



Anexo I	Caderneta Predial emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira Certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial de Leiria
Anexo II	Plantas de localização da parcela de terreno a expropriar
Anexo III	Levantamento topográfico
Anexo IV	Relatório de avaliação apresentado pelo perito da lista oficial do Ministério da Justiça
Anexo V	Informação da Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território Cartograma do PDM - Plantas de ordenamento e condicionantes do PDM



ANEXO I

Caderneta Predial emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira

Certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial de Leiria



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1384 - LEIRIA-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 10 - LEIRIA **CONCELHO:** 09 - LEIRIA **FREGUESIA:** 07 - CARANGUEJEIRA

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 2752 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

BARROÇÃO

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: MARIA ALMIRA PEREZ RODRIGUES JORGE E OUTRO **Sul:** VARIANTE

Nascente: CAMINHO **Poente:** FRANCISCO DA COSTA

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1960 **Valor Patrimonial Inicial:** €21,55

Valor Patrimonial Actual: €32,68 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 0,320300

Descrição: TERRA COM 5 OLIVEIRAS, 17 TANCHOEIRAS PINHAL E MATO

TITULARES

Identificação fiscal: 118863061 **Nome:** JOSE PEREIRA GAMEIRO

Morada: R DO COMERCIO 21, CARANGUEJEIRA, 2420-091 CARANGUEJEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** RQTº Nº 723/2014

OBSERVAÇÕES

ÁREA ANTERIOR 4960M2-REQTº.327/2016 (CONF.).

Emitido via Internet em 2023-04-29

O Chefe de Finanças

ELEMENTO

www.atf.finanze.pt | 110 000 000 0
 Autoridade de Gestão do Valor Fiscal
 Finanças Tributárias



Este documento é uma cópia eletrónica de um documento original emitido em papel.
 O documento original encontra-se disponível no sistema de informação do Serviço de Finanças.
 O documento original encontra-se disponível no sistema de informação do Serviço de Finanças.
 O documento original encontra-se disponível no sistema de informação do Serviço de Finanças.



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2752-61212-100907-005773

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Barrocão - Outeiro da Caldelas.

ÁREA TOTAL: 3203 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3203 M2

MATRIZ nº: 2752 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Olival - Norte, Maria Almira Pereira Rodrigues Jorge e outra; Sul, variante; Nascente, caminho; Poente, Francisco Costa.

* Atualizada após cedência ao domínio público de uma parcela com 1757m2

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Elsa Maria Monteiro da Silva Henriques

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 52 de 1997/11/14 - Aquisição

ABRANGE 9 PRÉDIOS

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** JOSÉ PEREIRA GAMEIRO, C.C. JÚLIA MARIA CARREIRA, NA COMUNHÃO DE ADQUIRIDOS.
Morada: Caranguejeira, Leiria.

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOAQUIM FERREIRA GAMEIRO E MULHER CONCEIÇÃO PEREIRA, C. NA COMUNHÃO GERAL.
Morada: Caranguejeira.

Cláusula: -Os doadores têm a faculdade de resolver a doação se não forem cumpridas as obrigações constantes do título.

A Conservadora
Maria Eugénia Simões Ferreira Mota-----
1ª Conservatória do Registo Predial de Leiria.

AVERB. - AP. 2845 de 2015/09/29 16:33:59 UTC - Extinção

Registado no Sistema em: 2015/09/29 16:33:59 UTC

DA APRESENT. 52 de 1997/11/14 - Aquisição

* EXTINTA A CLÁUSULA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Gomes Sousa

REGISTOS PENDENTES

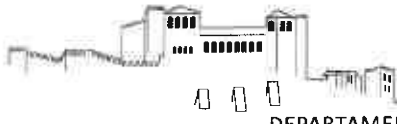
Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 03-08-2023 e válida até 03-02-2024

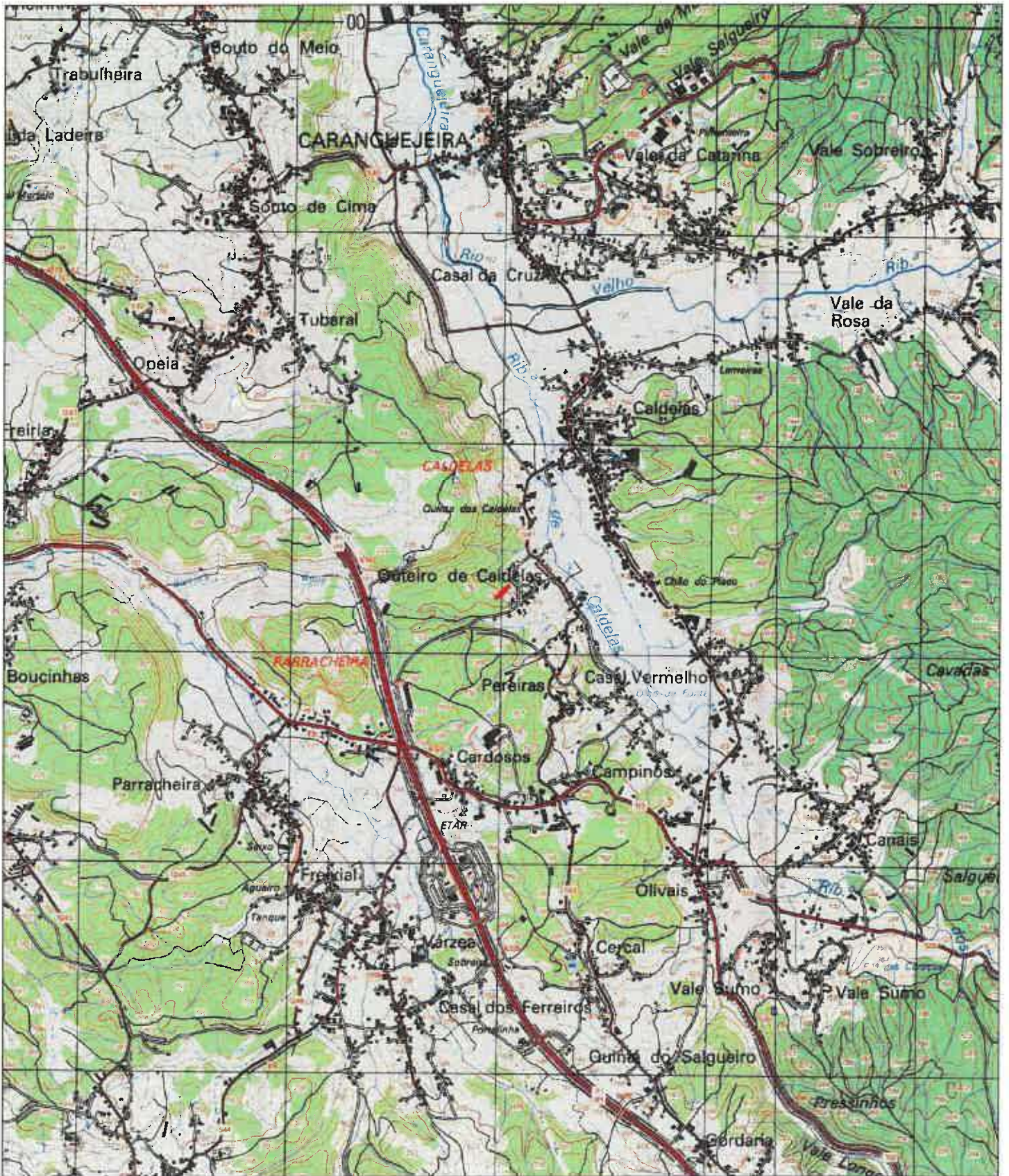


ANEXO II

Plantas de localização da parcela de terreno a expropriar



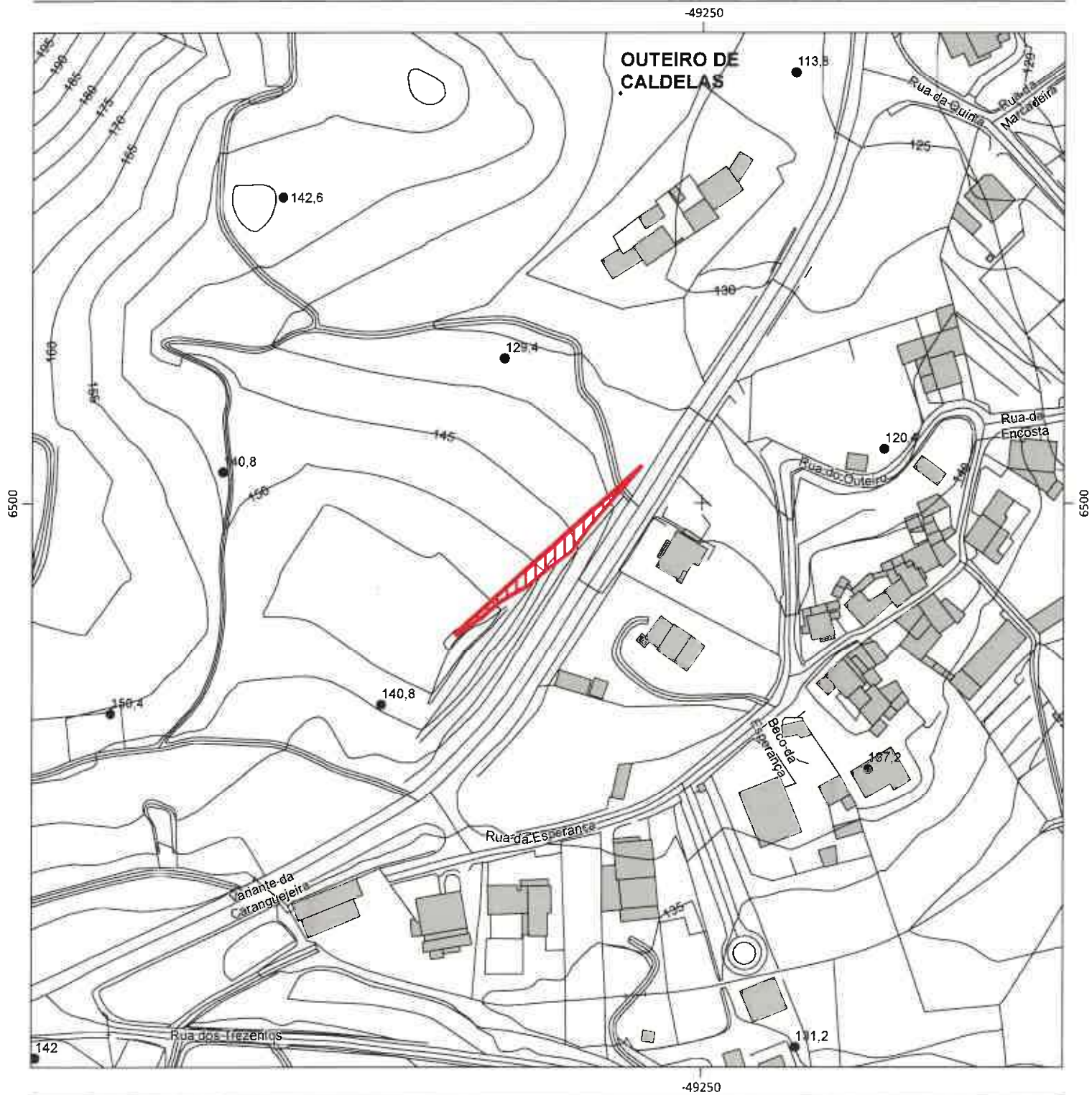
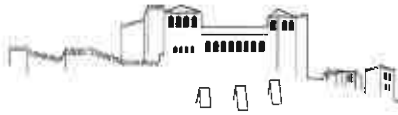
Plano Diretor Municipal de Leiria
Extrato da Carta de Militar



Guia nº: <GUIA>

Escala: 1:25 000

Data: 09/08/2023



Escala: 1:2 000

Data: 09/08/2023

0 40 Metros

Requerente: <REQUERENTE>

Local da obra: <LOCALOBRA>

Freguesia: <FREGUESIA>

Guia nº: <GUIA>

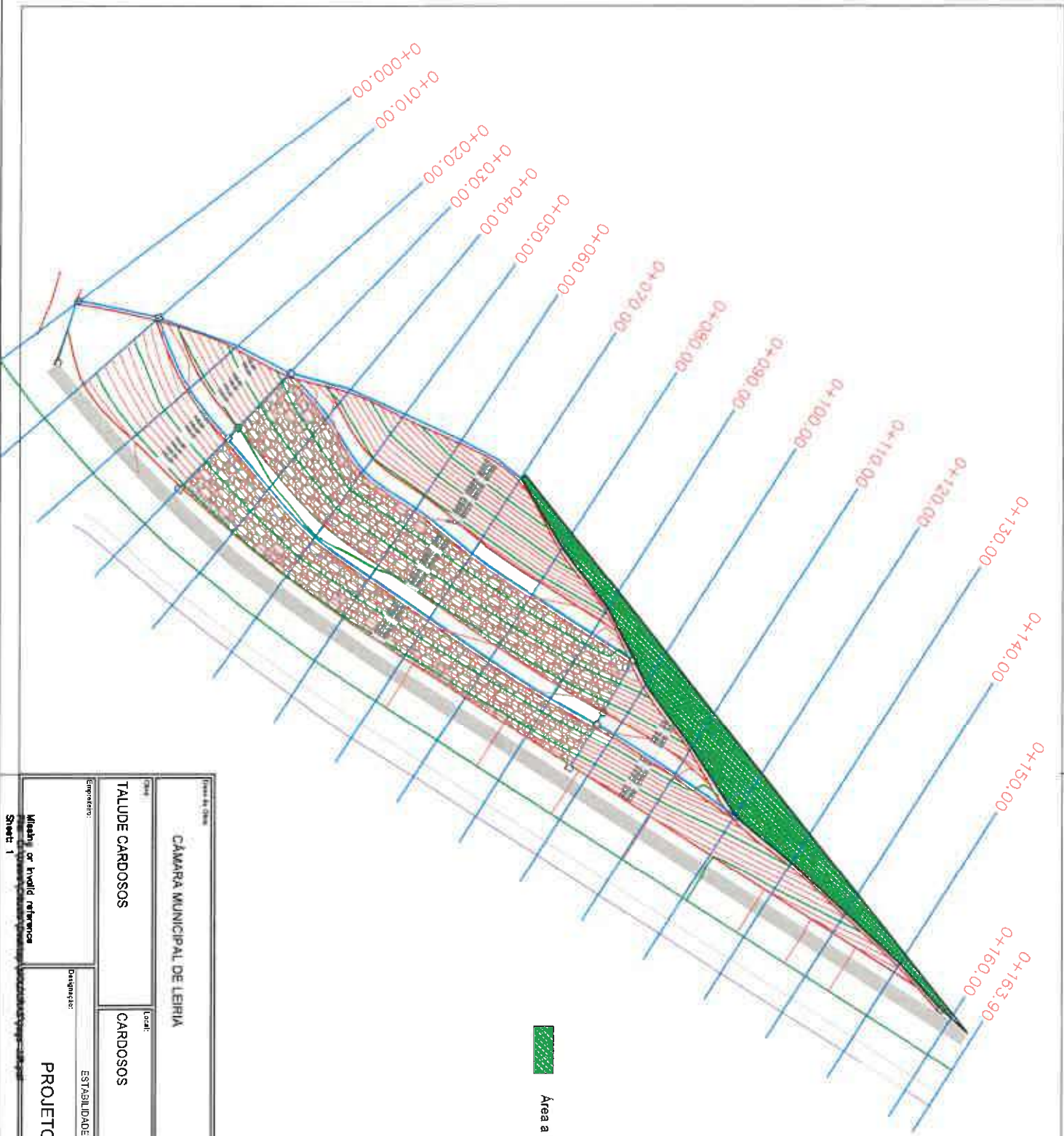
Observações: <OBSERVACOES>



ANEXO III

Levantamento topográfico

A3



Área a expropriar = 325.00m²

Projeto de origem CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA		Descrição das alterações Data	
Tipo TALUDE CARDOSOS	Local CARDOSOS	Data	
Empreiteiro TALUDE CARDOSOS	ESTABILIDADE	Nº 1	
Designação PROJETO	Data 2024-07-23	Folha 1/1	Situação Aprovado
Mapa de referência Sheet: 1		Data	



ANEXO IV

Relatório de avaliação apresentado pelo perito da lista oficial do Ministério da Justiça

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
Engenheiro Técnico Civil / Perito Avaliador Judicial
(Lista Oficial do Ministério da Justiça) e PAI - Perito
Avaliador de Imóveis, registo 2016/0510 (CMVM)
Pós - Graduado em Avaliações de Engenharia -
- Propriedades, Patrimónios e Empreendimentos
Imobiliários, pela Faculdade de Engenharia da
Universidade Católica Portuguesa - (FEUCP)
Av.^a Marquês de Pombal – Lote 4 – 3.º Dto.
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel – 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA



**PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 325,00 M2, A DESTACAR
DO PRÉDIO RÚSTICO, ARTIGO MATRICIAL N.º 2752 ARV DA
FREGUESIA DA CARANGUEJEIRA, SITO EM BARROÇÃO
CARANGUEJEIRA – LEIRIA**

EXPROPRIADO: JORGE PEREIRA GAMEIRO

(AGOSTO DE 2023)

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

Parcela de terreno florestal, com a área de 325,00 m² (trezentos e vinte e cinco metros quadrados) a destacar do prédio rústico sito em Barroção, com a área matricial e registal de 3.203,00 m² (três mil duzentos e três metros quadrados), artigo matricial n.º 2752 ARV, da freguesia da Caranguejeira, concelho de Leiria, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria, ficha n.º 5773/19971114/Freguesia Caranguejeira, confrontando pelo norte com Maria Almira Pereira Rodrigues Jorge e Outra, pelo sul com Variante (Variante da Caranguejeira), pelo nascente com Caminho e pelo poente com Francisco da Costa, propriedade de **JORGE PEREIRA GAMEIRO**, residente na Rua do Comércio, n.º 21, Caranguejeira, 2420-091 CARANGUEJEIRA.

A fim de dar cumprimento ao preceituado no ponto 4 do Artigo 10.º, do atual Código das Expropriações, aprovado pela Lei N.º 168/99, publicada no Diário da República, 1.ª Série A, n.º 219 de 18 de setembro de 1999, visando obter a Declaração de Utilidade Pública, com carácter de Urgência e Autorização de Posse Administrativa, foi-nos solicitado pela Câmara Municipal de Leiria, como Perito Avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça e como PAI - Perito Avaliador de Imóveis, com o registo n.º PAI/2016/0510 na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários), na qualidade de interveniente accidental, que avaliássemos a parcela de terreno florestal, a destacar do prédio rústico, acima identificado, a fim de permitir dar continuidade à obra de **“CONSOLIDAÇÃO E REFORÇO DOS TALUDES COM APLICAÇÃO DE MÁSCARAS DRENANTES NA VARIANTE DA CARANGUEJEIRA”**, de modo a conseguir-se evitar o escorregamento dos taludes e conseqüentemente o arrastamento dos detritos para a faixa de rodagem daquela via rodoviária, ponde em perigo não só a estabilidade da mesma, mas particularmente a segurança da grande quantidade de utentes, que diariamente a percorre, em veículos automóveis.

Trata-se portanto de uma obra de grande necessidade e urgência, dada a natureza da mesma, evitar a continuação do escorregamento dos taludes e conseqüentemente a probabilidade de ocorrência de acidentes rodoviários, em consequência do despreendimento de detritos e seu arrastamento para a faixa de rodagem da via pública.

Tal parecer terá, necessariamente, como finalidade habilitar a Entidade Expropriante, (Câmara Municipal de Leiria) a apresentar propostas de valor de indemnização, que possibilitem a obtenção de uma possível aquisição amigável, da parcela de terreno rústico (terreno florestal), necessária ocupar, com base no “justo valor de indemnização” que a jurisdição prevê e que o Estado, como pessoa de “Bem”, não pode deixar de ter em consideração, não querendo prejudicar os proprietários afetados com as obras a levar a efeito, antes ressarcir-los dos prejuízos sofridos.

Não se pode esquecer, contudo, que tais obras ou melhoramentos têm sempre como finalidade o benefício público, neste caso, bem concreto, a consolidação e o reforço dos taludes, na “Variante da Caranguejeira”

Ao analisar, quando da visita efetuada, ao local da parcela e do prédio rústico serviente (terreno florestal), a adquirir e os problemas que, particularmente no que respeita aos valores justos de indemnização, têm de ser considerados, houve a preocupação de determinar os mesmos de acordo com o instrumento de gestão territorial atualmente eficaz, (em vigor) que é o Plano Diretor Municipal (PDM) do concelho de Leiria, cuja 5.ª Alteração, sob proposta da Câmara Municipal de Leiria, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 11 de janeiro de 2022, a Assembleia Municipal de Leiria, em sessão extraordinária de 21 de janeiro de 2022, deliberou aprovar. A já referida 5.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria, foi publicada no Diário da República – 2.ª série, n.º 44 de 3 de março de 2022, Aviso n.º 4564/2022, o qual de acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do referido Plano Diretor Municipal, cerca de 310,00 m2 (95% da área da parcela), o solo da mesma, encontra-se inserido em “**SOLO RÚSTICO – ESPAÇOS FLORESTAIS – ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO**” enquadrado no n.º 1 do Artigo 63.º do já citado Regulamento do P.D.M., (regime de edificabilidade), que por o prédio serviente ter área inferior a 20.000,00 m2, não detém qualquer capacidade edificativa, classificando-se o mesmo, de acordo com a alínea b) do n.º 1 do Artigo 25.º do já citado Código das Expropriações, como “**SOLO PARA OUTROS FINS**”;

Quanto à restante área de 15,00 m2, ainda de acordo com a já citada Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Leiria, encontra-se inserida em “**SOLO URBANO – ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE**”, enquadrado no n.º 1 do Artigo 106.º do já citado Regulamento do P.D.M., que estabelece os seguintes parâmetros de aproveitamento urbanístico (regime de edificabilidade):

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido 3 pisos, face ao dominante na envolvente;

- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;
- d) O índice máximo de ocupação do solo é de 50%.

Consultada a Carta de Condicionantes, verifica-se que não existe qualquer condicionante para o solo da parcela inserido em Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade, classificando-se o mesmo, de acordo com a alínea *a*) do n.º 1 do Artigo 25.º do já citado Código das Expropriações, como “**SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO**”, devendo-se também ter em conta, como a jurisprudência refere e defende, que os referidos valores devem corresponder ao conhecimento dos valores mais correntes na zona, do mercado, com base em transações recentes, obtidos a partir de informações locais. É que, cremos, o avaliador, além dos indispensáveis conhecimentos técnicos, da sua experiência, deverá auscultar o meio onde atua e de ter o bom senso e sensibilidade para poder cumprir com equilíbrio e justiça a sua missão de acordo com a legislação em vigor.

Não se poderá esquecer, contudo, com base no princípio da “justa indemnização”, “quanto custa” aos expropriados, a perda forçada de um bem adquirido, frequentemente com tantos sacrifícios e privações, ou herdado dos seus antepassados, embora essa “perda”, tenha como finalidade, um bem público de grande alcance ou projeção, para a zona aonde se vão inserir ou realizar os benefícios que, com eles a população virá a usufruir.

Presente o conceito técnico-ético da “justa indemnização”, passo de seguida à determinação do justo valor da já referida parcela de terreno florestal, cujo solo de natureza arenosa e inclinado, tem razoável aptidão para o aproveitamento florestal, tendo presente a sua localização e acessibilidades e de confinar com via pública asfaltada (Rua da Quinta), numa extensão de cerca de 60 metros.

A expropriação é parcial e representa cerca de 10%, da área do prédio serviente.

BASES DE AVALIAÇÃO

1 - SOLO PARA OUTROS FINS / ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO

- 1 – Área da parcela a expropriar, inserida em Solo Para Outros Fins – 310,00 m²;
- 2 – Aproveitamento florestal – produção de pinheiro bravo e eucalipto;
- 3 – Rendimento bruto:

Pinheiro Bravo/Eucalipto – 15 m³/ha/ano

Preço de venda da madeira em pé – 35,00 €/m³;

Encargos - 15%;

Rendimento líquido – 15 m³ * 35,00 €/m³ * 85% = 446,25 €/ha

Taxa de capitalização – 3,00%;

Valor do terreno: $446,25 \text{ €/ha} / 3,00\% \dots = 14.875,00 \text{ €/ha} =$
 $= 1,4875 \text{ €/m}^2 < \underline{1,50 \text{ €/m}^2}$;

- 4 – Fator de majoração – 100%, pela boa localização, envolvente, incluindo as acessibilidades e abate prematuro do arvoredado em pé.

2 - SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO / ESPACOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

- 1 – Área da parcela a expropriar, inserida em Solo Apto Para a Construção – - 15,00 m²;
- 2 – Índice de utilização do solo (adotado) – 0,45, tendo presente, a envolvente constituída essencialmente com moradias unifamiliares de 1 e 2 pisos e a forma geométrica do terreno (o índice de utilização máximo permitido pelo n.º 1 do Artigo 106.º do Regulamento do PDM é de 0,5);
- 3 – Referencial do preço de construção (áreas úteis habitacionais), para o ano de 2023 e para o concelho de Leiria: 846,63 €/m², atualização pela Lei n.º 19/2022 de 21 de outubro;
- 4 – Fator de correção do preço de construção, por metro quadrado de área útil para custo de construção por metro quadrado de área bruta – 0,85;
- 5 – Índice fundiário: (relação valor do terreno / custo da construção) -16,00%, tendo presente a razoável localização e qualidade ambiental do local e a escassez de equipamentos sociais, nas proximidades, para além de confinar com a infraestrutura rodoviária, já anteriormente identificada, onde se implantam redes públicas de abastecimento domiciliário de água e de fornecimento de energia elétrica.

BENFEITORIAS

Na parcela de terreno florestal, objeto da presente avaliação, não se radica qualquer construção, ou outra benfeitoria, apenas o arvoredado integrante da ocupação florestal constituída com varolas de eucalipto e alguns pinheiros bravos, com D.A.P.s variáveis, cuja indemnização pelo abate prematuro do arvoredado, em pé, se considera incorporada no valor do terreno.

Da expropriação da parcela, com a área de 325,00 m², resulta uma área remanescente (parcela sobranete) de 2.878,00 m², que dado perder a frente de contacto direto, com a via pública (Rua da Quinta), vai considerar-se uma desvalorização equivalente a 37,50%, do valor pleno da referida parcela expropriada.

AVALIAÇÃO

De acordo com as bases de avaliação, anteriormente referidas, vai determinar-se para valor atual da parcela a expropriar e conseqüentemente, a destacar o prédio rústico serviente, artigo matricial n.º 2752, o montante de:

- Terreno (Para Outros Fins): 310,00 m ² * 1,50 €/m ² * 2,0	= € 930,00
- Terreno (Apto Para a Construção): 15,00 m ² * 0,45 *	
* 846,63 €/m ² * 0,85 * 16%	= € 777,21
- Parcela sobranete: 2.878,00 m ² * 1,50 €/m ² * 2,0 * 37,50%	= € 3.237,75
- SOMA	€ 4.944,96
- Arredondamento	+ € 55,04
- TOTAL	€ 5.000,00

Importa a determinação do valor de avaliação (cálculo da indemnização a propor) da parcela de terreno, com a área de 325,00 m², a destacar do prédio rústico, já anteriormente identificado, inserida de acordo com o PDM de Leiria, parte em solo urbano (15,00 m²) e a restante área em solo rústico (310,00 m²), incluindo a desvalorização da área sobranete (parcela sobranete), no montante de **€ 5.000,00 (cinco mil euros)**, o que se traduz no valor unitário de cerca de **15,40 €/m²**.

LEIRIA, 11 de agosto de 2023

O Perito Avaliador



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO

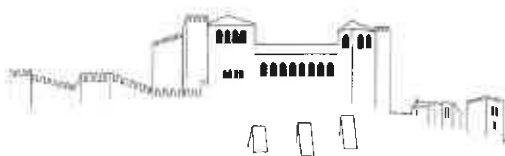
Membro da APAE, n.º 178)



ANEXO V

Informação da Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

Cartograma do PDM - Plantas de ordenamento e condicionantes do PDM



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

Assunto: Enquadramento no PDM-Resolução de requerer a Declaração de Utilidade Pública de parcela de terreno necessária à intervenção na Variante da Caranguejeira

De acordo com o regulamento e cartogramas (em anexo) constantes do Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria alterado e republicado pelo Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março, a área delimitada pelo requerente está classificada como solo rústico na categoria espaços florestais na subcategoria espaços florestais de conservação, como solo urbano na categoria espaços urbanos de baixa densidade e integra áreas complementares da estrutura ecológica municipal, acionando os artigos 12.º, 13.º, 60.º - A, 61.º, 62.º, 63.º, 104.º, 105 e 106.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 condicionada por Reserva Ecológica Nacional na tipologia áreas com riscos de erosão, acionando o artigo 6.º do regulamento do PDM.

No âmbito da carta de perigosidade de incêndio rural integra as classes de perigosidade alta (residual) e muito alta (residual), territórios florestais e faixas de gestão de combustível e mosaicos de parcelas de gestão de combustível, estando a operação urbanística sujeita ao disposto no Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, na sua redação atual.

Regulamento

Estrutura ecológica municipal

Artigo 12.º

Âmbito territorial

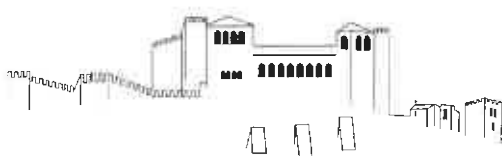
1 - A estrutura ecológica municipal, identificada na Planta de Ordenamento-Estrutura Ecológica Municipal, corresponde ao conjunto das áreas que em virtude da presença de valores naturais, das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função 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) (...);

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 rústico e urbano e incidem sobre espaços verdes urbanos;

c) (...).



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

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.

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 - (...)

4 - (...)

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 - (...).

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.

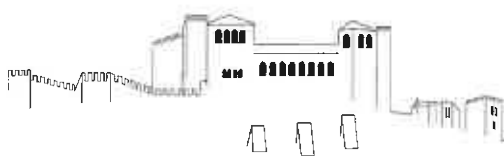
Espaços florestais

Artigo 60.º- A

Identificação e caracterização

1- Os espaços florestais correspondem a áreas cujo uso dominante é o que decorre das potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantam a sua fertilidade.

2- A ocupação dos espaços florestais deve promover a estabilidade do uso florestal, garantindo a continuidade das atividades florestais a longo prazo, a adequada infraestruturização do território e a valorização e defesa dos recursos,



Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial

Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

salvaguardando a compatibilização do aproveitamento florestal com as outras funções que o solo vivo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre e o clima, desempenha no suporte a processos biofísicos vitais para o desenvolvimento de atividades humanas e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Espaços florestais de conservação

Artigo 61.º

Identificação e caracterização

O espaço florestal de conservação corresponde a áreas que contribuindo para a manutenção da diversidade dos habitats, das espécies da flora e da fauna, assumem particular importância na manutenção da identidade a nível da paisagem, e da proteção da rede hidrográfica, da proteção contra a erosão hídrica e cheias e da proteção microclimática e ambiental, designadamente nos corredores ecológicos do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, e ocorrendo também em áreas submetidas ao regime da reserva ecológica nacional.

Artigo 62.º

Usos e ações a promover

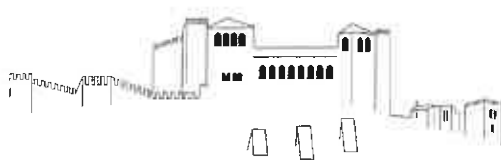
1 - O uso predominante é o florestal, submetido às funções de conservação dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas, admitindo-se igualmente as ações associadas à silvo-pastorícia, caça e pesca.

2 - Nestes espaços não são admitidas as seguintes ações:

- a) Explorações de recursos geológicos;*
- b) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;*
- c) Destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural;*
- d) Plantações de espécies florestais de crescimento rápido, com exceção dos choupos;*
- e) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição da vegetação integrante das galerias ripícolas, a não ser que estas ações decorram de um procedimento devidamente aprovado pelas entidades intervenientes e com tutela;*
- f) 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;*

3 - Para além da função de proteção, conservação e salvaguarda dos valores em presença pode, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, admitir-se ainda os seguintes usos:

- a) Edificações de apoio às atividades do solo rústico;*
- b) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;*
- c) Edificação para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares;*
- d) Empreendimentos turísticos isolados;*
- e) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;*



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

f) Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar;

g) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;

h) Habitação para alojamento local;

i) Outros usos os quais devem desenvolver-se preferencialmente no solo rústico.

4 - As ações de gestão florestal a fomentar devem:

a) Obedecer às normas de gestão constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, nomeadamente, no que respeita às normas de intervenção nos espaços florestais e aos modelos de silvicultura;

b) Promover a plantação com recurso a espécies autóctones;

c) Adequar a gestão destes espaços à proteção da rede hidrográfica, a proteção contra a erosão eólica e hídrica e a proteção microclimática e ambiental.

5 - Sem prejuízo da legislação em vigor, as intervenções em áreas integradas no Plano de Gestão Florestal das matas nacionais do Urso e Pedrógão devem obedecer às orientações nele constante.

Artigo 63.º

Regime de edificabilidade

1 - Sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento que diminuam ou destruam ou não traduzam as suas potencialidades florestais, são permitidas operações urbanísticas, de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

Quadro 1

Regime de edificabilidade em espaços florestais de conservação

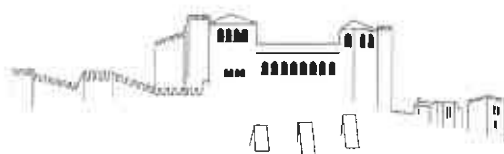
Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima total de construção ou / Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rústico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,10 b)	20% b)
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior, nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade;	0.20	30%



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

		2 pisos.		
<i>Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares.</i>	30.000 m2 a)	2 pisos	200m2 aplicável à área de utilização do edifício; 100 m2 aplicável à área complementar do edifício.	
<i>Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;</i> <i>Outros usos os quais devem desenvolver-se preferencialmente no solo rústico.</i>	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,10 aplicável à área de utilização do edifício; 0,10 aplicável à área complementar do edifício.	15%
<i>Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.</i>	-	-	-	
<i>Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de caráter lúdico-educacional similar;</i> <i>Habitação para alojamento local.</i>	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,10 aplicável à área de utilização do edifício; 0,10 aplicável à área complementar do edifício.	15%
<i>Empreendimentos turísticos isolados.</i>	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	12 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade	0,20 aplicável à área de utilização do edifício; 0,20 aplicável à área complementar do edifício.	25%



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, União das freguesias de Colmeias e Memória, Maceira, Rigueira de Pontes, Bajouca e Bidoeira de Cima.

b) Com exceção das estufas.

2 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

3 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das áreas industriais e armazenagem.

4 - Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos.

5 - Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas.

6 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 104.º

Identificação e caracterização

Os espaços urbanos de baixa densidade são áreas edificadas com usos mistos predominantes no território concelhio, às quais o Plano atribui funções urbanas preponderantes objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas.

Artigo 105.º

Usos

Nos espaços urbanos de baixa densidade os usos são mistos, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo:

a) Usos dominantes:

i) Habitação;

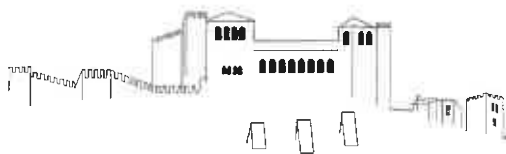
ii) Comércio;

iii) Serviços;

b) Usos compatíveis:

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

(i) Regime jurídico de avaliação de impacto ambiental;



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial

Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

(ii) Regime jurídico da 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 que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;

ii) Empreendimentos turísticos;

iii) Equipamentos de utilização coletiva;

iv) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais;

v) Armazéns;

vi) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes;

vii) 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 106.º

Regime de edificabilidade

1 - Nos espaços urbanos de baixa densidade o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido 3 pisos face ao dominante na envolvente;

b) O Índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%;

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) O índice máximo de ocupação do solo é de 50%.

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

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

a) O afastamento lateral e tardoz mínimo é de 8 metros;

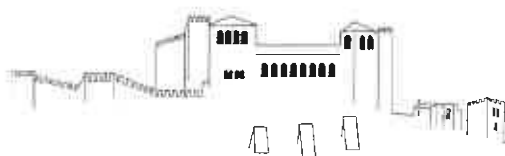
b) O índice máximo de impermeabilização é de 80%;

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 7 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 10 metros;



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

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 entre outros para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, postos de transformação, e portarias;

g) Laborem em período diurno, a menos que as condições de isolamento e o nível de ruído ou vibração permitam laboração noturna;

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

4 - Excetuam-se do número anterior 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, os quais devem cumprir com o n.º 1 do presente artigo.

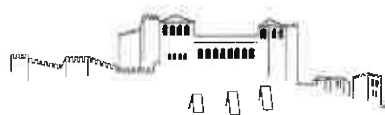
5 - As estufas devem cumprir com as seguintes regras:

a) Os afastamentos laterais são os definidos a partir de qualquer dos alçados do edifício por um plano a 45º, com o mínimo de 5 metros;

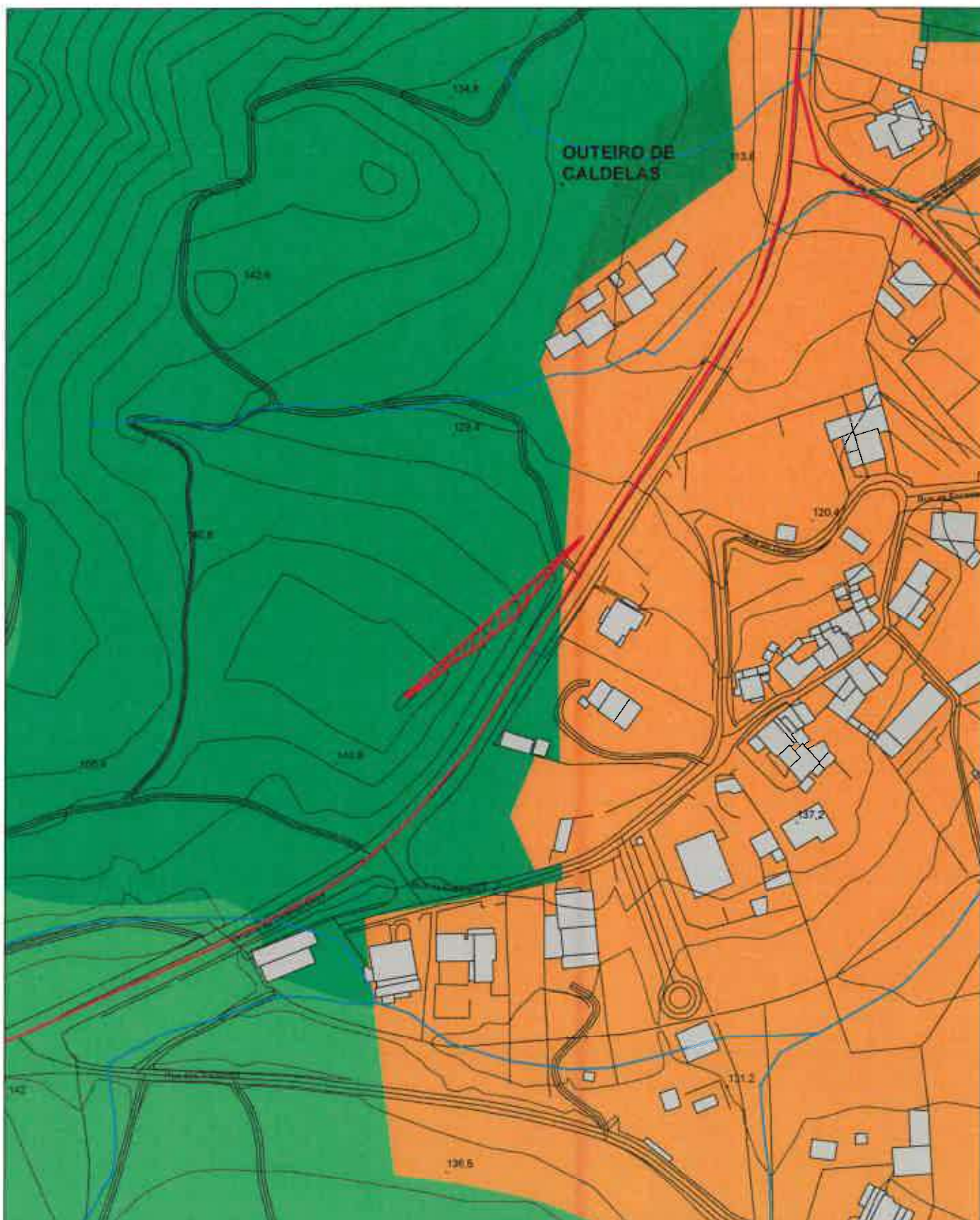
b) A sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Leiria, 7 de agosto de 2023

| Paula Semedo Coelho |



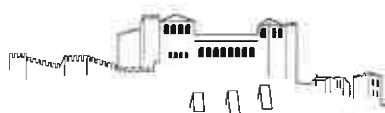
Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo



Guia nº: <GUIA>

Escala: 1:2 000









Data: 07/08/2023



CÂMARA MUNICIPAL | MUNICÍPIO DE LEIRIA
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo
Legenda

SOLO RÚSTICO

-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS
- ESPAÇOS FLORESTAIS
 -  ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
 -  ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO
-  ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS
-  ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS
-  AGLOMERADOS RURAIS
-  ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA
-  ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS

SOLO URBANO

- ESPAÇOS CENTRAIS
 -  GRAU I
 -  GRAU II
 -  GRAU III
 -  HISTÓRIA E PATRIMÓNIO
- ESPAÇOS HABITACIONAIS
 -  GRAU I
 -  GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
 -  ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
 -  ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
 -  ÁREA DE "ESTRADA - MERCADO"
- ESPAÇOS VERDES
 -  ÁREA DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO
 -  ÁREA DE RECREIO E LAZER
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
 -  ESPAÇOS TURÍSTICOS
 -  ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS
- ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE
 -  ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE
-  ZONAS INUNDÁVEIS
-  ÁREAS A EXCLUIR DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS, EM SOLO URBANO

INFRAESTRUTURAS

REDE FERROVIÁRIA

 LINHA DO OESTE

INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

NÍVEL I - REDE ESTRUTURANTE  

NÍVEL II - REDE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL  

NÍVEL III - REDE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA  

NÓ 

OUTRAS INFRAESTRUTURAS




 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO SIROL

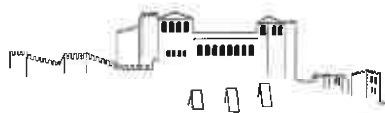
 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

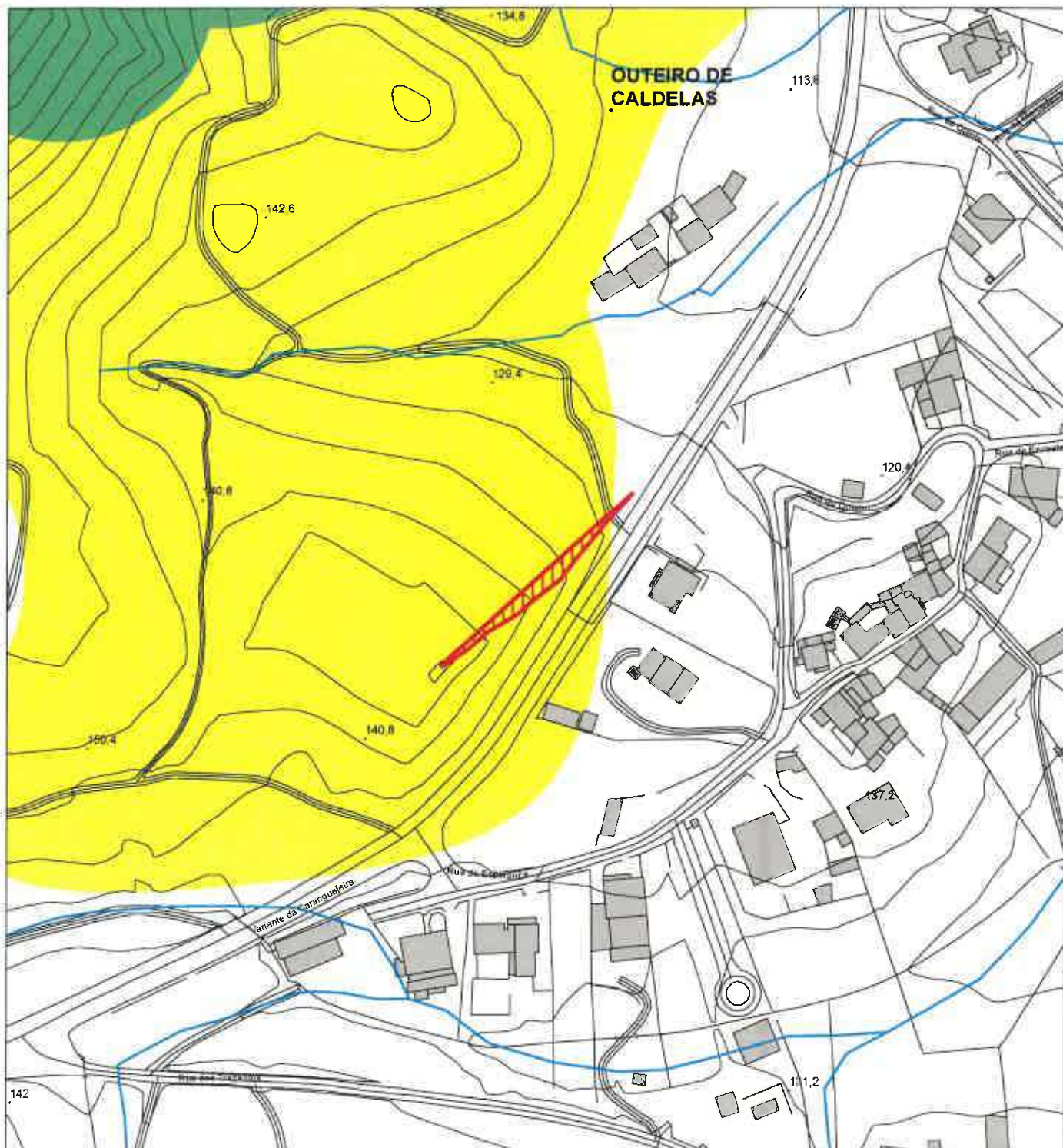
- | | |
|---|--|
|  ARRABAL |  MACEIRA |
|  LOUREIRA |  MONTE REAL |
|  MARTINELA |  PEDROGÃO |
|  LEIRIA |  ÁREAS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS |

PLANOS EM VIGOR




-  PLANO DE PORMENOR ARRABALDE DA PONTE
-  PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO
-  PLANO DE PORMENOR S. ROMÃO/OLHALVAS





Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal

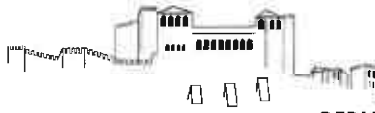


ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

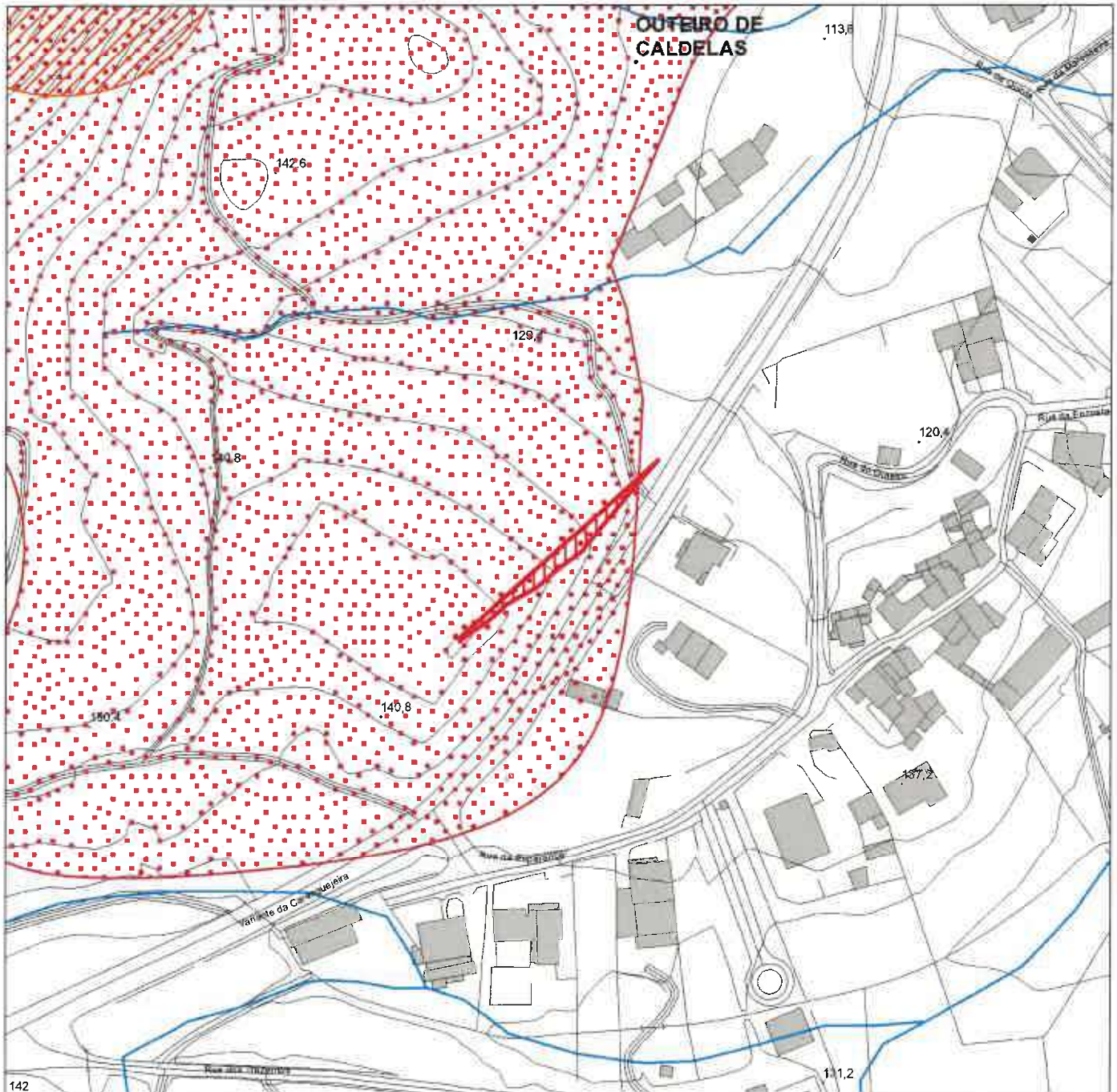
-  LEITOS CURSOS DE ÁGUA
-  ÁREAS FUNDAMENTAIS
-  ÁREAS COMPLEMENTARES

CORREDORES ECOLÓGICOS







-  CORREDORES ESTRUTURANTES
-  CORREDORES COMPLEMENTARES










Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº20086/2022, de 21 de outubro | Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional

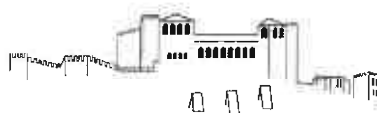


TIPOLOGIAS DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

-  Cabeceiras das linhas de água
-  Dunas litorais, primárias ou secundárias
-  Escarpas
-  Faixa de proteção de escarpas
-  Faixa de proteção de lagoa
-  Faixa marítima

-  Lagoas
-  Leitões dos cursos de água
-  Praias
-  Zonas ameaçadas pelas cheias
-  Áreas com riscos de erosão
-  Áreas de máxima infiltração

-  Exclusão por compromisso
-  Exclusão para a satisfação de carências



Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Perigosidade de Incêndios Florestais

A presente carta entrou em vigor no dia 19 de julho por força do Decreto-Lei nº 49/22 de 19 de julho



Classes de Perigosidade	Média	Territórios florestais
Muito baixa	Alta	Faixas de Gestão de Combustível e Mosaicos de Parcelas de Gestão de Combustível
Baixa	Muito alta	