

Município de Leiria

Câmara Municipal

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Nome: Francisca Lopes

Pretensão: Enquadramento no PDM de Leiria

Local: Freguesia de Coimbrão

INFORMAÇÃO

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

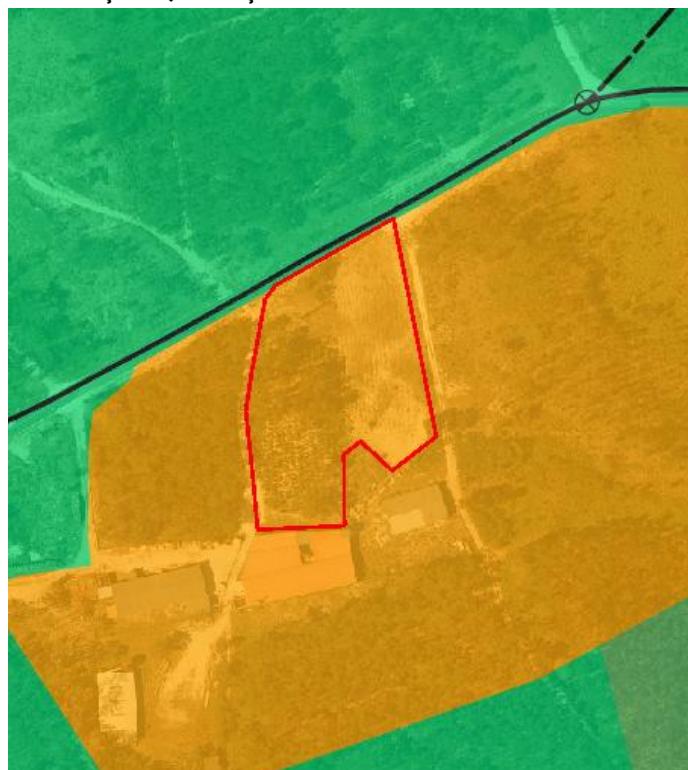
- A área em análise, identificada pela requerente em imagem inclusa na presente informação, encontra-se classificada como solo urbano na categoria espaços urbanos de baixa densidade e situa-se na proximidade de conduta adutora projetada acionando, nomeadamente, os artigos 32.º, 104.º, 105.º e 106.º do regulamento do PDM, alterado e republicado pelo Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março e redação dada pela Declaração 62/2024 de 22 de agosto.

Local identificado pela requerente:



Planta de Ordenamento:

Classificação e Qualificação do solo



Espaços urbanos de baixa densidade

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 impacte ambiental;

(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;

- Área de utilização do edifício» – corresponde à área, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m², pelo perímetro exterior das paredes exteriores destinada aos diferentes usos previstos no plano, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de utilização do edifício não inclui caixas de escada e caixas de elevador, espaços exteriores cobertos não encerrados (alpendres, telheiros, terraços e varandas), e os espaços em sótão e cave com pé-direito regulamentar destinados a arrecadação, estacionamentos e áreas técnicas do edifício designadamente instalações elétricas, térmicas, de segurança, de abastecimentos de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores e uma sala de apoio ao condomínio;

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

- Área complementar do edifício - corresponde à área complementar necessária à utilização do edifício, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m², destinada a caixas de escada e caixas de elevador, espaços exteriores cobertos não encerrados (alpendres, telheiros, terraços e varandas), e os espaços em sótão e cave com pé-direito regulamentar destinados a arrecadação, estacionamentos e áreas técnicas comuns do edifício designadamente instalações elétricas, térmicas, de segurança, de abastecimentos de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores e uma sala de apoio ao condomínio;

d) 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;

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 - Exceptuam-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 ângulo 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.

Planta de Ordenamento:
Salvaguardas



● - - - Conduta adutora projetada
Artigo 32.º
Infraestruturas

- 1 - (...).
- 2 - (...).
- 3 - (...).
- 4 - (...).
- 5 - (...).

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 - (...).
- 8 - (...).
- 9 - (...).

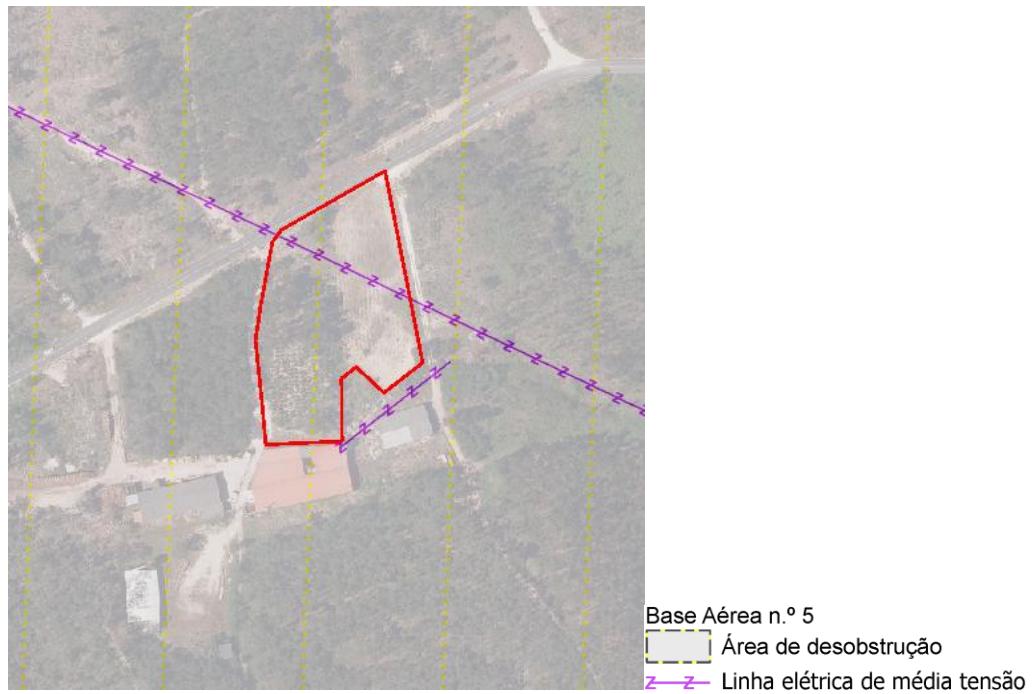
- **No que diz respeito às servidões e restrições de utilidade pública, o terreno integra a proposta favorável de exclusão de áreas da REN C 126 (Portaria 26/2016 de 15 de fevereiro) nas tipologias áreas de máxima infiltração e dunas litorais, primárias ou secundárias, está condicionado por linha elétrica de média tensão e pela área de desobstrução da Base Aérea n.º 5 (A consulta à FAP é necessária [Decreto nº 41793 de 08/08/1958]), estando as operações urbanísticas sujeitas ao artigo 6.º do regulamento do PDM.**

Planta de Condicionantes:
Reserva Ecológica Nacional



Proposta de exclusão C126
 Dunas litorais, primárias ou secundárias
 Áreas de máxima infiltração

**Planta de Condicionantes:
Outras Condicionantes**



Leiria, 16 de janeiro de 2026
|Claudia Bragança Figueira|