

Município de Leiria

Câmara Municipal

Divisão Jurídica e Administrativa

Publique-se no *Diário da República* por extrato.
Afixe-se nos lugares de estilo, insira-se na Intranet e
na página electrónica do Município de Leiria.

O Presidente da Câmara Municipal

Raul Castro

EDITAL N.º 33/2014/DIJA

ASSUNTO: REGULAMENTO MUNICIPAL DO CENTRO HISTÓRICO DE LEIRIA

Raul Miguel de Castro, Presidente da Câmara Municipal de Leiria, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal de 10 de dezembro de 2013, o projeto de Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria foi aprovado, em minuta para que produzisse efeitos imediatos, e por unanimidade, na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Leiria de 28 de fevereiro de 2014, ao abrigo das competências que lhe são cometidas em matéria regulamentar, previstas na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambas do mesmo Anexo I à Lei n.º 75/2013, que se passa a transcrever:

«REGULAMENTO MUNICIPAL DO CENTRO HISTÓRICO DE LEIRIA

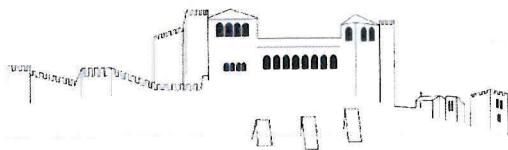
Preâmbulo

Considerando a necessidade de estabelecer regras claras e inequívocas que disciplinem, definam e orientem a edificação no Centro Histórico da Cidade de Leiria, de forma a permitir um maior controlo e respeito pelo seu enquadramento urbanístico, em harmonia com as disposições legais em vigor sobre a matéria.

Considerando a necessidade de dotar o Município de Leiria de um instrumento capaz de regulamentar e gerir a edificação na área correspondente ao Centro Histórico, área delimitada no âmbito do presente regulamento, - que permitisse, por um lado, preservar a sua identidade e, por outro, a sua renovação, reabilitação e transformação, de forma a adaptá-lo aos novos tempos, sem nunca descuidar, naturalmente, o seu valor patrimonial, cultural, social e histórico.

Considerando as suas especificidades, o Centro Histórico de Leiria tem sido alvo de medidas que visam a sua reabilitação e o seu reposicionamento no contexto mais alargado da cidade, nomeadamente através da sua integração na Área de Reabilitação Urbana (ARU), dotada de um programa estratégico que visa enquadrar as intervenções públicas e privadas, de uma forma coerente, de forma a potenciar a reabilitação do núcleo mais antigo da cidade, respeitando e valorizando o seu património.

Considerando que, nos termos do disposto no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, foi o projeto submetido à apreciação pública, por um período de 30 (trinta) dias contados da sua publicação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 165, de 28 de agosto de 2013, prazo esse que foi prolongado até 31/10/2013, tendo-se procedido igualmente à sua publicitação através do edital n.º 94/2013, de 23 de julho, que foi afixado nos locais de estilo e no portal do Município de Leiria na internet em www.cm-leiria.pt.



Considerando que, em cumprimento do estabelecido no artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo, foi o projeto submetido a audiência dos interessados, tendo sido consultadas as seguintes entidades: DECO-Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, ACILIS-Associação Comercial e Industrial de Leiria, Batalha e Porto de Mós, NERLEI-Associação Empresarial da Região de Leiria, ADLEI – Associação para o Desenvolvimento de Leiria, AECOPS – Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços, ARICOP – Associação Regional dos Industriais de Construção e Obras Públicas de Leiria, entidades que compõem o Conselho Municipal de Trânsito, Direção Geral do Património Cultural/Direção Regional de Cultura do Centro e Turismo de Portugal, I.P..

Foi elaborado o presente Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado, tendo sido aprovado pela Assembleia Municipal, ao abrigo da sua competência em matéria regulamentar, prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo Anexo I à Lei n.º 75/2013, na sua sessão de 28/02/2014.

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 Regulamento.

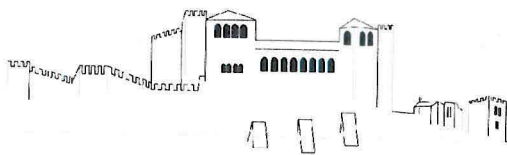
2 - Sempre que existam instrumentos de gestão territorial na área abrangida por este regulamento, as suas regras prevalecem sobre as agora estabelecidas.

Artigo 3.º

Definições

Sem prejuízo do definido em legislação em vigor, 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 – piso de um edifício situado abaixo da cota de soleira, total ou parcialmente enterrado, admitindo-se que a cave possa estar visível até 1,00 metro de altura, medida no ponto médio do alçado ou alçados que nos planos onde assenta a edificação;



- c) Corpo balanceado – elemento de construção saliente, em projeção horizontal, do limite de implantação da construção acima do solo;
- d) Cota de soleira – demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;
- e) Altura da fachada ou cércea - dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda. 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 ou postigo aberto no telhado para iluminação e arejamento;
- 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 de encosta, predominantemente de uso habitacional;
- n) Zona II – 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.

Artigo 4.º

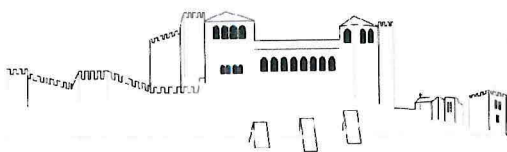
Da responsabilidade do arquiteto

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.

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 histórico – cartográficos;
- b) Situações de pormenor que visem melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade, devidamente fundamentadas.

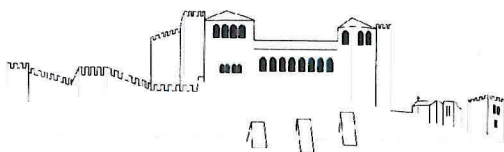
Artigo 8.º

Profundidade dos edifícios

1 - Em todas as obras de construção ou de ampliação, a profundidade máxima admitida para edifícios é de 15,00 metros.

2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:

- a) Os pisos térreos, desde que não ultrapassem a altura dos muros das parcelas confinantes;
- b) Os pisos em cave;
- c) Os casos em que o alinhamento das fachadas de tardo dos edifícios contíguos defina profundidades superiores;
- d) Os edifícios de gaveto, em que o alinhamento das empenas dos edifícios contíguos defina profundidades superiores.



Artigo 9.º

Cércea

1 - A cércea máxima admitida para novas edificações na área delimitada na planta do Anexo, para efeitos deste artigo, é de 13,00 metros.

2 - Por razões de adequação à envolvente, pode ser reduzido o valor referido no número anterior de forma a adequá-lo à cércea dominante do quarteirão onde se insere a edificação proposta.

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

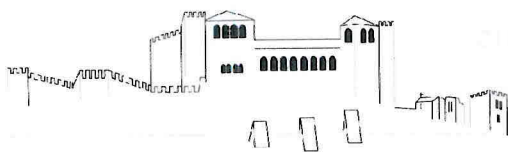
Das edificações existentes

Artigo 12.º

Edificações do tipo A

Nos edifícios assinalados na planta do Anexo como sendo do tipo A, são permitidas as seguintes obras:

- a) Obras de conservação que incluem obras de limpeza, reparação e restauro;
- b) Obras de reconstrução, alteração ou ampliação, após verificação de ruína nos termos do artigo 19.º e ou desde que seja emitido parecer favorável da entidade ou entidades com tutela sobre o imóvel.



Artigo 13.º

Edificações do tipo B

Nos edifícios assinalados na planta do Anexo como sendo do tipo B, são permitidas:

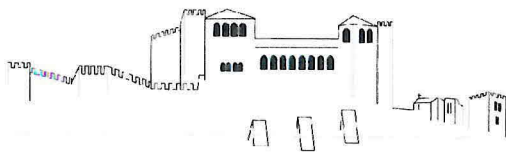
- a) Obras de conservação que incluem obras de limpeza, reparação e restauro;
- b) Obras de reconstrução, após verificação de ruína nos termos do artigo 18.º;
- c) Obras de alteração, quando se trate:
 - i. De modificação da disposição das divisões interiores não estruturais e não altere elementos tipológicos notáveis;
 - ii. De substituição de materiais de construção de elementos estruturais, tais como paredes e outros elementos interiores portantes, pavimentos e estrutura de coberturas ou de escadas, após verificação de ruína dos referidos elementos nos termos do artigo 18.º ou desde que possua projeto com parecer favorável da entidade e ou entidades com tutela sobre o imóvel, admitindo-se a sua substituição com materiais e técnicas distintas das originais, desde que sejam mantidos os elementos notáveis do esquema tipológico de base e não alterem as fachadas do edifício confinantes com áreas públicas e a imagem urbana do edifício;
 - iii. Da mudança de revestimento das fachadas, quando se trate de repor material de revestimento original ou quando se considerar como dissonante o revestimento existente;
 - iv. De modificação da cor das fachadas, quando se trate de repor cor original ou quando se considerar como dissonante a cor existente;
 - v. Da abertura de novos vãos ou alteração dos existentes, apenas quando se trate de garantir condições de utilização ao nível do rés-do-chão, e ou acesso automóvel a estacionamento previsto no interior, devendo ser respeitado o disposto no artigo 23.º.
- d) Obras de ampliação, quando se trate:
 - i. Da ampliação para espaço livre privado, desde que a área total de implantação, existente e a ampliar, não ultrapasse 50% da área da parcela;
 - ii. Do aproveitamento do vão da cobertura, havendo condições para o efeito;
 - iii. Da construção de caves, havendo condições para o efeito e que não afetem elementos primários da construção, tais como fachadas, paredes interiores portantes e escadas, salvo nos casos previstos no ponto ii. da alínea c).

Artigo 14.º

Edificações do tipo C

Nos edifícios assinalados na planta do Anexo como sendo do tipo C, são permitidas:

- a) Obras de conservação, que incluem obras de limpeza, reparação e restauro;
- b) Obras de reconstrução, após verificação de ruína nos termos do artigo 18º;
- c) Obras de alteração, exclusivamente quando se trate:
 - i. De modificação da disposição das divisões interiores não estruturais;



- ii. De modificação de elementos estruturais, tais como paredes interiores portantes, fachadas não confinantes com área livre integrada em domínio público, quando o estado de conservação destes elementos o justificar, ou quando a distribuição dos espaços interiores for desadequada às atuais exigências de habitabilidade, ou para permitir a construção de caves para estacionamento, admitindo-se a sua substituição com materiais e técnicas distintos das originais;
 - iii. De mudança de pavimentos e de coberturas, quando o estado de conservação destes elementos o justificar, admitindo-se a sua substituição com materiais e técnicas distintos dos originais;
 - iv. Da mudança do revestimento das fachadas, quando se trate de repor material original, ou quando se considerar como dissonante o revestimento existente;
 - v. Da modificação da cor das fachadas, quando se trate de repor a cor original, ou quando se considerar como dissonante a cor existente;
 - vi. Da abertura de novos vãos ou alargamento de existentes, quando se trate de garantir acesso automóvel a estacionamento previsto no interior, ou quando se trate de assegurar melhores condições de insolação, devendo ser respeitado o disposto no artigo 23º.
- d) Obras de ampliação, quando se trate:
- i. Do aproveitamento do vão da cobertura, que visem unicamente a ampliação do fogo habitacional situado no piso imediatamente inferior, não podendo aquele constituir fração autónoma e desde que haja condições para o efeito;
 - ii. Da construção de caves;
 - iii. Da ampliação para espaço livre privado, desde que a área total de implantação, existente e a ampliar, não ultrapasse 50% da área da parcela e haja condições para o efeito.

Artigo 15.º

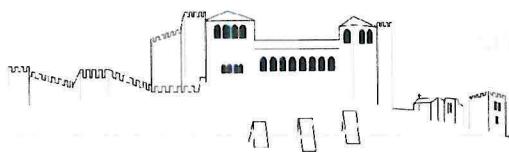
Edificações do tipo D

1 - Nos edifícios assinalados na planta do Anexo como sendo do tipo D, são permitidas:

- a) Obras de conservação, que incluem obras de limpeza, reparação e restauro;
- b) Obras de reconstrução, após verificação de ruína nos termos do artigo 18.º;
- c) Obras de alteração, nos termos previstos para as edificações do tipo C;
- d) Obras de ampliação, quando se trate:
 - i. Do aproveitamento do vão da cobertura e desde que haja condições para o efeito;
 - ii. Da construção de caves;
 - iii. Da ampliação para espaço livre privado, desde que a área total de implantação, existente e a ampliar, não ultrapasse 50% da área da parcela e haja condições para o efeito;
 - iv. Do aumento de mais um piso aos existentes, de forma a rematar empenas dos edifícios contíguos.

2 - Sempre que haja lugar a obras de ampliação em altura, nos termos do ponto iv. da alínea d) do presente artigo, devem ser respeitados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) O piso a acrescentar não deve ultrapassar os alinhamentos das fachadas existentes;



- b) A altura do piso a acrescentar deve adequar-se às cérceas dos edifícios confinantes, sempre que os haja;
- c) A fachada do novo piso deve adequar-se à composição da fachada existente;
- d) A cobertura do novo piso deve observar o disposto no artigo 20.º.

Artigo 16.º

Edificações do tipo E

1 - Nos edifícios assinalados na planta do Anexo, como sendo do tipo E, são permitidas:

- a) Obras de conservação, que incluem obras de limpeza, reparação e restauro;
- b) Obras de reconstrução;
- c) Obras de alteração;
- d) Obras de ampliação, quando se trate:
 - i. Do aproveitamento do vão da cobertura, que visem unicamente a ampliação do fogo habitacional situado no piso imediatamente inferior, não podendo aquele constituir fração autónoma e desde que haja condições para o efeito;
 - ii. Da construção de caves;
 - iii. Da ampliação para espaço livre privado, desde que haja condições para o efeito;
 - iv. Do aumento de mais um piso aos existentes, de forma a rematar empenas dos edifícios contíguos.

2 - Sempre que haja lugar a obras de ampliação em altura, nos termos do ponto iv. da alínea d) do presente artigo, devem ser respeitados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) O piso a acrescentar deve respeitar os alinhamentos das fachadas existentes;
- b) O piso a acrescentar deve adequar-se às cérceas dos edifícios confinantes, sempre que os haja;
- c) A fachada do novo piso deve adequar-se à composição da fachada existente;
- d) A cobertura do novo piso deve observar o disposto no artigo 20.º.

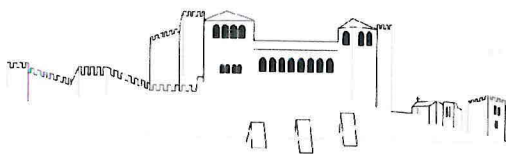
Artigo 17.º

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.



94

Artigo 18.º

Verificação de ruína

- 1 - A verificação de ruína, para efeitos do n.º 1 do artigo 17º, é precedida de uma avaliação pelos serviços técnicos municipais para a verificação da estabilidade e a segurança do edifício ou de partes dele, bem como para avaliar a presença de elementos de interesse patrimonial no seu interior.
- 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.

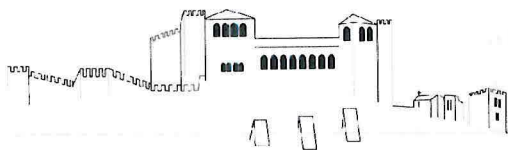
Artigo 19.º

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.
- 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 numa 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



Município de Leiria

Câmara Municipal

Divisão Jurídica e Administrativa

Artigo 20.º

Coberturas

1 - As intervenções a executar em coberturas de edificações existentes, quando admitidas, devem respeitar a geometria das coberturas originais e o tipo de telha, admitindo-se alterações pontuais, como:

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

2 - 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, preferencialmente com inclinação semelhante às construções contíguas, revestidas a telha cerâmica.

3 - Admitem-se, em casos excecionais devidamente fundamentados, coberturas planas, bem como outros materiais de revestimento.

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

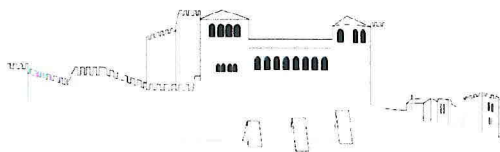
1 - Nas intervenções sobre as fachadas dos edifícios existentes do tipo A, B, C e D devem ser preservadas a dimensão e a organização dos vãos.

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

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- É permitido o revestimento cerâmico ou de pedra, sujeito a aprovação mediante amostra a executar.
- 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

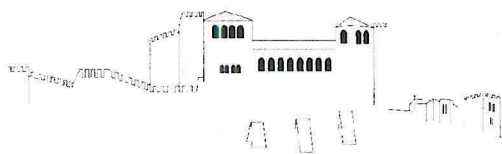
Socos e embasamentos

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 recobertas por chapas metálicas onduladas, pintadas ou lacadas, por camarinhas de zinco ou cobre, por soletos de ardósia ou por telha cerâmica, rebocadas e pintadas, podendo ser utilizadas outras soluções, desde que mereçam a aprovação da 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.
- 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

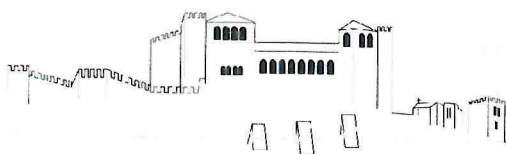
Chaminés e claraboias

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.



27

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.
- 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.

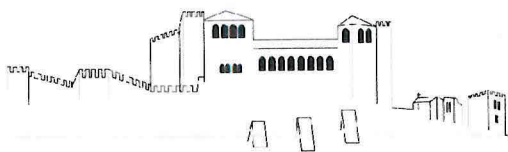
Capítulo V

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.



Município de Leiria

Câmara Municipal

Divisão Jurídica e Administrativa

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 - A exigência prevista no número anterior poderá ser dispensada em casos de projetos especiais de relevante interesse público, assim declarado pela Assembleia Municipal de Leiria e desde que tenham pareceres favoráveis da entidade ou entidades com tutela sobre o imóvel.

Artigo 38.º

Comércio e serviços

- 1 - A utilização de frações para comércio e ou serviços apenas é permitida no piso térreo e no primeiro piso.
- 2 - Na área designada como “ Zona I”, conforme delimitação na planta do Anexo, não se aplica o disposto no número anterior, em operações que, envolvendo intervenções num conjunto de edifícios contíguos, na sua totalidade, observem o disposto no artigo 37.º.
- 3 - O previsto nos números anteriores poderá ser dispensado desde que o edifício seja, na sua totalidade, ocupado por um único uso.

Artigo 39.º

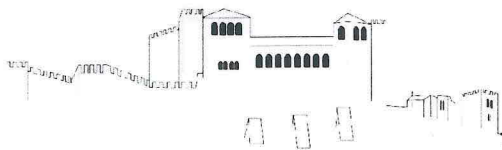
Estabelecimentos de restauração e ou bebidas, recintos de diversão de natureza não artística e

recintos de diversão provisórios

- 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 - Na área designada como “ Zona II”, conforme delimitação na planta do Anexo, apenas serão licenciados ou admitidos estabelecimentos de restauração e ou bebidas, recintos de diversão de natureza não artística e recintos de diversão provisórios, se funcionarem em horário que não exceda as 00 horas.

Capítulo VI

Das áreas livres privadas



Município de Leiria

Câmara Municipal

Divisão Jurídica e Administrativa

Artigo 40.º

Logradouros

- 1 - Não é permitida a edificação nos logradouros, exceto nas situações previstas no ponto iii. da alínea d) do artigo 14.º, nos pontos iii. da alínea d) dos artigos 15.º, 16.º e 17.º, ou em casos de caves para estacionamento.
- 2 - A impermeabilização dos logradouros não pode exceder 10% da totalidade da sua área, exceto nos 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 42.º

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

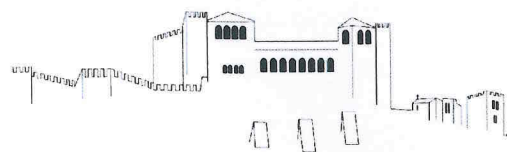
Dúvidas e omissões

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.

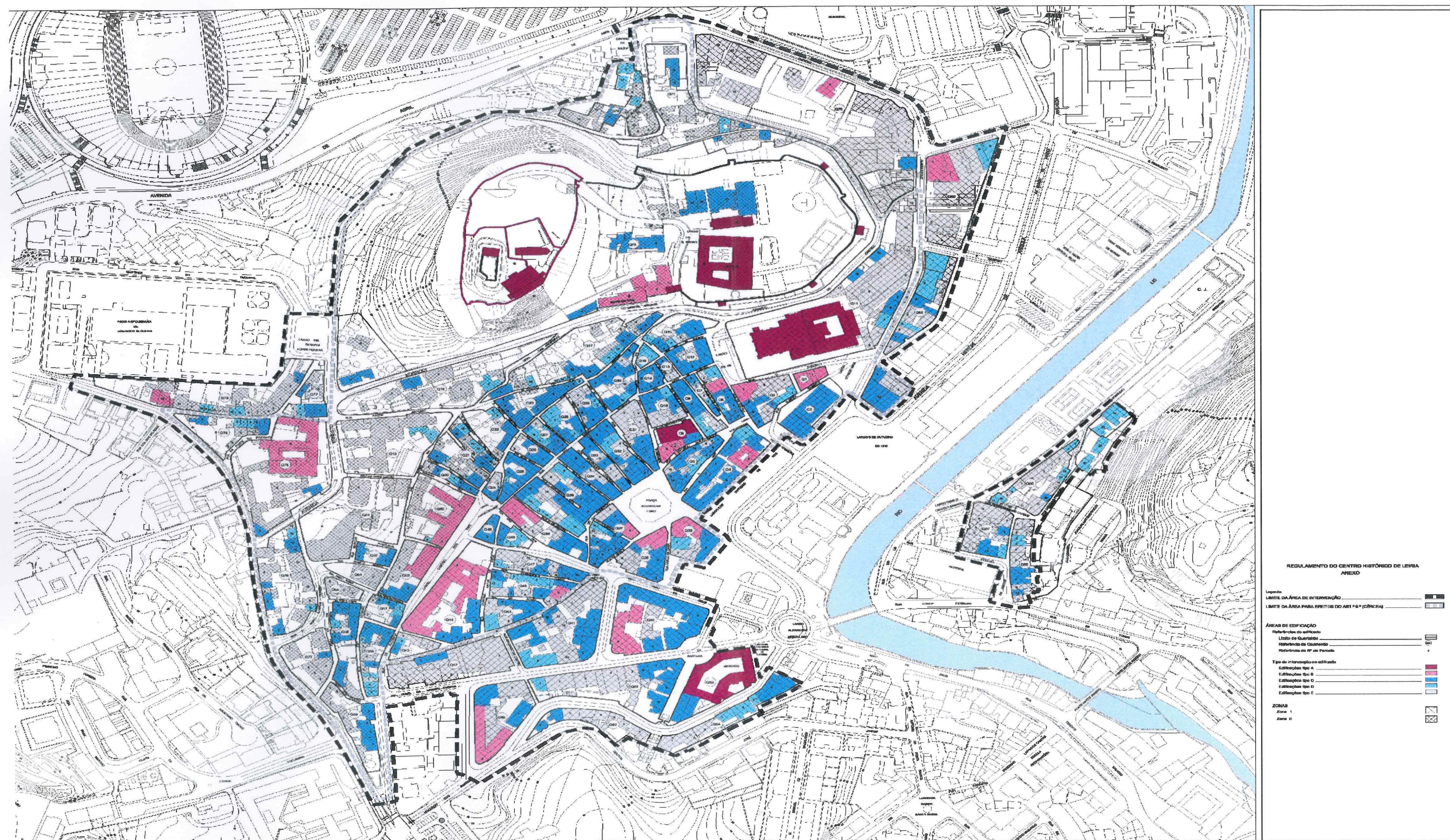
Artigo 45.º

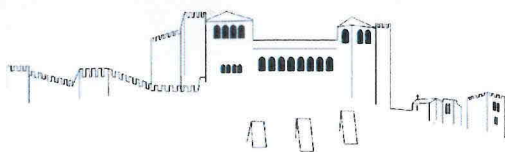
Entrada em vigor e produção de efeitos

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



ANEXO





Município de Leiria Câmara Municipal

Divisão Jurídica e Administrativa

Para constar se lavrou o presente edital que vai ser afixado no edifício dos Paços do Concelho, inserido na Intranet e na página electrónica do Município de Leiria e que o regulamento será publicado no *Diário da República*, por extrato ou aviso. Nos termos do seu artigo 45.º, o regulamento entra em vigor 15 dias úteis após a sua publicação no *Diário da República*.

Leiria, 2 de abril de 2014.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL


Raul Castro