

**Informação do requerimento**

Processo n.º - [REDACTED] (Entrado)

Titular - [REDACTED]

Procedimento - Informação Prévia

Local da Obra - [REDACTED]

Tipo de Pedido - Informação prévia

Situação - Informação prévia viável

Data de Entrada - 23/12/2024 🌐 Data Limite Req.: **26/02/2025**

Requerente - [REDACTED]

Tipo de Req. - **Informação Prévia (requerida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE) de obras de edificação**

Assunto - Edifício de habitação coletiva, 2 fogos, com demolição total das construções existentes.

**Data do movimento:** 13/01/2025

uf11 - 13-01-2025 11:13

**Órgão de origem**

União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes

**Órgão de destino**

Pareceres-Leiria Pousos Barreira e Cortes

**Tipo de informação:** Parecer favorável

O Executivo da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes deliberou por unanimidade emitir parecer favorável ao processo [REDACTED], conforme requerimento [REDACTED].



Exmo(a). Senhor(a)  
Município de Leiria  
Leiria  
LEIRIA

2414-006 LEIRIA

**N.º Ofício**  
2358

**Data Ofício**  
2025/02/22

**N.º Processo**  
37433/24

**Sua Referência**  
Ofº 15975/24

**ASSUNTO: Parecer dos SMAS no âmbito de consulta da CML sobre o projeto de arquitetura (artº 13º do Decreto-Lei nº555/99 de 16/12 – versão atualizada)**

- Proc.º CML [REDACTED]

- Requerente: [REDACTED]

- Local da obra: [REDACTED]

Exmos. Senhores,

Existe viabilidade de ligação do edifício às redes públicas de abastecimento de água e de esgotos domésticos, nos termos do nº 2 do art.º 59º do Decreto-Lei nº 194/2009 de 20/8, ficando condicionada à apresentação nestes Serviços Municipalizados dos projetos das redes prediais de água e de esgotos, instruídos de acordo com o nº 6 do art.º 35º e nº 6 do art.º 65º do Regulamento do Serviço de Abastecimento de Água e de Saneamento de Águas Residuais do Concelho de Leiria.

Mais se informa que caso se trate de um edifício que tenha atualmente contrato de fornecimento de serviços com os SMAS de Leiria ou que já tenha tido anteriormente, existe obrigatoriedade de proceder à atualização dos projetos das redes prediais de água e esgotos, em cumprimento do dever estipulado na alínea g) do art.º 12º, conjugado com o nº 5 do art.º 35º do supracitado Regulamento.

Esta entidade gestora reserva-se ainda no direito de proceder a eventuais ajustamentos ao presente parecer técnico, em sede de análise dos projetos das redes prediais de água e de esgotos.

Com os melhores cumprimentos,



**Informação N.º:** UCULT-DSGCPC 185/2025

**Para:** Vice-Presidente da CCDRC

MEF N.º: 450.10.200

**C/C:**

---

**Parecer**

---

N/Ref.<sup>a</sup> CLS\_2025\_0030\_100933

ID: 179506

**ASSUNTO/RESUMO:**

Edifício na [REDACTED] (LRA2025/00005)

Requerente / Entidade: [REDACTED]

Arquivo: Leiria > Z UF de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes / Leiria / [REDACTED]  
[REDACTED]

N.º Arq.: (2017) 05.03/01 | SIRJUE: LRA2025/0005

GEOREFERÊNCIA: 39°44'39.6"N 8°48'43.7"W

## 1. SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS

Zona Especial de Proteção do Convento de Santo António dos Capuchos, Imóvel de Interesse Público (Portaria n.º 316/94, DR, I Série, n.º 121, de 25-05-1994).

## 2. ENQUADRAMENTO

A proposta em apreciação é presente no âmbito de pedido de informação prévia (PIP) para construção de Edifício de Habitação Coletiva, precedida da demolição integral do edificado existente, em imóvel situado na [REDACTED], Leiria, concelho de Leiria, distrito de Leiria.

O PIP é submetido ao abrigo do n.º 2, do artigo 14º, do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

## 3. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da legislação em vigor, nomeadamente:

[Lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural](#) / Lei n.º 107/2001 - Diário da República n.º 209/2001, Série I-A de 2001-09-08

[Criação e orgânica do Património Cultural, I. P.](#) / Decreto-Lei n.º 78/2023 - Diário da República n.º 171/2023, Série I de 2023-09-04

[Estatutos do Património Cultural, I. P.](#) / Portaria n.º 388/2023 - Diário da República n.º 227/2023, Série I de 2023-11-23

[Conversão das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional em institutos públicos](#) / Decreto-Lei n.º 36/2023 - Diário da República n.º 102/2023, Série I de 2023-05-26, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 114/2023 de 4 de dezembro.

[Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I. P.](#) / Portaria n.º 405/2023 - Diário da República n.º 234/2023, Série I de 2023-12-05

[Criação da Museus e Monumentos de Portugal, E. P. E.](#) / Decreto-Lei n.º 79/2023 - Diário da República n.º 171/2023, Série I de 2023-09-04

[Regime jurídico da urbanização e edificação \(RJUE\)](#) / Decreto-Lei n.º 555/99 - Diário da República n.º 291/1999, Série I-A de 1999-12-16

Regime jurídico relacionado com os bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal / Decreto-Lei n.º 140/2009 - Diário da República n.º 113/2009, Série I de 2009-06-15

Procedimento de classificação de imóveis de interesse cultural, zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda / Decreto-Lei n.º 309/2009 - Diário da República n.º 206/2009, Série I de 2009-10-23

#### **4. ANTECEDENTES**

Não foram identificados processos antecedentes relativamente ao imóvel em apreço.

#### **5. APRECIÇÃO DE ARQUITETURA**

5.1 O presente pedido de parecer encontra-se instruído com todos os elementos necessários à compreensão da pretensão.

5.2 O projeto submetido a apreciação contempla a demolição integral de pequena moradia térrea e anexo, para construção de imóvel destinado a habitação coletiva (2 fogos), constituído por dois pisos acima da cota de soleira e cave destinada a estacionamento.

O novo edifício adota imagem contemporânea, consentânea, material e formalmente, com o momento da sua construção.

A moradia existente não aparenta possuir qualquer valor patrimonial relevante, encontrando-se já desenquadrada do seu contexto, tendo visto perdidas eventuais referências de alinhamentos e volumetrias, numa envolvente bastante heterogénea e alvo de sucessivas transformações.

Situando-se no limite da Zona Especial de Proteção do Convento de Santo António dos Capuchos – a qual não contempla restrições –, o imóvel não detém relação visual com este.

5.3 Considera-se que a proposta se encontra bem fundamentada, baseando-se numa procura por uma melhor integração na envolvente, respeitando alinhamentos e volumetrias, pelo que se propõe a sua viabilização.

## 6. APRECIÇÃO DE ARQUEOLOGIA

### 6.1 O enquadramento do projeto nos valores culturais conhecidos

O projeto que se aprecia aborda, na Memória Descritiva e Justificativa, a temática do património arqueológico já reconhecido, que contudo considera não ter relação direta com a área do projeto. A proposta que fazemos não foi objeto de prévia apreciação no terreno, mas vertemos conhecimento adquirido sobre intervenções realizadas no entorno deste sítio.

### 6.2 Os impactes

Os impactes decorrem de todas as movimentações de terras necessárias à execução do projeto. Há dois sítios, na periferia da área do projeto, que possuem dimensões ainda por aferir completamente, mas que já manifestam áreas de dispersão extraordinariamente grandes, a saber: a jazida arqueológica paleolítica identificada dentro da antiga cerca do convento de Santo António dos Capuchos e a necrópole externa do Convento de Santo Estêvão.

A metodologia da salvaguarda pelo registo científico poderá levar a implementação de trabalhos morosos, o que leva a propor trabalhos prévios de caracterização do potencial arqueológico elucidativos face à obra.

### 6.3 Proposta de condicionantes

No atual estado dos conhecimentos, acautelamos que se possam conservar aqui vestígios arqueológicos muito antigos, de eras geológicas remotas, cujo grau de preservação é difícil de avaliar sem sondagens ao solo. A escavação destes contextos será sempre morosa porque as metodologias a aplicar assim o determinam. Os vestígios resultantes das ocupações holocénicas podem coexistir com os mais antigos, em relação estratigráfica, a reconhecer com sondagens. O Convento de Santo Estêvão adicionou um uso sepulcral aos solos, com uma necrópole externa que se verifica ser extensa, embora ainda se não conheça completamente a sua dimensão total.

Além destes, podem existir outros bens a reconhecer durante a intervenção. Os trabalhos de arqueologia, devem portanto, decorrer de forma a que se cumpra o disposto na legislação aplicável, o que beneficia sempre muito da execução de trabalhos prévios que antecipem o conhecimento das estratigrafias que conservam vestígios arqueológicos, cuja salvaguarda se faz pelo registo científico.

A nossa proposta é de promover uma intervenção faseada da seguinte forma:

- a) a intervenção será realizada por equipa de arqueologia, com técnico academicamente habilitado, nos termos definidos no nº 2 do artg.º 4º do DL nº 164/14 de 04 de nov. Nesta equipa devem constar arqueólogos com reconhecidas competências em geologia e geomorfologia do Quaternário, assim como em escavação e estudo de jazidas do paleolítico antigo e caso a necrópole se manifeste, antropólogo. Esta equipa terá de garantir a execução de trabalhos de sondagem que pela sua dispersão e profundidade atinjam as cotas de obra e sejam amostra válida do impacte da obra;

- b) as tarefas de demolição do edificado de cariz vernáculo que ali se encontra, devem fazer-se com acompanhamento arqueológico, por forma a identificar eventuais reutilização de materiais pétreos, ou cerâmicos com interesse cultural;
- c) todas as remoções de solos terão acompanhamento arqueológico, após a apreciação das informações a colher nas sondagens;

#### 6.4 Proposta e enquadramento legal

A nossa proposta é de parecer favorável condicionado, ao exposto nas alíneas e subalíneas a) a c) do ponto 6.3, com o fundamento expresso nos pontos 6.2 e 6.3.

Este contributo aplica a legislação em vigor, nomeadamente a Lei nº 107/2001 de 8 de set.; Portaria n.º 405/2023, DR, 1.ª S, N.º 234, de 2023.12.05, artg.º 9º, nº 1 alínea c); Decreto-Lei n.º 78/2023, de 4 de setembro, DR/nº 171/23 1ª S, 23-09.04, artg.º 4º, alínea f); DL nº164/14 de 04 de nov.; PDM de Leiria, Aviso 9343/15 de 15.08.21; Circular nº 1/2014 da DGPC; Código Penal, Artgº 254º; D-L nº 80/15 de 14/05.

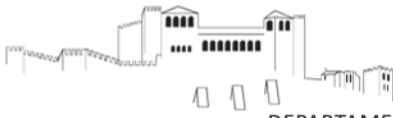
## 7. CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se a emissão de **parecer Favorável condicionado** ao exposto nas alíneas a) a c) do ponto 6.3 do contributo de Arqueologia.

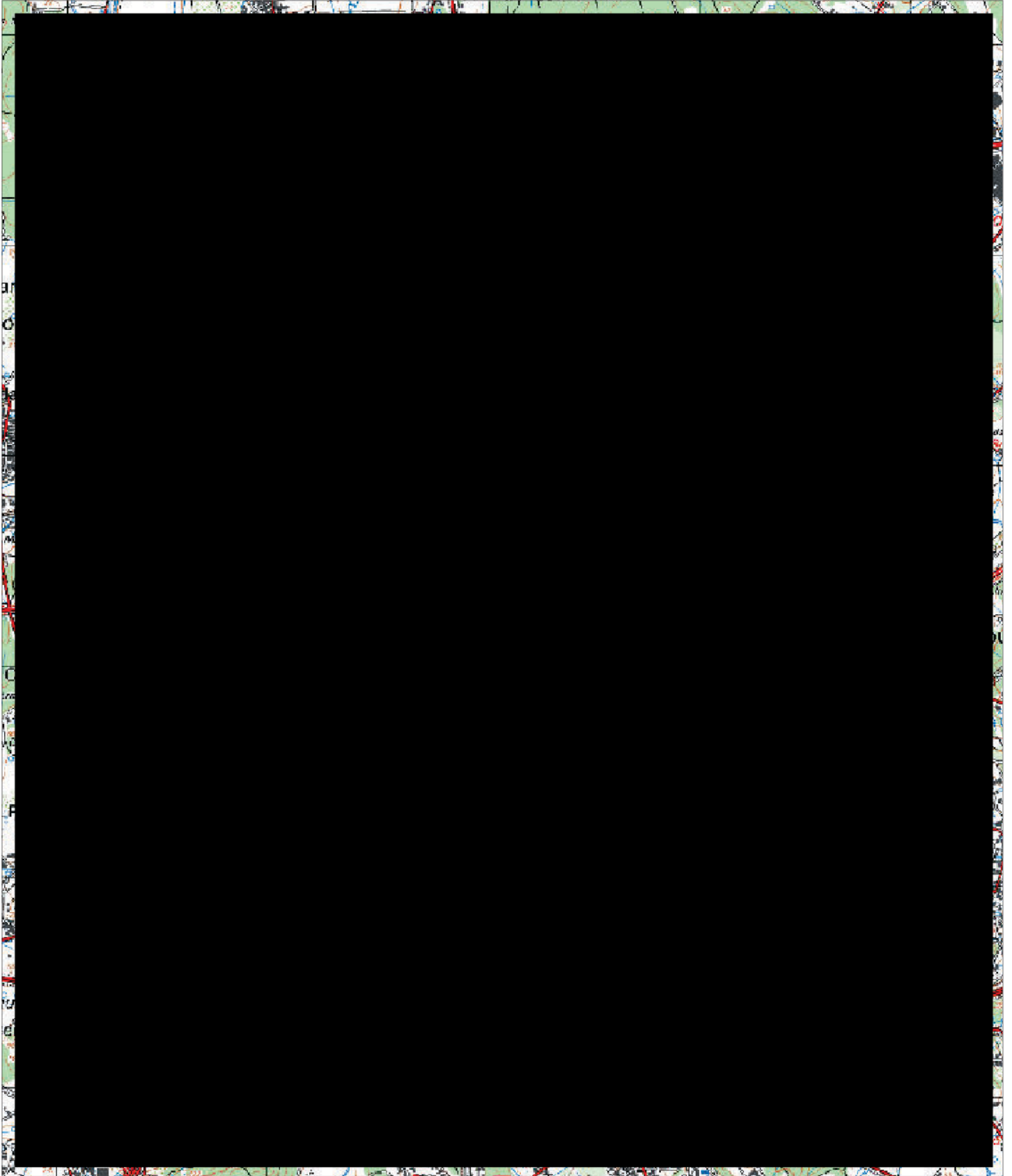
À consideração superior,

Cátia Marques, Arquitecta

Helena Moura, Arqueóloga



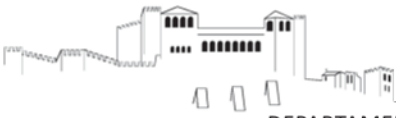
**Plano Diretor Municipal de Leiria  
Extrato da Carta de Militar**



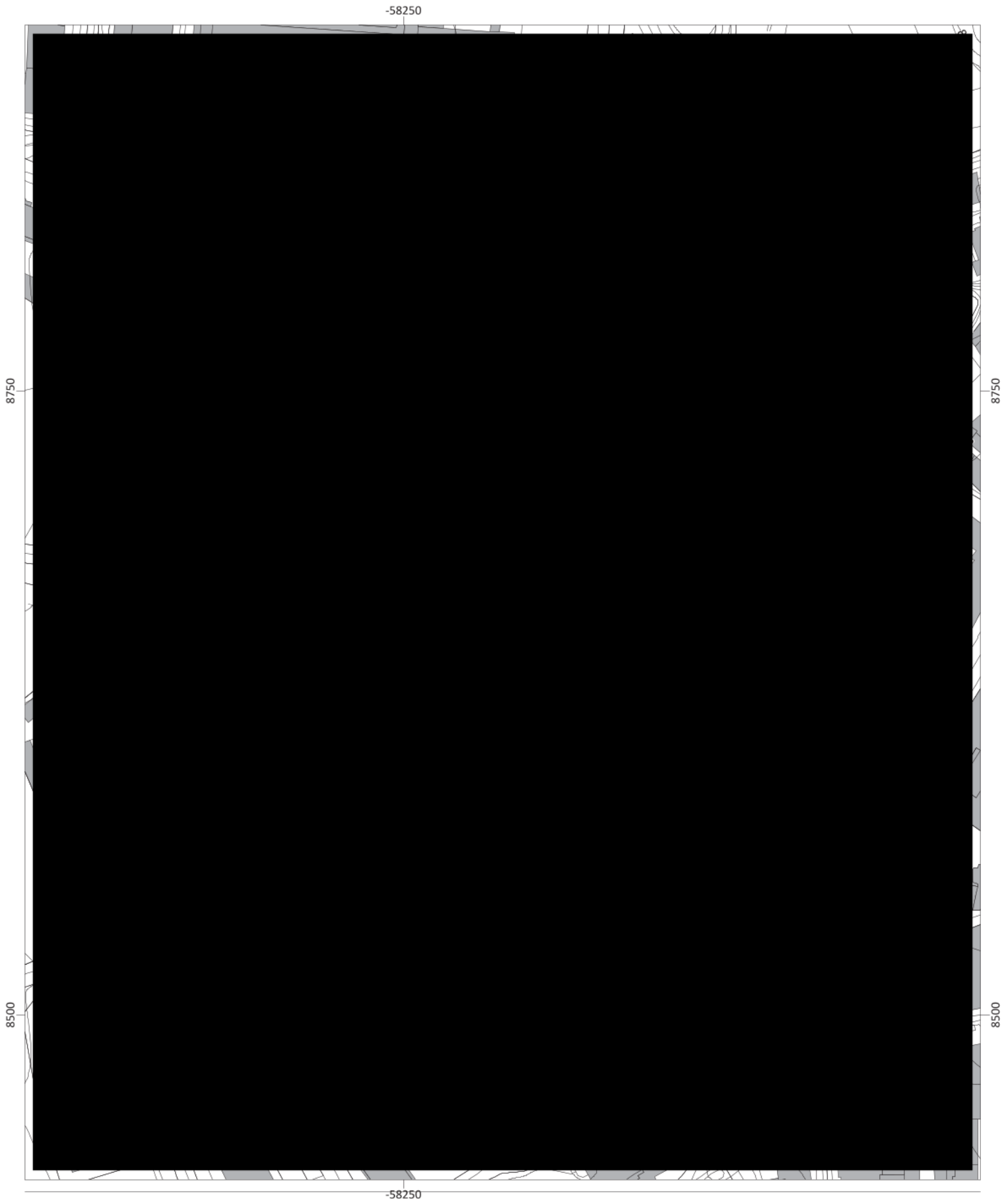
Guia nº: <GUIA>

Escala: 1:25,000

Data: 7/8/2025



**Extrato da Cartografia - 2019**



-58250

8750

8750

8500

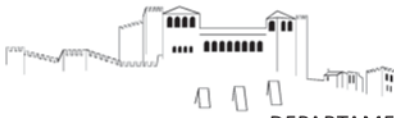
8500

-58250

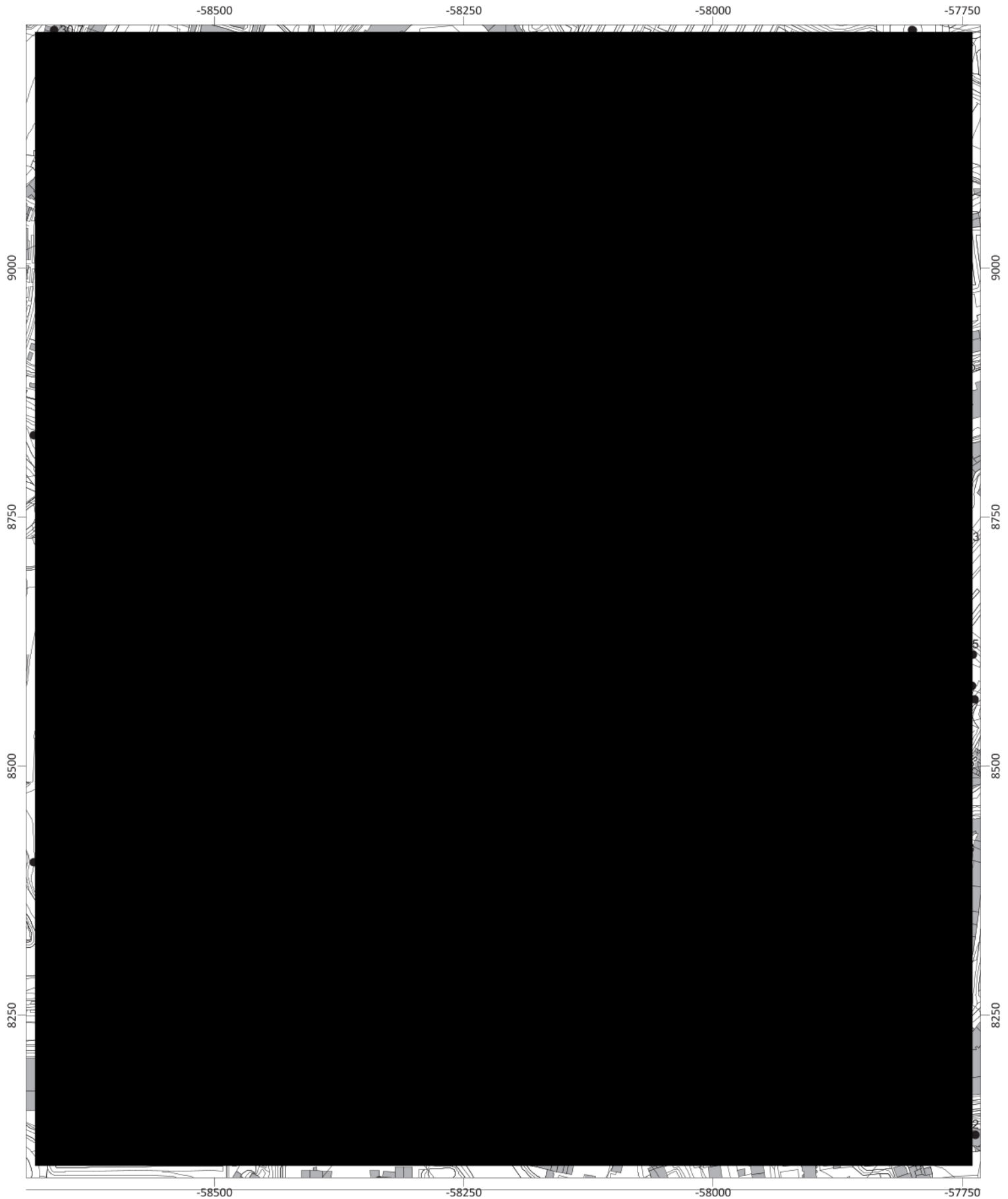
Escala: 1:2,000

Data: 7/8/2025

0 50 Metros



Extrato da Cartografia - 2019



-58500 -58250 -58000 -57750

9000

9000

8750

8750

8500

8500

8250

8250

-58500 -58250 -58000 -57750

Escala: 1:5,000

Data: 7/8/2025

0 125 Metros



**LEGENDA**

Estrada	
Limite de propriedade	
Habituação	
Passeio	
Muro de alvenaria	
Curvas de nível	
Cota topográfica	99.00
Poste de eletricidade	
Poste de telefone	TEL
Tampas de saneamento	

Levantamento Topográfico  
 Sistema de Coordenadas: PT TM06/ETRS89  
 Área Total: 197,00m<sup>2</sup>

**Parcela - Registo**  
 1ª Conservatória do Registo Predial de Leiria: [REDACTED]  
 Matríz n.º [REDACTED]  
 Freguesia: Leiria  
 Local: [REDACTED]  
 Área Total: 210,16 m<sup>2</sup>

**Sujeitos Ativos:**  
 [REDACTED]

**Composição e Confrontações:**  
 Casa de r/c para habitação e quintal

Construção Existente  
 Limite da propriedade

197 m<sup>2</sup>

P= 8690

P= 8690

P= 8665

P= 8640

P= 8640



Versão	Nome de Edição	Data
01	Pedido de Informação Prévia	19/12/24



colaboração  
 João Patrício  
 André Sousa

**Edifício de Habitação Coletiva**  
 PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

contactos  
 Tel. 244 855 049  
 jp.arq.urb@gmail.com  
 Rua da Batalha L15 2J  
 2415 777 Leiria  
 www.joaopatricio-arq.com

**Levantamento Topográfico**  
 1:200  
 19/12/24  
**Versão 01**

01





**LEGENDA**

- Estrada
- Limite de propriedade
- Habitação
- Passeio
- Muro de alvenaria
- Curvas de nível
- Cota topográfica
- Poste de electricidade
- Poste de telefone
- Tampas de saneamento

Levantamento Topográfico  
 Sistema de Coordenadas: PT TM06/ETRS89  
 Área Total: 197,00m<sup>2</sup>

**Parcela - Registo**  
 1ª Conservatória do Registo Predial de Leiria: [REDACTED]  
 Matríz n.º [REDACTED]  
 Freguesia: Leiria  
 Local: [REDACTED]  
 Área Total: 210,16 m<sup>2</sup>

**Sujeitos Ativos:**  
 [REDACTED]

**Composição e Confrontações:**  
 Casa de r/c para habitação e quintal

[REDACTED] Limite da propriedade 197 m<sup>2</sup>

[REDACTED] Área de Implantação do Edifício 136,6 m<sup>2</sup>

- Área Impermeável 197 m<sup>2</sup>**
- Pavimento em calçada portuguesa idêntica ao existente no passeio contíguo
  - Pavimento em calçada grossa de granito cinza idêntica ao existente nas entradas das garagens do prédio contíguo
  - Pavimento em cerâmico, cor cinza Piso 0 e Piso 1
  - Pavimento em cerâmico, cor cinza cobertura transitável
  - Cobertura plana não transitável do lanterim
  - Escadas com acabamento cerâmico
  - Escadas de estrutura metálica
  - Muros e muretes
  - Gradeamento na cor Antracite
  - Clarabóia

Versão	Nome de Edição	Data
01	Pedido de Informação Prévia	19/12/24



**Edifício de Habitação Coletiva**  
 PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

colaboração  
 João Patrício  
 André Sousa

contactos  
 Tel. 244 855 049  
 jp.arq.urb@gmail.com  
 Rua da Batalha L15 2J  
 2415 777 Leiria  
 www.joaoptacio-arq.com

**Planta de Implantação**  
 1:200  
 03 19/12/24  
 Versão 01

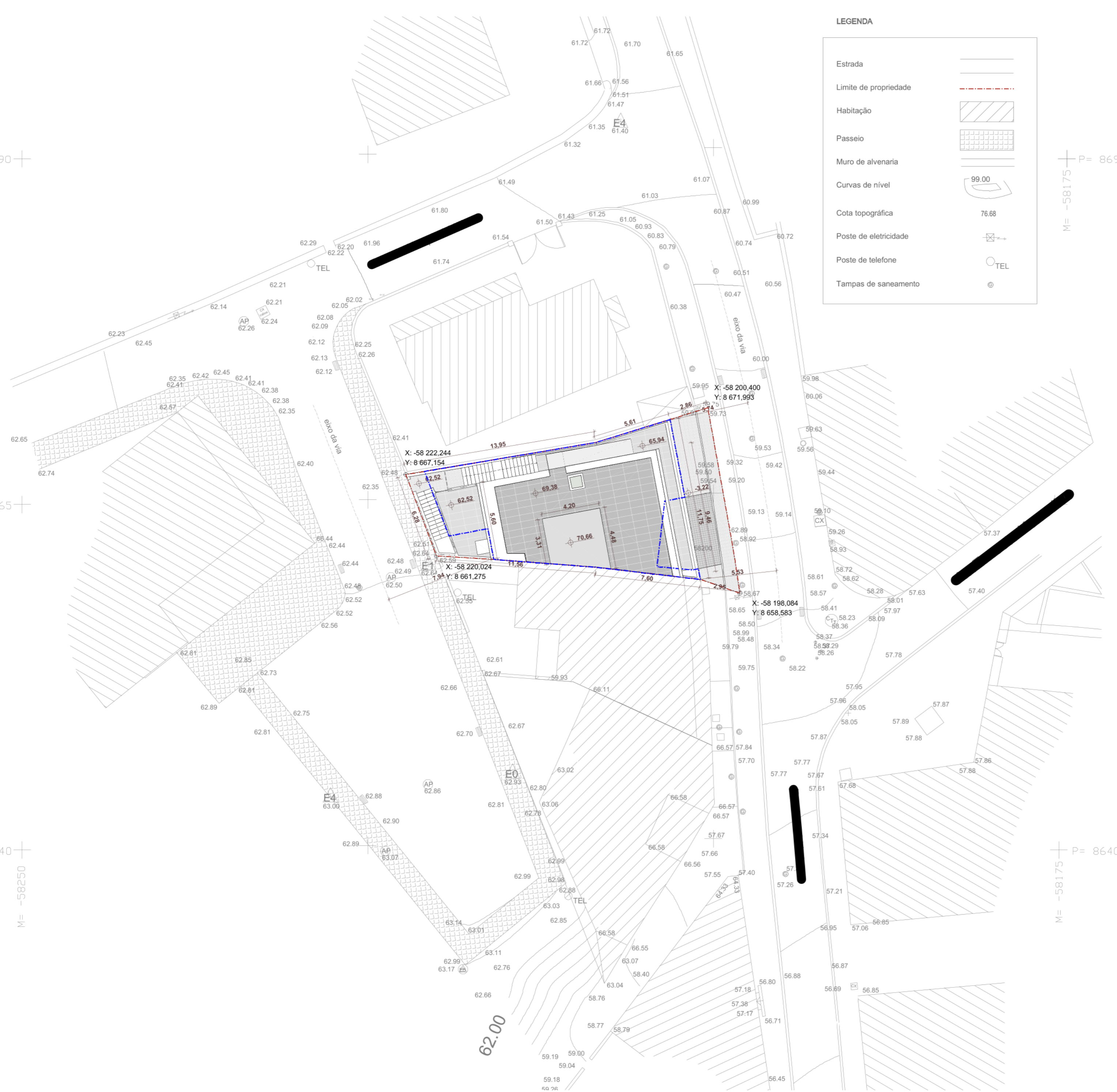
P= 8690

P= 8665

P= 8640

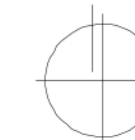
P= 8690

P= 8640



M= -58250

M= -58175



**LEGENDA**

- Estrada
- Limite de propriedade
- Habitação
- Passeio
- Muro de alvenaria
- Curvas de nível
- Cota topográfica
- Poste de eletricidade
- Poste de telefone
- Tampas de saneamento

Levantamento Topográfico  
 Sistema de Coordenadas: PT TM06/ETRS89  
 Área Total: 197,00m<sup>2</sup>

**Parcela - Registo**  
 1ª Conservatória do Registo Predial de Leiria: [REDACTED]  
 Matríz n.º [REDACTED]  
 Freguesia: Leiria  
 Local: [REDACTED]  
 Área Total: 210,16 m<sup>2</sup>

**Sujeitos Ativos:**  
 [REDACTED]

**Composição e Confrontações:**  
 Casa de r/c para habitação e quintal

Limite da propriedade 197 m<sup>2</sup>  
 Área de cedência para passeio 35,1 m<sup>2</sup>

Versão	Nome de Edição	Data
01	Pedido de Informação Prévia	19/12/24



**Edifício de Habitação Coletiva**  
 PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

colaboração  
 João Patrício  
 André Sousa

contactos  
 Tel. 244 855 049  
 jp.arq.urb@gmail.com  
 Rua da Batalha L15 2J  
 2415 777 Leiria  
 www.joaoptatrico-arq.com

**Planta de Cedências**  
 1:200  
 04 19/12/24  
 Versão 01

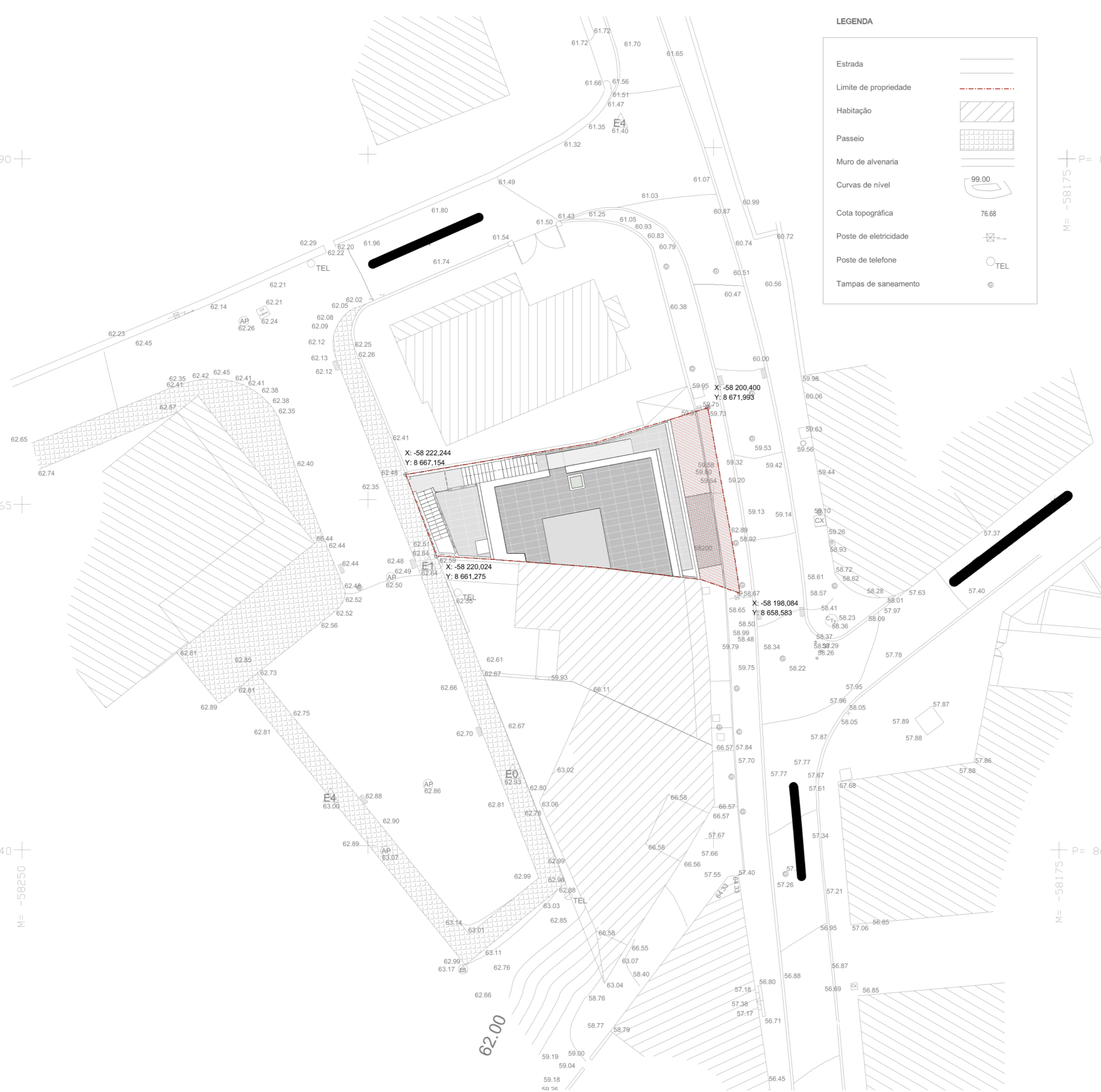
P= 8690

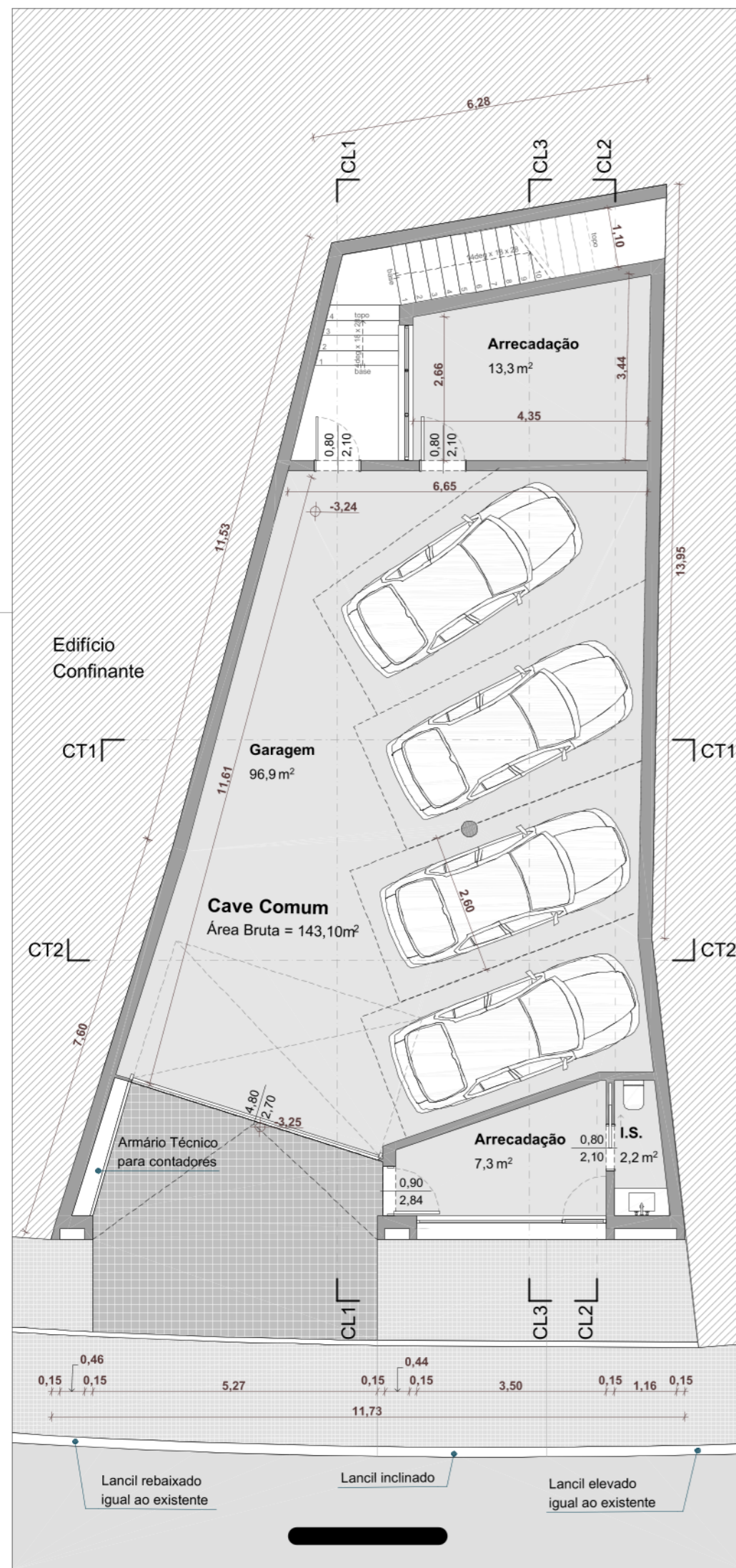
P= 8690

P= 8665

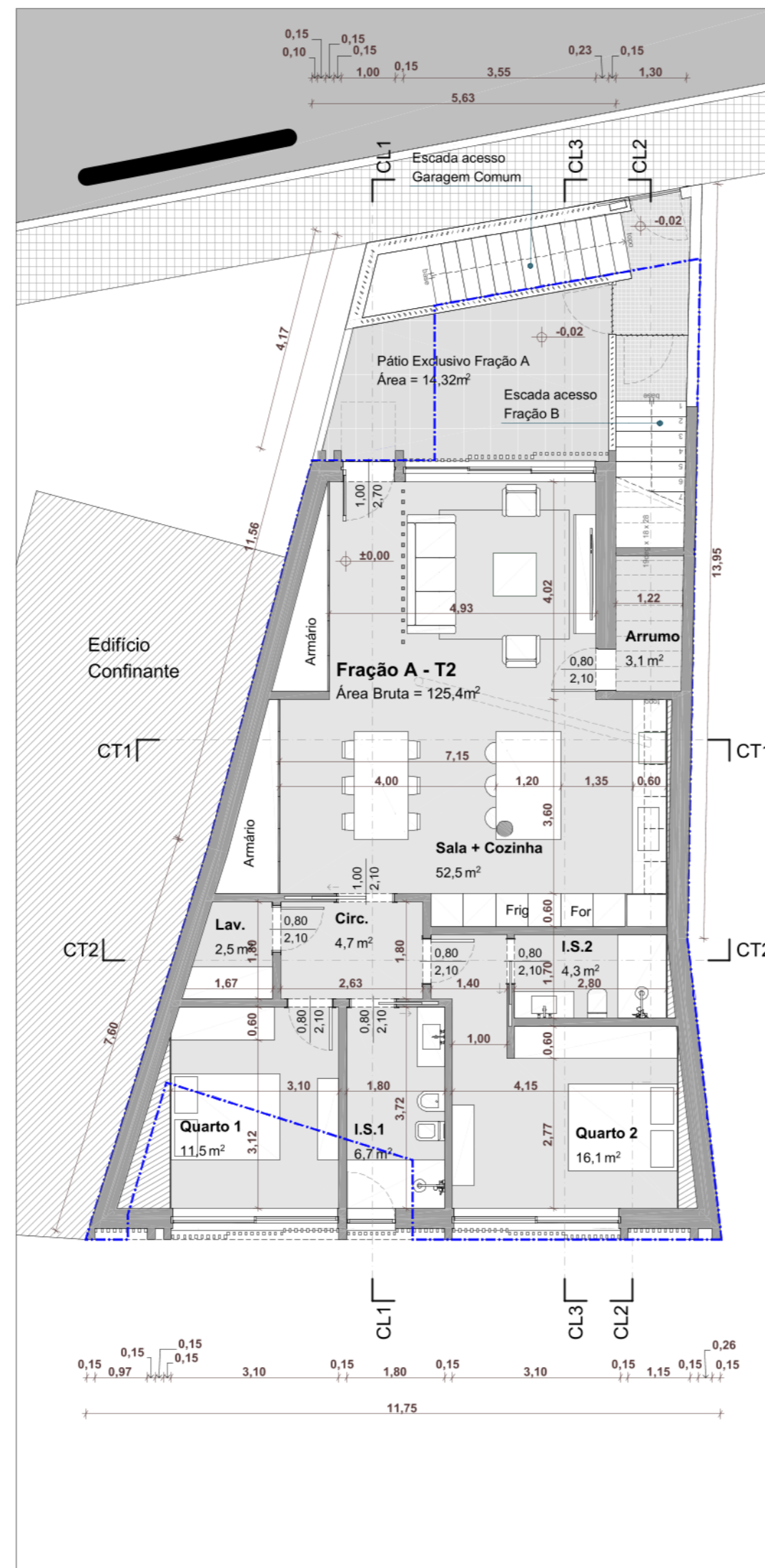
P= 8640

P= 8640

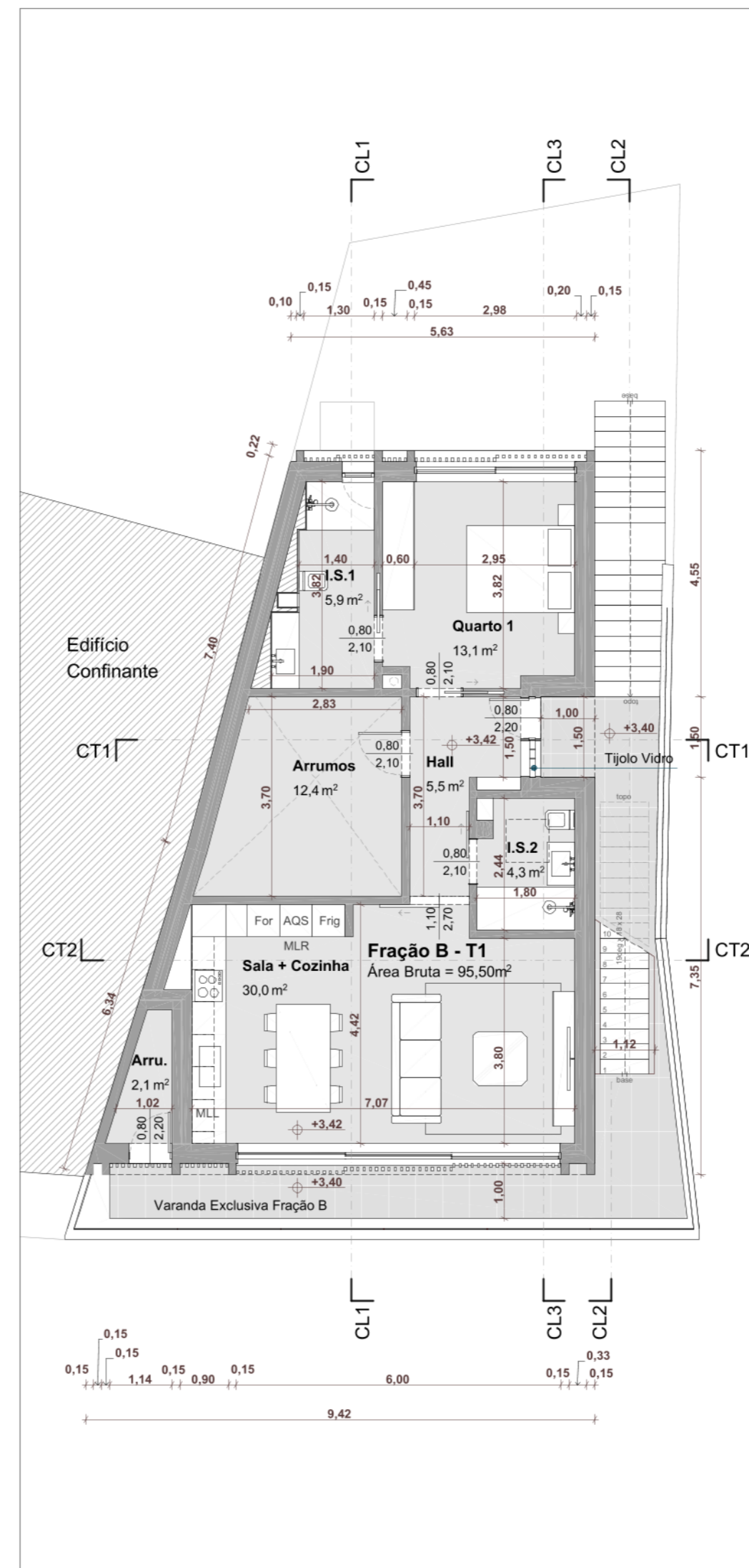




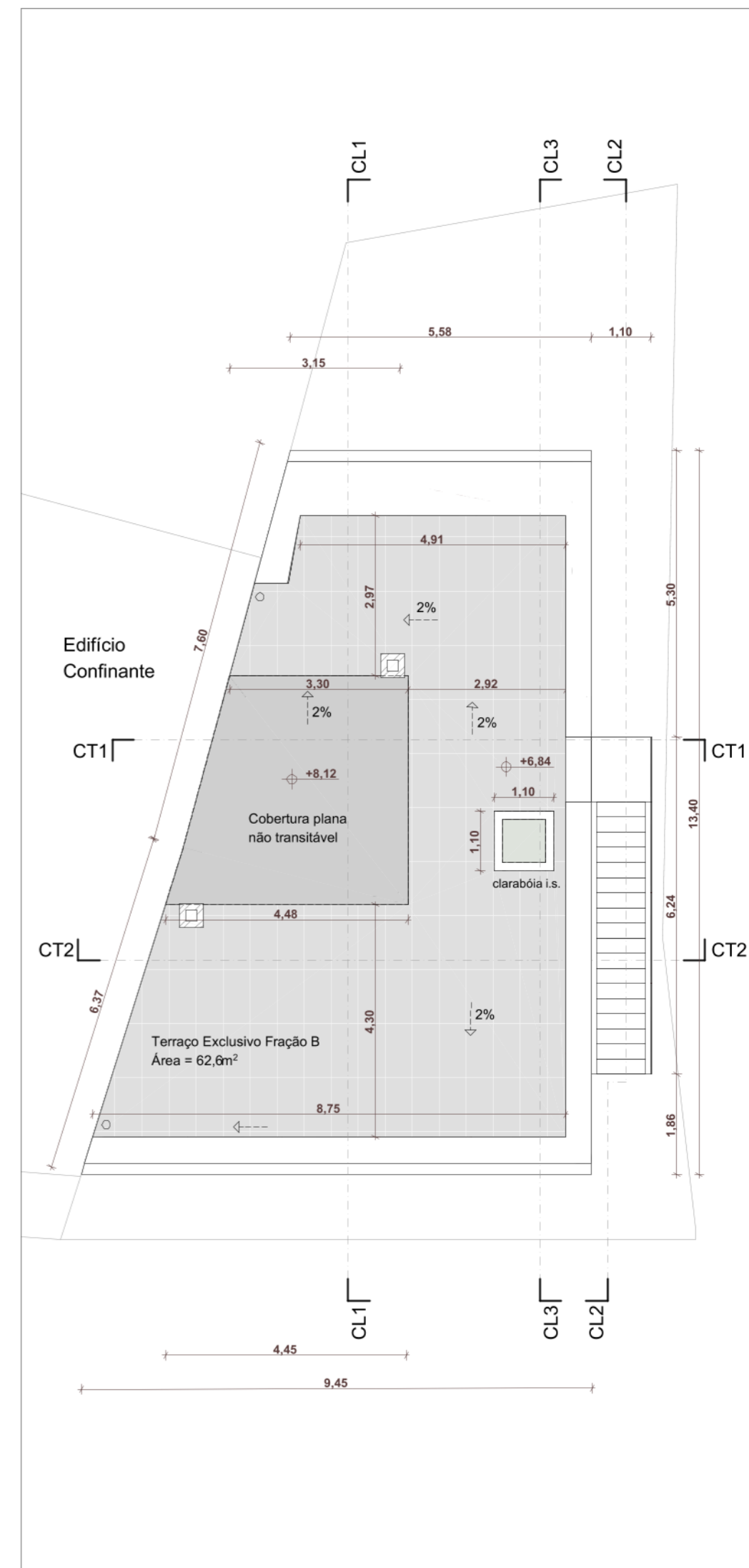
**Cave**  
Escala 1:100



**Piso 0**  
Escala 1:100



**Piso 1**  
Escala 1:100



**Cobertura**  
Escala 1:100

Versão	Nome de Edição	Data
01	Pedido de Informação Prévia	19/12/24

**PDM - Solo Urbano - Espaços Centrais Grau II**

Área Terreno = 197 m² (medidos no levantamento topográfico)

Parâmetros Urbanísticos	Índice	Área Máx. permitida	Área Projeto
Área Construção Utilização	1,6	325 m²	220,6 m²
Área Construção Complementar	1,1	223 m²	157,4 m²
Área Implantação	0,8	162 m²	136,6 m²

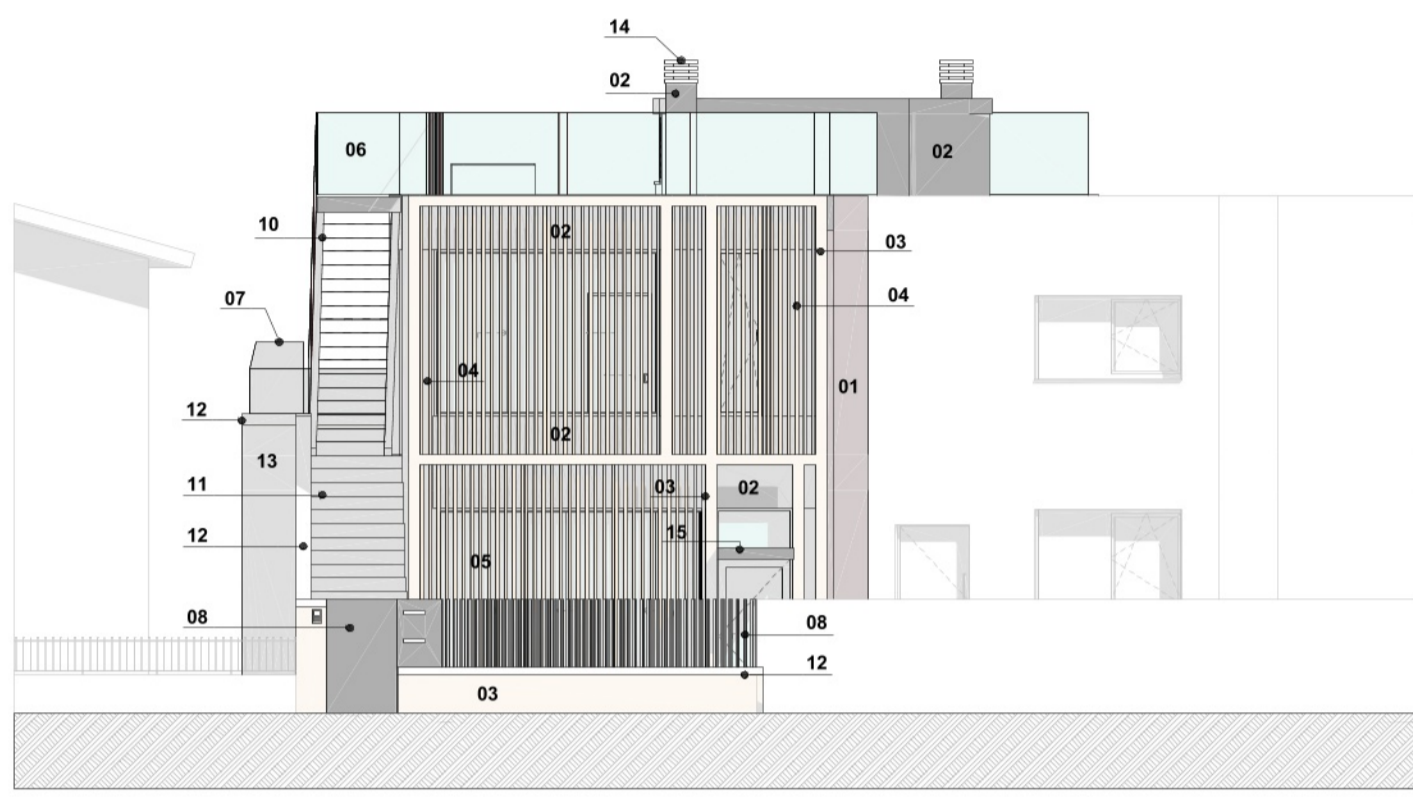


colaboração  
João Patrício  
André Sousa

**Edifício de Habitação Coletiva**  
PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

contactos  
Tel. 244 855 049  
jp.arq.urb@gmail.com  
Rua da Batalha L15 2J  
2415 777 Leiria  
www.joaoptatrico-arq.com

**Plantas**  
1:100  
**05**  
19/12/24  
Versão 01



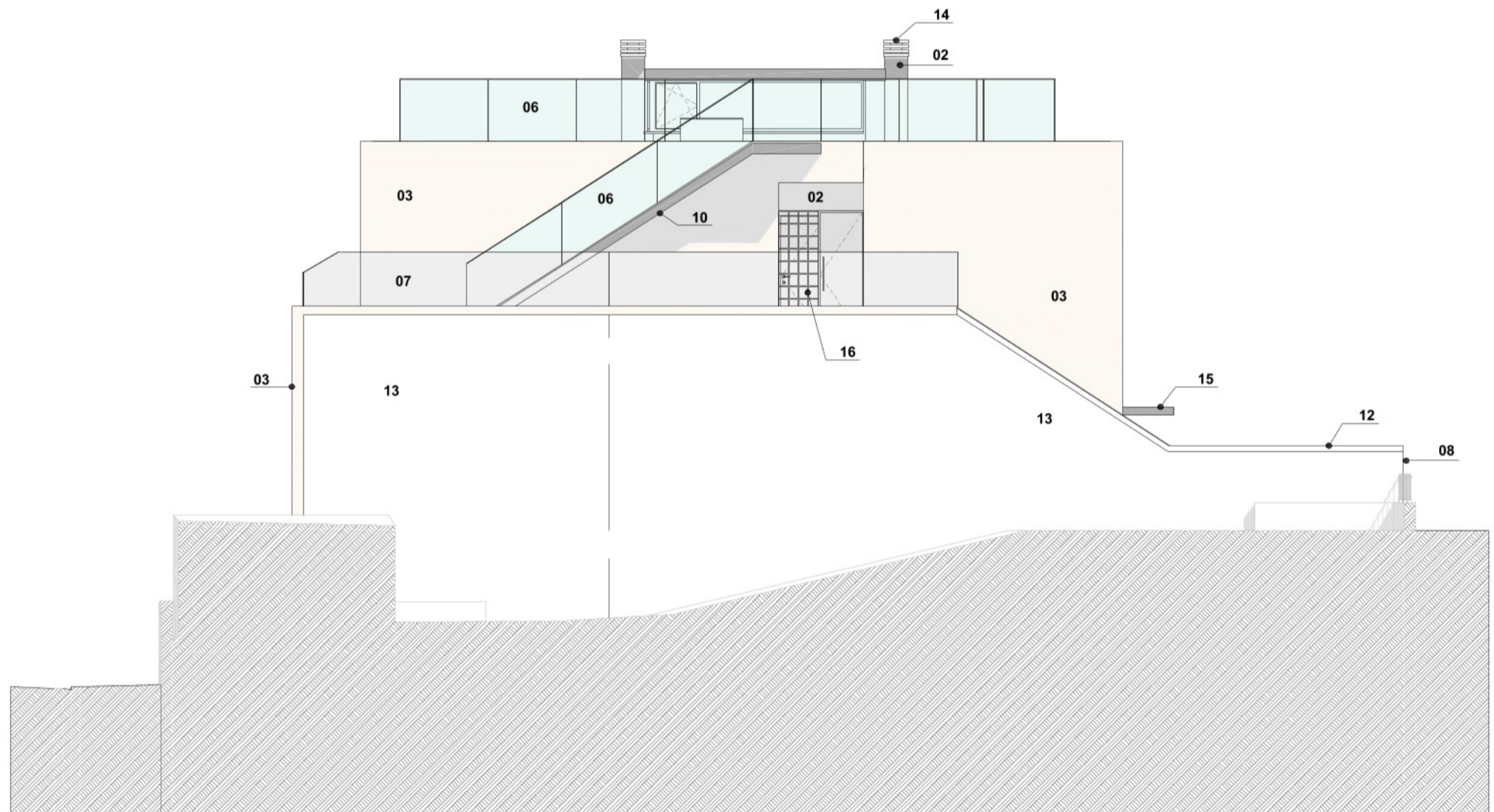
Alçado  
Escala 1:100



Vista (portadas abertas)



Vista (portadas fechadas)



Alçado Norte  
Escala 1:100

LEGENDA ACABAMENTOS

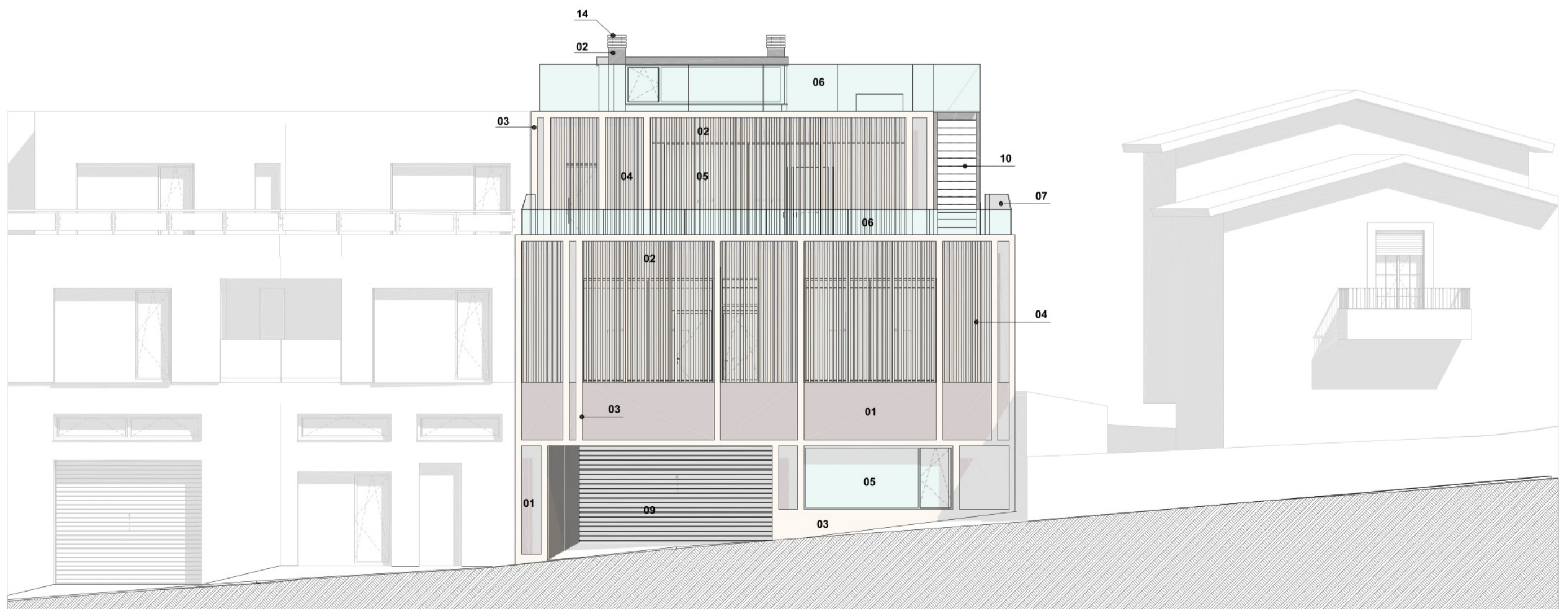
- 01 - Reboco pintado na cor castanho-cinza RAL 7006
- 02 - Reboco pintado na cor cinza antracite RAL 7022
- 03 - Reboco de acabamento decorativo em cor bege do tipo Richini Kappakal Sand cor 1390
- 04 - Portadas ripadas de correr, acabamento tipo madeira
- 05 - Caixa de alumínio na cor cinza Antracite com vidro duplo
- 06 - Guarda em vidro termolaminado transparente incolor
- 07 - Guarda em vidro termolaminado fosco incolor
- 08 - Gradeamento e portões metálicos, cor Antracite RAL 7022
- 09 - Portão da Garagem, cor Antracite RAL 7022
- 10 - Escada metálica, estrutura com acabamento na cor antracite
- 11 - Escada com acabamento cerâmico, cor cinza
- 12 - Copeamento de muro em betão pré-fabricado
- 13 - Muro rebocado e pintado na cor branco RAL 9003
- 14 - Chaminé na cor cinza antracite
- 15 - Pala com acabamento na cor Antracite RAL 7022
- 16 - Tijolo de vidro



Vista (portadas abertas)



Vista (portadas fechadas)



Alçado  
Escala 1:100

Versão	Nome de Edição	Data
01	Pedido de Informação Prévia	19/12/24



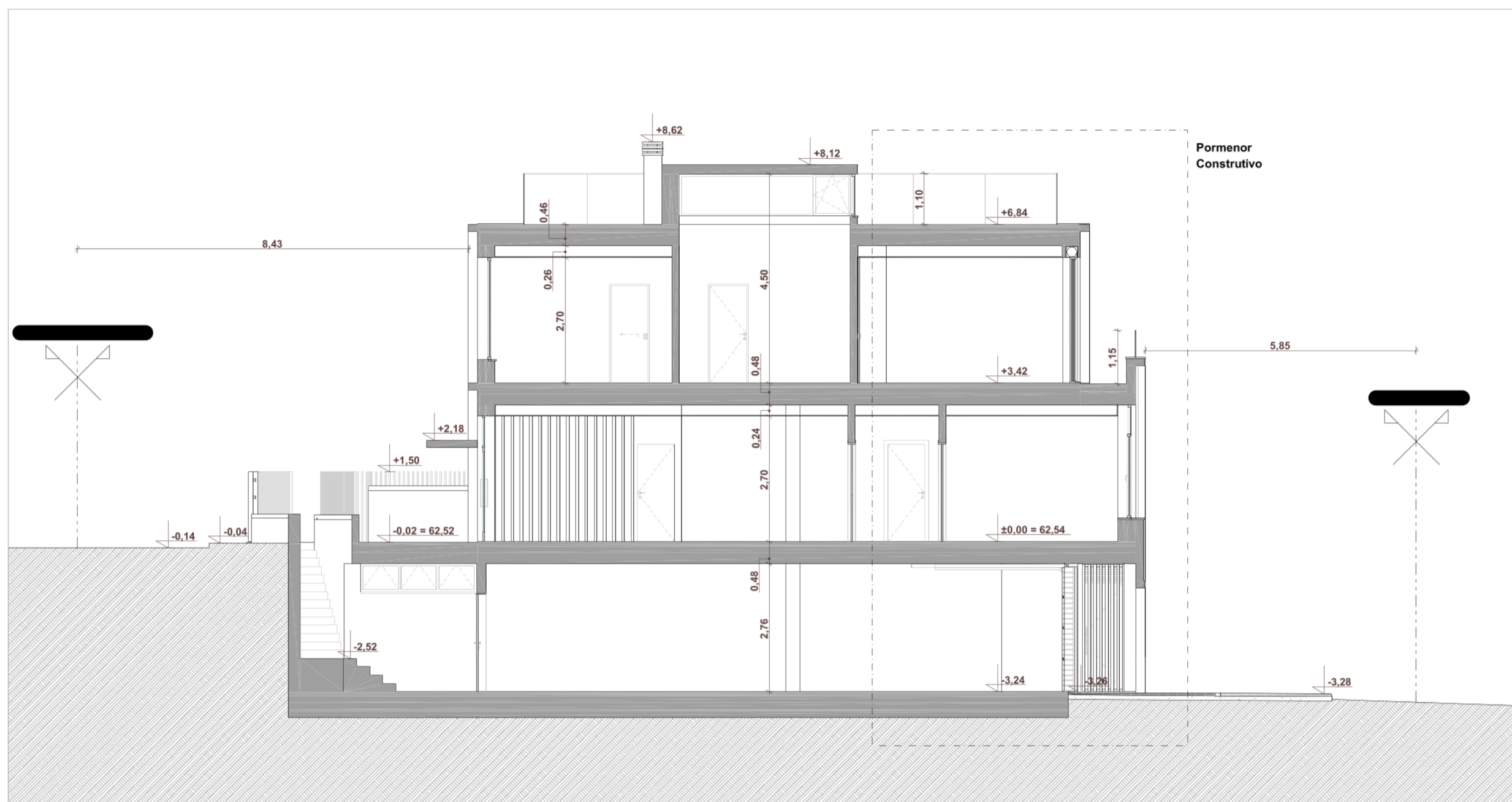
colaboração  
João Patrício  
André Sousa

**Edifício de Habitação Coletiva**  
PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

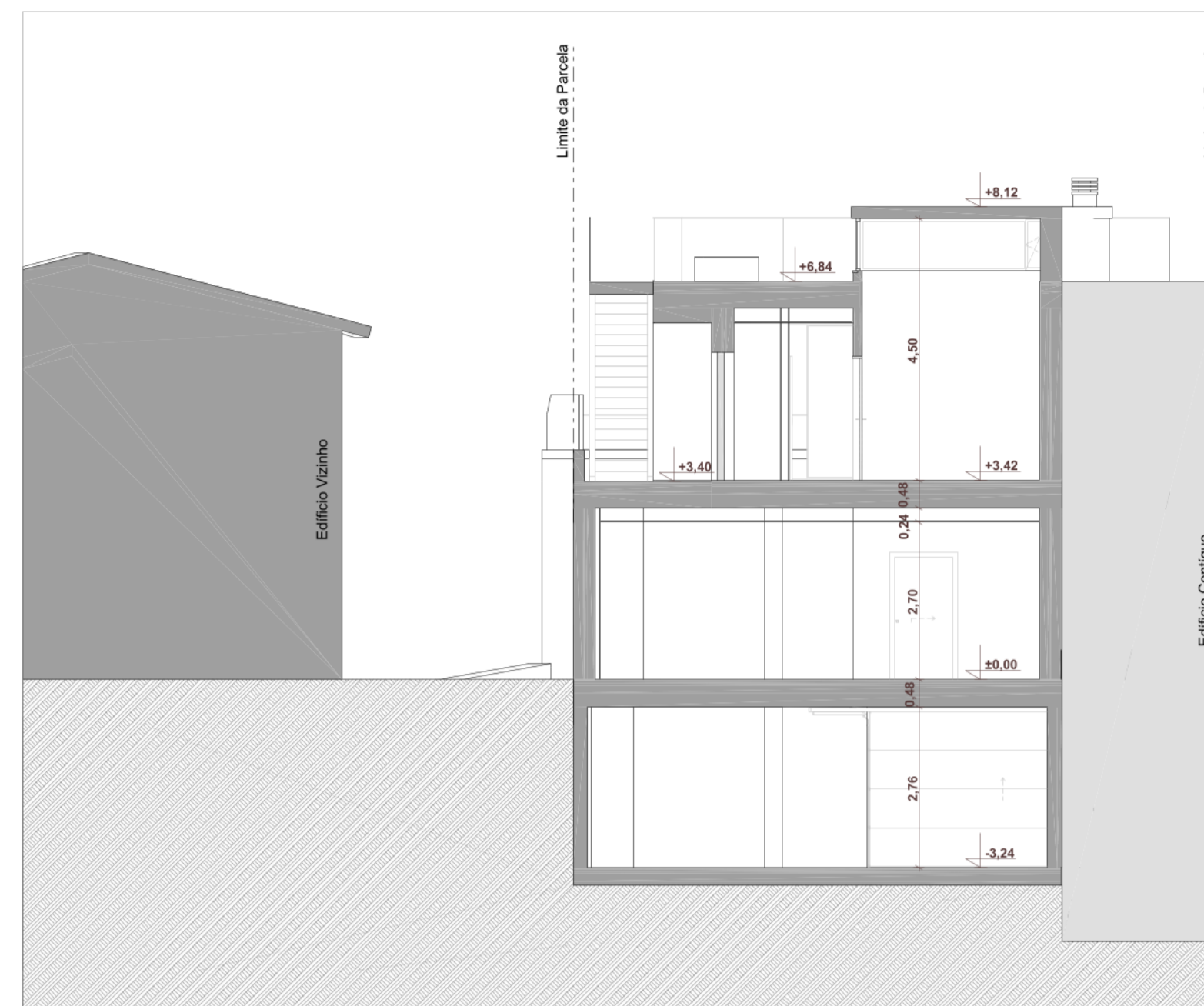
Maria de Lourdes Santos da Silva  
Rua dos Mártires nº17, Leiria

contactos  
Tel.: 244 855 049  
jp.arq.urb@gmail.com  
Rua da Batalha L15 2J  
2415 777 Leiria  
www.joaoptacio-arq.com

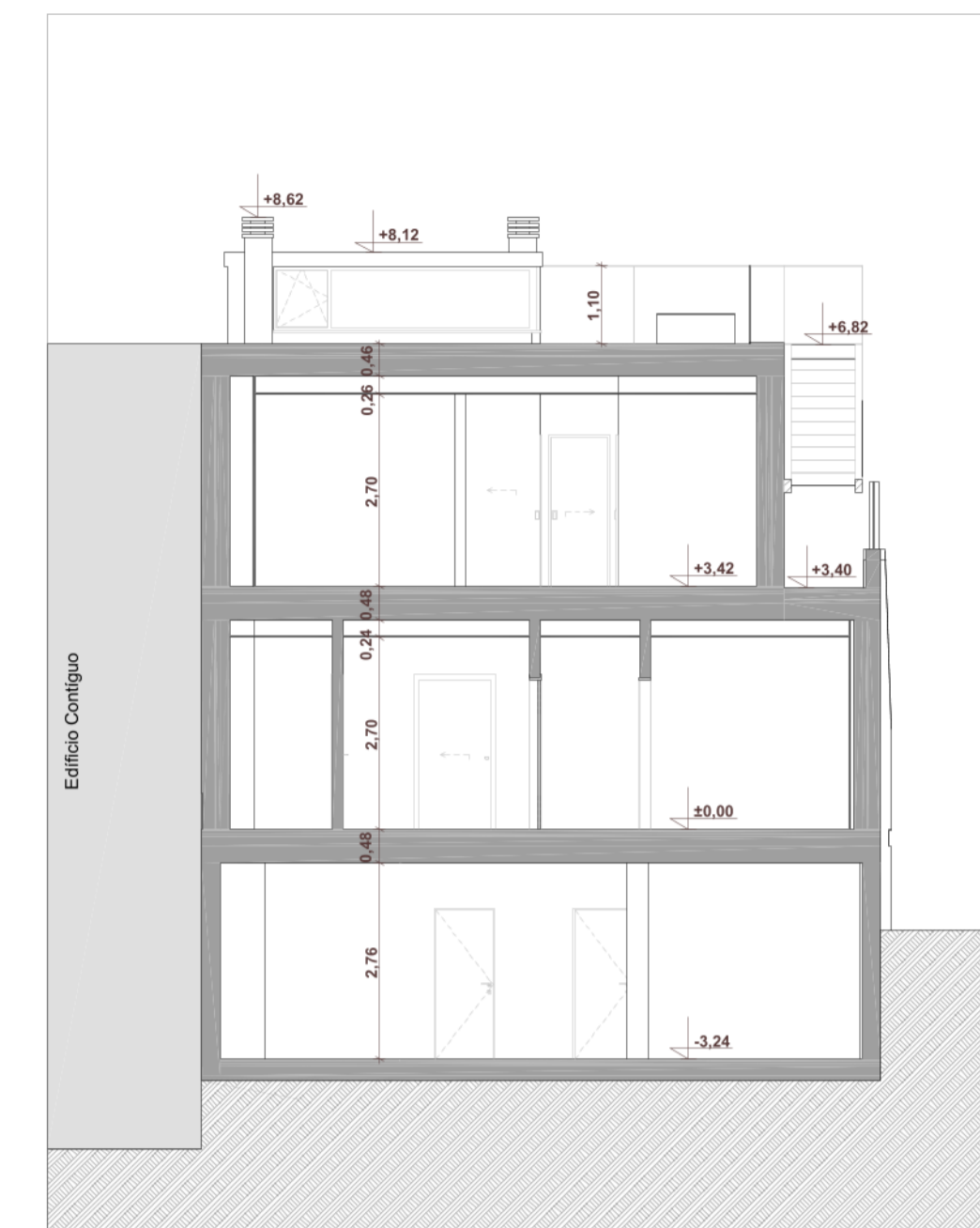
**Alçados**  
1:100  
19/12/24  
Versão 01



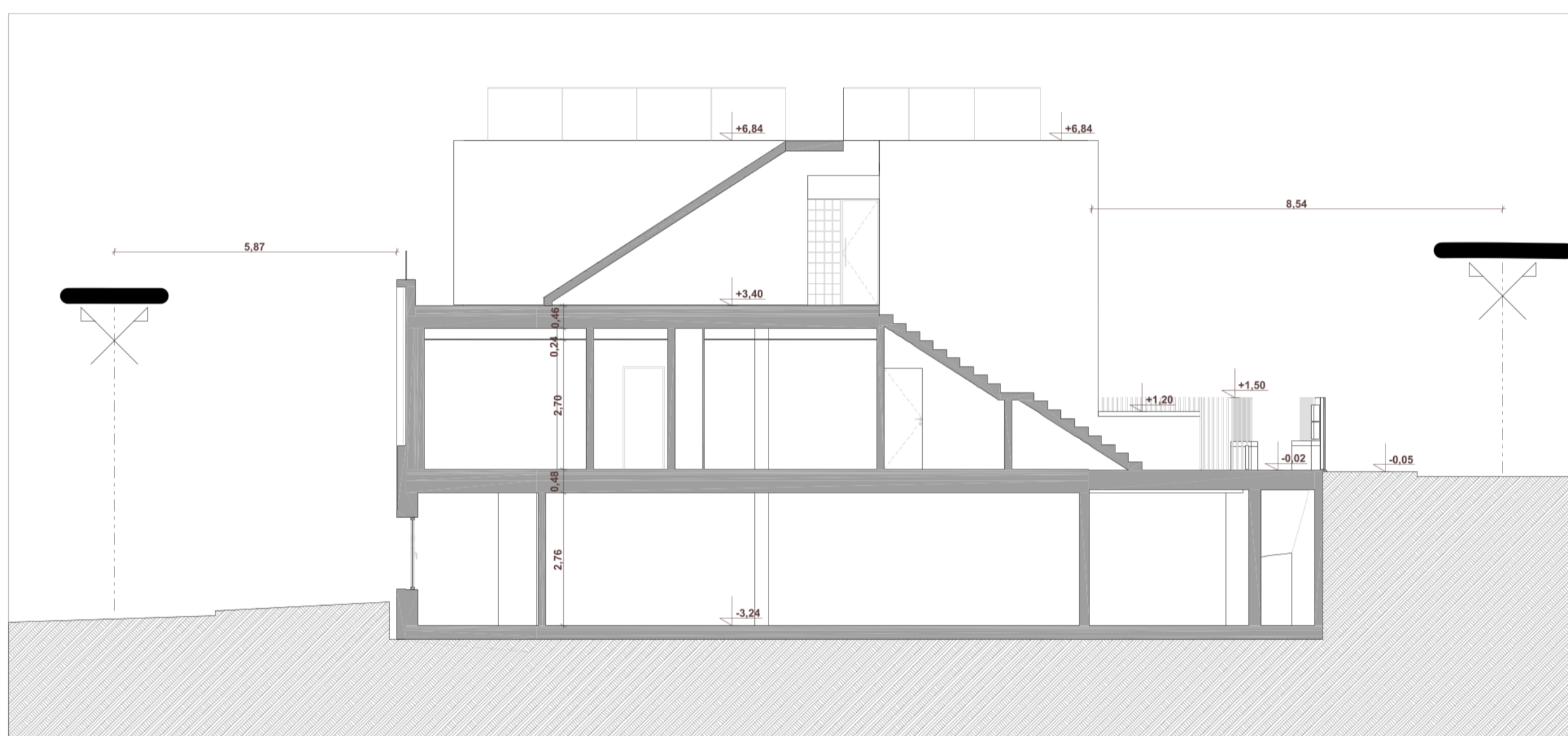
Corte Longitudinal 1  
Escala 1:100



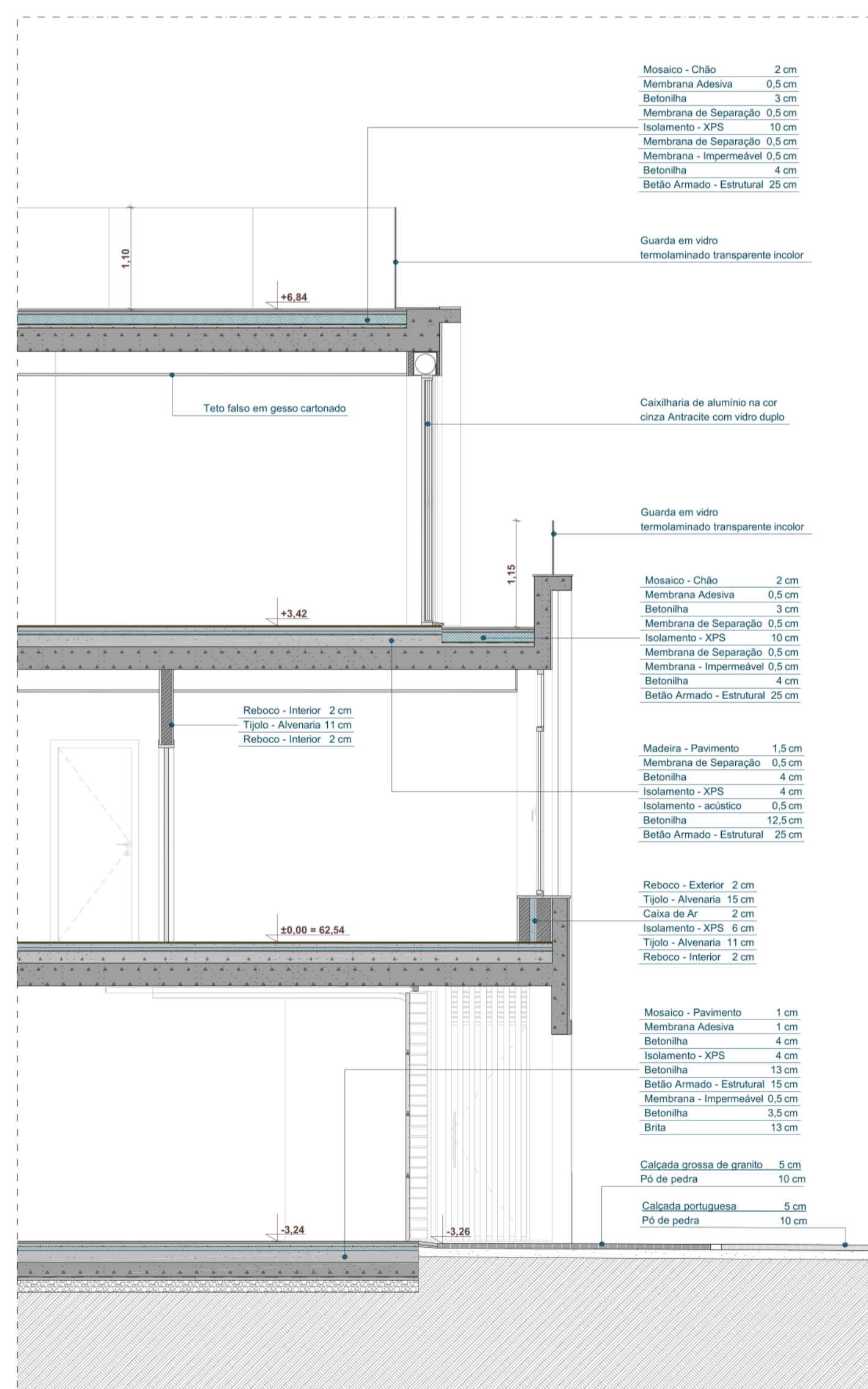
Corte Transversal 1  
Escala 1:100



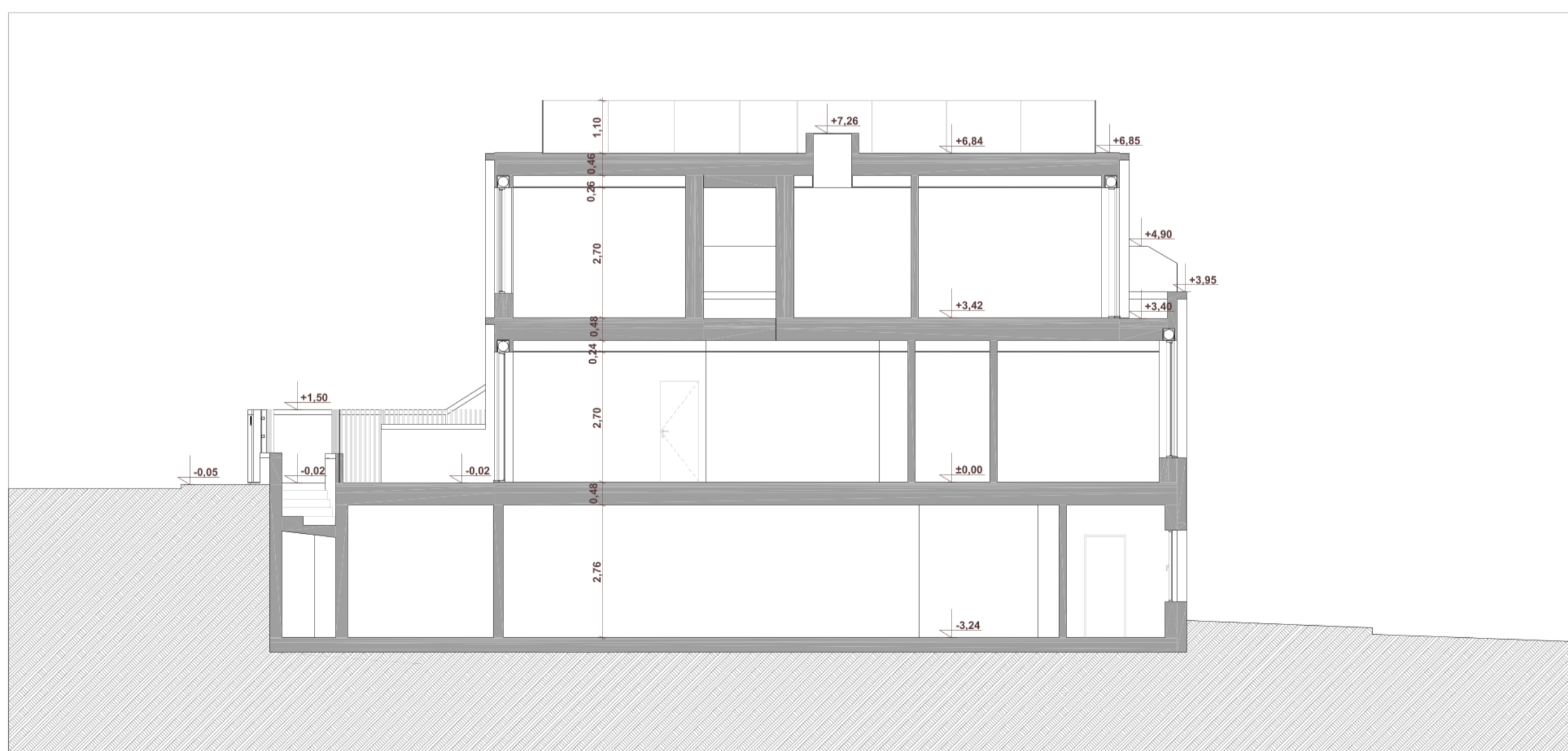
Corte Transversal 2  
Escala 1:100



Corte Longitudinal 2  
Escala 1:100



Pormenor Construtivo  
Escala 1:50



Corte Longitudinal 3  
Escala 1:100

Versão	Nome de Edição	Data
01	Pedido de Informação Prévia	19/12/24



colaboração  
João Patrício  
André Sousa

Edifício de Habitação Coletiva  
PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

contactos  
Tel.: 244 855 049  
jp.arq.urb@gmail.com  
Rua da Batalha L15 2J  
2415 777 Leiria  
www.joaoptacio-arq.com

Cortes e Pormenor Construtivo  
1:100  
19/12/24  
Versão 01



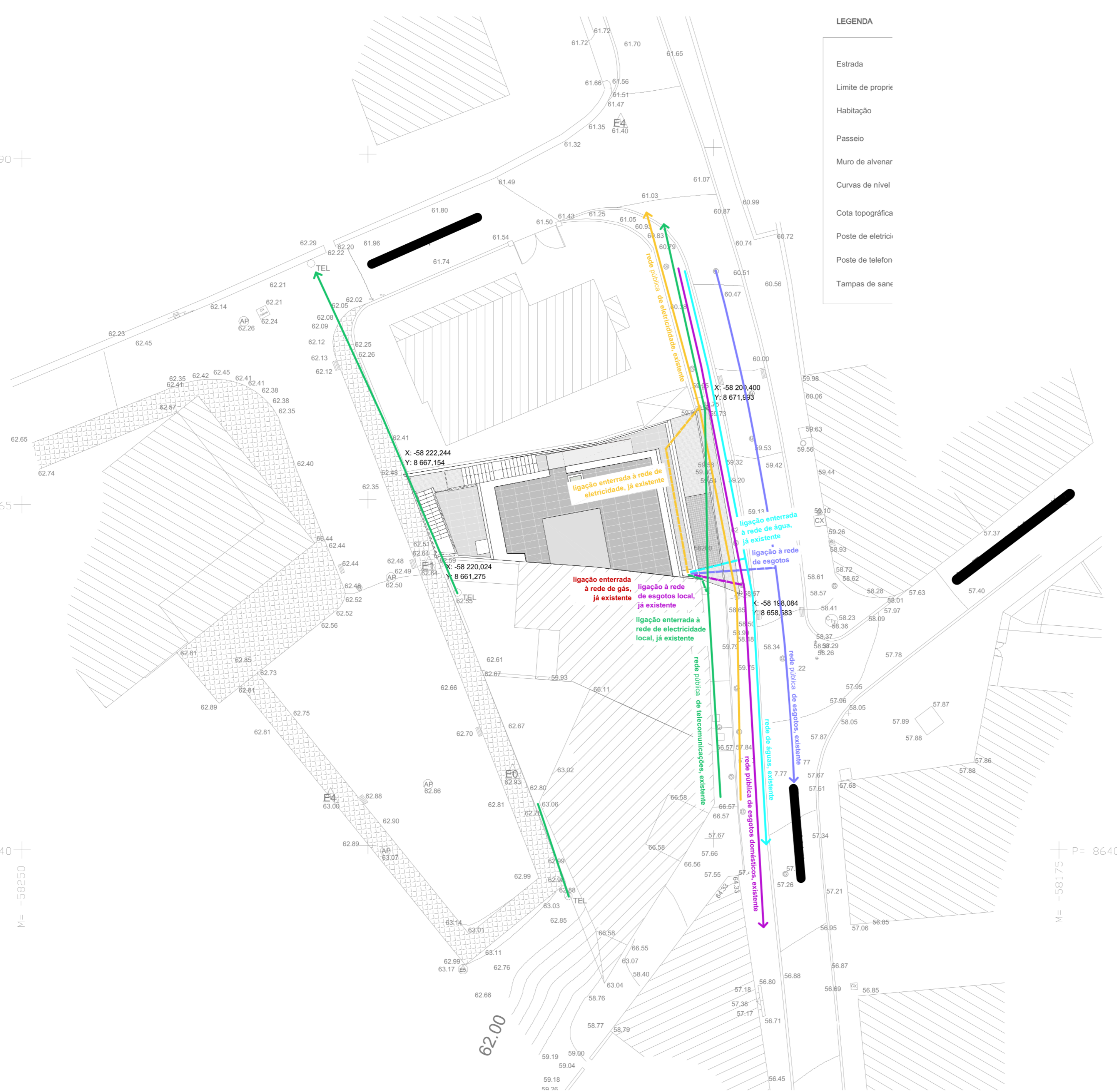
LEGENDA

- Estrada
- Limite de proprie
- Habitação
- Passeio
- Muro de alvenar
- Curvas de nivel
- Cota topográfica
- Poste de electrici
- Poste de telefon
- Tampas de sane

P= 8690

P= 8665

P= 8640



M= -58250

P= 8640

M= -58175

Versão	Nome de Edição	Data
01	Pedido de Informação Prévia	19/12/24



colaboração  
 João Patrício  
 André Sousa

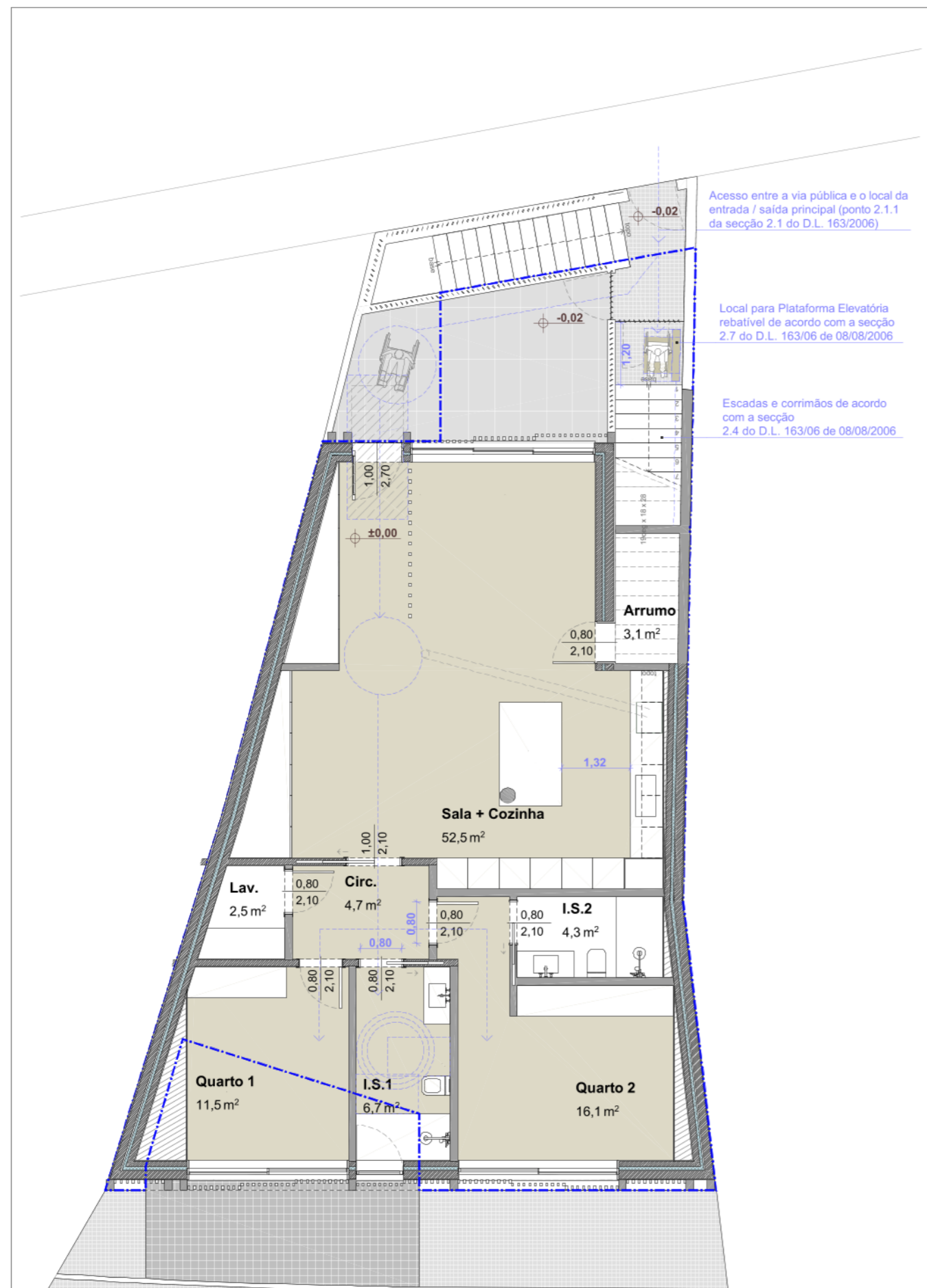
**Edifício de Habitação Coletiva**  
 PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

contactos  
 Tel. 244 855 049  
 jp.arq.urb@gmail.com  
 Rua da Batalha L15 2J  
 2415 777 Leiria  
 www.joaopatricio-arq.com

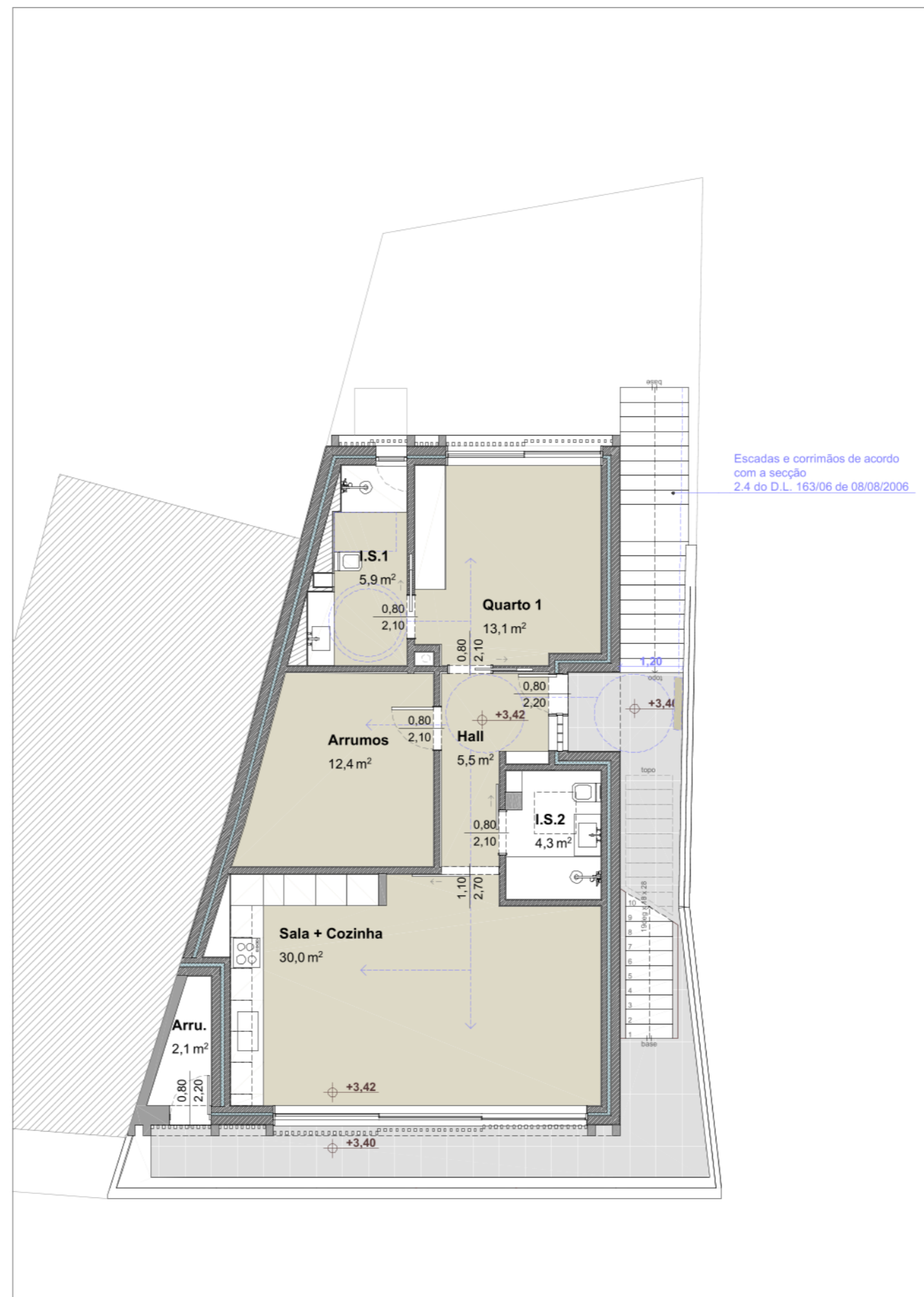
**Planta das Infraestruturas**

1:200  
 19/12/24  
 Versão 01

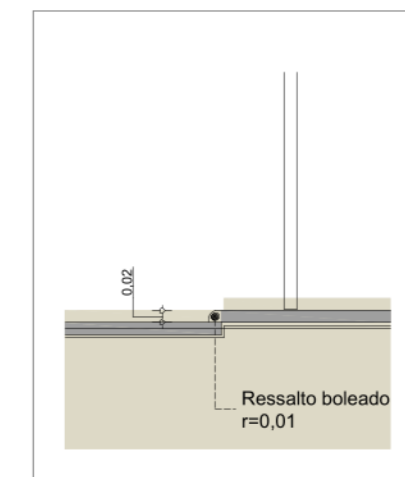
08



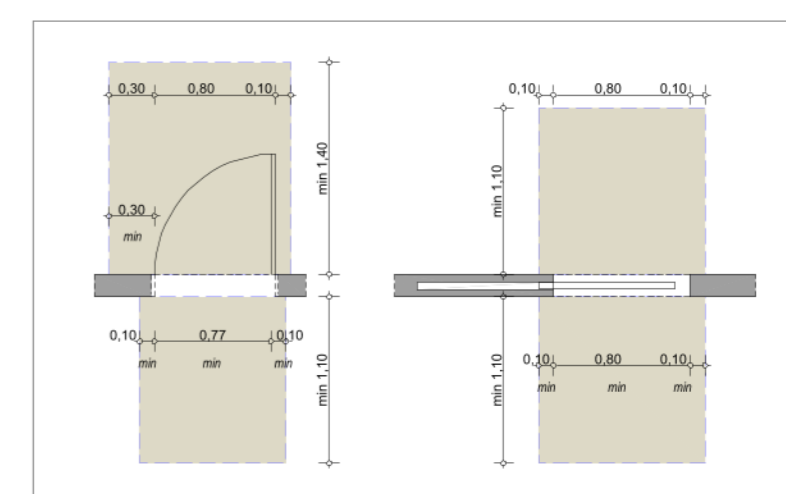
Piso 0 - Acessibilidades  
Escala 1:100



Piso 1 - Acessibilidades  
Escala 1:100



Pormenor de Ressaltos no Pavimento  
Corte - Escala 1:10



Pormenor Portas Interiores  
Planta - Escala 1:50

- Legenda Acessibilidades:**
- Conjunto de espaços acessíveis que cumprem o disposto no n.º 3.3.7. do D.L. 163/06
  - Zona livre de acesso (1,20 m x 0,75 m)
  - Zona de manobra para rotação de 360º com ø 1,5 m
  - Percurso acessível para pessoas com deficiência e mobilidade condicionada

Versão	Nome de Edição	Data
01	Pedido de Informação Prévia	19/12/24

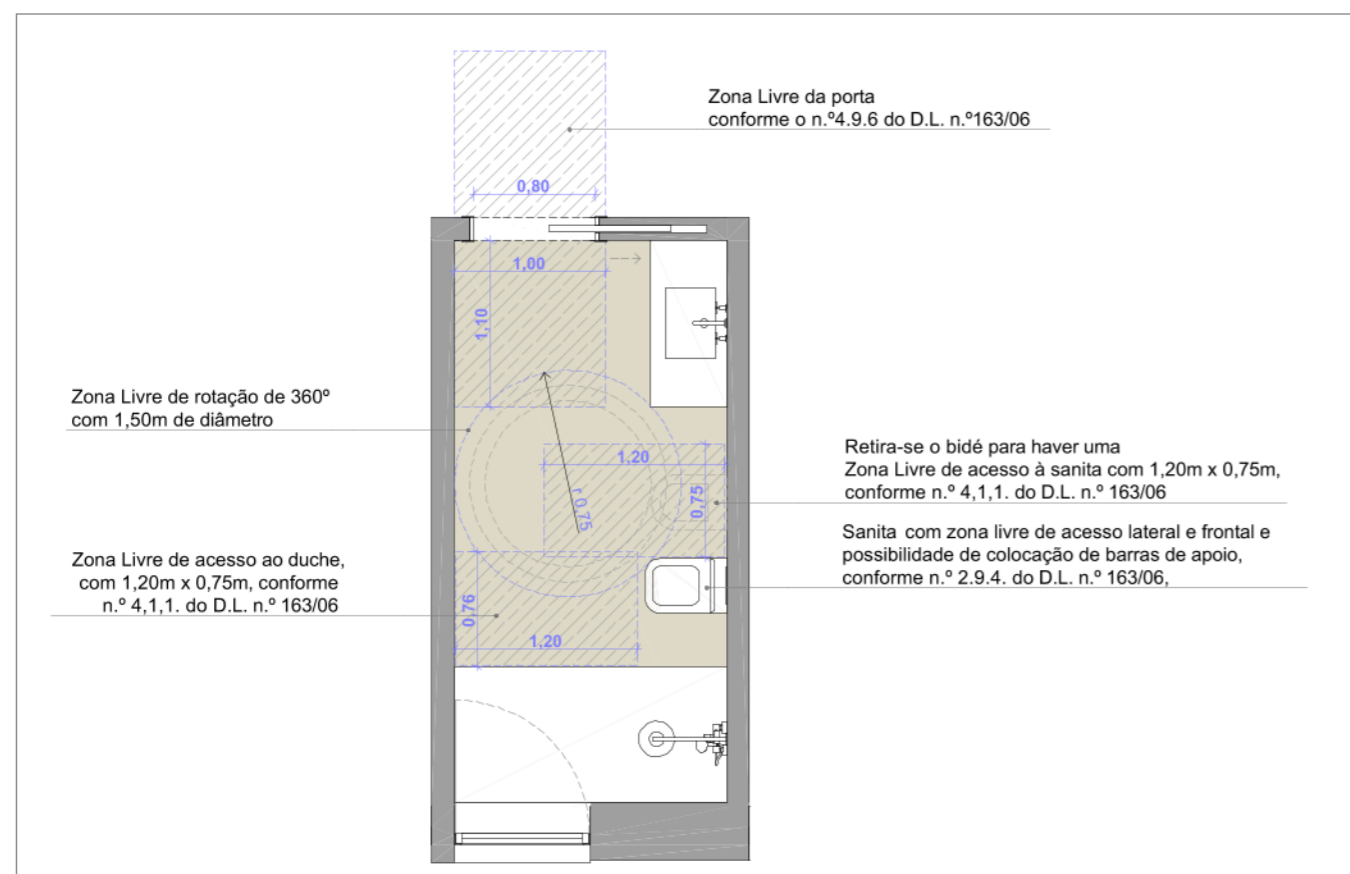


colaboração  
João Patrício  
André Sousa

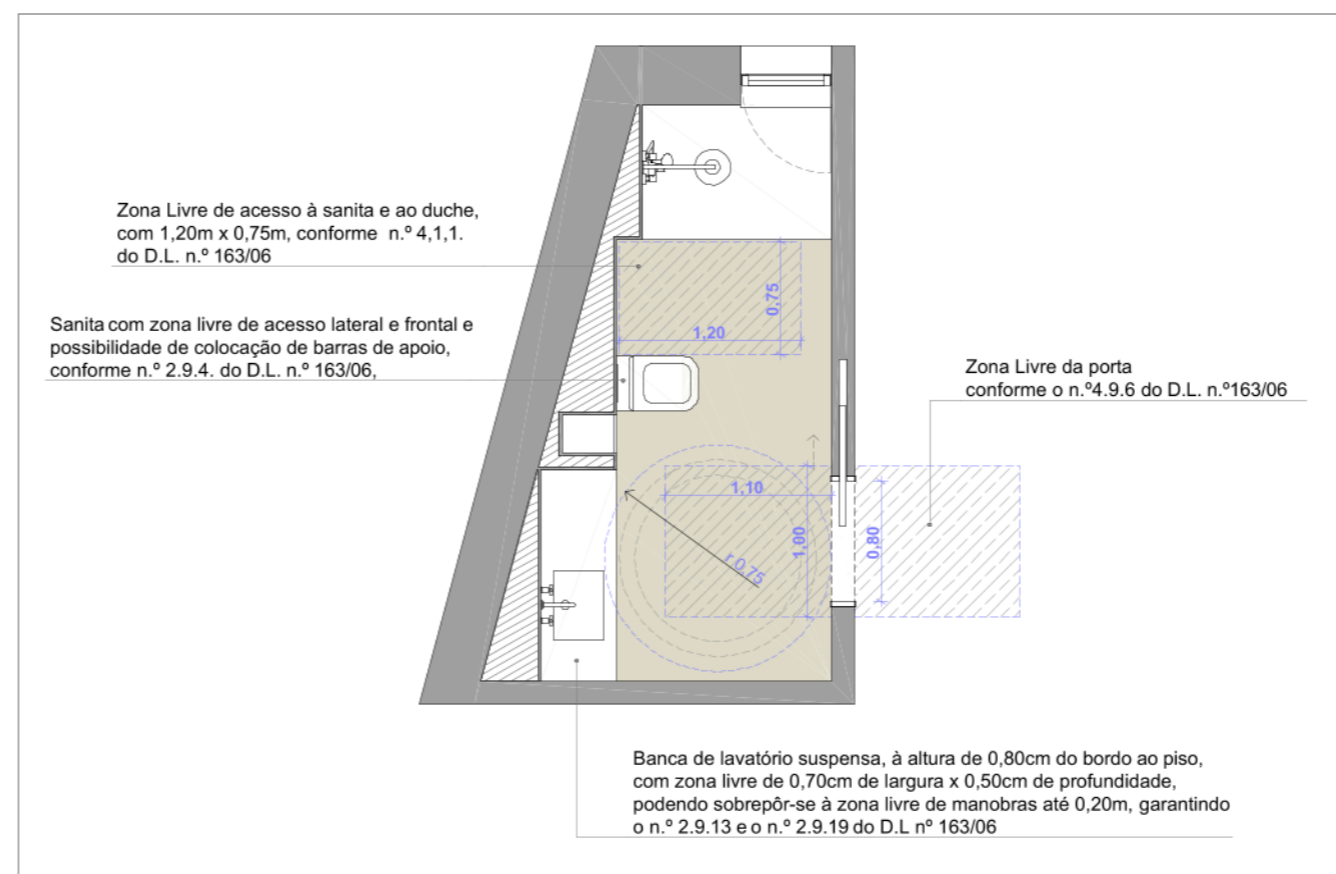
**Edifício de Habitação Coletiva  
PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA**

contactos  
Tel. 244 855 049  
jp.arq.urb@gmail.com  
Rua da Batalha L15 2J  
2415 777 Leiria  
www.joaoapatricio-arq.com

**Plano de Acessibilidades**  
1:100, 1:50  
**AC.01** 19/12/24  
Versão 01



Pormenor I.S. acessível | Fração A  
Escala 1:50



Pormenor I.S. acessível | Fração B  
Escala 1:50