

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
 Engenheiro Técnico Civil/Perito Avaliador Judicial (Lista
 Oficial do Ministério da Justiça) e PAI – Perito Avaliador
 de Imóveis, registo n.º PAI/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 D.to
 2410 – 152 LEIRIA
 Telemóvel – 967 032 330
 NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA



**PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 4.500,00 M2, A
 DESTACAR DO PRÉDIO RÚSTICO, ARTIGO MATRICIAL N.º 491ARV
 DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS BARREIRA E
 CORTES
 PRÉDIO (TERRENO RÚSTICO) SITO EM LOURAIS (BARREIRA)
 LEIRIA**

EXPROPRIADO: [REDACTED]

(NOVEMBRO de 2023)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

Parcela de terreno rústico, com a área de 4.500,00 m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados), a destacar do prédio rústico (terreno), com a área de 50.441,17 m² (cinquenta mil quatrocentos e quarenta e um metros quadrados e dezassete centímetros quadrados), terreno de mato atravessado por caminho, sito em Lourais (Barreira), junto da área urbana na cidade de Leiria, confrontando pelo norte com Rua da Serradinha e António Santos de Sousa, pelo sul com [REDACTED] e Outros, pelo nascente com Herdeiros de [REDACTED] e pelo poente com Estrada da Carvalhinha, [REDACTED] e Outros, Artigo Matricial Rústico n.º 491 ARV, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no concelho de Leiria, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria, sob a ficha n.º 2678/20080514/Freguesia da Barreira, propriedade de [REDACTED], residente, na [REDACTED]

Afim 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, foi-nos solicitado pela Câmara Municipal de Leiria, como Perito Avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça que avaliássemos a parcela de terreno rústico, a destacar do prédio rústico acima identificado, a fim de permitir dar viabilidade ao projeto de **“CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE SAÚDE DO TELHEIRO (BARREIRA)”**.

Trata-se portanto de uma aquisição de elevado interesse municipal, dado que vai permitir dar execução a um projeto, desde há largos anos, muito ambicionado, não só pela população da Barreira, com grande crescimento demográfico, mas também pelas populações de outros aglomerados, situados na envolvente daquele, evitando deste modo a deslocação das populações para o centro da cidade de Leiria, evitando-se o transtorno que tais deslocações acarretam.

Tal parecer terá, necessariamente, como finalidade habilitar a Entidade Expropriante, a (Câmara Municipal de Leiria) a apresentar propostas de valor de indemnização, que possibilitem a obtenção de possível aquisição amigável, da já referida parcela de terreno, com base no “justo valor de indemnização” que a jurisprudência prevê e que o Estado, como pessoa de “Bem”, não pode deixar de ter em consideração, não querendo prejudicar o proprietário afetado com as obras a levar a efeito, antes ressarcir-lo dos prejuízos sofridos. Página 2 de 6

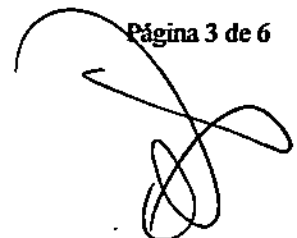
Não se pode esquecer, contudo, que tais obras ou melhoramentos têm sempre como finalidade o benefício público, neste caso, bem concreto, a construção de um centro de saúde.

Ao analisar, quando da visita efetuada, ao local das obras a realizar e os problemas que, particularmente no que respeita aos valores a pagar, têm de ser considerados, houve a preocupação de determinar os mesmos com base, não só na capacidade produtiva do terreno como rústico, mas essencialmente na capacidade edificativa do mesmo, 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, a totalidade da área do solo constituinte da parcela (4.500,00 m²), 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. de Leiria, 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, apenas as decorrentes do respetivo enquadramento regulamentar, classificando-se o mesmo, como **“SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO”**, nos termos da alínea a) do n.º 1 do Artigo 25.º do já citado Código das Expropriações.

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 (realizando uma conveniente prospeção de mercado).



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, tendo para o efeito consultado três amostras, com as quais foi possível estabelecer termos de comparação.

Não se poderá esquecer, contudo, com base no princípio do “justo valor da indemnização a pagar”, “quanto custa” aos proprietários do bem a expropriar, 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 vai 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 avaliação, da já referida parcela de terreno, tendo presente a sua boa localização e qualidade ambiental do local, e a existência de equipamentos sociais na zona, ou nas proximidades, suficientes a permitir uma boa qualidade residencial, para além da existência, de diversas infraestruturas urbanísticas confinantes com a mesma, nomeadamente de arruamentos asfaltados, onde se implantam redes públicas de abastecimento domiciliário de água, de fornecimento de energia elétrica, em baixa tensão e iluminação pública, de drenagem (saneamento) de esgotos domésticos, com ligação a estação depuradora, rede de distribuição de gás natural, nas proximidades, para além de diversas redes de telecomunicações.

A expropriação é parcial e corresponde apenas a cerca de 8,9212% da totalidade da área do prédio rústico serviente.

BASES DE AVALIAÇÃO

“ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE”

- 1 – Área da parcela a expropriar – 4.500,00 m²;
- 2 – Índice de utilização do solo (adotado): $0,45 < 0,50$, correspondente ao índice máximo permitido pela c) do n.º 1 do Artigo 106.º do Regulamento do PDM de Leiria, dada a boa localização da parcela de terreno a expropriar, ter a mesma forma geométrica trapezoidal retangular, com uma frente, de 74.30 metros, para a Estrada da Carvalhinha (Estrada da Barreira) e ter pequeno desnível, em rampa, para esta via pública, confinante;
- 3 – Referencial do preço de construção, para o ano de 2023 e para o concelho de Leiria: 846,63 €/m², atualização pelo coeficiente publicado no Diário da República n.º 204, 1.ª série de 21 de outubro de 2022 (Lei n.º 19/2022);

- 4 - Fator de infraestruturização, custo com a construção de novas infraestruturas e reforço das existentes - 12%;
- 5 - Índice fundiário (relação valor do terreno / custo da construção): 22,50%.

BENFEITORIAS

Sobre o solo da parcela, com a área de 4.500,00 m², pretendida expropriar, não se radica qualquer construção ou outra benfeitoria, com exceção de parte da mesma estar ocupada com vinha velha, já sem capacidade produtiva, portanto sem qualquer valor económico.

PARCELA SOBRANTE

A expropriação é parcial e corresponde apenas a cerca de 8,9213%, da totalidade da área do prédio rústico serviente, cuja parte, remanescente (parcela sobranete), com a área de 45.941,17 m², continua a deter as mesmas capacidades produtivas e de construção, que já detinha, antes do processo de expropriação, razão porque não se apresenta para esta área, qualquer estudo económico, referente a compensação, por desvalorização, pelo fracionamento do prédio rústico.

AVALIAÇÃO

De acordo com as bases de avaliação, anteriormente referidas, vai determinar-se para valor atual da parcela a expropriar, com a área de 4.500,00 m², a destacar do prédio rústico, também já anteriormente identificado, o montante de:

- Terreno: $4.500,00 \text{ m}^2 * 0,45 * 846,63 \text{ €/m}^2 * 0,88 * 22,50\% = \text{€ } 339.456,30$
 - Arredondamento + € 543,70
 - TOTAL € 340.000,00

Importa a determinação do valor de avaliação (cálculo da indemnização), da parcela de terreno, com a área de 4.500,00 m², a destacar do prédio rústico, já anteriormente identificado, no montante de: € 340.000,00 (trezentos e quarenta mil euros), o que se traduz num valor unitário de cerca de 75,56 €/m² (setenta e cinco euros e cinquenta e seis cêntimos por metro quadrado).



Quadro de Amostras Consultadas

- Terreno (lote) na Rua do Vale Grande, Leiria, Pousos, Barreira e Cortes (Telheiro), com a área de 441 m² (urbanizável), valor pedido de € 60.000,00 (136,05 €/m²), localização superior e maior índice de utilização do solo (ZOME – REAL ESTATE);
- Terreno na Rua do Vale Grande, Leiria, Pousos, Barreira e Cortes (Telheiro), com a área de 441 m² (urbanizável), valor pedido de € 56.200,00 (127,44 €/m²), localização superior e maior índice de utilização do solo (REMAX - LEIRIA);
- Terreno na Rua do Vale Grande, Leiria, Pousos, Barreira e Cortes (Telheiro), com a área de 5.450 m² (urbanizável), valor pedido de € 360.000,00 (66,06 €/m²), localização inferior e índice de utilização do solo equivalentes (LIMA - LITORAL).

LEIRIA, 30 de novembro de 2023

O PERITO AVALIADOR



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
(Membro da APAE, n.º 178)



ANEXO II

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2804-74350-100905-002678

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 74938, Livro N.º: 204

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Lourais

ÁREA TOTAL: 50441,17 M2

ÁREA DESCOBERTA: 50441,17 M2

MATRIZ n.º: 491 NATUREZA: Rústica

FREGUESIA: Leiria, Pousos, Barreira e Cortes.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno de mato atravessado por caminho - Norte, Rua da Serradinha e [REDACTED]
sul, [REDACTED] e outros; nascente, Herdeiros de [REDACTED]
[REDACTED]; Poente, Estrada da Carvalhinha, [REDACTED] e outros.

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

1ª Conservatória do Registo Predial de Leiria

AP. 3597 de 2023/10/10 2023/10/10 14:49:44 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

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

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 5 de 1977/02/11 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Adjudicação em Inventário Facultativo

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

**

Morada: [REDACTED]

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

**

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Reprodução por extractação da Insc.Nº44 495 do G-46.

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

1ª Conservatória do Registo Predial de Leiria
AVERB. - AP. 2926 de 2023/10/13 13:36:03 UTC - Actualização
Registado no Sistema em: 2023/10/13 13:36:03 UTC
DA APRESENT. 5 de 1977/02/11 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

**

NIF

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

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 26-10-2023 e válida até 26-01-2024

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 10 - LEIRIA **CONCELHO:** 09 - LEIRIA **FREGUESIA:** 33 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 491 **ARV:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 100905 **Tipo:** R **Secção:** **Artigo:** 525 **Arv/Col:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

LOURAIS

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: RUA DA SERRADINHA E [REDACTED] **Sul:** [REDACTED]

[REDACTED] E OUTROS

Nascente: [REDACTED] **Poente:** ESTRADA DA CARVALHINHA [REDACTED]

[REDACTED] E OUTROS

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1960 **Valor Patrimonial Inicial:** €0,80

Valor Patrimonial Actual: €1,26 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 0,090000

Descrição: TERRENO DE MATO ATRAVESSADO POR UM CAMINHO

TITULARES

Identificação fiscal: 115385851 **Nome:** [REDACTED]

Morada: [REDACTED]

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

OBSERVAÇÕES

REQ. 1757/23_ALTERAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES, RETIFICAÇÃO DE ÁREAS_RGG PROC
2352886_50441,72M2_

Emitido via internet em 2023-10-27

O Chefe de Finanças


(em substituição)

(Rita Alexandra Sousa Moniz Pinto)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

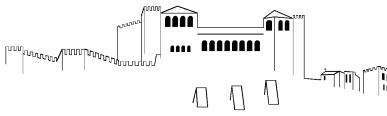
NIF EMISSOR: 210635649

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

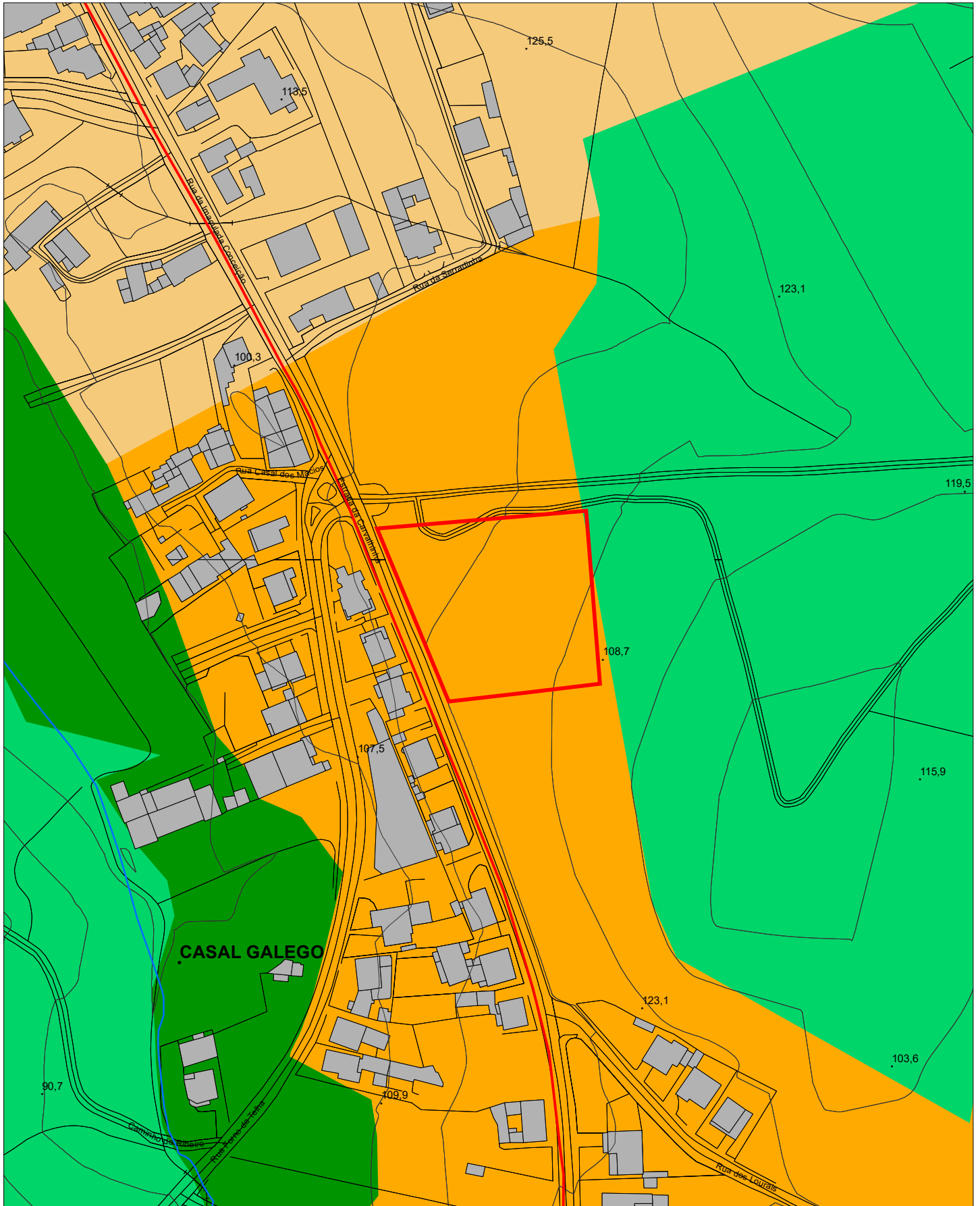
LNOBVMGHXFGB



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



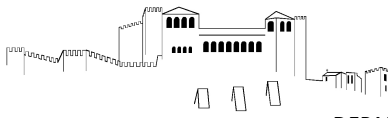
Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo



Guia nº: <GUIA>

Escala: 1:2 000

Data: 16/06/2023



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

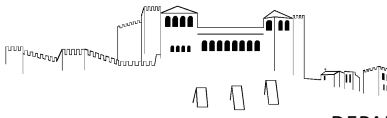
APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

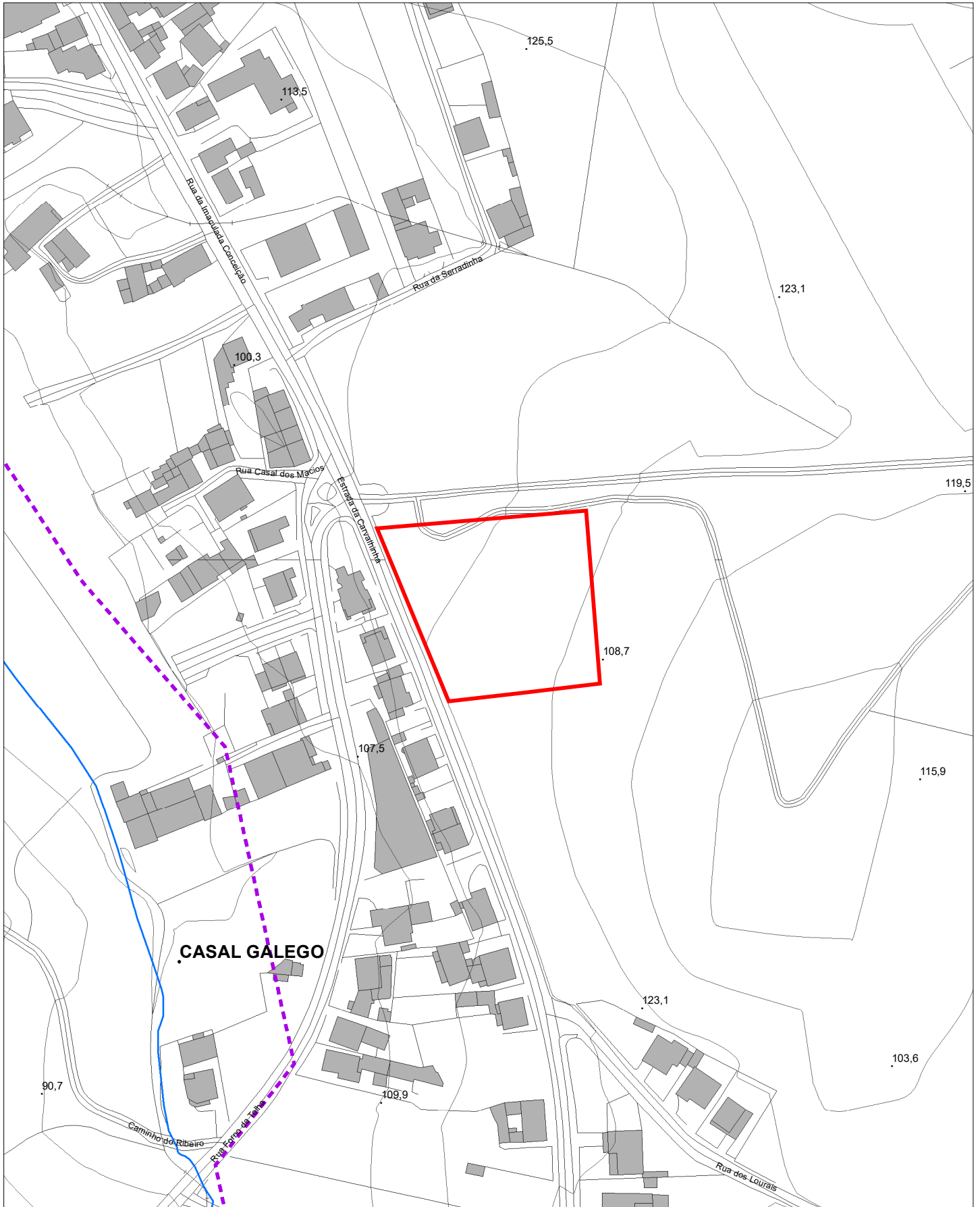
- ARRABAL
- LOUREIRA
- MARTINELA
- LEIRIA
- MACEIRA
- MONTE REAL
- PEDROGÃO
- ÁREAS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

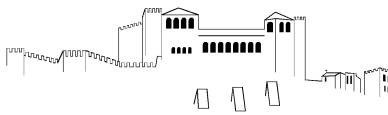
PLANOS EM VIGOR

- 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 - Salvaguardas







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


RECURSOS GEOLÓGICOS

-  CONTRATOS DE PROSPEÇÃO E PESQUISA
-  PEDREIRAS EM FASE DE ADAPTAÇÃO
-  MINA DA GUIMAROTA







EQUIPAMENTOS

-  HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ
-  HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ - ZONA DE PROTEÇÃO




INFRAESTRUTURAS

- REDE ELÉTRICA
-  MÉDIA TENSÃO PROPOSTA



ABASTECIMENTO DE ÁGUAS

-  ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUAS EXISTENTES
-  ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS DE ÁGUA EXISTENTES
-  RESERVATÓRIOS DE ÁGUA EXISTENTES
-  RESERVATÓRIOS DE ÁGUA PROPOSTOS
-  CONDUTA ADUTORA EXISTENTE
-  CONDUTA ADUTORA PROJETADA

DRENAGEM E TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

-  ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS EXISTENTES
-  ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS DE ÁGUAS RESIDUAIS EXISTENTES
-  EMISSÁRIO DE ÁGUAS RESIDUAIS EXISTENTE






OUTRAS INFRAESTRUTURAS E ATIVIDADES PERIGOSAS


-  ESTABELECIMENTOS ABRANGIDOS PELO REGIME DE PREVENÇÃO DE ACIDENTES GRAVES (ARTIGO 7º DO DECRETO-LEI N.º 150/2015, DE 5 DE AGOSTO)
-  ZONA DE PERIGOSIDADE

OUTRAS INFRAESTREUTURAS

-  AERÓDROMO DA GÂNDARA

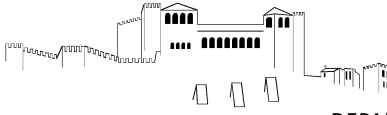
ZONAS DE PROTEÇÃO

-  1ª Zona de Proteção
-  2ª Zona de Proteção
-  3ª Zona de Proteção
-  4ª Zona de Proteção
-  5ª Zona de Proteção

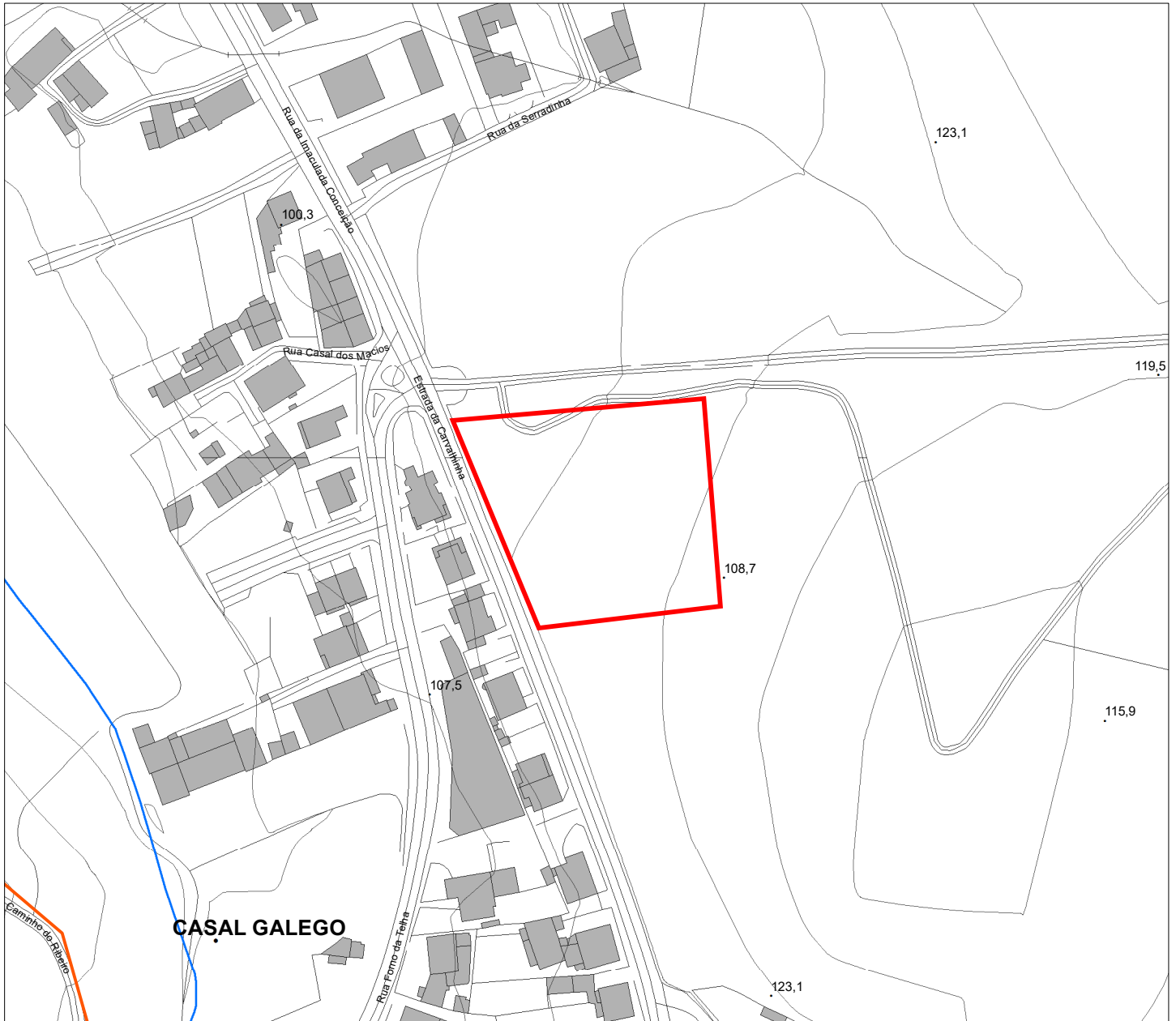
-  HELIPORTO DO HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ

ZONAS DE PROTEÇÃO

-  1ª Zona de Proteção
-  2ª Zona de Proteção
-  3ª Zona de Proteção



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



BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS

MN MONUMENTO NACIONAL

IP INTERESSE PÚBLICO

IM INTERESSE MUNICIPAL

**EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO
E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO**

EP EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO
E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

PATRIMÓNIO REFERENCIADO

● PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO

CATEGORIA I

● PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

CATEGORIA II

● PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

■ CONJUNTO PATRIMONIAL

CATEGORIA III

● PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

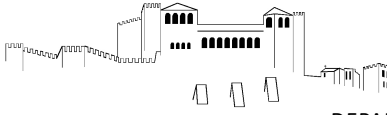
■ CONJUNTO PATRIMONIAL

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

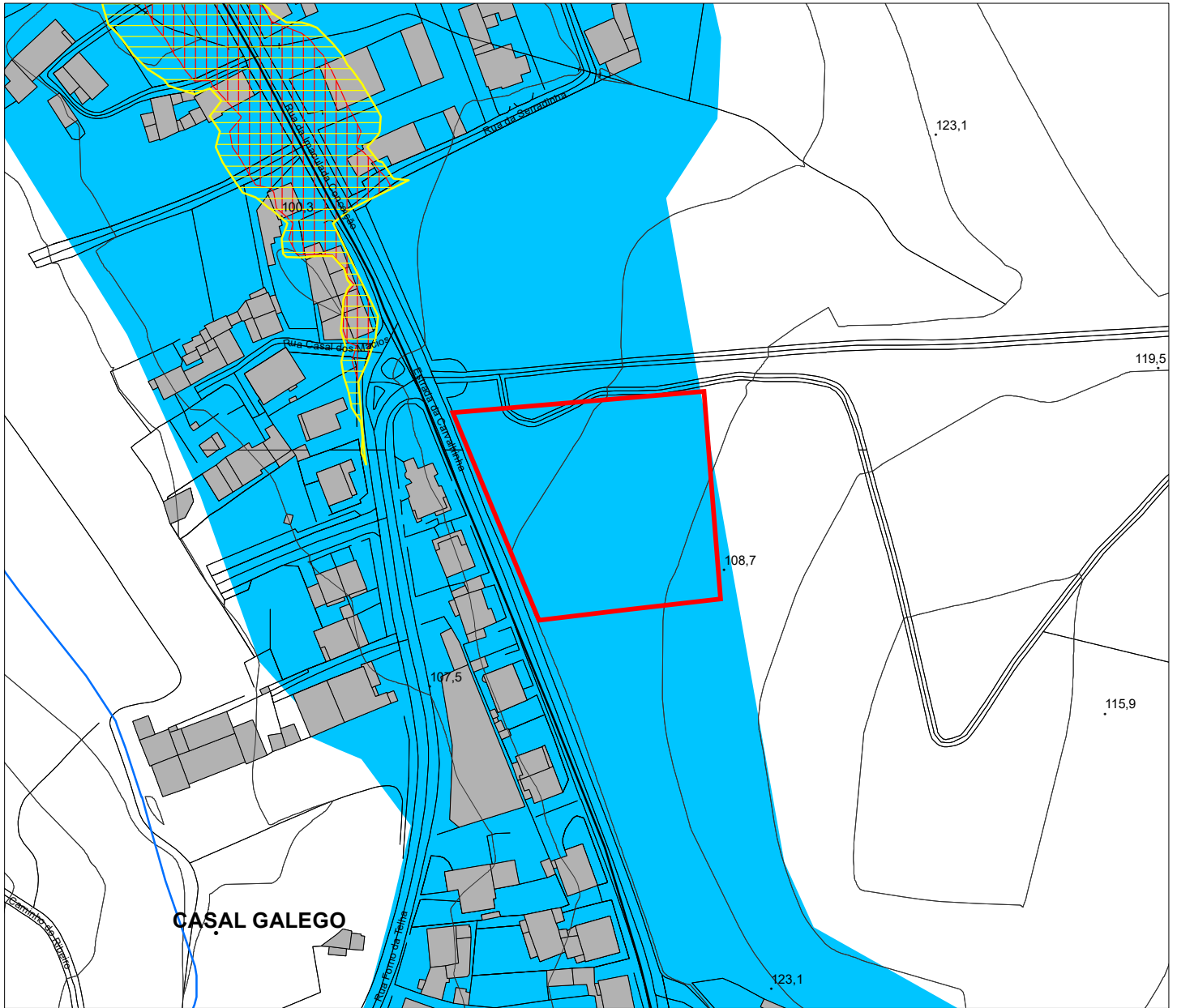
○ SÍTIO ARQUEOLÓGICO
E RESPECTIVO PERÍMETRO DE SALVAGUARDA

□ ÁREA DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA





▨ CONJUNTO ARQUEOLÓGICO










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

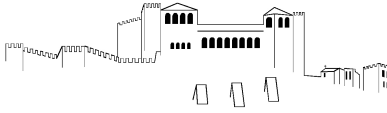


ZONAMENTO ACÚSTICO

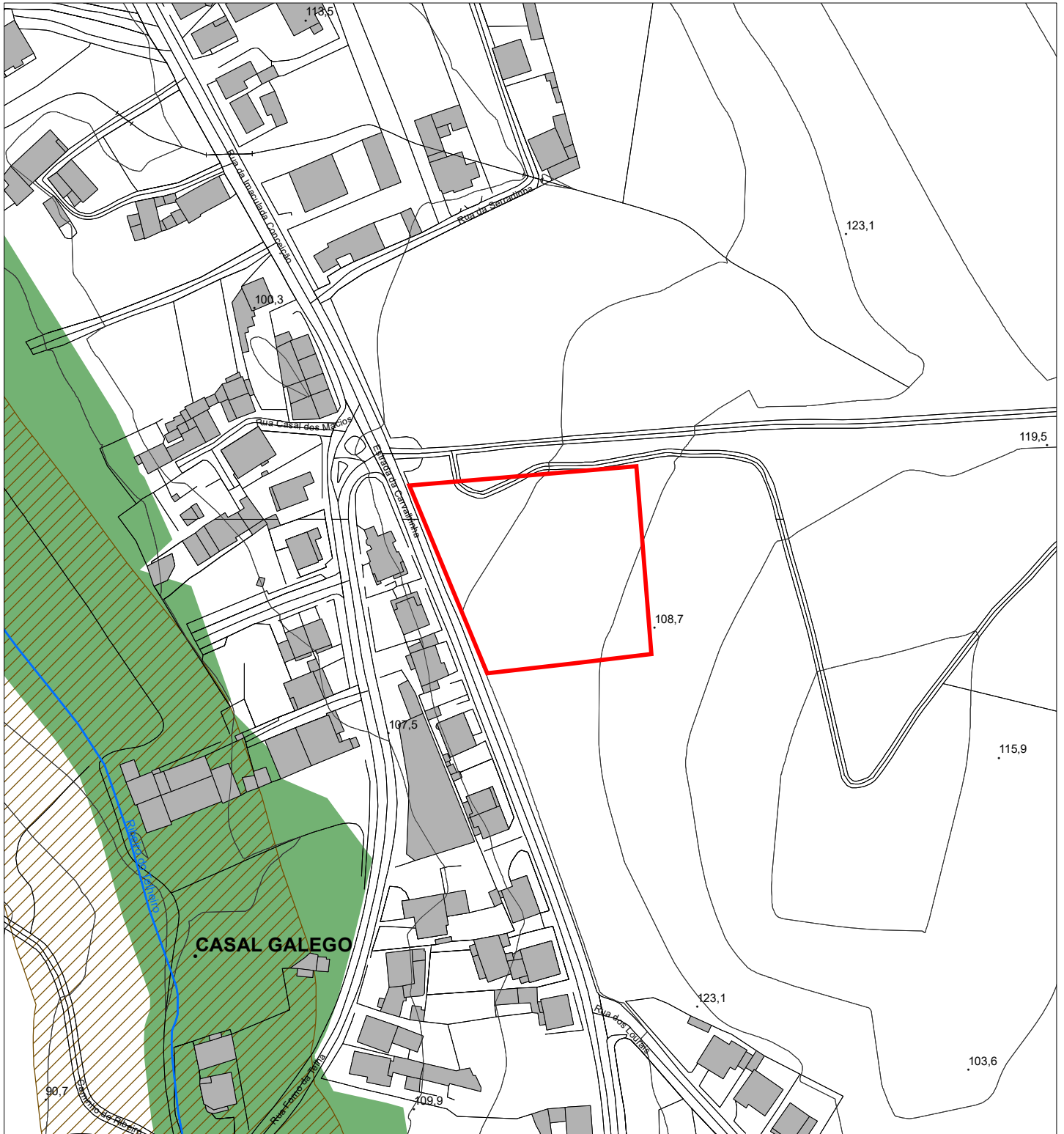
-  ZONAS DE CONFLITO - PERÍODO DIURNO, ENTARDECER E NOTURNO (Lden)
-  ZONAS DE CONFLITO - PERÍODO NOTURNO (Ln)
-  ZONAS MISTAS
-  ZONAS SENSÍVEIS

ZONAMENTO ACÚSTICO




- REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS REGIONAIS
-  ITINERÁRIO PRINCIPAL
-  ITINERÁRIO COMPLEMENTAR
-  ESTRADA NACIONAL
-  ESTRADA REGIONAL
- ESTRADAS DESCLASSIFICADAS
-  ESTRADA DESCLASSIFICADA
- REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL
-  ESTRADA MUNICIPAL
-  CAMINHO MUNICIPAL





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

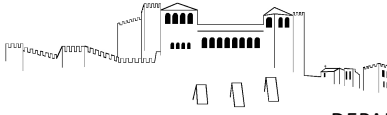


ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

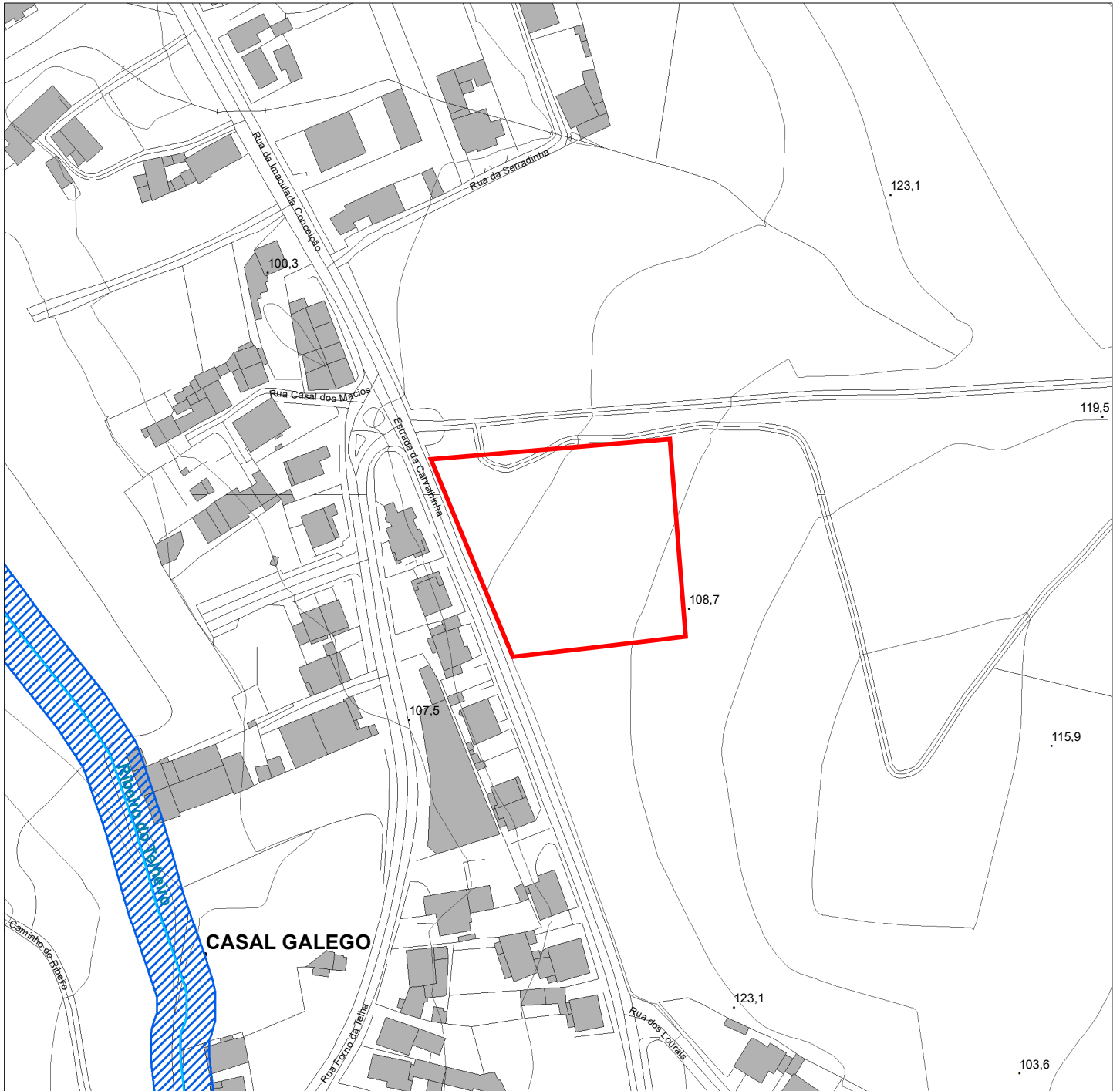
-  LEITOS CURSOS DE ÁGUA
-  ÁREAS FUNDAMENTAIS
-  ÁREAS COMPLEMENTARES

CORREDORES ECOLÓGICOS

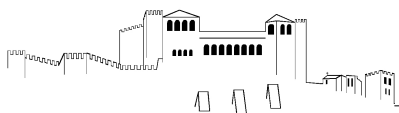
-  CORREDORES ESTRUTURANTES
-  CORREDORES COMPLEMENTARES



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



TIPOLOGIAS DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL			
	Lagoas		Leitos dos cursos de água
	Cabeceiras das linhas de água		Zonas ameaçadas pelas cheias
	Dunas litorais, primárias ou secundárias		Áreas com riscos de erosão
	Escarpas		Áreas de máxima infiltração
	Faixa de proteção de escarpas		Exclusão por compromisso
	Faixa de proteção de lagoa		Exclusão para a satisfação de carências
	Faixa marítima		



Plano Diretor Municipal de Leiria

Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes

Legenda

RECURSOS NATURAIS

RECURSOS HÍDRICOS

DOMÍNIO HÍDRICO

- LEITOS E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA
- LINHA LIMITE DA MARGEM DAS ÁGUAS COSTEIRAS
- DOMÍNIO PÚBLICO MARÍTIMO
- LAGOA CLASSIFICADA DE ÁGUAS PÚBLICAS E RESPECTIVAS MARGENS
- MARGEM

ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO DE LAGOA CLASSIFICADA DE ÁGUAS PÚBLICAS

- ZONA RESERVADA
- ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO

✦ CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS DESTINADAS AO ABASTECIMENTO PÚBLICO

PERÍMETRO DE PROTEÇÃO DE CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS DESTINADAS AO ABASTECIMENTO PÚBLICO

- ZONA DE PROTEÇÃO IMEDIATA
- ZONA DE PROTEÇÃO INTERMÉDIA
- ZONA DE PROTEÇÃO ALARGADA

RECURSOS GEOLÓGICOS

- CONCESSÃO
- ZONA ALARGADA DE PROTEÇÃO
- ZONA INTERMÉDIA DE PROTEÇÃO
- ZONA IMEDIATA DE PROTEÇÃO
- PEDREIRAS
- CONCESSÕES MINERAIS
- ÁREA CATIVA (BARRAÇÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)
- ÁREA DE RESERVA (BARRAÇÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

OBRAS DE APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA

- LIMITE DO REGADIO DO SIROL
- LIMITE DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS (AHVL)
- CANAIS PRINCIPAIS DE REGA E COLECTORES DE DEFESA
- AÇUDES
- ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS

REGIME FLORESTAL

- REGIME FLORESTAL TOTAL
- REGIME FLORESTAL PARCIAL
- ÁRVORES DE INTERESSE PÚBLICO
- ÁRVOREDO DE INTERESSE PÚBLICO

RECURSOS ECOLÓGICOS

- ZONA ESPECIAL DE CONSERVAÇÃO DO AZABUCHO/LEIRIA - REDE NATURA 2000
- REDE NATURA 2000 - ZONA DE PROTEÇÃO ESPECIAL AVEIRO / NAZARÉ

PATRIMÓNIO

BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS

- ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO
- ZONA GERAL DE PROTEÇÃO
- LIMITE IMÓVEIS
- MN MONUMENTO NACIONAL
- 1 CASTELO E CAPELA DE SÃO PEDRO - ZONA NON AEDIFICANDI
- 2 ABRIGO DO LAGAR VELHO - ÁREA NON AEDIFICANDI
- 3 SÉ CATEDRAL DE LEIRIA - INCLUÍDO O CLAUSTRO, O ADRO ENVOLVENTE, A TORRE SINEIRA E A CASA DO SINEIRO, LOCALIZADAS A NOROESTE DA SÉ
- IP INTERESSE PÚBLICO
- 4 IGREJA E CONVENTO DE SÃO FRANCISCO
- 5 CONVENTO DE SANTO ANTÓNIO DOS CAPUCHOS
- 6 IMÓVEL ONDE ESTÁ INSTALADO O COLÉGIO DOUTOR CORREIA MATEUS
- 7 CONVENTO DE SANTO AGOSTINHO E ANTIGO SEMINÁRIO
- 8 CAPELA DE NOSSA SENHORA DA ENCARNAÇÃO
- 9 PELOURINHO DE MONTE REAL
- 10 MERCADO DE SANTANA
- 11 IGREJA DE NOSSA SENHORA DA LUZ
- 12 IGREJA DA MISERICÓRDIA DE LEIRIA
- IM INTERESSE MUNICIPAL
- 13 CASA DA CÂMARA DE MONTE REAL

EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO, E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

- ZONA DE PROTEÇÃO
- I ESCOLA SECUNDÁRIA DOMINGUES SEQUEIRA
- II CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS E CTT
- III TRIBUNAL JUDICIAL DE LEIRIA
- IV ESCOLA SECUNDÁRIA DE FRANCISCO RODRIGUES LOBO
- V IGREJA DE SANTA EUFÉMIA

INFRAESTRUTURAS

GASODUTOS

- GASODUTO NACIONAL
- GASODUTO REGIONAL

REDE ELÉTRICA

- MÉDIA TENSÃO
- ALTA TENSÃO
- MUITO ALTA TENSÃO



MARCOS GEODÉSICOS

REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS REGIONAIS

- ITINERÁRIO PRINCIPAL
- ITINERÁRIO COMPLEMENTAR
- ESTRADA NACIONAL
- ESTRADA REGIONAL

ESTRADAS DESCLASSIFICADAS

- ESTRADA DESCLASSIFICADA

REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL

- ESTRADA MUNICIPAL
- CAMINHO MUNICIPAL

REDE FERROVIÁRIA

- REDE FERROVIÁRIA

TELECOMUNICAÇÕES

- FEIXE HERTZIANO LEIRIA/FIGUEIRA DA FOZ
- FEIXE HERTZIANO SERRA DOS CANDEIROS/LEIRIA

EQUIPAMENTOS

- ZONA DE PROTEÇÃO

ESTABELECIMENTOS PRISIONAIS

- 1 ESTABELECIMENTO PRISIONAL E REGIONAL DE LEIRIA
- 2 ESTABELECIMENTO PRISIONAL DE LEIRIA

DEFESA NACIONAL

INSTALAÇÕES MILITARES

- RAL REGIMENTO DE ARTILHARIA DE LEIRIA
- BASE AÉREA Nº5
- 1º E 2º ZONAS DE PROTEÇÃO DA BASE AÉREA Nº5
- ÁREA DE DESOBSTRUÇÃO DA BASE AÉREA Nº5

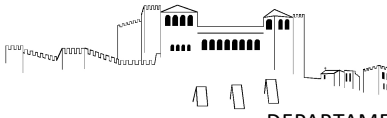
ATIVIDADES PERIGOSAS



- ESTABELECIMENTO COM PRODUTOS EXPLOSIVOS



- ZONA DE SEGURANÇA - ESTABELECIMENTOS COM PRODUTOS EXPLOSIVOS



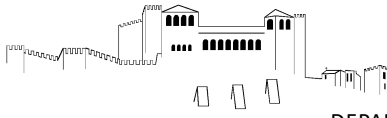
Plano Diretor Municipal de Leiria
Extrato da Carta de Militar



Guia nº: <GUIA>

Escala: 1:25 000

Data: 16/06/2023



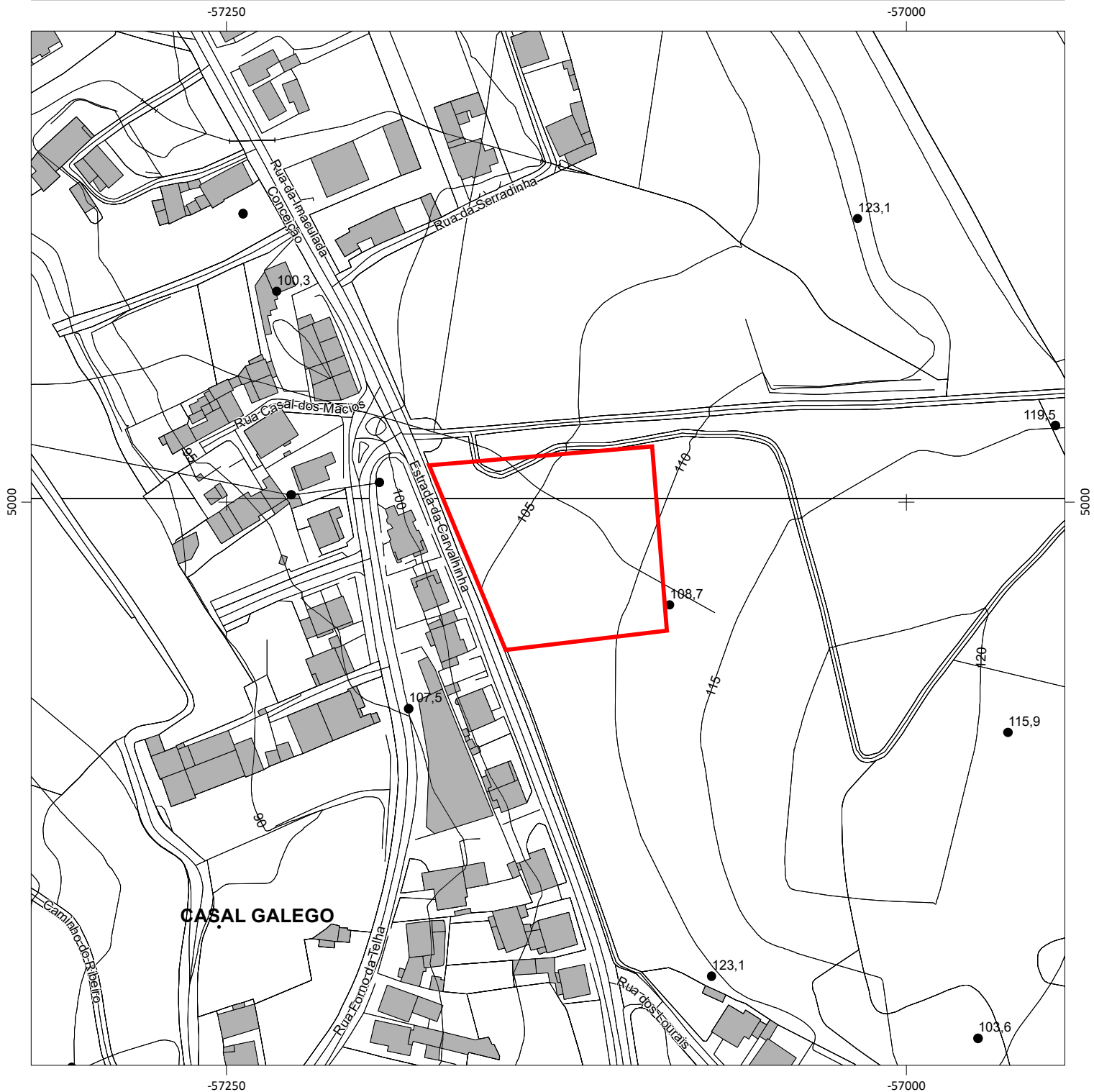
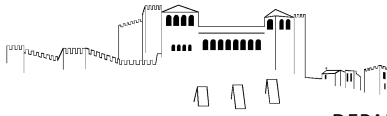
Extrato de Ortofotomapa 2018



Escala: 1:2 000

0 50 Metros

Data: 16/06/2023



Escala: 1:2 000

Data: 16/06/2023

0 40 Metros

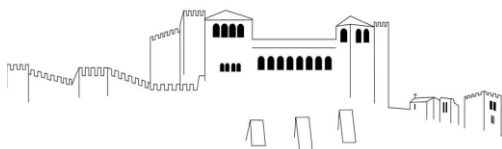
Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

Local da obra: ESTRADA DA CARVALHINHA - BARREIRA

Freguesia: União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes

Guia nº: <GUIA>

Observações: PARCELA DE TERRENO PARA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE SAÚDE



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

Assunto: Centro de Saúde Barreira - Enquadramento no PDM

De acordo com o regulamento e cartogramas constantes do Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria alterado e republicado pelo Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março, a parcela está classificada como solo urbano, na categoria espaços urbanos de baixa densidade e integra zonas mistas do zonamento acústico, acionando os artigos 18.º, 103.º, 104.º, 105 e 106.º do regulamento do PDM.

Regulamento:

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) (...).

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

- 3 - (...).
- 4 - (...).

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 104.º

Identificação e caracterização

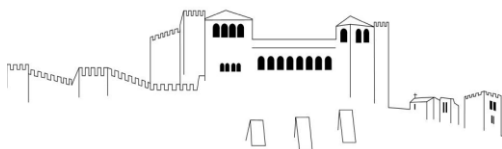
Os espaços urbanos de baixa densidade são áreas edificadas com usos mistos predominantes no território concelhio, às quais o Plano atribui funções urbanas preponderantes objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturização com recurso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

Artigo 105.º

Usos

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

- a) (...);



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial
Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

b) Usos compatíveis:

i) (...);

ii) (...);

iii) Equipamentos de utilização coletiva;

iv) (...);

v) (...);

vi) (...);

vii)(...).

Artigo 106.º

Regime de edificabilidade

1 – (...).

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

3 – (...).

4 – (...).

5 – (...).

Espaços de uso especial

Artigo 103.º

Regime de edificabilidade

1 - Nos espaços 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 – (...).

Paula
Semedo
Coelho

Assinado de forma digital
por Paula Semedo Coelho
DN: cn=Paula Semedo
Coelho, o, ou,
email=pcoelho@cm-leiria.pt,
c=PT
Dados: 2023.11.30 11:15:43 Z