos na Planta de Implantação 4 – Desenho n.º 34 e nos Quadros II, III e IV seguintes.

## QUADRO II

### EDIFICAÇÕES PROPOSTAS - Habitação, Comércio e Serviços

Parcela	Área da parcela	Área de Implantação acima do solo	Área de constr. de habitação	Área de constr. de comércio	Área de constr. de serviços (**)	Área de constr. acima do solo	N.º de pisos	N.º máximo de fogos	Área média por fogo	N.º de lugares de estacion. (Min.Portº/PDM)	N.º de lugares de estacion. dentro da parcela	Área de estacion. em cave	N.º de caves	Cota de soleira
<b>UNIDADE DE EXECUÇÃO 1</b>														
1	360	360	1800	-	-	1.800	5	12	150	24	24	600	2	51,80
2	360	360	1800	-	-	1.800	5	12	150	24	24	600	2	51,80
3	360	360	1470	330	-	1.800	5	12	122,5	35	35	875	3	51,80
Total	1.080	1.080	5.070	330	-	5.400		36	-	-	83	-	-	-
<b>UNIDADE DE EXECUÇÃO 2</b>														
4	576	360	1.800	-	-	1.800	5	15	180	23	23	576	1	45,00
5	576	360	1.800	-	-	1.800	5	15	180	23	23	576	1	45,00
6	594	345	1.410	315	-	1.725	5	12	176,3	26,5	27	594	1	44,80
7	594	345	1.410	315	-	1.725	5	12	176,3	26,6	27	594	1	44,80
8	594	345	1.410	315	-	1.725	5	12	176,3	26,7	27	594	1	44,80
9	560	345	1.410	315	-	1.725	5	12	176,3	26,8	27	560	1	44,80
Total	3.494	2.100	9.240	1.260	-	10.500	-	78	-	-	154	-	-	-
<b>UNIDADE DE EXECUÇÃO 3</b>														
10	762	209	418	-	-	418	2	2	209	4	4	-	-	45,00
11(*)	1.200	1.200	2.520	1.080	-	3.600	3	16	157,5	68	68	1.700	2	44,70
12(*)	360	360	750	330	-	1080	3	6	125	23	23	575	2	44,50
13(*)	2.025	1.125	3.895	605	1.125	5.625	5	21	185	118,42	118	2.950	2	44,30
14(*)	2.025	1.125	3.895	605	1.125	5.625	5	21	185	118,42	118	2.950	2	43,95
15(*)	2.025	1.125	3.895	605	1.125	5.625	5	21	185	118,42	118	2.950	2	43,60
16(*)	2.025	1.125	3.895	605	1.125	5.625	5	21	185	118,42	118	2.950	2	43,25
17(*)	666	666	3.330	-	-	3.330	5	20	166,5	40	40	1.000	2	43,00
Total	11.088	6.935	22.598	3.830	4.500	30.928	-	128	-	-	607	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15.662</b>	<b>10.115</b>	<b>36.908</b>	<b>5.420</b>	<b>4.500</b>	<b>46.828</b>	<b>-</b>	<b>242</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>844</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) - Parcelas suscetíveis de ser submetidas a processo de loteamento

(\*\*) - Em unidades de área inferior a 500 m2.

Unidades:

Áreas em metros quadrados

Cota de soleira: em metros lineares

### QUADRO III

Parcelas	Área da Parcela	Área de implantação	Usos	N.º de pisos	Área de construção	Cota de soleira	Observações
18	3.807	3.807	Estacionamento - 380 lugares	3	11.421	44,70	Substitui em 2.ª fase o parque de superfície
19	5.553	1.350	Edifício de apoio ao Parque/Piscina	2	2.025	42,50	
20A	8.874	-	Campo de Ténis	0	-	44,80	
20B	4.126	2.088	Clube de Ténis	3	4.450	44,80	110 lugares de estacionamento em cave
<b>Total</b>	<b>22.360</b>	<b>7.245</b>			<b>17.896</b>		

### EDIFICAÇÕES PROPOSTAS Equipamentos

NOTA: As cotas de soleira registadas são indicativas. As cotas finais deverão resultar dos projetos dos arruamentos e dos espaços exteriores

Unidades:  
 Áreas em metros quadrados  
 Cota de soleira: em metros lineares

### QUADRO IV

ÁREA DE INTERVENÇÃO	41,40 ha
ÁREA TOTAL DAS PARCELAS PARA HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS	15.662 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO PARA HABITAÇÃO	36.908 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO PARA COMÉRCIO	5.420 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO PARA SERVIÇOS	4.500 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO PARA HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS	46.828 m2
ÁREA TOTAL DAS PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMENTOS E EDIFÍCIOS DE APOIO	18.553 m2
ÁREA TOTAL DAS PARCELAS DESTINADAS A ESTACIONAMENTO	3.807 m2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PROPOSTA PARA EQUIPAMENTOS E EDIFÍCIOS DE APOIO	6.475 m2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PROPOSTA PARA ESTACIONAMENTO	11.421 m2
Nº DE FOGOS (TOTAL)	242
LUGARES DE ESTACIONAMENTO PRIVADO	844
LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO (1.069 à superfície; 2.ª fase 966 à superfície e 245 em silo)	1.069-1.211
ÁREA TOTAL DAS ZONAS VERDES PÚBLICAS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	86.409 m2

2. Os parâmetros relativos a área de implantação, áreas brutas de construção para habitação, comércio e serviços, número de pisos, número máximo de fogos e cotas de soleira, estas com carácter indicativo, estão também definidos nos Quadros II, III e IV do número anterior, sem prejuízo do cumprimento das disposições aplicáveis do RGEU e do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria.

3. A área de construção para serviços deverá considerar frações de área inferior a 500 m2.

4. A Planta de Implantação 4 – Desenho n.º 34, delimita graficamente as áreas das parcelas que, não sendo destacadas da descrição registral correspondente, podem acolher em subsolo capacidade de estacionamento privado, libertando a superfície através da constituição de servidão de natureza perpétua a favor do Município, para espaço exterior de utilização pública.

5. No tratamento do exterior das edificações devem ser preferencialmente utilizados os revestimentos em pedra e materiais cerâmicos, o betão branco aparente e o reboco pintado, procurando assegurar-se uma coerência cromática.

#### Artigo 17.º

##### (Estacionamento e Parâmetros de Estacionamento)

1. A localização, tipologia e a capacidade dos parques de estacionamento público, estão definidas na Planta de Implantação 1 - Desenho n.º 30 e na Planta de Implantação 4 - Desenho n.º 34 e nos Quadros II e III constantes do número 1 do artigo anterior.

2. Os parâmetros mínimos de estacionamento privado a observar na Área de Intervenção, fixados de acordo com a Portaria n.º 1136/2001 de 25 de setembro, são os constantes das plantas e dos quadros referidos no número anterior.

### **Capítulo IV**

#### **Execução do Plano**

#### Artigo 18.º

##### (Unidades de Execução e Sistemas de Execução)

1. A concretização do Plano é efectuada de acordo com as Unidades de Execução 1, 2 e 3, delimitadas na Planta de Implantação – Desenho n.º 34 e na Planta de Execução do Plano - Desenho n.º 48, contemplando as ações identificadas na Planta de Localização de Ações - Desenho n.º 47.

2. Na concretização das Unidades de Execução devem ser observados os seguintes Sistemas de Execução:

- a) Unidade de Execução 1: Sistemas de Cooperação e de Compensação, com cumprimento do Protocolo estabelecido entre a Sociedade Leiria Polis e o proprietário fundiário;
- b) Unidade de Execução 2: Sistemas de Cooperação e de Compensação, com cumprimento do Protocolo estabelecido entre a Sociedade Leiria Polis e os proprietários fundiários;
- c) Unidade de Execução 3: Sistema de Compensação e Sistema de Imposição.

### Artigo 19.º

#### (Perequação Compensatória)

Para a concretização das Unidades de Execução, as operações de perequação compensatória que tenham por objeto a distribuição da capacidade de edificação e a determinação e repartição das áreas de cedência entre os prédios envolvidos, tendo em conta as disposições aplicáveis, devem considerar os valores constantes do Quadro V seguinte:

QUADRO V

	Área das Unidades de Execução (m <sup>2</sup> )	Área das parcelas propostas (m <sup>2</sup> )	Área de construção (m <sup>2</sup> )	Índice médio de utilização	Índice de cedência médio
Unidade de Execução 1	10.223,7	1.080	5.400	0,528	0,894
Unidade de Execução 2	32.522,8	3.494	10.500	0,323	0,893
Unidade de Execução 3	106.419,6	11.088	30.928	0,291	0,896



## **Capítulo V**

### **Disposições Finais**

#### Artigo 20.º

(Caraterização do Ambiente Sonoro)

Atendendo ao tipo de ocupação do solo atual e previsto, e de acordo com o Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção deste Plano classifica-se como Zona Mista nas áreas definidas pelas vias estruturantes e de construção com usos mistos e como Zona Sensível nas áreas em que predominam funções lúdicas associadas ao verde urbano de recreio e lazer, conforme Mapa de Delimitação de Zonas Sensíveis e Mistas – Desenho n.º 53.

#### Artigo 21.º

(Entrada em Vigor)

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