



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

### “Regulamento n.º \_\_\_\_/2023

#### **Projeto da primeira alteração ao Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria**

##### **Nota Justificativa**

Com a entrada em vigor do Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, em 17 de julho de 2014, pretendeu-se estabelecer regras claras e precisas sobre o modo de edificar nesta área urbana sensível, garantindo-se a preservação da sua identidade.

Não obstante o cumprimento dos objetivos que se visava alcançar, o tempo entretanto decorrido veio pôr em evidência novos desafios, resultantes da maior apetência do mercado, a nível nacional, por este tipo de operações urbanísticas.

Assim sendo, tem-se verificado nos últimos anos um incremento na atividade de requalificação e regeneração urbana, a que não são alheios os incentivos no domínio fiscal; a criação de um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios, através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; a dinamização do mercado do alojamento local, fomentada pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação atual; e a existência de instrumentos financeiros de apoio à intervenção privada, em especial o *IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização urbanas*, instituído pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho.

Não menos importante, a esta ordem de razões, alia-se o crescente interesse das populações em voltar a habitar o centro das cidades, contribuindo para a sua dinamização e vivência permanente.

Há a considerar, ainda, as alterações do regime jurídico da reabilitação urbana aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, o qual veio impor uma maior exigência nas intervenções de regeneração das cidades, operando a revogação do regime temporário estabelecido pelo supramencionado Decreto-Lei n.º 53/2014.

Nestes termos, torna-se imperioso proceder à reavaliação das regras de edificabilidade do Centro Histórico de Leiria, criando condições que permitam conciliar as legítimas expectativas dos proprietários e dos investidores, com a proteção do património edificado e urbanístico e a garantia dos princípios inerentes à sustentabilidade ambiental.

Do mesmo modo, devem ser uniformizados os conceitos, de acordo com a legislação em vigor, o que implica clarificar algumas normas regulamentares.

Assim, considerando que compete à Câmara Municipal elaborar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal os projetos de regulamentos com eficácia externa do Município de Leiria, conforme decorre das disposições conjugadas da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, foi elaborado o projeto da Primeira Alteração ao Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria que, nos termos e para efeitos do n.º 1 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, foi sujeito a consulta pública, pelo prazo de 30 dias úteis a contar da publicação do Edital n.º 1383/2022 no Diário da República, 2.ª série, de 20 de setembro de 2022, para recolha de sugestões, sendo igualmente objeto de publicação na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria, com a visibilidade adequada à sua compreensão.

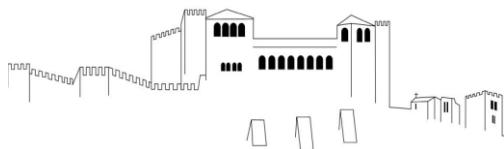
Artigo 1.º

##### **Objeto**

O presente regulamento procede à primeira alteração ao Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, aprovado pela Assembleia Municipal em 28 de fevereiro de 2014, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 120, de 25 de junho de 2014, pelo Aviso (extrato) n.º 7454/2014, de 2 de abril.

Artigo 2.º

#### **Alteração ao Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria**



## Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Os artigos 3.º, 8.º, 9.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 18.º, 20.º, 27.º, 29.º, 37.º, 38.º, 39.º e 40.º do Regulamento do Centro Histórico de Leiria, passam a ter a seguinte redação:

### Artigo 3.º

[...]

Para efeitos de aplicação deste regulamento entende-se por:

- a) [...];
- b) Cave - O piso de um edifício situado abaixo da cota de soleira, total ou parcialmente enterrado, podendo ser visível até 1 metro de altura, medido no ponto médio da fachada principal confinante com a via pública, relativamente ao perfil natural do terreno;
- c) [...];
- d) Cota de soleira - A cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- e) Altura da fachada ou cércea - Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo-se andares recuados e excluindo-se acessórios, designadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores e depósitos de água. A cota média do terreno marginal à fachada é o ponto médio da linha de interseção entre o plano da fachada e o plano onde assenta a edificação ou que contém os pontos de cota máxima e mínima de assentamento da fachada.
- f) [...];
- g) Trapeira - Janela vertical aberta no telhado, recuada em relação ao plano da fachada, com uma pequena cobertura e paredes, destinada a iluminar e arejar;
- h) [...];
- i) [...];
- j) [...];
- k) [...];
- l) [...];
- m) [...];
- n) [...];
- o) Alinhamento - A delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações em que confrontam com a via pública;
- p) Ruína - Resto de edificação desmoronada, amputada ou em avançado estado de degradação, que torne inviável a sua recuperação.

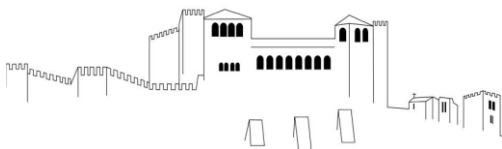
### Artigo 8.º

[...]

1- Em todas as obras de construção ou de ampliação, a profundidade dos edifícios é determinada pelo plano das fachadas de tardoz dos edifícios contíguos, desde que cumprido o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2- Excetuam-se do disposto no número anterior:

- a) *Revogado*;
- b) [...];
- c) *Revogado*;
- d) *Revogado*;
- e) O estabelecimento de novos planos para as fachadas de tardoz, resultantes de estudos de conjunto promovidos pelo Município.



## Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

### Artigo 9.º

#### Altura da fachada ou cércea

As novas edificações e as ampliações de edifícios existentes devem respeitar a altura predominante das fachadas ou cérceas da frente edificada do lado do arruamento em que se integram, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e para outro lado, tendo em vista a sua integração harmoniosa.

### Artigo 12.º

[...]

1- As intervenções nos edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo A, devem contribuir para a manutenção da imagem exterior dos mesmos, do seu sistema construtivo e da respetiva organização.

2- Nos edifícios a que se refere o número anterior apenas são permitidas obras de demolição, reconstrução, alteração ou ampliação depois de verificada ruína, nos termos do disposto no artigo 18.º, ou em situações excecionais devidamente fundamentadas, sempre com parecer favorável vinculativo da entidade ou entidades com tutela sobre o imóvel.

### Artigo 13.º

[...]

1- As intervenções nos edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo B devem:

- a) Contribuir para a manutenção da imagem exterior dos mesmos, da respetiva morfologia e dos seus aspetos originais;
- b) Manter a altura da fachada do edifício;
- c) Respeitar a geometria das coberturas, salvo se for demonstrada a vantagem da sua alteração para melhor se articular com os edifícios confinantes ou corrigir adulterações ao desenho original.

2- Em casos especiais devidamente fundamentados e desde que não seja significativamente afetada a composição do alçado e valores patrimoniais, são admitidas alterações das fachadas para abertura de novos vãos ou alargamento dos existentes, sempre que se destinem a garantir o acesso automóvel ao estacionamento criado no interior dos edifícios ou a assegurar condições de habitabilidade no piso térreo, devendo ser respeitado o disposto no artigo 23.º.

3- Havendo condições para o aproveitamento do desvão da cobertura, é permitida a introdução de trapeiras, com formas e dimensões adequadas ao seu desenho.

4- É admitida a alteração do interior dos edifícios, desde que sejam mantidos os elementos notáveis do esquema tipológico de base e os elementos arquitetonicamente relevantes.

5- É admitida a ampliação para espaço livre privado, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) O disposto no artigo 40.º;
- b) A parte ampliada, pelo volume, morfologia, desenho e materiais, não deve sobrepor-se ao edifício que se quer preservar.

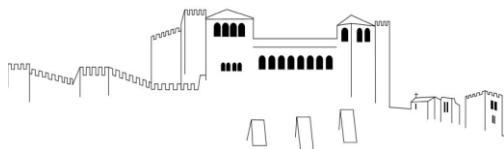
6- Apenas é permitida a demolição integral ou a demolição de elementos estruturais, especialmente das fachadas, em caso de declaração de ruína nos termos do artigo 18.º.

### Artigo 14.º

[...]

1- As intervenções nos edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo C devem obedecer aos seguintes critérios:

- a) Contribuir para a manutenção da imagem exterior dos mesmos, da sua morfologia e aspetos originais;



## Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

- b) Manter a altura da fachada dos edifícios, salvo nos casos em que seja necessário aumentar o pé direito dos pisos ou por razões de reforço estrutural, devidamente fundamentados, situações em que é permitido um aumento até 0,30 m;
  - c) Respeitar a geometria das coberturas, salvo se for demonstrada a vantagem da sua alteração para melhor se articular com os edifícios confinantes ou corrigir adulterações ao desenho original.
- 2- São permitidas alterações das fachadas para abertura de novos vãos ou alargamento dos existentes, sempre que sirvam para garantir o acesso automóvel ao estacionamento criado no interior dos edifícios ou quando se destinem a assegurar condições de habitabilidade, no piso térreo, ou em outras situações, devidamente fundamentadas, devendo ser respeitado o disposto no artigo 23.º.
- 3- É permitida a demolição de fachadas a tardoz, que não confrontem com espaço público, nas seguintes condições:
- a) Quando o estado de conservação destes elementos o justificar;
  - b) Quando tenham sido objeto de alterações que as descaracterizaram;
  - c) Quando se justificar uma ampliação;
  - d) Para permitir a criação de caves destinadas a estacionamento.
- 4- Havendo condições para o aproveitamento do desvão da cobertura, é permitida a introdução de trapeiras, com formas e dimensões adequadas ao seu desenho.
- 5- É permitida a reorganização espacial interna para adaptação a novos usos, com o aproveitamento, sempre que possível, dos elementos estruturais ou de outros elementos notáveis.
- 6- É admitida a ampliação para espaço livre privado, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:
- a) O disposto no artigo 40.º;
  - b) A parte ampliada, pelo volume, morfologia, desenho e materiais, não deve sobrepor-se ao edifício que se quer preservar.
- 7- É permitida a demolição integral no caso de declaração de ruína nos termos do artigo 18.º.

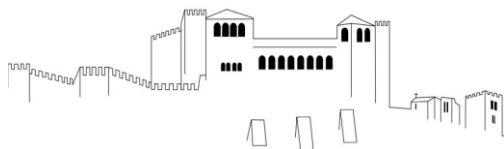
### Artigo 15.º

[...]

1. Nas intervenções dos edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo D é admitido:
- a) A ampliação em altura dos edifícios, nos termos do disposto no artigo 9.º;
  - b) A reorganização espacial interna para adaptação a novos usos, com aproveitamento, sempre que possível, dos elementos estruturais ou de outros elementos notáveis;
  - c) A abertura de novos vãos ou alargamento dos existentes, sempre que sirvam para garantir o acesso automóvel ao estacionamento criado no interior dos edifícios ou quando se destinem a assegurar condições de habitabilidade, no piso térreo, ou em outras situações, devidamente fundamentadas, devendo ser respeitado o disposto no artigo 23.º;
  - d) A ampliação para espaço livre privado, desde que observadas as condições previstas no artigo 40.º;
  - e) A demolição integral no caso de declaração de ruína nos termos do artigo 18.º.
2. Sempre que haja lugar a obras de ampliação em altura, nos termos da alínea a) do n.º 1 do presente artigo, devem ser respeitados, cumulativamente, os seguintes requisitos:
- a) A fachada da parte ampliada não deve ultrapassar os planos das fachadas existentes, incluindo as fachadas dos edifícios confinantes;
  - b) A fachada correspondente à ampliação deve adequar-se à composição da fachada existente;
  - c) A ampliação em altura não deve contribuir para a uniformização das alturas das fachadas ou cérceas da frente edificada onde o edifício se integra.

### Artigo 16.º

[...]



## Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Os edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo E podem ser reconstruídos ampliados ou alterados, nas seguintes condições:

- a) A altura dos edifícios que resultem dessas operações cumpram o disposto no artigo 9.º;
- b) As fachadas dos edifícios novos ou alterados devem adequar-se à composição das fachadas dos edifícios da frente edificada onde se inserem;
- c) As coberturas devem observar o disposto no artigo 20.º;
- d) O aumento da área de implantação fica condicionado ao disposto no artigo 40.º.

### Artigo 18.º

[...]

1- Para efeitos do disposto do n.º 2 do artigo 12.º, do n.º 6 do artigo 13.º, do n.º 7 do artigo 14.º e da alínea e) do n.º 1 do artigo 15.º, a verificação de ruína, destinada a avaliar a estabilidade e a segurança do edifício ou de partes dele e a presença de elementos de interesse patrimonial a preservar, é precedida de vistoria a realizar pelos competentes serviços técnicos municipais e, nos casos previstos na lei, pela entidade que tutela o património.

2- [...].

3- [...].

4- [...].

5- [...].

### Artigo 20.º

[...]

1- As intervenções nas coberturas de edifícios, assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo A, B e C, devem respeitar a geometria das coberturas originais e o tipo de telha, não sendo admitida a alteração do número dos planos de inclinação das águas, designadamente as coberturas do tipo mansarda.

2- Constituem exceções ao disposto no ponto anterior:

- a) Acertos de pormenor;
- b) Remate de empenas dos edifícios contíguos;
- c) Construção de trapeiras.

3- As coberturas das novas edificações ou as resultantes de obras de ampliação de edifícios existentes devem adequar-se à envolvente, através da utilização de coberturas inclinadas, revestidas a telha cerâmica ou outro material que pela sua cor e textura permitam a sua integração no conjunto das coberturas.

4- É permitida, em casos excepcionais devidamente fundamentados, a utilização de coberturas planas revestidas com outros materiais, desde que não sejam visíveis do espaço público ou não causem impacto na imagem de conjunto das coberturas do Centro Histórico.

### Artigo 27.º

[...]

1- [...].

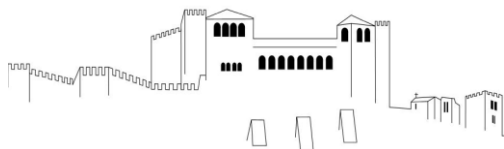
2- São permitidos outros materiais de revestimento, desde que não contribuam para a descaracterização do edifício existente.

3- [...].

4- [...].

### Artigo 29.º

[...]



## Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

As empenas devem ser rebocadas e pintadas, podendo ser adotadas outras soluções, desde que aprovadas pela entidade ou entidades com tutela sobre o imóvel.

Artigo 37.º

[...]

- 1- [...].
- 2- [...].
- 3- [...].
- 4- *Revogado.*

Artigo 38.º

[...]

- 1- A utilização de frações para comércio e serviços apenas é permitida no piso térreo e no primeiro piso, podendo esta determinação ser dispensada sempre que o edifício seja, na sua totalidade, ocupado por uma única atividade.
- 2- *Revogado.*
- 3- *Revogado.*

Artigo 39.º

[...]

- 1- [...].
- 2- *Revogado.*

Artigo 40.º

[...]

- 1- Sem prejuízo do disposto no n.º 2, nas zonas abrangidas pela subcategoria de solo História e Património, de acordo com o Plano Diretor Municipal, devem ser mantidas as áreas de logradouro.
- 2- Sempre que a área do logradouro seja superior a metade da área da parcela, aquela pode ser edificada, até ao limite de 50% da área total da parcela.
- 3- No caso de demolição integral de edifícios e nas parcelas de terreno não edificadas os logradouros devem respeitar o disposto nos números anteriores.
- 4- Na construção de caves para estacionamento, não se aplica o disposto nos números 1 e 2.
- 5- A impermeabilização do logradouro não pode exceder 10% da sua área, com exceção dos casos em que a parcela seja ocupada por caves para estacionamento.”

**Artigo 3.º**

### **Aditamento ao Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria**

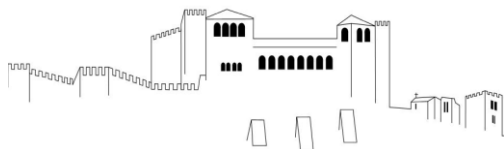
São aditados ao Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria os artigos 5.º-A e 11.º-A e com a seguinte redação:

“Artigo 5.º-A

#### **Da instrução**

Os pedidos de licenciamento ou de autorização para a execução de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação de edificações devem, para além dos elementos legalmente exigíveis, ser instruídos com:

- a) Cortes e alçados com a representação dos perfis dos edifícios confinantes;
- b) Alçados com a localização dos contadores das infraestruturas, designadamente de água, gás e eletricidade, e das caixas de correio;
- c) Peças desenhadas do edifício com indicação dos painéis solares, quando previstos;
- d) Pormenores das caixilharias, portões, chaminés ou outros elementos a colocar nas fachadas ou na cobertura;



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

- e) Memória descritiva, para os edifícios anteriores à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, que inclua o enquadramento histórico, a caracterização do interior e do exterior do edifício e, ainda, a fundamentação para as alterações propostas;
- f) Fotografias do interior e exterior do edifício e fotografias de enquadramento.

Artigo 11.º-A

### **CrITÉrios de salvaguarda**

As intervenções nos edifícios existentes, assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo A e do tipo B e sejam arquitetonicamente relevantes, ou como sendo do tipo C e do tipo D e contribuam, como edifícios de acompanhamento, para a identidade do conjunto urbano do Centro Histórico, devem submeter-se aos critérios de salvaguarda indicados para cada uma das tipologias.”

Artigo 4.º

### **Norma revogatória**

São revogadas as alíneas a), c), e d) do n.º 2 do artigo 8.º, o n.º 4 do artigo 37.º, os n.ºs 2 e 3 do artigo 38.º e o n.º 2 do artigo 39.º do Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, aprovado pela Assembleia Municipal em 28 de fevereiro de 2014, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 120, de 25 de junho de 2014, pelo Aviso (extrato) n.º 7454/2014, de 2 de abril.

Artigo 5.º

### **Republicação**

O Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, com as necessárias correções materiais resultantes da presente alteração, é republicado em anexo.

Artigo 6.º

### **Entrada em vigor**

A alteração ao Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

### **ANEXO**

(a que se refere o artigo 5.º)

### **Republicação do Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições gerais**

Artigo 1.º

#### **Objeto**

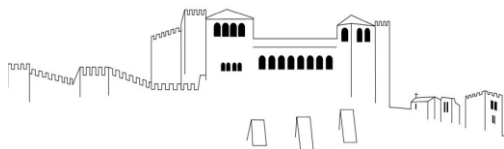
O presente regulamento tem como objeto estabelecer um conjunto de regras que visam orientar a transformação do conjunto urbano do Centro Histórico, definindo condições essenciais para a sua renovação, recuperação e reutilização, mantendo o carácter essencial da sua arquitetura e imagem urbana.

Artigo 2.º

#### **Âmbito**

1 - O presente regulamento aplica-se ao Centro Histórico, área devidamente assinalada na planta que se junta como Anexo, que faz parte integrante do presente Regulamento.

2 - Sempre que existam instrumentos de gestão territorial na área abrangida por este regulamento, as suas regras prevalecem sobre as do presente regulamento.



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

### Artigo 3.º

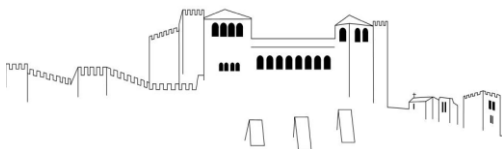
#### Definições

Para efeitos de aplicação deste regulamento entende-se por:

- a) Áreas de edificações existentes - áreas já ocupadas por edificações que podem ser do tipo A, tipo B, tipo C, tipo D e tipo E, consoante as suas características urbanas, arquitetónicas e patrimoniais;
- b) Cave - o piso de um edifício situado abaixo da cota de soleira, total ou parcialmente enterrado, podendo ser visível até 1 metro de altura, medido no ponto médio da fachada principal confinante com a via pública, relativamente ao perfil natural do terreno;
- c) Corpo balanceado - elemento de construção saliente, em projeção horizontal, do limite de implantação da construção acima do solo;
- d) Cota de soleira - a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- e) Altura da fachada ou cércea - dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo-se andares recuados e excluindo-se acessórios, designadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores e depósitos de água. A cota média do terreno marginal à fachada é o ponto médio da linha de interseção entre o plano da fachada e o plano onde assenta a edificação ou que contém os pontos de cota máxima e mínima de assentamento da fachada.
- f) Profundidade máxima da edificação - dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardoz de um edifício;
- g) Trapeira - janela vertical aberta no telhado, recuada em relação ao plano da fachada, com uma pequena cobertura e paredes, destinada a iluminar e arejar;
- h) Edifícios do tipo A - edificações que possuem um interesse histórico e artístico relevante, que estejam classificadas ou em vias de classificação;
- i) Edifícios do tipo B - edificações cujo interesse histórico ou artístico relevante decorre de constituírem exemplares notáveis de arquitetura civil, quer através da sua imagem urbana (fachadas) quer através da sua organização e caracterização tipológica, sendo passíveis de serem incluídos no inventário patrimonial;
- j) Edifícios do tipo C - edificações cujas características se adequam e contribuem para a definição da imagem urbana dos conjuntos edificados em que se encontram inseridos (chamados os edifícios de acompanhamento);
- k) Edifícios do tipo D - edificações cujas características se adequam e contribuem para a definição da imagem urbana dos conjuntos edificados em que se encontram inseridos, mas onde se admite a sua ampliação em altura;
- l) Edifícios do tipo E - edificações sem interesse do ponto de vista da definição da imagem urbana do centro histórico;
- m) Zona I - área de intervenção do regulamento que abrange a zona baixa, tradicionalmente o centro cívico e comercial da cidade, de uso misto, habitação, comércio e serviços;
- n) Zona II - área de intervenção do regulamento que abrange a zona de encosta, predominantemente de uso habitacional;
- o) Alinhamento - a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações em que confrontam com a via pública.
- p) Ruína - resto de edificação desmoronada, amputada ou em avançado estado de degradação, que torne inviável a sua recuperação.

### Artigo 4.º

#### Da responsabilidade do arquiteto



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Os projetos de arquitetura na área abrangida pelo presente regulamento têm, obrigatoriamente, de ser elaborados por arquiteto.

### Artigo 5.º

#### **Património e bens arqueológicos**

1 - Ao património arqueológico aplica-se a legislação em vigor, devendo ser privilegiada a proteção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos.

2 - No sentido de acautelar a proteção do património e bens arqueológicos, todos os trabalhos ou atividades que envolvam transformação, revolvimentos ou remoção de terreno do solo e subsolo, bem como demolição ou modificação de construções ou outros que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem, implicam obrigatoriamente a realização de trabalhos arqueológicos, cuja tipologia depende do parecer prévio das entidades competentes.

3 - As medidas de salvaguarda mencionadas no número anterior poderão implicar intervenções arqueológicas preventivas e de salvamento, a definir face aos projetos de cada uma das obras a realizar.

### Artigo 5.º - A

#### **Da instrução**

Os pedidos de licenciamento ou de autorização para a execução de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação de edificações devem, para além dos elementos legalmente exigíveis, ser instruídos com:

- a) Cortes e alçados com a representação dos perfis dos edifícios confinantes;
- b) Alçados com a localização dos contadores das infraestruturas, designadamente de água, gás e eletricidade, e das caixas de correio;
- c) Peças desenhadas do edifício com indicação dos painéis solares, quando previstos;
- d) Pormenores das caixilharias, portões, chaminés ou outros elementos a colocar nas fachadas ou na cobertura;
- e) Memória descritiva, para os edifícios anteriores à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, que inclua o enquadramento histórico, a caracterização do interior e do exterior do edifício e, ainda, a fundamentação para as alterações propostas;
- f) Fotografias do interior e exterior do edifício e fotografias de enquadramento.

## CAPÍTULO II

### **Edificações**

#### Artigo 6.º

#### **Quarteirão e Lote**

1 - As edificações encontram-se referenciadas na planta do Anexo por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra Q (quarteirão).

2 - As edificações existentes encontram-se referenciadas na planta do Anexo por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra L.

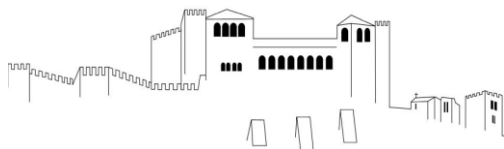
#### Artigo 7.º

#### **Alinhamentos**

1 - Os alinhamentos existentes encontram-se referenciados na planta do Anexo pelo limite do quarteirão.

2 - A alteração de alinhamentos em todas as obras de edificação, seja através de reentrâncias ou saliências, que alterem a morfologia dos espaços públicos existentes, só pode ser autorizada nos seguintes casos:

- a) Reposição de alinhamentos históricos, devidamente fundamentados em elementos históricos – cartográficos;
- b) Situações de pormenor que visem melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade, devidamente fundamentadas.



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

### Artigo 8.º

#### **Profundidade dos edifícios**

- 1- Em todas as obras de construção ou de ampliação, a profundidade dos edifícios é determinada pelo plano das fachadas de tardo dos edifícios contíguos, desde que cumprido o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
- 2- Excetua-se do disposto no número anterior:
  - a) *Revogado;*
  - b) *Os pisos em cave;*
  - c) *Revogado;*
  - d) *Revogado;*
  - e) O estabelecimento de novos planos para as fachadas de tardo, resultantes de estudos de conjunto promovidos pelo Município.

### Artigo 9.º

#### **Altura da fachada ou cércea**

As novas edificações e as ampliações de edifícios existentes devem respeitar a altura predominante das fachadas ou cérceas da frente edificada do lado do arruamento em que se integram, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e para outro lado, tendo em vista a sua integração harmoniosa.

### Artigo 10.º

#### **Caves**

É permitida a construção de caves, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Não se destinem a habitação ou prolongamento de frações habitacionais;
- b) Não constituam frações autónomas relativamente às restantes frações do edifício, caso existam, exceto quando, destinando-se a estacionamento e o número de lugares previstos exceder os parâmetros mínimos de estacionamento, e apenas relativamente aos lugares excedentes.

### Artigo 11.º

#### **Estacionamento**

As áreas de estacionamento exigidas para as edificações são as previstas pelo Plano Diretor Municipal (PDM), admitindo-se ainda as seguintes exceções:

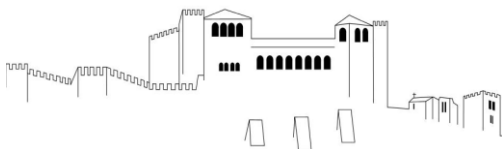
- a) Tratando-se de obras de alteração ou ampliação em edifícios existentes, quando a criação de acessos e de estacionamentos de viaturas seja incompatível com os critérios de salvaguarda e proteção;
- b) Em reconstruções de edifícios cujas dimensões da parcela sejam incompatíveis com as exigências do estacionamento;
- c) Quando as edificações se situem em áreas pedonais ou em arruamentos com um perfil transversal inferior a 6,00 metros;
- d) Quando as edificações se localizem em zonas de reconhecida impossibilidade de acesso de viaturas, seja por razões de topografia do arruamento ou de tráfego.

### Capítulo III

#### **Das edificações existentes**

### Artigo 11.º-A

#### **Critérios de salvaguarda**



As intervenções nos edifícios existentes, assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo A e do tipo B, arquitetonicamente relevantes, bem como os do tipo C e do tipo D, que embora sendo edifícios de acompanhamento, contribuam para a identidade do conjunto urbano do Centro Histórico, devem submeter-se aos critérios de salvaguarda indicados para cada uma das tipologias.

Artigo 12.º

**Edificações do tipo A**

1 - As intervenções nos edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo A, devem contribuir para a manutenção da imagem exterior dos mesmos, do seu sistema construtivo e da respetiva organização.

2 - Nos edifícios a que se refere o número anterior apenas são permitidas obras de demolição, reconstrução, alteração ou ampliação depois de verificada ruína, nos termos do disposto no artigo 18.º, ou em situações excecionais devidamente fundamentadas, sempre com parecer favorável vinculativo da entidade ou entidades com tutela sobre o imóvel.

Artigo 13.º

**Edificações do tipo B**

1- As intervenções nos edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo B devem:

- a) Contribuir para a manutenção da imagem exterior dos mesmos, da respetiva morfologia e dos seus aspetos originais;
- b) Manter a altura da fachada do edifício;
- c) Respeitar a geometria das coberturas, salvo se for demonstrada a vantagem da sua alteração para melhor se articular com os edifícios confinantes ou corrigir adulterações ao desenho original.

2- Em casos especiais devidamente fundamentados e desde que não seja significativamente afetada a composição do alçado e valores patrimoniais, são admitidas alterações das fachadas para abertura de novos vãos ou alargamento dos existentes, sempre que se destinem a garantir o acesso automóvel ao estacionamento criado no interior dos edifícios ou a assegurar condições de habitabilidade no piso térreo, devendo ser respeitado o disposto no artigo 23.º.

3- Havendo condições para o aproveitamento do desvão da cobertura, é permitida a introdução de trapeiras, com formas e dimensões adequadas ao seu desenho.

4- É admitida a alteração do interior dos edifícios, desde que sejam mantidos os elementos notáveis do esquema tipológico de base e os elementos arquitetonicamente relevantes.

5- É admitida a ampliação para espaço livre privado, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) O disposto no artigo 40.º;
- b) A parte ampliada, pelo volume, morfologia, desenho e materiais, não deve sobrepor-se ao edifício que se quer preservar.

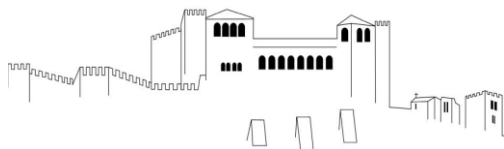
6- Apenas é permitida a demolição integral ou a demolição de elementos estruturais, especialmente das fachadas, em caso de declaração de ruína nos termos do artigo 18.º.

Artigo 14.º

**Edificações do tipo C**

1- As intervenções nos edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo C devem obedecer aos seguintes critérios:

- a) Contribuir para a manutenção da imagem exterior dos mesmos, da sua morfologia e aspetos originais;



## Município de Leiria Câmara Municipal

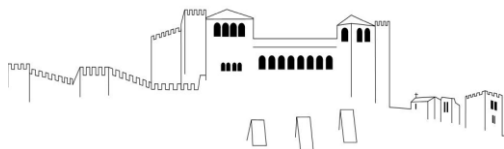
Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

- b) Manter a altura da fachada dos edifícios, salvo nos casos em que seja necessário aumentar o pé direito dos pisos ou por razões de reforço estrutural, devidamente fundamentados, situações em que é permitido um aumento até 0,30 m;
  - c) Respeitar a geometria das coberturas, salvo se for demonstrada a vantagem da sua alteração para melhor se articular com os edifícios confinantes ou corrigir adulterações ao desenho original.
- 2- São permitidas alterações das fachadas para abertura de novos vãos ou alargamento dos existentes, sempre que sirvam para garantir o acesso automóvel ao estacionamento criado no interior dos edifícios ou quando se destinem a assegurar condições de habitabilidade, no piso térreo, ou em outras situações, devidamente fundamentadas, devendo ser respeitado o disposto no artigo 23.º.
- 3- É permitida a demolição de fachadas a tardoz, que não confrontem com espaço público, nas seguintes condições:
- a) Quando o estado de conservação destes elementos o justificar;
  - b) Quando tenham sido objeto de alterações que as descaracterizaram;
  - c) Quando se justificar uma ampliação;
  - d) Para permitir a criação de caves destinadas a estacionamento.
- 4- Havendo condições para o aproveitamento do desvão da cobertura, é permitida a introdução de trapeiras, com formas e dimensões adequadas ao seu desenho.
- 5- É permitida a reorganização espacial interna para adaptação a novos usos, com o aproveitamento, sempre que possível, dos elementos estruturais ou de outros elementos notáveis.
- 6- É admitida a ampliação para espaço livre privado, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:
- a) O disposto no artigo 40.º;
  - b) A parte ampliada, pelo volume, morfologia, desenho e materiais, não deve sobrepor-se ao edifício que se quer preservar.
- 7- É permitida a demolição integral no caso de declaração de ruína nos termos do artigo 18.º.

### Artigo 15.º

#### **Edificações do tipo D**

1. Nas intervenções dos edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo D é admitido:
- a) A ampliação em altura dos edifícios, nos termos do disposto no artigo 9.º;
  - b) A reorganização espacial interna para adaptação a novos usos, com aproveitamento, sempre que possível, dos elementos estruturais ou de outros elementos notáveis;
  - c) A abertura de novos vãos ou alargamento dos existentes, sempre que sirvam para garantir o acesso automóvel ao estacionamento criado no interior dos edifícios ou quando se destinem a assegurar condições de habitabilidade, no piso térreo, ou em outras situações, devidamente fundamentadas, devendo ser respeitado o disposto no artigo 23.º;
  - d) A ampliação para espaço livre privado, desde que observadas as condições previstas no artigo 40.º;
  - e) A demolição integral no caso de declaração de ruína nos termos do artigo 18.º.
2. Sempre que haja lugar a obras de ampliação em altura, nos termos da alínea a) do n.º 1 do presente artigo, devem ser respeitados, cumulativamente, os seguintes requisitos:
- a) A fachada da parte ampliada não deve ultrapassar os planos das fachadas existentes, incluindo as fachadas dos edifícios confinantes;
  - b) A fachada correspondente à ampliação deve adequar-se à composição da fachada existente;
  - c) A ampliação em altura não deve contribuir para a uniformização das alturas das fachadas ou cêrcas da frente edificada onde o edifício se integra.



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

### Artigo 16.º

#### **Edificações do tipo E**

Os edifícios assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo E podem ser reconstruídos ampliados ou alterados, nas seguintes condições:

- a) A altura dos edifícios que resultem dessas operações cumpram o disposto no artigo 9.º;
- b) As fachadas dos edifícios novos ou alterados devem adequar-se à composição das fachadas dos edifícios da frente edificada onde se inserem;
- c) As coberturas devem observar o disposto no artigo 20.º;
- d) O aumento da área de implantação fica condicionado ao disposto no artigo 40.º.

### Artigo 17.º

#### **Obras de demolição**

- 1 - As obras de demolição de edifícios existentes só são permitidas quando previstas em projeto de reconstrução, alteração, ampliação ou construção, e carecem de verificação prévia de ruína dos termos do artigo 18.º do presente regulamento, que ateste a ausência de elementos de valor patrimonial a preservar.
- 2 - Os projetos referidos no número anterior poderão ser dispensados, por razões de segurança, nos casos em que os edifícios ameacem desmoronamento eminente.
- 3 - A verificação prévia de ruína referida no número 1 é dispensada no caso de demolição de todo ou parte de edifícios do tipo E.

### Artigo 18.º

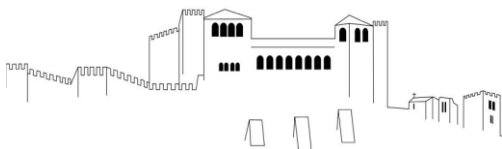
#### **Verificação de ruína**

- 1 - Para efeitos do disposto do n.º 2 do artigo 12.º, do n.º 6 do artigo 13.º, do n.º 7 do artigo 14.º e da alínea e) do n.º 1 artigo 15.º, a verificação de ruína, destinada a avaliar a estabilidade e a segurança do edifício ou de partes dele e a presença de elementos de interesse patrimonial a preservar, é precedida de vistoria a realizar pelos competentes serviços técnicos municipais e, nos casos previstos na lei, pela entidade que tutela o património.
- 2 - A verificação de ruína de edifícios ou partes de edifícios do tipo A constitui os proprietários na obrigação de realizar obras de reconstrução, que devem ser executadas de acordo com técnicas apropriadas de restauro, utilizando os materiais e técnicas construtivas do edifício em causa.
- 3 - A verificação de ruína de edifícios ou partes de edifícios do tipo B constitui os proprietários na obrigação de realizar obras de reconstrução, que podem ser executadas, nos casos devidamente fundamentados, utilizando materiais e técnicas construtivas diferentes das originais, desde que as mesmas não tenham reflexos visíveis na imagem urbana do edifício, exceto se se tratarem de fachadas, devendo, neste caso, ser adotadas técnicas apropriadas de restauro, utilizando os materiais e técnicas construtivas das fachadas em causa.
- 4 - A verificação de ruína de fachadas confinantes com áreas públicas ou de pormenores notáveis de edifícios do tipo C e do tipo D, constitui os proprietários na obrigação de realizar obras de reconstrução, utilizando preferencialmente os materiais e técnicas construtivas originais.
- 5 - Sempre que na sequência da avaliação realizada pelo serviço municipal competente se encontrarem elementos de valor patrimonial, cuja preservação não esteja prevista no projeto apresentado, deve o mesmo ser reformulado de modo a prever a integração dos referidos elementos.

### Artigo 19.º

#### **Demolições ilegais**

- 1 - A demolição ilegal de edifícios ou partes de edifícios do tipo A e B, constitui os proprietários na obrigação de realizar obras de reconstrução, que devem ser executadas utilizando os materiais e técnicas construtivas do edifício em causa.



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

2 - A demolição ilegal de fachadas confinantes com áreas públicas ou de pormenores notáveis de edifícios do tipo C e D, constitui os proprietários na obrigação de realizar as obras de reconstrução, utilizando, preferencialmente, os materiais e técnicas construtivas do edifício em causa.

3 - Após a constatação de demolição ilegal duma edificação ou de parte dela, a Câmara Municipal notifica os proprietários para o cumprimento das obrigações decorrentes do presente artigo, fazendo acompanhar a notificação das adequadas determinações e condicionantes do projeto a apresentar para a nova edificação, sem prejuízo de demais legislação aplicável.

### Capítulo IV

#### Dos elementos construtivos

##### Artigo 20.º

#### Coberturas

1- As intervenções nas coberturas de edifícios, assinalados na planta do anexo ao presente regulamento como sendo do tipo A, B e C, devem respeitar a geometria das coberturas originais e o tipo de telha, não sendo admitida a alteração do número dos planos de inclinação das águas, designadamente as coberturas do tipo mansarda.

2- Constituem exceções ao disposto no ponto anterior:

- a) Acertos de pormenor;
- b) Remate de empenas dos edifícios contíguos;
- c) Construção de trapeiras.

3- As coberturas das novas edificações ou as resultantes de obras de ampliação de edifícios existentes devem adequar-se à envolvente, através da utilização de coberturas inclinadas, revestidas a telha cerâmica ou outro material que pela sua cor e textura permitam a sua integração no conjunto das coberturas.

4- É permitida, em casos excecionais devidamente fundamentados, a utilização de coberturas planas revestidas com outros materiais, desde que não sejam visíveis do espaço público ou não causem impacto na imagem de conjunto das coberturas do Centro Histórico.

##### Artigo 21.º

#### Trapeiras

Apenas são permitidas trapeiras quando se adequem à geometria das vertentes da cobertura, não podendo exceder a altura da linha da cumeeira.

##### Artigo 22.º

#### Corpos balançados

Os corpos balançados são admitidos sobre áreas públicas, nos seguintes casos:

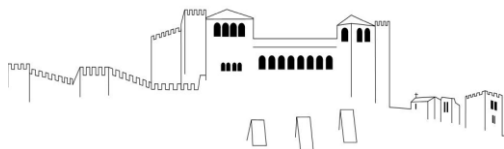
- a) Se se tratar de varandas com o balanço máximo de 0,40 metros relativamente ao plano de fachada e as guardas não forem executadas com elementos opacos;
- b) Quando, em intervenções em edifícios existentes do tipo A, B, C e D, os balanços reproduzirem os existentes ou se integrarem no conjunto urbanístico.

##### Artigo 23.º

#### Vãos

1 - Nas intervenções sobre as fachadas dos edifícios existentes do tipo A, B, C e D devem ser preservadas a dimensão e a organização dos vãos.

2 - A abertura de novos vãos ou a alteração dos existentes, quando permitidas, devem adequar-se à composição da fachada.



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

### Artigo 24.º

#### **Caixilharias exteriores**

- 1 - Nas intervenções em edifícios existentes do tipo A e B, devem ser mantidos o material, desenho e cor das caixilharias originais, admitindo-se soluções distintas, desde que devidamente justificadas.
- 2 - Nas intervenções em edifícios do tipo C e D, devem ser preferencialmente mantidos o material, desenho e cor das caixilharias originais, admitindo-se soluções distintas, desde que devidamente justificadas.
- 3 - Nos casos em que se optar por soluções distintas das originais, deverá ser apresentada a pormenorização dos caixilhos à escala 1:1.
- 4 - Sempre que existam caixilharias exteriores dissonantes, devem estas ser substituídas por outras adequadas às características arquitetónicas dos respetivos edifícios.

### Artigo 25.º

#### **Sistemas de obscurecimento**

Nos edifícios existentes não são admitidas as portadas exteriores e os estores exteriores ou com caixa exterior, exceto quando estes elementos façam parte do desenho original do edifício e se ajustem às características arquitetónicas da edificação.

### Artigo 26.º

#### **Marquises**

Nos edifícios existentes não são admitidas marquises, exceto quando façam parte do desenho original do edifício ou sejam previstas em alçados não confinantes com o espaço público, e se ajustem às características arquitetónicas da edificação.

### Artigo 27.º

#### **Revestimentos de fachadas**

- 1 - O revestimento de acabamento dos planos da fachada deverá ser em reboco pintado a tinta não texturada, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
- 2 - São permitidos outros materiais de revestimento, desde que não contribuam para a descaracterização do edifício existente.
- 3 - Sempre que existam azulejos que participem da característica arquitetónica dos respetivos edifícios devem ser preservados.
- 4 - Nos novos edifícios podem ser permitidas outras soluções, mediante apresentação de propostas.

### Artigo 28.º

#### **Socos e embasamentos**

Nos edifícios existentes devem ser mantidos os socos e embasamentos, nas suas dimensões, materiais e acabamentos tradicionais.

### Artigo 29.º

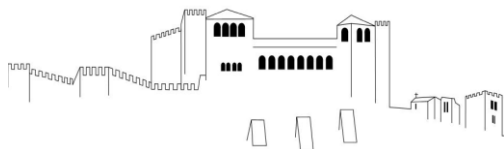
#### **Empenas**

As empenas devem ser rebocadas e pintadas, podendo ser adotadas outras soluções, desde que aprovadas pela entidade ou entidades com tutela sobre o imóvel.

### Artigo 30.º

#### **Cantarias**

- 1 - Os elementos de cantaria aparente das edificações existentes devem ser integralmente mantidas, não podendo ser pintados ou revestidos.



## Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

2 - Sempre que haja necessidade de substituir elementos de cantaria, devem ser utilizadas peças de material e dimensões idênticos, não sendo de admitir soluções de imitação através de pedra colada.

Artigo 31.º

### **Beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas**

Os beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas devem ser mantidos nas obras a realizar nos edifícios existentes do tipo A, B e C.

Artigo 32.º

### **Caleiras, rufos e tubos de queda**

1 - Nos edifícios antigos as caleiras e tubos de queda que se encontrem à vista devem ser em material metálico, devendo as primeiras ser em forma de meia cana e os segundos em tubo de secção circular, ambos em material liso e com acabamento a pintura nas cores tradicionais.

2 - Nas caleiras não visíveis, as saídas e emboques aos tubos de queda devem ser igualmente em material metálico, de superfície lisa e com acabamento a pintura nas cores tradicionais.

3 - Os tubos de queda, ao nível do piso térreo, devem ser embutidos ou protegidos, até à altura mínima de 2,00 metros.

4 - Nas novas construções admitem-se soluções distintas das mencionadas nos pontos anteriores, desde que se ajustem às características arquitetónicas das mesmas.

Artigo 33.º

### **Chaminés e claraboias**

As características e proporções das chaminés e claraboias existentes devem ser mantidas quando participem da caracterização arquitetónica dos edifícios existentes do tipo A, B, C e D.

Artigo 34.º

### **Painéis solares**

1 - A colocação de painéis solares apenas é permitida em locais não visíveis dos principais pontos de observação panorâmicos públicos ou das vias públicas, ou se forem constituídos por elementos que, pelas suas características, se integrem na cobertura.

2 - Os painéis solares devem possuir uma espessura não superior a 5 cm e devem integrar-se na cobertura, em envidraçados ou outros elementos construtivos de modo a ficarem camuflados, não sendo permitida a colocação de termoacumuladores no exterior, ou estruturas visíveis para suporte dos painéis.

Artigo 35.º

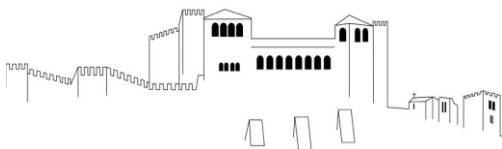
### **Aparelhos de ar condicionado, saídas de fumo e ventiladores**

1 - A colocação de aparelhos de ar condicionado apenas é permitida em locais não visíveis da via pública e preferencialmente atrás de platibandas, nos terraços, nos pátios ou nos logradouros.

2 - Excetua-se do número anterior a aplicação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas dos edifícios, desde que fiquem embutidos e ocultados por grelhagem pintada com a mesma cor da fachada ou seja adotada outra solução que não afete de forma alguma o carácter da edificação ou oculte algum dos seus pormenores notáveis.

3 - Não é permitido o escoamento de aparelhos de ar condicionado nas fachadas ou para os arruamentos, devendo aquele fazer-se através de ligação à rede de drenagem de águas pluviais do edifício.

4 - A colocação de saídas de fumos e ventiladores de qualquer tipo e para qualquer fim apenas é permitida em locais não visíveis a partir dos arruamentos, salvo se forem previstos em soluções que se integrem na arquitetura do edifício.



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

5 - Em detrimento de aparelhos de controlo térmico e de ventilação, devem, sempre que possível, ser privilegiados sistemas de isolamento térmico e ventilação baseados em técnicas construtivas de elevada inércia térmica, complementados por sistemas naturais de circulação de ar.

### Capítulo V

#### Da utilização dos edifícios

##### Artigo 36.º

#### Utilização das edificações

- 1 - A utilização dos edifícios e a instalação de equipamentos mecânicos, elétricos ou de outro tipo, que apresentem incompatibilidades com o carácter ou o ambiente da edificação, ou do conjunto de edificações em que se inserem, não serão permitidas ou autorizadas.
- 2 - Os usos ou utilizações geradoras de efeitos nocivos não serão igualmente permitidos ou autorizados.
- 3 - Para efeitos do número anterior, consideram-se efeitos nocivos:
  - a) No âmbito do trânsito e estacionamento, as elevadas solicitações de estacionamento na via pública, os congestionamentos de tráfego em resultado da circulação de elevado número de veículos e a circulação e acesso de veículos pesados;
  - b) No âmbito da estabilidade, segurança e estética das edificações, o agravamento das sobrecargas nas suas estruturas portantes e fundações e a instalação de equipamentos incompatíveis com a manutenção da estabilidade, segurança, estética ou enquadramento da edificação no conjunto em que se insere;
  - c) No âmbito da salubridade e proteção do meio ambiente, a poluição sonora, atmosférica e com resíduos sólidos, com perigo para a saúde e bem-estar públicos;
  - d) No âmbito da segurança contra incêndios e outros acidentes, a existência de produtos químicos, tóxicos ou inflamáveis que constituam um fator de perigo.

##### Artigo 37.º

#### Habitação

- 1 - Na área designada como "Zona I", conforme delimitação na planta do Anexo, é obrigatório que, no mínimo, 50% da área de construção, excluindo áreas de estacionamento, seja destinada para fins habitacionais.
- 2 - Na área designada como "Zona II", conforme delimitação na planta do Anexo, é obrigatório que, no mínimo, 70% da área de construção, excluindo áreas de estacionamento, seja destinada para fins habitacionais.
- 3 - A utilização parcial de um novo edifício ou de edifícios existentes sujeitos a uma reabilitação profunda, para comércio e ou serviços, para além do uso habitacional, apenas é permitida desde que seja possível garantir acessos independentes no piso térreo para o uso habitacional e para outros usos.
- 4 - *Revogado.*

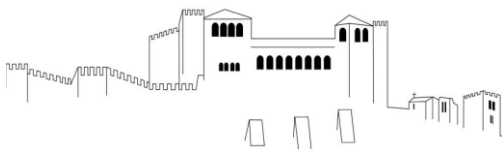
##### Artigo 38.º

#### Comércio e serviços

- 1 - A utilização de frações para comércio e serviços apenas é permitida no piso térreo e no primeiro piso, podendo esta determinação ser dispensada sempre que o edifício seja, na sua totalidade, ocupado por uma única atividade.
- 2 - *Revogado.*
- 3 - *Revogado.*

##### Artigo 39.º

**Estabelecimentos de restauração e ou bebidas, recintos de diversão de natureza não artística e recintos de diversão provisórios**



# Município de Leiria

## Câmara Municipal

Departamento Financeiro e Jurídico | Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

1 - Apenas serão licenciados ou admitidos os estabelecimentos de restauração e ou bebidas, recintos de diversão de natureza não artística e recintos de diversão provisórios quando não constituírem, pelas suas características, fator de perturbação ou incómodo para as condições de habitabilidade e de fruição do espaço público por parte dos moradores e de outros particulares.

2 - *Revogado.*

### Capítulo VI

#### **Das áreas livres privadas**

##### Artigo 40º

#### **Logradouros**

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2, nas zonas abrangidas pela subcategoria de solo História e Património, de acordo com o Plano Diretor Municipal, devem ser mantidas as áreas de logradouro.

2 - Sempre que a área do logradouro seja superior a metade da área da parcela, aquela pode ser edificada, até ao limite de 50% da área total da parcela.

3 - No caso de demolição integral de edifícios e nas parcelas de terreno não edificadas os logradouros devem respeitar o disposto nos números anteriores.

4 - Na construção de caves para estacionamento, não se aplica o disposto nos números 1 e 2.

5 - A impermeabilização do logradouro não pode exceder 10% da sua área, com exceção dos casos em que a parcela seja ocupada por caves para estacionamento.

##### Artigo 41.º

#### **Elementos arbóreos a preservar**

Os elementos arbóreos existentes nos logradouros deverão ser preservados, não se admitindo qualquer tipo de intervenção prejudicial, exceto se prevista em projeto de intervenção paisagística, em caso de doença ou envelhecimento acentuado, ou ainda por outras razões devidamente fundamentadas, ficando em qualquer dos casos sujeita ao parecer favorável da entidade ou entidades competentes.

### CAPÍTULO VII

#### **Disposições finais e transitórias**

##### Artigo 42º

#### **Delegação de competências**

A Câmara Municipal de Leiria pode delegar no seu Presidente, com faculdade de subdelegação nos Vereadores ou nos trabalhadores dos serviços municipais, as competências que lhe são cometidas no presente regulamento.

##### Artigo 43.º

#### **Fiscalização**

A fiscalização do cumprimento das normas previstas no presente regulamento é da competência dos serviços municipais, sem prejuízo da competência atribuída por lei a outras entidades.

##### Artigo 44.º

#### **Dúvidas e omissões**

As dúvidas e omissões suscitadas pelo presente regulamento serão resolvidas com recurso às leis aplicáveis sobre a matéria ou subsidiariamente por deliberação da Câmara Municipal de Leiria.

##### Artigo 45.º

#### **Entrada em vigor e produção de efeitos**

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no Diário da República.

