

**Plano de Pormenor
ARRABALDE DA PONTE**



**REGULAMENTO
1ª ALTERAÇÃO**

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA – 2021

Alteração ao Plano de Pormenor Arrabalde da Ponte

Artigo 1.º Alterações

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

Artigo 3.º (...)

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) (...);
 - b) Planta de implantação e Quadro Geral de Áreas e Usos
Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.001.04, à Esc.: 1/2.000;
 - c) Planta de Trabalho e Quadro Geral de Áreas e Usos -
Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.001A.00, à Esc.: 1/1.000;
 - d) (*Anterior alínea c)*) - Planta de condicionantes - Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.002.03, à Esc.: 1/2.000;
2. Acompanham o Plano os seguintes elementos:
 - a) (...);
 - b) Relatório da Proposta de Exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, na área de intervenção do PPAP;
 - c) Planta de Enquadramento, PPAP.ENQ.PB.PL.001.02 – esc.:1/10.000;
 - d) Plantas de Pavimentos (para cada cota definida), à escala 1/2.000, numeradas de PPAP.ARQ.PB.PL [005.03 – 016.02];
 - e) Perfis Complementares à Planta de Implantação, à escala 1/1.000, numeradas de PPAP.ARQ.PB.CT. 0017.02 e 018.02;
 - f) Planta da Situação Existente, PPAP.ENQ.PB.PL.002.02 – esc.:1/2000;
 - g) Extrato da Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes. PPAP.PDM.PB.PL.001.02 - esc.: 1/25.000;
 - h) Extrato da Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional. PPAP.PDM.PB.PL.002.02 - esc.: 1/25.000;
 - i) Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo e Salvaguardas.

- PPAP.PDM.PB.PL.001.02 - esc.: 1/25.000;
- j) Extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal PPAP.PDM.PB.PL.002.02 - esc.: 1/25.000;
- k) Programa de Execução das ações previstas e respetivo Plano de Financiamento;
- l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- m) Planta de Cadastro Original - Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.003.03, à esc.: 1/2.000;
- n) Planta de Compromissos Urbanísticos - Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.004.03, à esc.: 1/2.000;
- o) Planta de Demolições PPAP.ARQ.PB.PL.019.02, à esc.: 1/2.000;
- p) Planta de Delimitação das Unidades de Execução PAP.ARQ.PB.PL.020.02, à esc.: 1/2.000 e Manual de Gestão;
- q) Planta de Ruído à cota 4m-Indicador Lden-PPAP.ARQ.PB.PL.021.02 à esc.: 1/2.000;
- r) Planta de Ruído à cota 4m-Indicador Ln PPAP.ARQ.PB.PL.022.02 à esc.: 1/2.000;
- s) Planta de Zonamento e Delimitação de Zonas de Conflito -PPAP.ARQ.PB.PL.023.02 à esc.: 1/2.000;
- t) PAI – Arquitetura Paisagística
Plano geral dos espaços abertos PPAP.PAI.PB.PL.001.03 à esc.: 1/2.000;
Plano de plantação – estrato arbóreo PPAP.PAI.PB.PL.002.03 à esc.: 1/2.000;
Plano de revestimentos vivos e inertes (espaços permeáveis) PPAP.PAI.PB.PL.003.03;
Arranjos exteriores – troço poente PPAP.PAI.PB.PL.004.02; às esc.:1/200;1/50 e 1:20
Arranjos exteriores – troço nascente PPAP.PAI.PB.PL.005.01 às esc.:1/200;1/50;
Estrutura ecológica fundamental PPAP.PAI.PB.PL.006.03 à esc.: 1/2.000;
- u) Peças desenhadas das redes de infraestruturas
- RV – Rede Viária
Planta geral do traçado PPAP.ARR.PB.PL.001.03 à esc.: 1/500;
Perfis longitudinais PPAP.ARR.PB.PL.002.01;
Planta de acabamentos PPAP.ARR.PB.PL.003.03
Perfis transversais tipo e pormenores PPAP.ARR.PB.PL.004.03;
- RDA – Rede de Drenagem de Águas Domésticas e Pluviais
Existente / Alterações PPAP.RDA.PB.PL.001.03;
Proposta PPAP.RDA.PB.PL.002.03;
- RAG – Rede de Abastecimentos de Águas
Existente / Alterações PPAP.RAG.PB.PL.001.03;

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

Artigo 5.º
(...)

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

Artigo 6.º
(...)

- 1- (...):
 - a) (...)
 - i) (...);
 - ii) Comércio/serviços/equipamento/indústria/habitação/Hotel;
 - iii) Comércio/serviços/equipamento/indústria/habitação;
 - iv) Comércio/serviços/equipamento/indústria;
 - v) Comércio/serviços/equipamento/indústria/Hotel;
 - vi) Áreas privadas com ónus de uso público;
 - b) (...)
 - c) (...)
 - i) (...);
 - ii) (...);
 - iii) (...);

- iv) (...);
- v) (...);
- vi) (...);
- vii) Paragem de autocarro.

Artigo 16.º
(...)

1. O estacionamento no interior do lote em edifícios para hotéis deve cumprir os seguintes parâmetros mínimos:
 - a) Para os hotéis de 4 e 5 estrelas os valores são os previstos na legislação;
 - b) 20% das unidades de alojamento para os veículos ligeiros nos restantes casos.
2. Em qualquer dos casos anteriores, 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros para estabelecimentos com mais de 50 unidades de alojamento.

Artigo 20.º
(...)

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

Artigo 21.º
(...)

1. Na elaboração dos projetos das infraestruturas devem ser consideradas as peças desenhadas referidas na alínea u) do artigo 3º referentes à Rede de Drenagem de Águas Domésticas e Pluviais; Rede de Abastecimento de Águas; Rede Elétrica e Iluminação; Rede de Telecomunicações; Rede de Gás.
2. (...).

Artigo 25.º
(...)

(...):

Quadro I

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

Nota : A área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave

Artigo 26.º **(...)**

1. (...).
2. Em tudo o que estiver omissa, aplicar-se-á o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal, no que diga respeito às categorias e subcategorias do uso do solo.

Artigo 2.º

Aditamento

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

Artigo 7.º A **Zonas Inundáveis**

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

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

REPUBLICAÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Objeto e âmbito territorial

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

Artigo 2º Objetivos

1. São objetivos gerais do presente Plano:
 - a) Conter as pressões urbanísticas provocadas pela abertura da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro e Av. Dr. Adelino Amaro da Costa;
 - b) Realizar uma ligação, no início da Av. Dr. Adelino Amaro da Costa, junto ao Rio Lis, até à zona de expansão decorrente do Plano de Pormenor de Almuinha Grande, a poente, de forma a concretizar um eixo de circulação até ao nó do IC2 e EN 109;
 - c) Garantir que a área de intervenção, tendo em conta a sua localização e proximidade ao centro da cidade, seja pensada de forma que:
 - i) seja garantida continuidade do espaço urbano central e a sua diversidade de usos, evitando que se transforme num mero dormitório;
 - ii) preserve uma relação de não ocupação/agressão em relação às margens do Rio Lis, que constitui um espaço público de passeio e lazer de relevante interesse para a cidade;
 - d) Manter sob controle as propostas de ocupação territorial, embora assumindo os compromissos firmados por protocolos previamente assinados.
2. São objetivos específicos do Plano:
 - a) Criar qualidade e vivência urbana na área a que respeita e que tenha reflexos na leitura da imagem urbana da cidade de Leiria;

- b) Procurar que a ocupação da zona de intervenção possua ordem, sequência, espaços de estada e espaços de ligação, espaços construídos e espaços abertos, áreas verdes, preservação das vistas, boa acessibilidade e qualidade arquitetónica fundamentais a uma situação urbana qualificada.
 - c) Privilegiar os pontos territoriais que, tanto ao nível da aptidão como da sua relação e exposição visual com a cidade, devem ser espaços públicos urbanos (zonas verdes de importância urbana), localizados prioritariamente na margem do Rio Lis.
 - d) Utilizar as regras de edificabilidade para conferir unidade e continuidade ao espaço a construir, sem prejuízo da diversidade característica da própria cidade
 - e) Procurar estabelecer a relação conveniente com o tecido urbano consolidado envolvente e compromissos assumidos pela autarquia.
 - f) Definir os alinhamentos das árvores de forma a reforçar a leitura da estrutura espacial perspetivando vistas, enquadrando espaços, além de realçar a sua importância específica como fator de qualificação urbana.
 - g) Criar o espaço público urbano de modo integrado, considerando na sua definição desde os passeios, vias e estacionamento, rotundas, arborização, espaços verdes, até ao mobiliário urbano (caixotes e contentores para deposição de RSU, papelarias, vidros, bancos, iluminação pública, cabines telefónicas, praças, fontes).
 - h) Reestruturar a rede viária existente em termos de perfil transversal, com a criação de estacionamento públicos e passeios de dimensão adequada à criação de efeito de alameda arborizada.
3. O Plano de Pormenor é assumido como instrumento para a requalificação urbana, através designadamente da execução de projetos para os espaços de uso público, associando os promotores privados à administração pública e em particular à autarquia.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

- 1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação e Quadro Geral de Áreas e Usos - Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.001.04, à Esc.: 1/2.000;
 - c) Planta de Trabalho e Quadro Geral de Áreas e Usos -

Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.001A.00, à Esc.: 1/1.000;

- d) Planta de condicionantes - Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.002.03, à Esc.: 1/2.000;

2. Acompanham o Plano os seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Relatório da Proposta de Exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, na área de intervenção do PPAP;
- c) Planta de Enquadramento, PPAP.ENQ.PB.PL.001.02 – esc.:1/10.000;
- d) Plantas de Pavimentos (para cada cota definida), à escala 1/2.000, numeradas de PPAP.ARQ.PB.PL [005.03 – 016.02];
- e) Perfis Complementares à Planta de Implantação, à escala 1/1.000, numeradas de PPAP.ARQ.PB.CT. 0017.02 e 018.02;
- f) Planta da Situação Existente, PPAP.ENQ.PB.PL.002.02 – esc.:1/2000;
- g) Extrato da Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes. PPAP.PDM.PB.PL.001.02 - esc.: 1/25.000;
- h) Extrato da Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional. PPAP.PDM.PB.PL.002.02 - esc.: 1/25.000;
- i) Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo e Salvaguardas. PPAP.PDM.PB.PL.001.02 - esc.: 1/25.000;
- j) Extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal PPAP.PDM.PB.PL.002.02 - esc.: 1/25.000;
- k) Programa de Execução das ações previstas e respetivo Plano de Financiamento;
- l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- m) Planta de Cadastro Original - Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.003.03, à esc.: 1/2.000;
- n) Planta de Compromissos Urbanísticos - Peça desenhada PPAP.ARQ.PB.PL.004.03, à esc.: 1/2.000;
- o) Planta de Demolições PPAP.ARQ.PB.PL.019.02, à esc.: 1/2.000;
- p) Planta de Delimitação das Unidades de Execução PAP.ARQ.PB.PL.020.02, à esc.: 1/2.000 e Manual de Gestão;
- q) Planta de Ruído à cota 4m-Indicador Lden-PPAP.ARQ.PB.PL.021.02 à esc.: 1/2.000;
- r) Planta de Ruído à conta 4m-Indicador Ln PPAP.ARQ.PB.PL.022.02 à esc.: 1/2.000;
- s) Planta de Zonamento e Delimitação de Zonas de Conflito -PPAP.ARQ.PB.PL.023.02 à esc.: 1/2.000;

- t) PAI – Arquitetura Paisagística
- Plano geral dos espaços abertos PPAP.PAI.PB.PL.001.03 à esc.: 1/2.000;
 - Plano de plantação – estrato arbóreo PPAP.PAI.PB.PL.002.03 à esc.: 1/2.000;
 - Plano de revestimentos vivos e inertes (espaços permeáveis) PPAP.PAI.PB.PL.003.03;
 - Arranjos exteriores – troço poente PPAP.PAI.PB.PL.004.02; às esc.:1/200;1/50 e 1:20
 - Arranjos exteriores – troço nascente PPAP.PAI.PB.PL.005.01 às esc.:1/200;1/50;
 - Estrutura ecológica fundamental PPAP.PAI.PB.PL.006.03 à esc.: 1/2.000;
- u) Peças desenhadas das redes de infraestruturas
- RV – Rede Viária
 - Planta geral do traçado PPAP.ARR.PB.PL.001.03 à esc.: 1/500;
 - Perfis longitudinais PPAP.ARR.PB.PL.002.01;
 - Planta de acabamentos PPAP.ARR.PB.PL.003.03
 - Perfis transversais tipo e pormenores PPAP.ARR.PB.PL.004.03;
 - RDA – Rede de Drenagem de Águas Domésticas e Pluviais
 - Existente / Alterações PPAP.RDA.PB.PL.001.03;
 - Proposta PPAP.RDA.PB.PL.002.03;
 - RAG – Rede de Abastecimentos de Águas
 - Existente / Alterações PPAP.RAG.PB.PL.001.03;
 - Proposta PPAP.RAG.PB.PL.002.03;
 - RIL – Rede Elétrica e Iluminação
 - Rede elétrica de média tensão existente PPAP.RIL.PB.PL.001.03;
 - Rede elétrica de baixa tensão existente PPAP.RIL.PB.PL.002.03;
 - Rede elétrica de instalação de iluminação pública existente PPAP.RIL.PB.PL.003.03;
 - Rede elétrica de média tensão proposto PPAP.RIL.PB.PL.004.03;
 - Rede elétrica de baixa tensão proposto PPAP.RIL.PB.PL.005.03;
 - Rede elétrica de instalação de iluminação pública proposto PPAP.RIL.PB.PL.006.03;
 - RTE – Rede de Telecomunicações
 - Rede de tubagens para telecomunicações existente PPAP.RTE.PB.PL.001.03;
 - Rede de tubagens para telecomunicações proposto PPAP.RTE.PB.PL.002.03;
 - RGA – Rede de Gás
 - Rede de tubagens de gás existente

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

CAPÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 4.º

Identificação

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

Artigo 5.º

AHVL (Aproveitamento hidroagrícola do Vale do Lis)

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

CAPÍTULO III

REGRAS DE EDIFICABILIDADE E USO DO SOLO

SECÇÃO I

QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 6.º

Categorias funcionais do solo

- 1 - O Plano integra, de acordo com a delimitação na Planta de Implantação, categorias nas quais são admitidos os seguintes usos:
 - a) Espaços Centrais
 - i) Habitação unifamiliar;
 - ii) Comércio/serviços/equipamento/indústria/habitação/Hotel;
 - iii) Comércio/serviços/equipamento/indústria/habitação
 - iv) Comércio/serviços/equipamento/indústria;
 - v) Comércio/serviços/equipamento/indústria/Hotel;
 - vi) Áreas privadas com ónus de uso público;
 - b) Espaços Verdes
 - i) Área verde pública;
 - ii) Área verde privada;
 - iii) Áreas de talude sobre o Rio Lis;
 - iv) Rio Lis

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

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

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

SECÇÃO II

OCUPAÇÃO URBANÍSTICA

Artigo 7.º

Parâmetros urbanísticos

- a) Os parâmetros urbanísticos são os definidos na peça gráfica a que se refere a alínea b) do nº1, do artigo 3º.
- b) As cotas de soleira definidas no plano não podem ter variações superiores a 0,10 metros.
- c) Às cotas do último piso determinadas nos Perfis, acresce 1,20 metros no caso de platibandas, e 2,70 metros nas cumeeiras de coberturas inclinadas, excetuando-se as moradias.
- d) Não são admitidos volumes que se desenvolvam para além do polígono máximo de implantação.

Artigo 7.º A

Zonas Inundáveis

- 1. A zona inundável delimitada na Planta de Implantação corresponde a área atingida pela maior cheia conhecida de um curso de água e constituem as áreas contíguas à margem dos cursos de água ou do mar que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.
- 2. Sem prejuízo do respetivo regime jurídico e do regime aplicável às áreas incluídas na reserva ecológica nacional, nas zonas inundáveis deve-se promover ações que promovam boas condições de drenagem.

Artigo 8.º

Caves

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

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

Artigo 9.º **Materiais e Cores**

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

Artigo 10.º **Logradouros**

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

Artigo 11.º **Junção de lotes**

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

Artigo 12.º **Demolições**

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

Artigo 13.º **Ruído**

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

Secção III **Estacionamento**

Artigo 14.º **Edifícios de habitação**

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

- a) Estacionamento privado no interior do lote
 - i) 1,5 lugares por cada fogo;
 - ii) 2 lugares por cada fogo de tipologia igual ou superior a T4 ou área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave igual ou superior a 150 m².
 - iii) 2 lugares por moradia unifamiliar; até 300m² e 3 lugares para área superior a 300m²

Artigo 15.º **Edifícios de comércio retalhista ou de serviços ou de indústria ou escritórios**

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

- a) 2,5 lugares por cada 100 m² de área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave quando a superfície útil for inferior a 500 m²;
- b) 3 lugares por cada 100 m² de área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave quando a superfície útil for igual ou superior a 500 m².

Artigo 16.º **Hotéis**

1. O estacionamento no interior do lote em edifícios para hotéis deve cumprir os seguintes parâmetros mínimos:
 - a) Para os hotéis de 4 e 5 estrelas os valores são os previstos na legislação;

- b) 20% das unidades de alojamento para os veículos ligeiros nos restantes casos.
- 2. Em qualquer dos casos anteriores, 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros para estabelecimentos com mais de 50 unidades de alojamento.

Artigo 17.º **Estacionamento no interior do volume edificado**

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

CAPÍTULO IV **ESPAÇO PÚBLICO**

Artigo 18.º **Intervenções no espaço público**

- 1. Os passeios integrados no espaço público são em calçada portuguesa de vidro, calçada de cubos ou placas de betão, e os lancis em pedra ou betão.
- 2. A arborização prevista para as zonas verdes e alinhamento ao longo dos passeios será objeto de projeto específico de arranjos de espaços exteriores.
- 3. Os critérios de dimensionamento a observar para a plantação serão os seguintes:
 - a) Dimensão mínima do perímetro à altura do peito (PAP) aquando da plantação: 20 cm;
 - b) A altura será proporcional à espécie, considerando o PAP atrás definido;
 - c) Estrutura da parte aérea equilibrada, com respeito pelos ápices terminais (flecha);
 - d) Manutenção do fuste limpo a 2,5 m de altura na fase adulta, para uma correta integração nos espaços de circulação rodoviária e pedonal;
 - e) Não será aceite qualquer tipo de poda de atarraque após a plantação, apenas sendo permitidas podas de limpeza;
 - f) Covas de plantação com 1,5 m nas três dimensões, devendo o solo ser compostado para melhoramento das condições de fertilidade, textura, freabilidade e drenagem;
 - g) As caldeiras em arruamento serão cobertas por grelha metálica em ferro fundido, executadas de modo a respeitar as dimensões do tronco da espécie em idade adulta;

- h) Serão aceites os seguintes dispositivos de rega:
 - i) tubagem por rega fixa;
 - ii) dreno em laço para rega e fertilização localizada a meia altura do torrão;
 - iv) Caldeira rebaixada para rega por encharcamento.
- 4. As espécies arbóreas a adotar, em função dos critérios de adaptação ecológica à região e à integração na paisagem, forma da copa, porte e dimensão no estado adulto, aroma permanente ou de estação e coloração sazonal foliar, são as seguintes:
 - a) Carvalho Negral, Roble, Alvarinho ou Cerquinho;
 - b) Castanheiro da Índia;
 - c) Choupo;
 - d) Ginkgo;
 - e) Laranjeira do México;
 - f) Liquidambares;
 - g) Pilriteiro;
 - h) Tília;
 - i) Freixo;
 - j) Salgueiro;
 - k) Ulmeiro
 - l) Acer.
- 5. Na Av. Dr. Adelino Amaro da Costa, procurando dar continuidade ao Marachão em espécies, porte e forma da copa, deverão ser plantados plátanos nos passeios laterais e aceres no eixo separador central.
- 6. Na zona marginante do Rio Lis e também nas zonas verdes interiorizadas e uso público, deverá ser mantido e utilizado o tipo de arborização característica, com relevo para carvalho, freixo, salgueiro, ulmeiro, choupo e tília.

Artigo 19.º **Cores e materiais a empregar**

- 1. Devem ser predominantemente utilizados materiais de natureza não perecível, como sejam revestimentos pétreos de preferência, calcários de tijolo a cor natural ou ainda betão aparente.
- 2. O reboco pintado deverá ser preferencialmente branco.

Artigo 20.º **Arruamentos**

Na elaboração dos projetos dos arruamentos devem ser consideradas as peças desenhadas referidas na alínea u) do

artigo 3º referentes à Rede Viária.

Artigo 21.º **Infraestruturas**

3. Na elaboração dos projetos das infraestruturas devem ser consideradas as peças desenhadas referidas na alínea u) do artigo 3º referentes à Rede de Drenagem de Águas Domésticas e Pluviais; Rede de Abastecimento de Águas; Rede Elétrica e Iluminação; Rede de Telecomunicações; Rede de Gás.
4. Os coletores públicos de esgotos domésticos e pluviais que atravessam o Lote 5, sob o nível do r/chão, localizados numa zona sem cave, são instalados numa galeria técnica em betão armado, que deverá ser devidamente dimensionada em projeto de execução, face às cargas a que está sujeita e com uma geometria adequada ao diâmetro das tubagens a instalar, permitindo o acesso em toda a sua extensão, por parte do pessoal da entidade gestora.

CAPÍTULO V **EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO**

Artigo 22.º **Unidade de execução**

1. O presente Plano de Pormenor constitui uma unidade operativa de planeamento e gestão a qual é objeto de três unidades de execução, de acordo com o Manual de Gestão.
2. Até à aprovação das unidades de execução é permitida a manutenção das construções, usos e atividades existentes.

Artigo 23.º **Sistema de execução**

As unidades de execução são concretizadas mediante o sistema de cooperação ou compensação e, eventualmente, caso tal se revele necessário, o sistema de imposição administrativa, sendo intervenientes nesta execução a Câmara Municipal de Leiria, os proprietários ou promotores de intervenções urbanísticas previstas no Plano e, eventualmente, outras entidades interessadas.

Artigo 24.º **Instrumentos de execução**

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

Artigo 25.º **Mecanismos de perequação**

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

Quadro I

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

Nota : A área total de construção excluindo a área de estacionamento em cave

CAPÍTULO VI **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 26.º

Relacionamento com o Plano Diretor Municipal de Leiria

1. As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria
2. Em tudo o que estiver omissa, aplicar-se-á o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal, no que diga respeito às categorias e subcategorias do uso do solo.

Artigo 27.º
Entrada em Vigor

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