

26. janeiro. 2022

Assunto: US Pousos

De acordo com o regulamento e cartogramas (anexo) constantes do Plano Diretor Municipal de Leiria alterado e republicado pelo Aviso n.º 2953/2020 de 20 de fevereiro, a zona a intervencionar insere-se em solo Urbano, parcialmente, na categoria e subcategoria Espaços de Uso Especial – Espaço de Equipamentos e na categoria e subcategoria de Espaços Verdes – Área de Proteção e Enquadramento, junto ao IC36, via de Nível I e junto a uma conduta adutora existente, em áreas complementares da estrutura ecológica municipal, em zona mista e parcialmente em zonas de conflito do zonamento acústico, estando sujeita ao disposto nos artigos 12.º, 13.º, 18.º, 19.º, 27.º, 32.º, 78.º, 97.º, 99.º, 101.º, 102.º, 103.º, 110.º, 111.º e 141.º do regulamento do PDM.

Do cruzamento das servidões e restrições de utilidade pública com o ordenamento, verifica-se que a área em questão está junto a duas servidões relacionadas com linhas elétricas, uma de média tensão e outra de muito alta tensão, acionando nomeadamente o artigo 6.º do regulamento do PDM.

Regulamento

Estrutura ecológica municipal

Artigo 12.º

Âmbito territorial

1 - A estrutura ecológica municipal, identificada na Planta de Ordenamento-Estrutura Ecológica Municipal, corresponde ao conjunto das áreas que em virtude da presença de valores naturais, das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos.

2 - A estrutura ecológica municipal integra:

a) Áreas fundamentais - correspondem a áreas do território com elevado valor natural que assumem um carácter estratégico na preservação e sustentabilidade e continuidade ecológica;

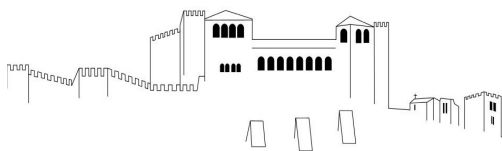
b) Áreas complementares — correspondem a áreas do território com incidência de valores naturais e/ou cujas características biofísicas desempenham uma função importante no equilíbrio ecológico e na proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do solo rural e urbano e incidem sobre espaços verdes urbanos;

c) Corredores ecológicos – integram os corredores estruturantes e complementares e correspondem a áreas do território cuja função principal é assegurar a conectividade entre os principais sistemas ecológicos.

Artigo 13.º

Regime de ocupação

1 - O regime de ocupação das áreas e dos corredores da estrutura ecológica municipal observa o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de uso do solo, articulado com o regime estabelecido no presente artigo, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às referidas áreas e nomeadamente do disposto no presente artigo.



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

2 - As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da estrutura ecológica municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental, ecológica, biofísica e paisagística e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental.

3 - Nas áreas fundamentais não são admitidas as seguintes ações e/ou atividades:

- a) Alterações que coloquem em risco bens a salvaguardar designadamente os bens naturais, culturais, paisagísticos e arquitetónicos;*
- b) Artificialização das linhas de drenagem natural;*
- c) Ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar -se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade;*
- d) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente a deposição indevida de resíduos nos termos da legislação em vigor ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado e conforme as normas específicas definidas legalmente;*
- e) Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos e perigosos;*
- f) Alteração das condições naturais de escoamento por obstáculo à livre circulação da água, à exceção das obras hidráulicas, necessárias ao AHVL;*
- g) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos;*
- h) A interdição de corte raso e desadensamento nas linhas de água;*
- i) A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de matérias-primas.*

4 — Nas áreas fundamentais privilegiam -se ações que visem:

- a) A manutenção da biodiversidade, através da proteção de áreas naturais;*
- b) A circulação de água pluvial a céu aberto e infiltração, impulsionando a utilização da água local e torrencial;*
- c) A manutenção e valorização da qualidade da paisagem;*
- d) O estabelecimento de ligações entre habitats e, consequentemente, promovam o movimento de espécies, materiais e energia, garantido a continuidade com os sistemas naturais adjacentes;*
- e) A reabilitação de linhas de água e/ou espécies arbóreas assinaláveis.*

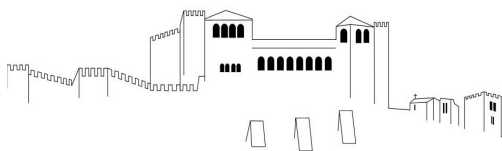
5 — As ações a desenvolver nas áreas complementares devem contribuir para a valorização ambiental, ecológica, biofísica e paisagística, e a promoção dos sistemas de recreio e lazer, salvaguardando os valores em presença, nomeadamente as espécies autóctones bem como as características do relevo natural.

6 — Nos corredores ecológicos, são proibidas:

- a) Ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar -se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade;*
- b) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição total ou parcial da vegetação constitutiva de galeria ripícola, a não ser que estas ações decorram de um procedimento devidamente aprovado pelas entidades intervenientes e com responsabilidade de tutela específica;*
- c) Exploração de recursos geológicos, salvo nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento como espaços afetos à exploração de recursos geológicos;*
- d) Novas explorações pecuárias;*
- e) A implantação de estufas a menos de 20 metros da margem dos cursos de água.*

7 — Os usos admitidos para as categorias e subcategorias de uso do solo que correspondam à estrutura ecológica municipal devem garantir na sua implantação a conectividade ecológica e a integridade de habitats, designadamente:

- a) As infraestruturas com características lineares quando não garantam a conectividade devem prever passagens ecológicas adequadas;*
- b) A construção de muros ou vedações de propriedades deverão ser preferencialmente executados, de modo a possibilitar uma adequada integração na paisagem, não devendo os muros de suporte constituírem -se como obstáculos inultrapassáveis, no âmbito das migrações da fauna, por força da adoção de diferentes planos de construção, tanto quanto possível.*



8 — Sem prejuízo das proibições estabelecidas nos n.º 3 e 6 anteriores, as edificações e respetivos usos admitidos nas categorias e subcategorias de uso solo, ou outras ações a desenvolver, apenas são permitidas após demonstração técnica da sua compatibilidade com os valores e funções da estrutura ecológica municipal; elaborada por técnico devidamente habilitado.

Zonamento acústico

Artigo 18.º

Identificação

1 — O zonamento acústico integra a Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico e integra as seguintes zonas:

- a) (...)
- b) Zonas mistas;
- c) Zonas de conflito.

2 — Às zonas referidas no número anterior aplica -se o estabelecido no Regulamento Geral do Ruído.

3 — (...)

4 — (...)

Artigo 19.º

Regime

1 — (...)

2 — As zonas de conflito serão alvo de elaboração e aplicação de Plano Municipal de Redução de Ruído, da responsabilidade da Câmara Municipal em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, fomentando a redução do ruído ambiente exterior ao cumprimento dos limites de exposição fixados no Regulamento Geral do Ruído.

3 — Na ausência de Plano Municipal de Redução de Ruído, nas zonas de conflito, licenciamento de novas construções apenas é permitido após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.

CAPÍTULO III

Salvaguardas

Artigo 27.º

Identificação

Os recursos geológicos, equipamentos, infraestruturas e outras infraestruturas, identificados na Planta de Ordenamento — Salvaguardas não contemplados em legislação específica e que, como tal, não integram as servidões e restrições de utilidade pública são as seguintes:

a) Recursos Geológicos:

- i) Pedreiras em fase de adaptação;
- ii) Contratos de prospeção e pesquisa;
- iii) Mina da Guimarota.

b) Equipamentos:

- i) Hospital de Santo André e zona de proteção.

c) Infraestruturas:

- i) Rede elétrica.

(i) Média tensão proposta.

ii) (Revogado):

(i) (Revogado.)

iii) Abastecimento de águas:

(i) Estações de tratamento de água existentes (ETA);

(ii) Estações elevatórias de água existentes (EEA);

(iii) Reservatórios de água existentes;

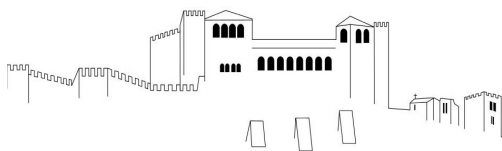
(iv) Reservatórios de água propostos;

(v) Conduta adutora existente;

(vi) Conduta adutora projetada.

iv) Drenagem e tratamento de águas residuais:

(i) Estações de tratamento de águas residuais existentes (ETAR);



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

(ii) Estações elevatórias de águas residuais existentes (EEAR);

(iii) Emissário de águas residuais existente.

d) Outras infraestruturas:

i) Aeródromo da Gândara e zonas de proteção;

ii) Heliporto do Hospital de Santo André e zonas de proteção.

Artigo 32.º

Infraestruturas

1 — A construção de edificações, vias de comunicação e outras infraestruturas, sob linhas elétricas propostas, fica condicionado a prévio parecer da entidade competente.

2 — (Revogado.)

3 — É interdita a execução de edificações a menos de 50 metros medidos a partir do limite exterior dos edifícios das estações de tratamento.

4 — É interdita a execução de edificações a menos de 5 metros medidos a partir do limite exterior dos edifícios das estações elevatórias.

5 — É interdita a execução de edificações e a plantação de árvores a menos de 15 metros medidos a partir do limite exterior dos edifícios dos reservatórios e para os reservatórios propostos quaisquer trabalhos ou atividades a desenvolver na referida faixa fica condicionado a prévio parecer da entidade competente.

6 — Quaisquer trabalhos ou atividades a desenvolver numa faixa de 3 metros de largura medida para cada um dos lados da conduta adutora projetada, fica condicionado a prévio parecer da entidade competente.

7 — É interdita a execução de edificações numa faixa de 5 metros de largura, medida para cada um dos lados da conduta adutora ou do emissário existente, salvo em casos devidamente justificados.

8 — É interdita a plantação de árvores, numa faixa de 10 metros, medida para cada um dos lados da conduta adutora ou do emissário existente.

9 — Excetuam -se do número anterior as zonas residenciais nas quais a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, não devendo ser inferior a 1,5 metros.

Solo urbano — Disposições comuns

Artigo 78.º

Critérios supletivos

1 — Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, Unidades de Execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento e volumetria da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.

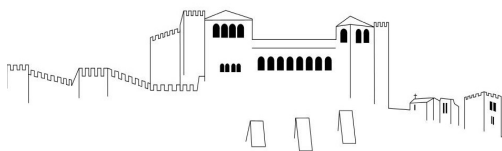
2 — As obras de construção, reconstrução, de alteração ou de ampliação em situações de colmatção ou de substituição em bandas edificadas integradas em zonas urbanas consolidadas, podem exceder os parâmetros previstos no respetivo regime de edificabilidade, em prol do equilíbrio e coerência morfológica urbana, desde que não ultrapassem a altura mais frequente da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado, ou não existindo frente edificada considerar a altura mais frequente dos edifícios existentes nas parcelas confinantes.

3 — As regularizações, e as ampliações de edifícios legalmente existentes e as operações de loteamento, à data de entrada em vigor do presente Plano, não têm que cumprir com o índice máximo de ocupação previsto para as categorias e subcategorias de uso do solo.

4 — Sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, são permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já executadas, à data de entrada em vigor do presente Plano, desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos de uma adequada inserção urbanística:

a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, altura da fachada e volumetria;

b) A altura máxima da fachada e ou o número máximo de pisos são os previstos para cada categoria e subcategoria ou os existentes na envolvente mais próxima, com a qual se tem de harmonizar, com exceção das situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas.



SUBSECÇÃO V

Espaços verdes

Artigo 97.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços verdes de uso público ou privado, compreendem áreas em que ocorrem maioritariamente sistemas com valor patrimonial, ambiental e paisagístico e que contribuem como elementos de recreio e lazer, de proteção bem como de qualificação ambiental e paisagística do território.

2 — Os espaços verdes compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Área de proteção e enquadramento;
- b) Área de recreio e lazer.

Artigo 98.º

Usos

1 — Nos espaços verdes são permitidos os seguintes usos:

- a) Quiosques;
- b) Parques infantis;
- c) Equipamentos desportivos e ou infraestruturas de recreio e lazer.

2 — São ainda admitidos nos espaços verdes os seguintes usos:

- a) Edificações de apoio à atividade agrícola;
- b) Edificações de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas designadamente comércio e serviços.

Artigo 99.º

Área de proteção e enquadramento

1 — A área de proteção e enquadramento corresponde a espaços de equilíbrio ambiental, que incluem, designadamente, áreas afetadas à reserva ecológica nacional e a outras condicionantes decorrentes da legislação em vigor constituindo corredores ecológicos contínuos entre a paisagem urbana e rural, nos quais se pretende proteger a sua estabilidade biofísica, nomeadamente as encostas declivosas, linhas de água, e as áreas adjacentes às infraestruturas rodoviárias principais em solo urbano.

2 — As regras aplicáveis à área de proteção e enquadramento são as seguintes:

- a) O índice máximo de ocupação do solo é de 10 %;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 15 %;
- c) A altura máxima da fachada é de 4,5 metros, com exceção das infraestruturas especiais e instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Utilização de pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis.

3 — Admitem -se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, preservando -se as espécies arbóreas existentes e dinamizando as espécies vegetais arbóreas e arbustivas adaptadas às condições edafoclimáticas ou autóctones.

4 — Deve preservar -se a vegetação existente em bom estado fitossanitário.

5 — É proibida a introdução de espécies infestantes, bem como novos povoamentos de eucaliptos.

Espaços de uso especial

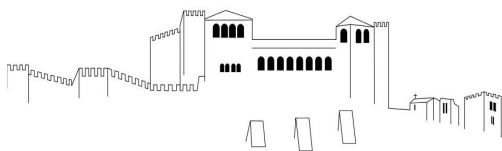
Artigo 101.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços de uso especial correspondem às áreas afetadas aos equipamentos coletivos de dimensão relevante distribuídos pelo território do concelho e a áreas de atividade turística.

2 — Os espaços de uso especial integram as seguintes subcategorias:

- a) Área de equipamentos;
- b) Turismo.



Artigo 102.º
Usos

1 — A área de equipamentos destina -se predominantemente à instalação ou expansão de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada, na qual são ainda admitidos como usos complementares, os usos de comércio e serviços.

2 — O espaço de uso especial turismo, destina -se predominantemente à implantação de empreendimentos turísticos admitindo ainda estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente.

Artigo 103.º
Regime de edificabilidade

1 — Na área de equipamentos, o regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) O índice de impermeabilização do solo é de 80 %;**
- b) Deve ser salvaguardada a adequada integração urbana no que se refere à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente.**

2 — As regras aplicáveis ao espaço de uso especial turismo são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 4 pisos;**
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70 %;**
- c) Quando localizados na proximidade de áreas muito sensíveis do ponto de vista biofísico, os respetivos projetos devem ser devidamente articulados com aqueles valores, visando a proteção das espécies arbóreas existentes e dando primazia à utilização de pavimentos permeáveis no espaço exterior.**

Artigo 110.º
Hierarquia funcional

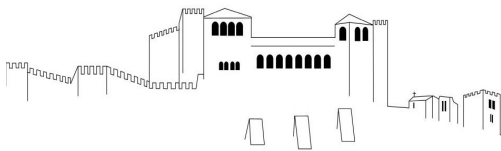
A rede viária do concelho de Leiria é estruturada e classificada funcionalmente na perspetiva da utilização, com objetivo de dotar este espaço territorial de um adequado sistema de mobilidade e de transportes, subdividindo -se em:

- a) Nível I — Rede Estruturante:** Integra este nível o IP 1 (A 1), IC 1 (A 8, A 17), IC 2 (A 19, EN 1), IC 9, **IC 36 (A 8)**, Via de penetração em Leiria, Circular Oriente de Leiria (EN 113), EN 1 Desclassificada (do nó da Azoia até ao limite sul do Concelho);
- b) Nível II — Rede de Distribuição Principal:** Integra este nível a EN 113 (nó do IC 36 ao limite do concelho), Estradas Regionais (ER 349; ER 350; ER 357), Estradas Desclassificadas [EN 109; EN 109 -9; EN 113 (Leiria/Circular Oriente de Leiria); EN 242 (variante da Barosa); EN 350 (Leiria/ perímetro urbano da Caranguejeira), Estradas Desclassificadas integradas na rede municipal [EN 349 -1 (no troço exterior ao perímetro urbano da Maceira); EN 356; EN 356 -1 (no troço exterior ao perímetro urbano de Monte Real); EN 356 -2] e Eixos Municipais Estruturantes [Avenida da Comunidade Europeia (Variante Sul); Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa)];
- c) Nível III — Rede de Distribuição Secundária:** Integra as Estradas Municipais, Caminhos Municipais, Outras vias municipais (não classificadas como estradas e caminhos municipais), Estradas Desclassificadas [EN 349 (no troço substituído pela variante sul de Monte Real); EN 350 (no troço inserido no perímetro urbano da Caranguejeira/ER350)], Estradas Desclassificadas integradas na rede municipal [EN 109 -9 Ramal de Monte Redondo; EN 349 -1 (no troço inserido no perímetro urbano da Maceira); EN 350 (no troço inserido no perímetro urbano da caranguejeira/ER 350); EN 356 -1 (no troço inserido no perímetro urbano de Monte Real); EN 242 (troço antigo); EN 349 -2] e Variante da Caranguejeira (parcial).

Artigo 111.º
Regime de proteção

1 — Para as vias incluídas na Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais, Estradas Desclassificadas e Estradas e Caminhos Municipais, o regime de proteção de cada via é o estabelecido na legislação em vigor.

2 — Às vias públicas não classificadas da Rede Rodoviária Municipal aplica -se o seguinte regime de proteção:



Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

a) Nos troços para os quais não existe regulamentação prevista em Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficazes, as edificações e muros ficam sujeitos aos alinhamentos dominantes existentes no conjunto em que se inserem, exceto nos seguintes casos:

i) Por conveniência de ordem urbanística para defesa do património cultural imóvel e das componentes da estrutura ecológica municipal e ainda nos casos de adequação a ocupações excecionais na malha urbana;
ii) Nos casos em que a Câmara Municipal defina novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

b) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos aos edifícios:

i) Eixos Municipais Estruturantes do Nível II — 15 metros para cada lado a partir do eixo da via e nunca a menos de 5 metros faixa de rodagem;

ii) Eixos Municipais Estruturantes do Nível II, inseridos na categoria espaços de atividades económicas — 25 metros para cada lado a partir do eixo da via e nunca a menos de 5 metros faixa de rodagem;

iii) Outras vias municipais do Nível III — 8 metros para cada lado a partir do eixo da via e nunca a menos de 2 metros faixa de rodagem;

iv) Outras vias municipais do Nível III, inseridas nos espaços de atividades económicas — 15 metros para cada lado a partir do eixo da via e nunca a menos de 5 metros faixa de rodagem;

v) Para as vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior — 6 metros para cada lado a partir do eixo da via e nunca a menos de 2 metros faixa de rodagem.

c) Quando não é possível determinar alinhamentos dominantes, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos às vedações:

i) No caso dos Eixos Municipais Estruturantes do Nível II, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;

ii) No caso de outras vias municipais de Nível III, inseridas nos espaços de atividades económicas, a uma distância mínima de 6 metros para cada lado a partir do eixo da via;

iii) No caso de outras vias municipais de Nível III, a uma distância mínima de 5 metros para cada lado a partir do eixo da via;

iv) No caso das vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos definidos no artigo anterior, a uma distância mínima de 4 metros para cada lado a partir do eixo da via;

3 — Para as Estradas Desclassificadas e Estradas Regionais que sejam integradas na rede municipal por protocolo com a Administração Central aplica -se o seguinte regime de proteção:

a) Vias do Nível I, o previsto para os Itinerários Complementares;

b) Para as restantes vias, o previsto no número anterior, de acordo com o nível hierárquico da via.

Artigo 141.º

Ajustamentos

1 — Sempre que uma parcela seja abrangida por mais do que uma classe admite -se a aplicação dos usos e o regime de edificabilidade estipulados para a classe, que abranja mais de dois terços da área total da parcela.

2 — Sempre que uma parcela seja abrangida por mais do que uma categoria ou subcategoria de solo, pertencente à mesma classe, admite -se a aplicação dos usos e o regime de edificabilidade da categoria ou subcategoria que tem maior representatividade.

3 — Nos casos previstos nos números anteriores a implantação da edificação pode abranger mais do que uma classe, categoria ou subcategoria, com exceção dos espaços verdes e espaços naturais.

À consideração superior

(Técnica Superior)

| Maria João Vasconcelos |