

Número: 1/2024

Processo: 1/2024

Local: Travessa dos Silvais, Leiria

### INFORMAÇÃO

Em resposta ao solicitado (enquadramento no PDM em vigor) cumpre informar o seguinte:

- A área em análise, identificada pelo requerente em imagem incluída na presente informação, encontra-se classificada como solo urbano na categoria espaços habitacionais e subcategoria grau II acionando, nomeadamente, os artigos 88.º, 89.º, 90.º e 91.º do regulamento do PDM, alterado e republicado pelo Aviso n.º 9036/2026 de 21 de abril e redação dada pela Declaração 62/2024 de 22 de agosto.

Local identificado pelo requerente:



Planta de Ordenamento:  
Classificação e Qualificação do solo



Espaços Habitacionais - Grau II

## **Espaços habitacionais**

### **Artigo 88.º**

#### **Identificação e caracterização**

1 - Os espaços habitacionais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas, promovendo-se a sua qualificação através do preenchimento construído dos interstícios, bem como a qualificação do espaço público.

2 - Os espaços habitacionais compreendem as seguintes subcategorias de espaço:

- a) (...);
- b) Grau II.

### **Artigo 89.º**

#### **Usos**

1 - São usos dominantes dos espaços habitacionais:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.

2 - São usos compatíveis com os espaços habitacionais:

a) Estabelecimentos industriais não abrangidos por, pelo menos, um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:

- i) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental;
- ii) Regime jurídico de prevenção e controlo integrados da poluição, a que se refere o capítulo II do regime das Emissões Industriais;
- iii) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas;
- iv) Realização de operações de gestão de resíduos;
- v) Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa.

b) Empreendimentos turísticos;

c) Armazéns;

d) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes;

e) Estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável.

### **Artigo 90.º**

#### **Grau I**

1 - (...).

2 - (...).

3 - Os equipamentos de utilização coletiva devem cumprir com o estipulado no n.º 1 do artigo 103.º.

4 - Os armazéns e os estabelecimentos industriais devem cumprir com as seguintes regras:

a) O afastamento é o definido a partir de qualquer dos alçados do edifício por um plano a 45.º, com o mínimo de 8 metros;

b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de:

i) 0,5 aplicável à área de utilização do edifício;

ii) 0,5 aplicável à área complementar do edifício;

d) A altura máxima da fachada é de 10,50 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 12 metros;

e) A Câmara Municipal pode com vista a minimizar o impacte visual das instalações ou atividades em causa, nas áreas envolventes, impor condicionamentos aos tipos de materiais a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, e à implantação e configuração volumétrica, sem prejuízo da circulação de veículos de emergência;

f) A faixa referida na alínea a) pode ser utilizada, para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;

g) Os estabelecimentos industriais não podem localizar-se em edifícios com uso habitacional.

5 - (...).

### **Artigo 91.º**

#### **Grau II**

1 - São áreas residenciais onde, prioritariamente, deverá verificar-se a existência das infraestruturas urbanas básicas, numa estrutura urbana ainda pouco sedimentada com grandes áreas por preencher, onde se considera necessário assegurar um crescimento físico controlado.

2 - Pretende-se preencher os interstícios com tipologias construtivas idênticas à tendência verificada.

3 - As regras aplicáveis aos espaços habitacionais grau II são as seguintes:

a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 3 pisos;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 60%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de:

i) 0,6 aplicável à área de utilização do edifício;

- *Área de utilização do edifício* – corresponde à área, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m<sup>2</sup>, pelo perímetro exterior das paredes exteriores destinada aos diferentes usos previstos no plano, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de utilização do edifício não inclui caixas de escada e caixas de elevador, espaços exteriores cobertos não encerrados (alpendres, telheiros, terraços e varandas), e os espaços em sótão e cave com pé-direito regulamentar destinados a arrecadação, estacionamentos e áreas técnicas do edifício designadamente instalações elétricas, térmicas, de segurança, de abastecimentos de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores e uma sala de apoio ao condomínio;

ii) 0,85 aplicável à área complementar do edifício.

- *Área complementar do edifício* - corresponde à área complementar necessária à utilização do edifício, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m<sup>2</sup>, destinada a caixas de escada e caixas de elevador, espaços exteriores cobertos não encerrados (alpendres, telheiros, terraços e varandas), e os espaços em sótão e cave com pé-direito regulamentar destinados a arrecadação, estacionamentos e áreas técnicas comuns do edifício designadamente instalações elétricas, térmicas, de segurança, de abastecimentos de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores e uma sala de apoio ao condomínio;

d) 50% da área de solo não ocupada com edifícios deve garantir as condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, solo plantado ou solo natural sem qualquer revestimento;

e) Sem prejuízo da adoção de medidas que assegurem a manutenção ou a recuperação das condições de permeabilidade do solo, pode ser excecionado o cumprimento da disposição prevista na alínea anterior, desde que a mesma seja devidamente fundamentada no projeto de arquitetura apresentado, nas seguintes situações:

i) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos, devam ser preservados;

ii) Operações urbanísticas em zonas urbanas consolidadas, pela impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios;

iii) Em operações de reconstrução, ampliação e legalização de edifícios existentes.

4 - Nas situações de preenchimento ou de substituição de quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, deve manter-se as características de cêrcea, volumetria e alinhamento dominantes.

5 - A esta subcategoria aplica-se o disposto nos números 3 e 4 do artigo anterior.

6 - Os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, devem cumprir com o n.º 3 do presente artigo.


- **No que diz respeito às servidões e restrições de utilidade pública, o terreno encontra-se condicionado pela área de desobstrução da Base aérea n.º 5, (A consulta à FAP é necessária [Decreto n.º 41793 de 08/08/1958]), estando as operações urbanísticas sujeitas ao artigo 6.º do regulamento do PDM.**

#### Planta de Condicionantes:

##### Outras Condicionantes



Base Aérea n.º 5

 Área de desobstrução