PROPOSTA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DO ALTO DO PADRÃO

LOUSÃ
Câmara Municipal

MAIO DE 2021

ÍNDICE

I - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I.1. INTRODUÇÃO 1

I.2. PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO 2

I.3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO 3

I.4. DESCRIÇÃO DOS LOTES 4

I.5. CONDICIONAMENTOS DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO 6

I.6. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NA 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ 7

II – DESCRIÇÕES PREDIAIS E CADERNETAS PREDIAIS

III – PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO

IV – PLANTAS DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES - 1.ª REVISÃO DO PDM DA LOUSÃ

V – PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE

VI – PLANTA DE SÍNTESE DO LOTEAMENTO

VII – PLANTA DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA O DOMÍNIO PÚBLICO

VIII – TERMO DE RESPONSABILIDADE

I - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I.1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se a uma operação de loteamento sem obras de urbanização de iniciativa municipal, a promover na zona de expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão.

A referida operação de loteamento enquadra-se no processo de implementação da Unidade de Execução 1 da "Unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão", aprovada por deliberação camarária de 7 de setembro de 2020, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 199, de 13 de outubro de 2020 (Aviso n.º 16102/2020).

Diário da República, 2.ª série — **PARTE H**

N.º 199 — 13 de outubro de 2020 — **Pág. 259**

MUNICÍPIO DA LOUSÃ

Aviso n.º 16102/2020

Sumário: Aprovação da delimitação da Unidade de Execução 1 da «Unidade operativa de planeamento e gestão U7 — Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão».

Aprovação da delimitação da Unidade de Execução 1 da «Unidade operativa de planeamento e gestão U7 — Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão»

Luís Miguel Correia Antunes, Presidente da Câmara Municipal da Lousã, torna público, que a Câmara Municipal deliberou, na reunião pública ordinária de 7 de setembro de 2020, aprovar o Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública e a delimitação da Unidade de Execução 1 da «Unidade operativa de planeamento e gestão U7 — Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão», de acordo com os artigos 89.º, 147.º e 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A delimitação da Unidade de Execução 1 da «Unidade operativa de planeamento e gestão U7 — Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão» e respetiva documentação, assim como o Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública, podem ser consultados todos os dias úteis, das 9 horas às 15 horas no Balcão Único da Câmara Municipal da Lousã, sita na Rua Dr. João Santos, 3200-953 Lousã, bem como na página da Internet do Município da Lousã — www.cm-lousa.pt.

Para constar e para os devidos e legais efeitos se publica o presente Aviso e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de uso e costume, na página da internet do Município da Lousã (www.cm-lousa.pt) e no Diário da República.

18 de setembro de 2020. — O Presidente da Câmara, *Luís Miguel Correia Antunes.*

313591455

I.2. PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

A operação de loteamento em causa incide sobre dois prédios sitos em Cesta Velha, Freguesia das Gândaras, pertencentes ao Município da Lousã, que totalizam uma área de 14 306,00m^2.

Os prédios que se pretendem lotear encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial da Lousã sob o n.º 1721/20150303 e o n.º 12253/20180328, inscritos na matriz predial urbana da freguesia das Gândaras sob o artigo 1218.º e na matriz predial rústica da freguesia das Gândaras sob o artigo 4433.º, respetivamente.

De referir que os referidos prédios foram atravessados por arruamento municipal público, que se encontra infraestruturado com redes de abastecimento de água e de saneamento, bem como com rede de infraestruturas elétricas subterrâneas.

I.3. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

A presente operação de loteamento contempla o reparcelamento dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial da Lousã sob o n.º 1721/20150303 e o n.º 12253/20180328, inscritos na matriz predial urbana da freguesia das Gândaras sob o artigo 1218.º e na matriz predial rústica da freguesia das Gândaras sob o artigo 4433.º, respetivamente, que totalizam uma área de 14 306,00m^2.

O referido reparcelamento dará origem a três lotes de terreno destinados à instalação de atividades industriais e empresariais, que compreendem uma área total de 11 760,00m^2, a uma parcela de terreno afeta a infraestrutura viária, com uma área de 1 446,00m^2 (arruamento, estacionamentos e passeios) e a uma parcela sobrante, com uma área de 1 100,00m^2.

Apresenta-se no quadro seguinte as caraterísticas gerais da operação de loteamento em causa:

ÁREA TOTAL DOS PRÉDIOS	14 306,00 m^2
ÁREA TOTAL A LOTEAR	13 206,00 m^2
ÁREA SOBRANTE	1 100,00 m^2
N.º DE LOTES	3
ÁREA TOTAL DOS LOTES	11 760,00 m^2
FINALIDADE DOS LOTES	Indústria, armazenagem, logística, comércio e serviços
ÁREA MÁXIMA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO	4 983,00 m^2
ÁREA MÁXIMA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	9 966,00 m^2
N.º DE PISOS MÁXIMO	2
ALTURA MÁXIMA DAS FACHADAS	9 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas
ÁREA TOTAL CEDIDA PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	1 446,00 m^2
ÁREA DE ARRUAMENTOS	681,00 m^2
ÁREA DE PASSEIOS E ESTACIONAMENTOS	765,00 m^2
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO	38%
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	0,75

a

I.4. DESCRIÇÃO DOS LOTES

Os lotes resultantes da operação de loteamento apresentam as seguintes caraterísticas:

- LOTE 1:

  - Área do lote: 3 340,00 m^2;

  - Área máxima de implantação: 1 248,00 m^2;

  - N.º de pisos: 2

  - Área máxima de construção: 2 496,00 m^2;

  - Altura máxima da fachada: 9,00m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;

  - Confrontações: Norte – Lote 2;
    Sul – Arruamento público;
    Nascente –SECURPVM, Unipessoal, Lda;
    Poente – Arruamento público;

- LOTE 2:

  - Área do lote: 4 060,00 m^2;

  - Área máxima de implantação: 1 790,00 m^2;

  - N.º de pisos: 2

  - Área máxima de construção: 3 580,00 m^2;

  - Altura máxima da fachada: 9,00m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;

  - Confrontações: Norte – Ribeiro;
    Sul – Lote 1;
    Nascente – Lote 3;
    Poente – Arruamento público;

- LOTE 3:

  - Área do lote: 4 360,00 m^2;

  - Área máxima de implantação: 1 945,00 m^2;

  - N.º máximo de pisos: 2

- Área máxima de construção: 3 890,00 m^2;
- Altura máxima da fachada: 9,00m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;
- Confrontações: Norte – Ribeiro;
  Sul – SECURPVM, Unipessoal, Lda;
  Nascente – Arruamento público;
  Poente – Lote 2.

I.5. CONDICIONAMENTOS DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

No loteamento em causa deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- As novas edificações deverão respeitar os polígonos de implantação definidos na planta de síntese, que demarcam as áreas nas quais as mesmas podem ser implantadas;
- O índice de impermeabilização máximo aplicável aos lotes será de 77%*.

* A presente operação de loteamento urbano deverá dar cumprimento ao índice máximo de impermeabilização de 80% estabelecido pela UE1 do Alto do Padrão, aprovada por deliberação camarária de 7 de setembro de 2020. Assim sendo, nesta operação de loteamento, a área máxima total de impermeabilização admitida é de 10 564,80 m^2.

Atendendo a que a infraestrutura viária existente compreende uma área impermeabilizada de 1 446,00 m^2, a área máxima total de impermeabilização admitida nos lotes resultantes desta operação de loteamento é de 9 118,80 m^2. Considerando o exposto e a área total dos lotes em causa, constata-se que o índice máximo de impermeabilização aplicável aos lotes é de 77%.

I.6. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NA 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ

De acordo com a Planta de Ordenamento "*Classificação e qualificação do solo*" da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Lousã, a operação de loteamento em causa insere-se em Solo urbano – Solo urbanizável – Espaço de atividades económicas – Área industrial e empresarial urbanizável, abrangida pela "Unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão".

Para efeitos de execução faseada da "Unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão" foi aprovada, por deliberação camarária de 7 de setembro de 2020, a Unidade de Execução (UE) 1 da "Unidade operativa de planeamento e gestão U7- Expansão da área industrial e empresarial do Alto do Padrão", adiante designada por UE1 do Alto do Padrão, que define, nomeadamente, os objetivos e os parâmetros urbanísticos que irão orientar as intervenções urbanísticas a desenvolver na sua área de abrangência.

A presente operação de loteamento cumpre os objetivos definidos pela UE1 do Alto do Padrão:

- Criação de uma nova oferta de lotes de terreno destinados à instalação de unidades industriais e empresariais;
- Definição de uma tipologia de lote diversificada para que possa abranger uma procura mais vasta e plurifuncional de mercado, potenciando a inclusão e compatibilização de empresas plurifuncionais;
- Adequação do desenho urbano à morfologia do terreno.

Considerando o exposto nos pontos I.3 e I.5 da presente memória, verifica-se que a operação de loteamento em causa respeita os seguintes parâmetros urbanísticos definidos pela UE1 do Alto do Padrão:

Ocupações e utilizações admitidas	Estabelecimentos industriais e empresariais Armazenagem, comércio e serviços Equipamentos de apoio às atividades industrial e empresarial Ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes Equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes
Índice máximo de ocupação do solo	80%
Índice máximo de utilização do solo	0,80
Índice máximo de impermeabilização do solo	80%
Altura máxima da fachada	9 metros, exceto instalações técnicas devidamente justificadas
As edificações não poderão ter uma frente contínua superior a 75,00 metros ou profundidade superior a 50,00 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificada ou unidades cujo *lay-out* assim o obrigue	
A área destinada a instalações para o pessoal afeto à vigilância e segurança não deverá ser superior a 10% da área de construção principal, nunca ultrapassando 140,00 m^2.	

De acordo com as Plantas de Condicionantes da 1.ª Revisão do PDM da Lousã, a operação de loteamento em causa não abrange qualquer servidão administrativa e/ou restrição de utilidade pública.

II – DESCRIÇÕES PREDIAIS E CADERNETAS PREDIAIS

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0760 - LOUSA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 07 - LOUSÃ **FREGUESIA:** 06 - GÂNDARAS

ARTIGO MATRICIAL: 1218 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LOUSÃ **sob o registo nº:** 1721

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 07 - LOUSÃ **FREGUESIA:** 06 - GÂNDARAS **Tipo:** RÚSTICO

Artigo: 4372

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Cesta Velha **Lugar:** Cesta Velha **Código Postal:** 3200-083 GÂNDARAS LSA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Ribeiro **Sul:** Município da Lousã **Nascente:** Arruamento **Poente:** João Francisco Santa

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 11.718,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 5.859,0000 m² **Área bruta de construção:** 5.859,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2018 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €256.320,00 **Determinado no ano:** 2018

Percentagem para cálculo do valor da área de implantação: 15,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Indústria **Coordenada X:** 186.565,00 **Coordenada Y:** 350.140,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Cl	x	Ca	x	Cq
256.320,00	=	603,00	x	885,5550	x	0,80	x	0,60	x	1,000

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj x % + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 400 x 1,0 + 0,90 x (1000 - 400) + 0,85 x (3000 - 1000) + 0,80 x (Aa + Ab - 3.000,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº : 7211628 **Entregue em :** 2018/05/08 **Ficha de avaliação nº:** 10813358 **Avaliada em :** 2018/05/15

TITULARES

Identificação fiscal: 501121528 **Nome:** MUNICIPIO DA LOUSÃ

Morada: R DR JOAO SANTOS, LOUSA, 3200-236 LOUSÃ

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MODELO 1 DO IMI Nº 7211628

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501121528

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2018 **Valor isento:** €256.320,00

Obtido via internet em 2021-04-15

O Chefe de Finanças

(António Rui de Sousa Godinho Sampaio)

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Cesta Velha

ÁREA TOTAL: 11718 M2
ÁREA DESCOBERTA: 11718 M2

MATRIZ n°: 1218-P NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

** Terreno para construção.
** Norte, ribeiro; sul, Município da Lousã; nascente, arruamento; e poente, João Francisco Santa.
** Desanexado do prédio n.° 358/20060711.
** Desanexado o prédio n.° 1952, com a área de 3500 m2.
** DESCRIÇÃO ATUALIZADA.

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Correia Antunes

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 2002/05/31 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICÍPIO DA LOUSÃ
Localidade: Lousã

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ANTÓNIO MANUEL FRANCISCO VAZ E MULHER
Casado/a com ALICE VIEIRA DOS REIS no regime de Comunhão geral
Morada: !
Localidade:

Reprodução da insc. do prédio n° 358/20060711

O(A) Notário(a) Afeto(a)
Arménio de Assunção Rodrigues dos Santos

Conservatória do Registo Predial de Castanheira de Pêra
OFICIOSO
AP. 1624 de 2018/05/15 14:54:00 UTC - Ónus de Não Fraccionamento
Registado no Sistema em: 2018/05/15 14:54:00 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

PRAZO: 10 ANOS.

COM INÍCIO EM: 2018/05/11

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Correia Antunes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0760 - LOUSA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 07 - LOUSÃ **FREGUESIA:** 06 - GÂNDARAS

SECÇÃO: **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 4433 **ARV:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 060708 **Tipo:** R **Secção:** **Artigo:** 11502 **Arv/Col:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Cesta Velha

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Manuel Lopes Ferreira **Sul:** António Francisco Morgado

Nascente: António Francisco Morgado **Poente:** António Francisco Morgado

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1951 **Valor Patrimonial Inicial:** €0,70

Valor Patrimonial Actual: €800,00 **Determinado no ano:** 2017

Área Total (ha): 0,258800

Descrição: Terreno de aptidão florestal com pinhal e mato

TITULARES

Identificação fiscal: 501121528 **Nome:** MUNICIPIO DA LOUSÃ

Morada: R DR JOAO SANTOS, LOUSA, 3200-236 LOUSÃ

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 221386378

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501121528

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2020 **Valor isento:** €800,00

OBSERVAÇÕES

O artigo R-11502 da União de freguesias de Lousã e Vilarinho proveio do artigo R-8906 da Lousã

PA 43/2020- Tranfêrencia para a freguesia das Gandaras

Obtido via internet em 2021-05-31

O Chefe de Finanças

(António Rui de Sousa Godinho Sampaio)

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO
SITUADO EM: Cesta Velha

ÁREA TOTAL: 2588 M2
ÁREA DESCOBERTA: 2588 M2

MATRIZ n°: 11502 NATUREZA: Rústica
FREGUESIA: Lousã e Vilarinho.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

** Terreno de aptidão florestal com pinhal e mato.
** Norte, Manuel Lopes Ferreira; sul, nascente e poente, António Francisco Morgado.

O(A) Conservador(a)
Ana Isabel Belo Nogueira de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Miranda do Corvo
AP. 3481 de 2018/03/28 15:59:11 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2018/03/28 15:59:11 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DA LOUSÃ
NIPC 501121528
Localidade: Lousã

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ANTÓNIO JOSÉ FERREIRA DE PAIVA
NIF

** FILOMENA MARIA SIMÕES FERREIRA
NIF

** JOSÉ MANUEL SIMÕES FERREIRA
NIF

** MARIA ADÉLIA SIMÕES FERREIRA
NIF

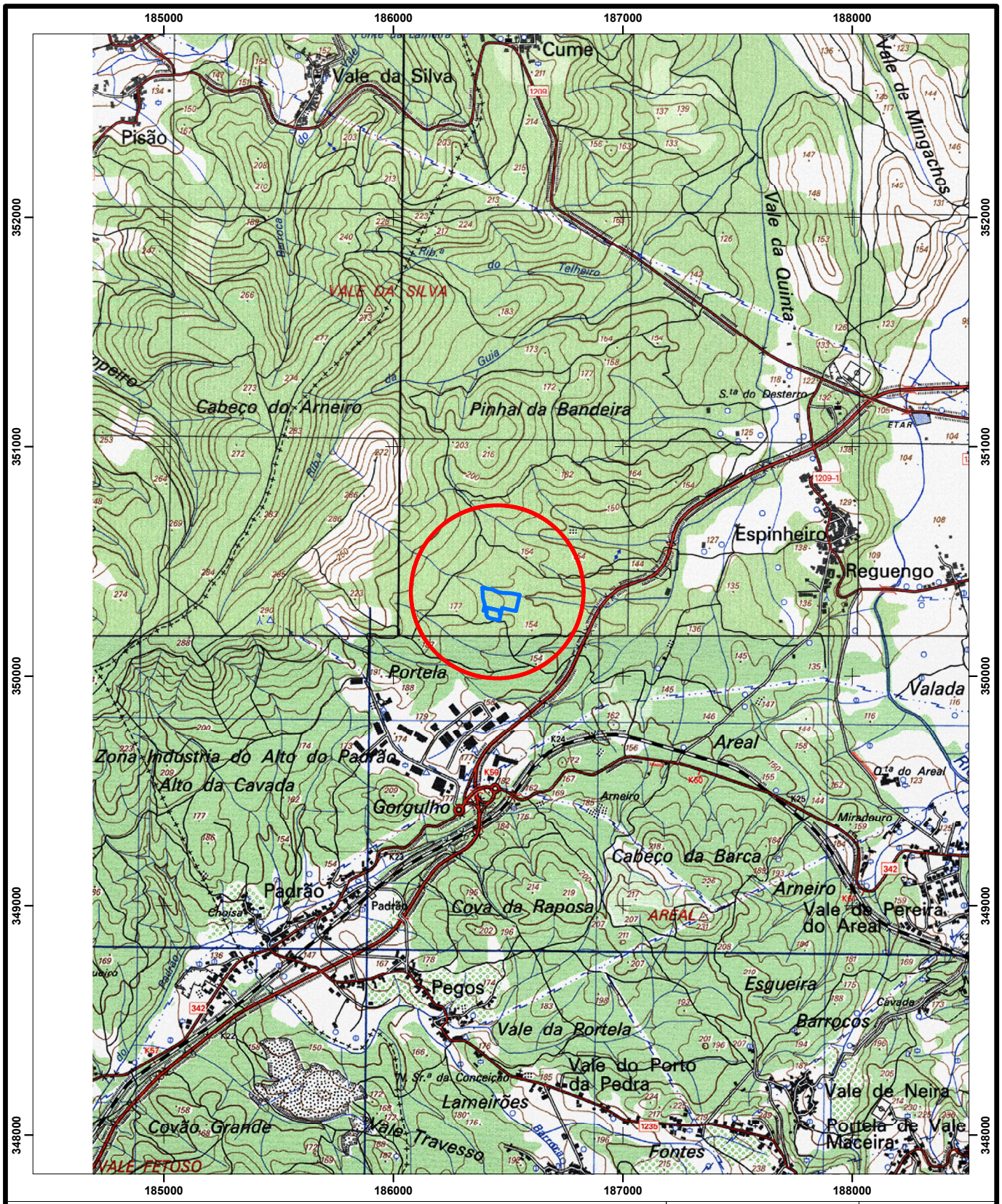
** MARIA DA SOLEDADE SIMÕES
NIF

O(A) Conservador(a)
Ana Isabel Belo Nogueira de Almeida

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

III – PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO



LOUSÃ

CÂMARA MUNICIPAL DA LOUSÃ

1: 25 000

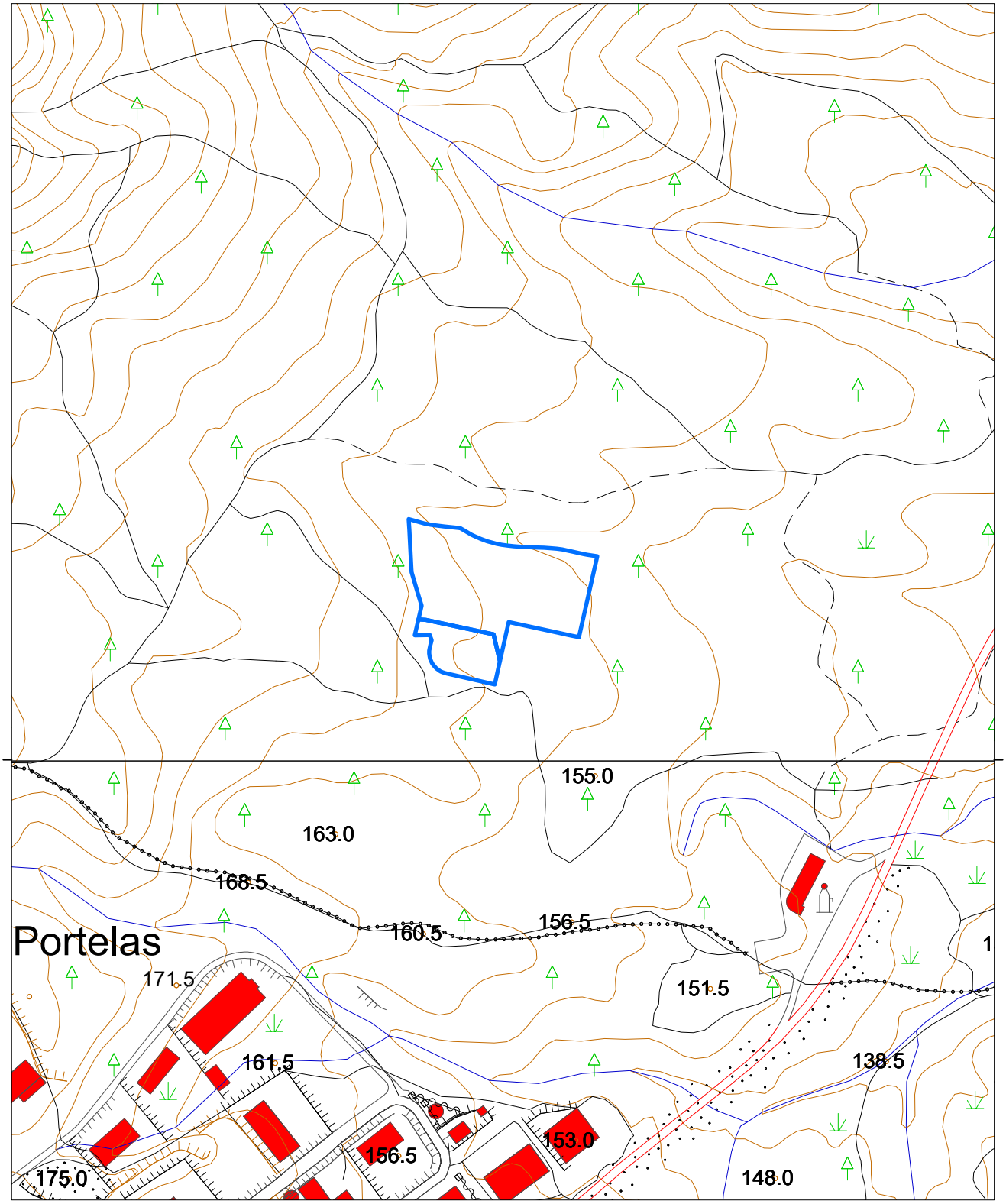
0 140 280 560 m

N W E S

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

REQUERENTE: <REQUERENTE>	Fatura/Recibo Nº: _____	
NIF: <NIF>		
LOCAL: <LOCAL>	Data: ____/____/____	
FREGUESIA: <FREGUESIA>	FUNC.:_____	**Carimbo**

Data: 15/04/2021



LOUSÃ

CÂMARA MUNICIPAL DA LOUSÃ

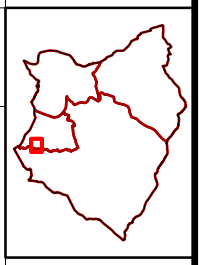
1: 5 000

0 25 50 100 m

N W E S

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

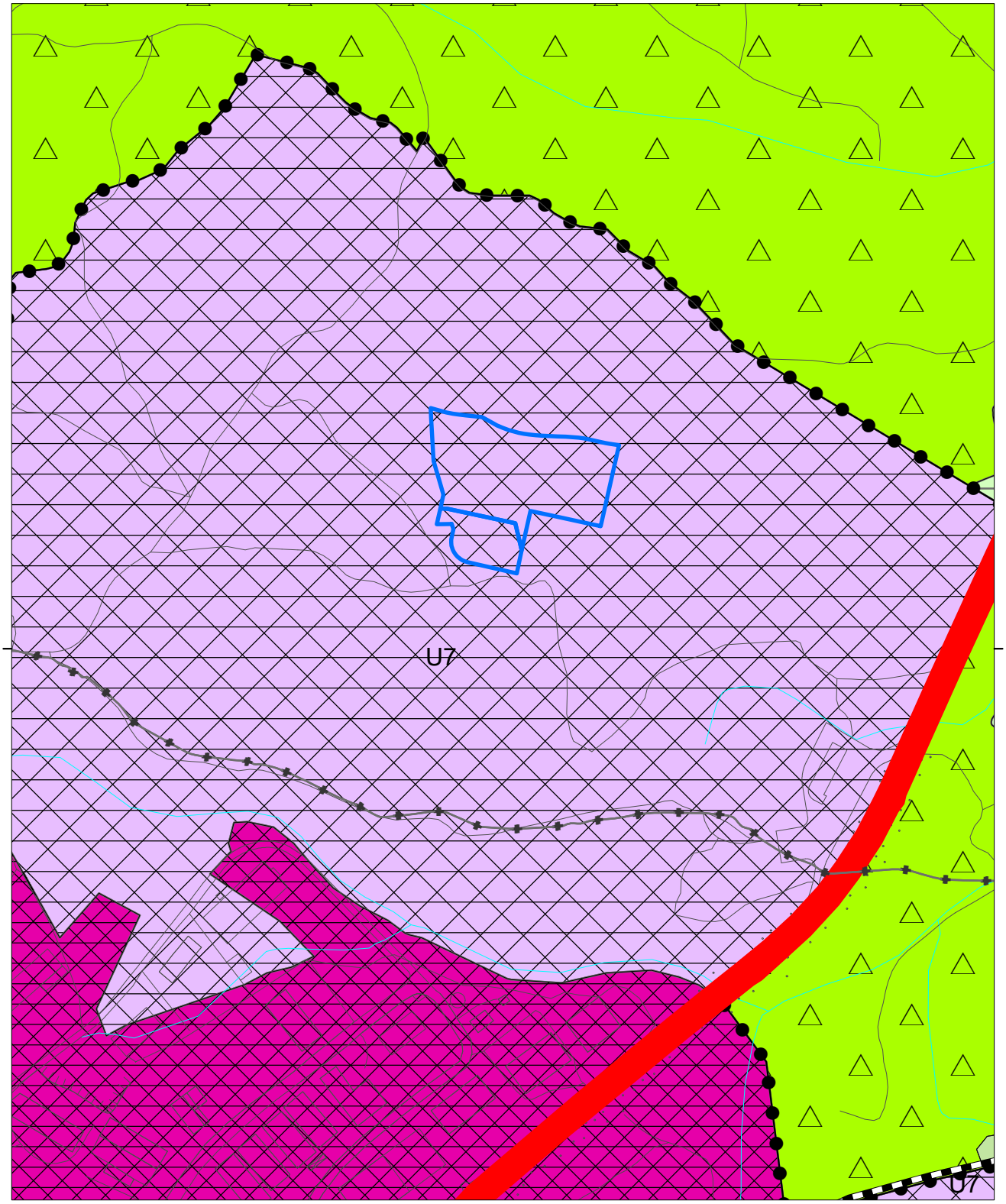
Escala 1:5 000



REQUERENTE: <REQUERENTE>	Fatura/Recibo Nº: _____	
NIF: <NIF>		
LOCAL: <LOCAL>	Data: ____/____/____	
FREGUESIA: <FREGUESIA>	FUNC.:_____	**Carimbo**

Data: 15/04/2021

IV – PLANTAS DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES
1.ª REVISÃO DO PDM DA LOUSÃ



LOUSÃ

CÂMARA MUNICIPAL DA LOUSÃ

1:5 000

0 30 60 120 m

N W E S

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ - 1ª REVISÃO

PLANTA DE ORDENAMENTO

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

REQUERENTE: <REQUERENTE>	Fatura/Recibo Nº:	
NIF: <NIF>	_____	
LOCAL: <LOCAL>	Data: ____/____/____	
FREGUESIA: <FREGUESIA>	FUNC.:_____	**Carimbo**

Data: 15/04/2021

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ - 1.ª Revisão

PLANTA DE ORDENAMENTO

Classificação e Qualificação do Solo

SOLO URBANO

— — PERÍMETRO URBANO

SOLO URBANIZADO

Espaços Centrais

- Núcleo Histórico da Lousã
- Áreas Urbanas Centrais

Espaços Residenciais

- Áreas Residenciais Envolventes
- Áreas Residenciais Dispersas

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

- Aldeias de Xisto da Serra da Lousã

Espaços de Uso Especial

- Áreas para Equipamentos Estruturantes

Espaços de Atividades Económicas

- Áreas Industriais e Empresariais

Espaços Verdes

- Áreas Verdes de Enquadramento

SOLO URBANIZÁVEL

Espaços Centrais

- Área Urbana Central Urbanizável

Espaços Residenciais

- Área Residencial Envolvente Urbanizável

Espaços de Atividades Económicas

- Áreas Industriais e Empresariais Urbanizáveis

- Zonas Inundáveis (Decreto-Lei nº 364/98 de 21 de novembro)

SOLO RURAL

Espaços Agrícolas ou Florestais

- Áreas Agrícolas de Produção Fundamental
- Áreas Agrícolas de Produção Complementar
- Áreas de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
- Áreas Florestais de Conservação
- Áreas Florestais de Produção

Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos

- Áreas de Exploração Consolidada
- Áreas de Salvaguarda de Exploração
- Áreas Potenciais

Espaços Afetos a Atividades Industriais

- I Unidade Industrial - Licor Beirão

Espaços de Equipamentos ou Outras Estruturas

- Aeródromo da Lousã
- Parque de Campismo
- Área de Caça e Pesca
- Área de Recreio e Lazer - Desportos Motorizados
- EC Espaço Cultural da Sra. da Piedade
- Aglomerados Rurais

+ – + – Limite de Concelho

+ – – + Limite de Freguesia

(Carta Administrativa Oficial de Portugal - CAOP Versão 2012.1)

- U1 Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
- U1.2 Sub-unidade Operativa de Planeamento e Gestão

ESPAÇOS CANAIS

Rede Rodoviária

Rede Rodoviária Nacional e Regional

Existente / Proposta

- Estrada Nacional (EN)
- Estrada Regional (ER)

Rede Rodoviária Municipal

Existente

- Estrada Municipal Coletora (MC)
- Estrada Municipal Distribuidora (MD)

Rede de Metro Ligeiro

- Sistema de Mobilidade do Mondego (Metro Ligeiro de Superfície)

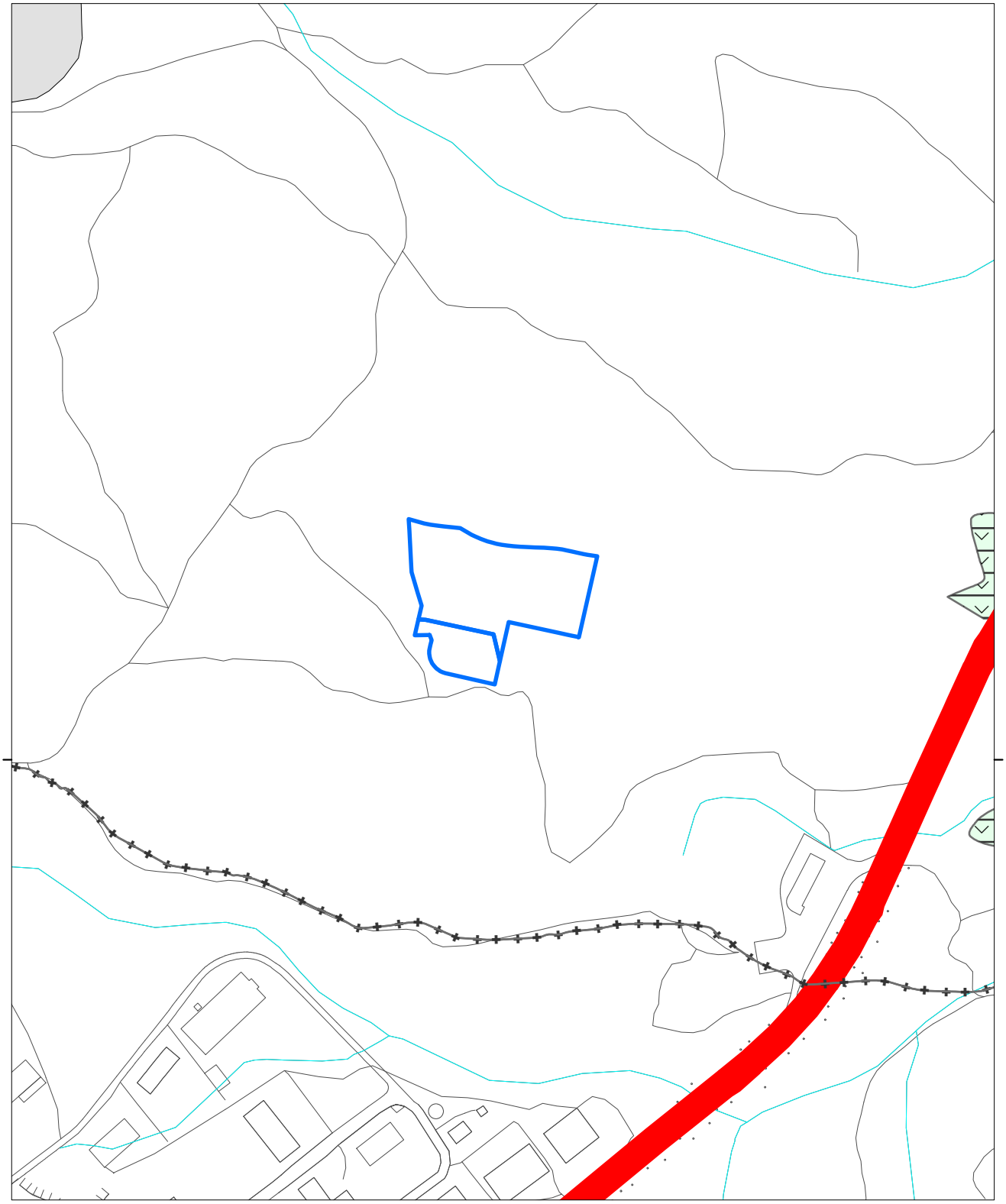
- Aeródromo

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

U1	Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Vila da Lousã
U1.1	Plano de Pormenor da Zona da Avenida Dr. José Maria Cardoso - Rua Dr. Pedro Lemos (Resolução de Conselho de Ministros n.º 58/97 de 6 de Março, publicado em Diário da República nº 79, 1.ª Série-B, 4 de Abril de 97)
U1.2	Área Sujeita ao Plano de Pormenor da Zona da Rua de Coimbra - Avenida D.Manuel I
U1.3	Área Envolvente à Estação de Espírito Santo
U2	Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Foz de Arouce
U3	Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Casal de Ermio
U4	Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Vila de Serpins
U5	Área Sujeita ao Plano de Urbanização da Sede de Freguesia de Vilarinho
U6	Estruturação Urbana de Vale Pereira do Areal
U7	Expansão da Área Industrial e Empresarial do Alto do Padrão
U8	Área Industrial e Empresarial de Foz de Arouce
U9	Área Industrial e Empresarial de Serpins
U10	Área de Recreio e Lazer - Desportos Motorizados
U11	Parque de Campismo
U12	Área de Caça e Pesca

AGLOMERADOS RURAIS

Aglomerados urbanos existentes no PDM em vigor (PDM 1993) que passam a aglomerados rurais		Novos aglomerados rurais
Vale de Aires	Chã	Nª Sra. da Luz
Travasso	Alcaide	Fonte do Ouro
Vale de Ferro	Lomba do Moinho	Vale de Vale de Aires
Ferrajosa	Codeçais	Casal das Travessas
Pousafoles	Covas	Mingachos
Porto da Pedra	Cabanões	Choisa
Fórnea	Covão	Vale de Pereira da Serra
Ribeira Fundeira	Póvoa de Fiscal	Breja
Vale Domingos	Quinta	Silvares
Braçal	Soutelo	Vale de Carvalhos
Levegadas		Casal de S. Miguel
Fonte Fria		Stº Aleixo
Ribeira Cimeira		Matinhas
Ribeira do Conde		Boavista



LOUSÃ

CÂMARA MUNICIPAL DA LOUSÃ

1:5 000

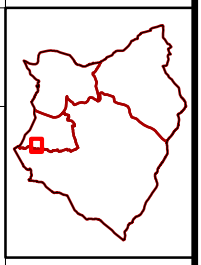
0 30 60 120 m

N W E S

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ - 1ª REVISÃO

PLANTA DE CONDICIONANTES

PATRIMÓNIO NATURAL



REQUERENTE: <REQUERENTE>	Fatura/Recibo Nº: _____	
NIF: <NIF>		
LOCAL: <LOCAL>	Data: ____/____/____	
FREGUESIA: <FREGUESIA>	FUNC.:_____	**Carimbo**

Data: 15/04/2021

PLANTA DE CONDICIONANTES

Património Natural

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Domínio Hídrico

Leitos e margens dos cursos de água

Recursos Geológicos

Áreas de Exploração Consolidada

Áreas de Salvaguarda de Exploração

Recursos Ecológicos

Leitos dos Cursos de Água

Áreas de Máxima Infiltração

Cabeceiras das Linhas de Àgua

Zonas Ameaçadas pelas Cheias

Áreas com Risco de Erosão

Escarpas

Reserva Ecológica Nacional (REN)

Recursos Agrícolas

Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Perímetro Hidroagrícola

Conservação da Natureza

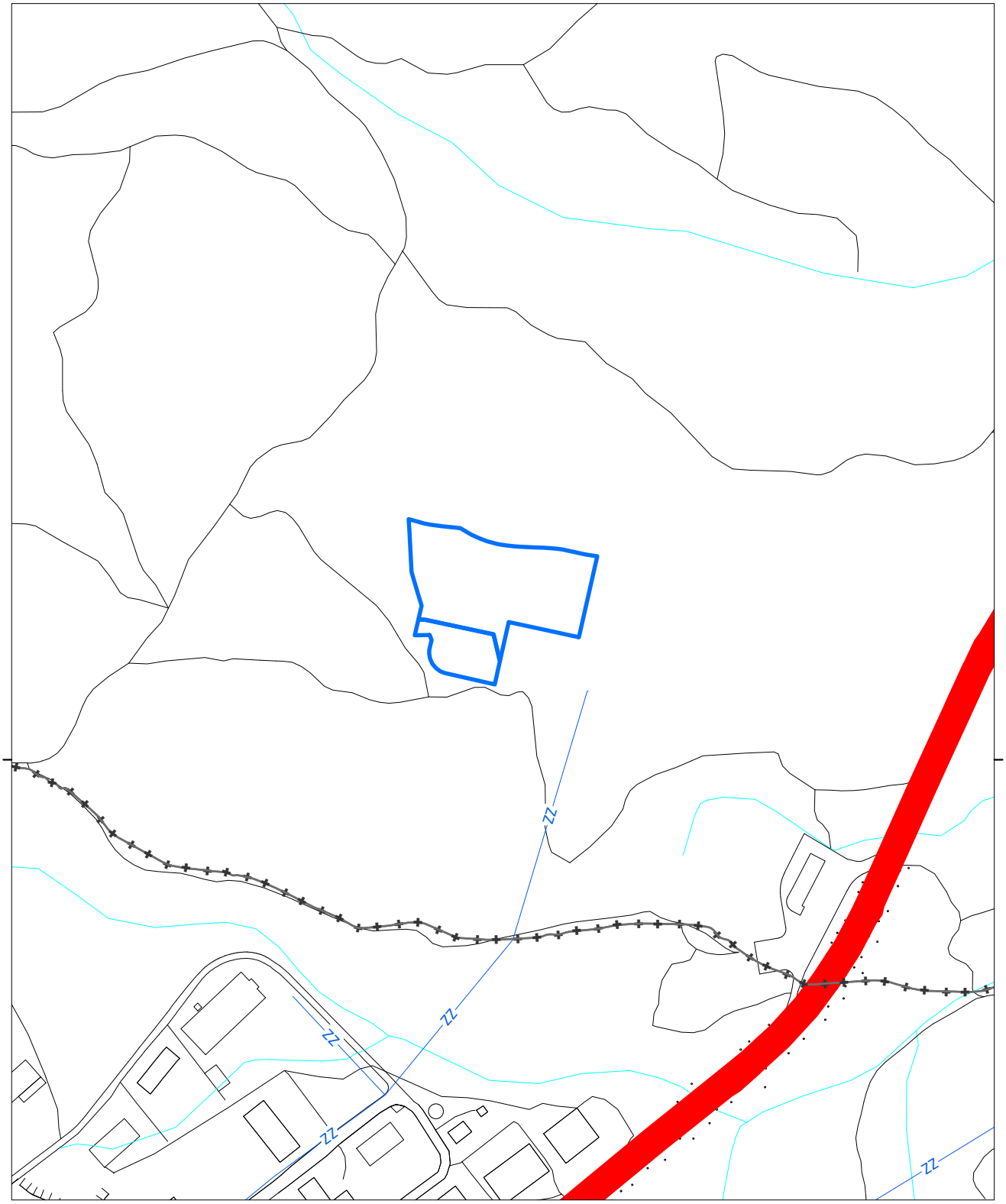
Rede Natura 2000 - Sítio da Serra da Lousã PTCON0060
(Resolucão de Conselho de Ministros nº 76/2000 de 5 de Julho)

Limites

+ - + - + Limite de Concelho

- + - - + Limite de Freguesia

(Carta Administrativa Oficial de Portugal - CAOP Versão 2012.1)



LOUSÃ

CÂMARA MUNICIPAL DA LOUSÃ

1:5 000

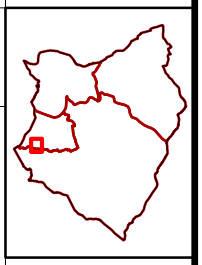
0 30 60 120 m

N W E S

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ - 1ª REVISÃO

PLANTA DE CONDICIONANTES

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E INFRAESTRUTURAS



REQUERENTE: <REQUERENTE>	Fatura/Recibo Nº: _____	
NIF: <NIF>		
LOCAL: <LOCAL>	Data: ____/____/____	
FREGUESIA: <FREGUESIA>	FUNC.:_____	**Carimbo**

Data: 15/04/2021

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ - 1.ª Revisão

PLANTA DE CONDICIONANTES

Património Classificado e Infraestruturas

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Património Classificado

Castelo da Lousã
(Diário do Governo, 2.ª Série, n.º 64 de 17 de março de 1971)

Produção e Transporte de Energia Elétrica

Linhas Média Tensão (MT) >1 kV e ≤45 kV

Linhas Alta Tensão (AT) >45 kV e ≤110 kV

(Decreto de Lei n.º 43 335 de 19 de novembro de 1960)

Equipamentos com Zona de Proteção

Marco Geodésico (Decreto Lei n.º 143/82 de 26 de abril)

Servidões Radioelétricas

Ligação Coimbra <> Trevim (raio = 17.5m) (Decreto Regulamentar n.º 11/84, de 16/02/84 Publicado no D.R. n.º 40, II Série, de 16/02/84)

Ligação Trevim <> Gardunha (raio = 35m) (Despacho Conjunto de 12/05/95 Publicado no D.R. n,º 147, II Série,de 28/06/95)

Ligação Sertã <> Trevim (raio = 26m) (Despacho Conjunto A-52/96-XIII Publicado no D.R. n.º 233, II Série, de 08/10/96)

Corredor ao longo do trajeto da ligação Coimbra <> Trevim

Rede Rodoviária

Rede Rodoviária Nacional e Regional

Existente / Proposta

Estrada Nacional (EN)

Estrada Regional (ER)

Rede Rodoviária Municipal

Existente

Estrada Municipal Coletora (MC)

Estrada Municipal Distribuidora (MD)

(Decreto de Lei n.º 43 335 de 19 de novembro de 1960)

Rede de Metro Ligeiro

Sistema de Mobilidade do Mondego
(Metro Ligeiro de Superfície)

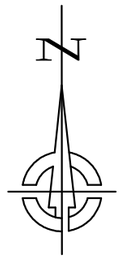
Limites

+ - + - + Limite de Concelho

- + - - + Limite de Freguesia

(Carta Administrativa Oficial de Portugal - CAOP Versão 2012.1)

V – PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE



LEGENDA:

Prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia das Gândaras sob o artigo 1 218.º com a descrição predial n.º 1 721/20150303
Área: 11 718,00 m2

Prédio inscrito na matriz predial rústica da freguesia das Gândaras sob o artigo 4433.º com a descrição predial n.º 12 253/20180328
Área: 2 588,00 m2

Limite total dos prédios

Sargeta

Abastecimento de água

Caixa pluvial

Caixa EDP

Caixa PT

Caixa de saneamento

Poste BT

LOUSÃ Câmara Municipal	CÂMARA MUNICIPAL DA LOUSÃ	Desenho Nº: 1
	Desenho: PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE	
	Local: Área Industrial e Empresarial do Alto do Padrão — Data: MAIO 2021	Escala: 1/1000

VI – PLANTA DE SÍNTESE DO LOTEAMENTO

QUADRO DE CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Nº do Lote	Área (m2)	Finalidade	Área máx. de Implantação (m2)	N.º de Pisos	Área máx. de Construção (m2)	Altura máxima da fachada* (m)
1	3 340,00	Indústria/Armazenagem/Logística Comércio e Serviços	1 248,00	2	2 496,00	9
2	4060,00	Indústria/Armazenagem/Logística Comércio e Serviços	1 790,00	2	3 580,00	9
3	4 360,00	Indústria/Armazenagem/Logística Comércio e Serviços	1 945,00	2	3 890,00	9

Área total dos prédios: 14 306,00 m2

Área a lotear: 13 206,00 m2

Área total dos lotes: 11 760 m2

Área total de cedência para o domínio público: 1 446,00 m2

Área de arruamentos: 681,00 m2

Área de passeios e estacionamentos: 765,00 m2

Área sobrante: 1 100,00 m2

(*) com exceção das instalações tecnicas devidamente justificadas

LEGENDA:

- Limite total dos prédios
- Poligono de base para implantação da edificação
- Limites dos lotes
- Área sobrante

LOUSÃ
Câmara Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DA LOUSÃ

Desenho: PLANTA DE SÍNTESE

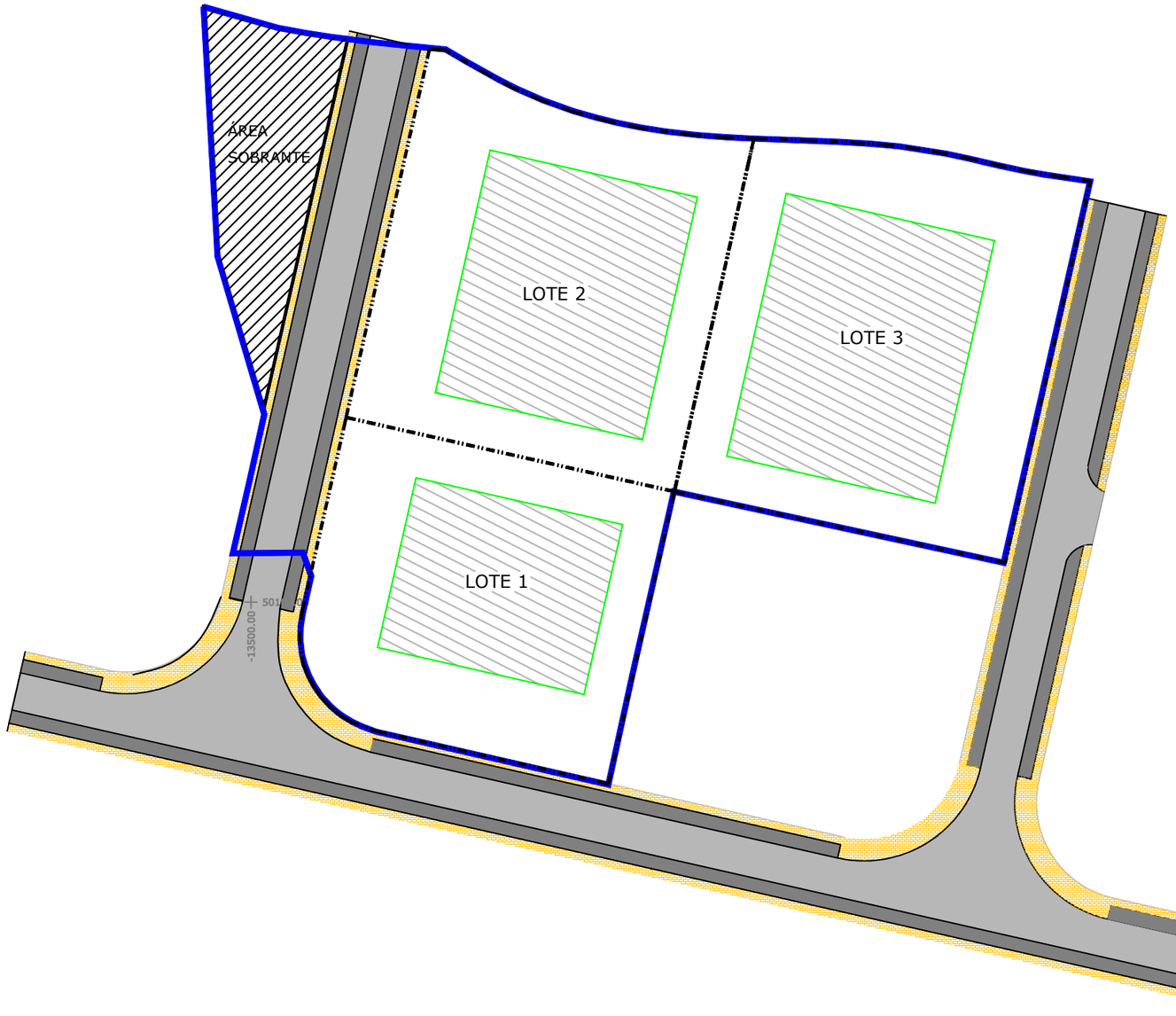
Desenho Nº: 2

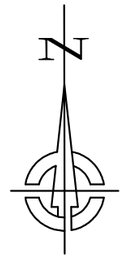
Local: Área Industrial e Empresarial do Alto do Padrão

Data: MAIO 2021

Escala: 1/1000

VII – PLANTA DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA O DOMÍNIO PÚBLICO





QUADRO DE CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA

Área total de cedência para o domínio público: 1 446,00 m2

Área de arruamentos: 681,00 m2

Área de passeios e estacionamentos: 765,00 m2

LEGENDA:

- Arruamentos
- Passeios
- Estacionamento
- Limite total dos prédios
- Poligono de base para implantação da edificação
- Limites dos lotes
- Área sobrante

LOUSÃ Câmara Municipal	CÂMARA MUNICIPAL DA LOUSÃ		Desenho Nº: 3
	Desenho: PLANTA DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA O DOMÍNIO PÚBLICO		
	Local: Área Industrial e Empresarial do Alto do Padrão	Data: MAIO 2021	Escala: 1/1000

VIII – TERMO DE RESPONSABILIDADE

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Nélia da Conceição Borges Pereira, Arquiteta, moradora na Rua Fernando Vale, n.º 3, 3200-500 Lousã, contribuinte n.º 193131277, inscrita na Ordem dos Arquitetos sob o n.º 9192, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto - Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro na sua última redação, que o projeto de loteamento de iniciativa municipal, de que é autora, localizada no Alto do Padrão, na freguesia de Gândaras, observa as normas legais e regulamentares aplicáveis o PDM da Lousã, RMUE, RJUE, RGEU, bem como Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12 de novembro alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 224/2015 de 9 de outubro e Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto.

Nélia Pereira, arquiteta

Assinado por : **NÉLIA DA CONCEIÇÃO BORGES PEREIRA**
Num. de Identificação: BI104312190
Data: 2021.06.01 15:27:12+01'00'

CARTÃO DE CIDADÃO