INFORMAÇÃO

Obras de adaptação e requalificação da Fração F do Mercado Municipal de Leiria. Parecer prévio não vinculativo e não oposição contratual. Candidatura ao Aviso Centro2030-2026-16

1. Enquadramento

A Startup Leiria apresentou ao Município uma comunicação relativa à realização de obras de adaptação e requalificação da Fração F do Mercado Municipal de Leiria, invocando a cláusula 9.ª do contrato de arrendamento. A comunicação é acompanhada de memória descritiva e estimativa de custos e declara que as intervenções se destinam à reorganização e adequação funcional do espaço interior, sem alteração da estrutura resistente, das fachadas ou das coberturas. O início dos trabalhos é indicado para 1 de janeiro de 2027, com duração estimada de 12 meses.

A memória descritiva compreende, designadamente, demolição e remoção de paredes interiores, substituição de pavimentos, tetos falsos e isolamento termoacústico, novas redes elétrica e ITED, rede hídrica e drenagem sanitária, compartimentação interior, sistema AVAC, sistema de captação de energia solar e trabalhos de carpintaria e serralharia. A estimativa apresentada ascende a 1.254.800,00 EUR, sem IVA.

O Aviso Centro2030-2026-16, destinado ao apoio a Incubadoras de Base Tecnológica, admite operações com obra física de construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edificado. O prazo para apresentação das candidaturas termina em 30 de setembro de 2026, às 16h00.

Nos termos do ponto 2.4 do Aviso, quando a operação preveja obras isentas de controlo prévio ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), o beneficiário deve apresentar cópia de parecer prévio não vinculativo emitido pela autarquia competente, ao abrigo do artigo 33.º, n.º 1, alínea z), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. O Aviso determina ainda que esse parecer seja emitido no prazo de 20 dias a contar da receção do pedido.

2. Competência e forma da decisão

A emissão de parecer sobre projetos de obras não sujeitas a controlo prévio é competência material da Câmara Municipal, nos termos do artigo 33.º, n.º 1, alínea z), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. Esta competência encontra-se entre as matérias excluídas de delegação no Presidente da Câmara pelo artigo 34.º, n.º 1, do mesmo diploma.

Todavia, o artigo 35.º, n.º 3, do Anexo I à Lei n.º 75/2013 permite ao Presidente da Câmara, em circunstâncias excecionais e quando, por motivo de urgência, não seja possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal, praticar quaisquer atos da competência desta, ficando os mesmos sujeitos a ratificação na primeira reunião realizada após a sua prática, sob pena de anulabilidade.

Considerando que o contrato de arrendamento foi assinado no dia 25 de setembro e que o encerramento da candidatura é, como já referido, no dia 30 de setembro, a proximidade do termo do prazo de candidaturas constitui fundamento objetivo para a urgência do procedimento. A utilização do mecanismo do artigo 35.º,

n.º 3, depende, porém, da verificação cumulativa da impossibilidade de reunião extraordinária da Câmara Municipal antes desse termo.

3. Enquadramento urbanístico

À data da presente proposta, encontra-se ainda em vigor a redação do RJUE resultante, designadamente, do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro. As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, foram diferidas para 1 de outubro de 2026 pelo Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho. O parecer deve, por isso, reportar-se ao regime vigente na data em que for praticado o ato, sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável no momento do início dos trabalhos.

A alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE isenta de licença e de comunicação prévia as obras de alteração no interior de edifícios ou frações que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade e que não impliquem modificações das cérceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou coberturas, nem remoção de azulejos de fachada.

Com base na descrição apresentada e, em especial, na declaração expressa da Startup Leiria de que não haverá alteração da estrutura resistente, das fachadas ou das coberturas, as demolições e novas compartimentações interiores, pavimentos, tetos falsos, redes técnicas, rede hídrica e drenagem sanitária enquadram-se, em princípio, no regime de isenção previsto na referida alínea b), desde que a execução corresponda efetivamente aos pressupostos declarados.

Quanto ao AVAC e aos equipamentos de energia solar, o respetivo enquadramento depende da concreta solução técnica. O artigo 6.º-A do RJUE qualifica, dentro dos limites nele previstos, a instalação de painéis solares e outros equipamentos de produção de energias renováveis como obra de escassa relevância urbanística.

Em consequência, o parecer deve ser redigido com delimitação expressa do seu objeto: abrange apenas as intervenções executadas nos estritos termos descritos e declarados pelo promotor e, quanto aos equipamentos exteriores ou em cobertura, apenas as soluções que preencham os pressupostos de isenção previstos no RJUE.

4. Proposta

Face ao exposto, e desde que previamente confirmado o pressuposto de impossibilidade de reunião extraordinária da Câmara Municipal antes do termo do prazo de candidatura, propõe-se a prolação do despacho seguinte, com subsequente submissão à Câmara Municipal para ratificação na primeira reunião realizada após a sua prática.

Paulo Alexandre Teixeira Pinheiro
DIRETOR DE DEPARTAMENTO MUNICIPAL
28-09-2026

Largo da República, 2414-006 Leiria
Tel. (+351) 244 839 500 (Chamada para a rede fixa nacional)
www.cm-leiria.pt | cmleiria@cm-leiria.pt | NIPC: 505 181 266

Clique ou toque aqui para introduzir texto.

DESPACHO

Parecer prévio não vinculativo - Aviso Centro2030-2026-16

Considerando que:

a) o Município de Leiria e a Startup Leiria, no dia 25 de setembro, outorgaram contrato de arrendamento não habitacional das frações C, E e F do Mercado Municipal de Leiria, para instalação e exploração de espaço para empresas start-up;

b) a Startup Leiria apresentou ao Município de Leiria, igualmente no dia 25 de setembro, comunicação relativa à realização de obras de adaptação e requalificação da Fração F do Mercado Municipal de Leiria, acompanhada de memória descritiva e estimativa de custos;

b) a interessada declara expressamente que as intervenções projetadas se destinam à reorganização e adequação funcional do espaço interior e não implicam alteração da estrutura resistente, das fachadas ou das coberturas;

c) o Aviso Centro2030-2026-16 prevê, para operações que integrem obras isentas de controlo prévio ao abrigo do RJUE, a apresentação de parecer prévio não vinculativo emitido pela autarquia competente, ao abrigo do artigo 33.º, n.º 1, alínea z), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;

d) o período de apresentação de candidaturas ao referido Aviso termina em 30 de setembro de 2026, às 16h00;

e) a matéria objeto do presente despacho é da competência da Câmara Municipal e não é suscetível de delegação no Presidente, nos termos conjugados dos artigos 33.º, n.º 1, alínea z), e 34.º, n.º 1, do Anexo I à Lei n.º 75/2013;

f) se verificam circunstâncias excecionais de urgência decorrentes da necessidade de instrução tempestiva da candidatura e que não é possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal antes do termo daquele prazo, encontrando-se preenchidos os pressupostos do artigo 35.º, n.º 3, do Anexo I à Lei n.º 75/2013;

No uso da faculdade prevista no artigo 35.º, n.º 3, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, determino:

1. Emitir, para efeitos do ponto 2.4, alínea c), do Aviso Centro2030-2026-16, parecer prévio não vinculativo no sentido de que as obras de adaptação e requalificação interior da Fração F do Mercado Municipal de Leiria descritas na comunicação da Startup Leiria se encontram isentas de licença e de comunicação prévia, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, na medida em que sejam executadas sem alteração da estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou coberturas e sem remoção de azulejos de fachada.

2. Considerar igualmente abrangidas pelo presente parecer as instalações de AVAC, ventilação, exaustão e climatização e o sistema de captação de energia solar apenas quando, na solução efetivamente executada, se encontrem integralmente preenchidos os pressupostos de isenção aplicáveis previstos no artigo 6.º-A

do RJUE, ficando excluída do âmbito do presente parecer qualquer solução técnica que ultrapasse aqueles limites ou determine a sujeição a procedimento de controlo prévio.

3. Determinar que o presente parecer se baseia nos elementos e declarações apresentados pelo promotor e não constitui título urbanístico, autorização de execução da obra ou dispensa do cumprimento das normas legais e regulamentares materiais aplicáveis, dos regimes especiais legalmente exigíveis ou das obrigações de informação e depósito que sejam aplicáveis à data do início dos trabalhos.

4. Para efeitos estritamente contratuais e sem confusão com o procedimento de comunicação prévia previsto no RJUE, tomar conhecimento da comunicação de obras apresentada pela Startup Leiria e declarar a não oposição do Município à realização das intervenções compreendidas no objeto do presente parecer, sem prejuízo das condições previstas no contrato de arrendamento e da legislação aplicável.

5. Determinar a notificação da Startup Leiria do presente despacho, para instrução da candidatura ao Aviso Centro2030-2026-16.

6. Submeter o presente despacho à ratificação da Câmara Municipal de Leiria na primeira reunião realizada após a sua prática, nos termos do artigo 35.º, n.º 3, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Leiria, 28 de setembro de 2026

O Presidente da Câmara Municipal

Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lopes
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
28-09-2026

Assinatura Digital Certificada

Gonçalo Lopes

Clique ou toque aqui para introduzir texto.