

**MUNICÍPIO DE LEIRIA****Aviso (extrato) n.º 2953/2020**

*Sumário:* 3.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria.

**3.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria**

Gonçalo Lopes, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, torna público que sob proposta da Câmara Municipal de Leiria, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 12 de novembro de 2019, a Assembleia Municipal de Leiria, na sua sessão extraordinária de 26 de novembro de 2019, deliberou aprovar por maioria a 3.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação do texto das disposições alteradas e republicação do respetivo Regulamento, a Planta de Ordenamento (Classificação e Qualificação do Solo e Salvaguardas) e Planta de Condicionantes (Reserva Agrícola Nacional, Áreas Florestais Percorridas por Incêndios e Outras Condicionantes).

Mais torna público que, em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 193.º do RJIGT, a referida Alteração fica disponível para consulta na página electrónica oficial do Município de Leiria na internet com o site — <https://www.cm-leiria.pt/pages/1023> — e na Divisão de Planeamento, Ordenamento e Estratégia Territorial da Câmara Municipal de Leiria, localizada no Largo do Município.

5 de dezembro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Gonçalo Lopes*.

**Deliberação**

António José de Almeida Sequeira, Presidente da Assembleia Municipal de Leiria, certifica que, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a Assembleia Municipal de Leiria, em sua sessão extraordinária realizada no dia 26 de novembro de 2019, deliberou por maioria, com 1 voto contra e 5 abstenções, aprovar a proposta da Câmara Municipal de Leiria contida em sua deliberação de 12 de novembro de 2019, cujo teor se dá por transcrito e, em consequência, aprovar a 3.ª alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria.

Por ser verdade, é emitida a presente certidão para ser junta ao processo administrativo, tendo a deliberação sido aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

27 de novembro de 2019. — O Presidente da Assembleia Municipal, *António José de Almeida Sequeira*.

**3.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria****Artigo 1.º****Alterações**

Os artigos 4.º, 5.º, 6.º, 13.º, 24.º, 38.º, 39.º, 40.º, 49.º, 60.º, 63.º, 66.º, 78.º, 82.º, 90.º, 91.º, 106.º, 110.º, 111.º, 112.º, 114.º, 116.º, 127.º, 128.º, 129.º, 135.º, 136.º, 137.º e 138.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) de Leiria passam a ter a seguinte redação:

**Artigo 4.º**

[...]

[...]:

a) [...];

b) (*Revogado.*)



- c) [...];
- d) [...];
- e) [...].

Artigo 5.º

[...]

- 1 — [...].
- 2 — [...].

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];
- i) [...];

j) Envolvente mais próxima — é definida pelos edifícios imediatamente contíguos, a identificar em planta, e na ausência destes, os edifícios mais próximos, também identificados em planta.

Artigo 6.º

[...]

- 1 — [...]
- 2 — [...]:

- a) [...]:
- b) [...]:

l) [...]:

(i) [...]:

Castelo e Capela de São Pedro — Decreto de 16-06-1910. Zona especial de proteção fixada pela Portaria publicada no Diário do Governo, de 8-06-1967, alterada pela Portaria n.º 201/2018, publicada no *Diário da República*, n. 58.º, de 22 de março;

- [...];
- [...].

- (ii):
- (iii):

ii) [...]:

- c) [...]:
- d) [...]:
- e) [...].

Artigo 13.º

[...]

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 — [...].

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 — Nos corredores ecológicos, são proibidas:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].

7 — [...].

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.

#### Artigo 24.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — *(Eliminado.)*

6 — [...].

#### Artigo 38.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este.

5 — Mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam a sua compatibilização, os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

#### Artigo 39.º

[...]

1 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer desde que daí

não decorram riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados, designadamente os previstos nas alíneas a) a d) do n.º 3 do artigo 40.º e desde que fique garantida a operacionalização das áreas identificadas no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil como zonas para concentração de meios ou de apoio à sustentação operacional.

2 — Sem prejuízo do previsto em regimes especiais, as edificações legalmente existentes à data da entrada em vigor do presente Plano que no âmbito de uma operação urbanística não cumpram as regras e os regimes de edificabilidade previstos para a categoria ou subcategoria de solo em que se inserem podem ser objeto de recuperação e reabilitação permitindo-se ainda a alteração de uso, desde que se trate de usos compatíveis e complementares previstos nas várias categorias e subcategorias do solo.

3 — [...].

4 — Na articulação do disposto no presente Regulamento com os regimes especiais, prevalecem os limites e as condições dos regimes jurídicos em vigor.

5 — [...].

#### Artigo 40.º

[...]

1 — Qualquer atividade ou instalação não contemplada neste Regulamento pode ser inviabilizada quando fundamentadamente se considere que provoca prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

2 — [...].

3 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou referenciado de valor arquitetónico, arqueológico ou paisagístico.

#### Artigo 49.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — São permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já executadas, à data de entrada em vigor do presente Plano e, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

a) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente ou o índice máximo de impermeabilização mais favorável para a respetiva categoria de espaço em que se insere o edifício, podendo atingir um máximo de 50 % de área de construção;

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

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...].



## Artigo 60.º

[...]

1 — [...]:

## QUADRO 1

[...]

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou/índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
[...]	[...]	[...]	[...]	30 % b)
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

a) [...].

b) [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...].

8 — [...].

## Artigo 63.º

[...]

1 — [...]:

## QUADRO 2

[...]

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou/índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
[...]	[...]	[...]	[...]	20 % b)
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

a) [...].

b) [...].

2 — [...].



- 3 — [...].
- 4 — [...].
- 5 — [...].
- 6 — [...].

## Artigo 66.º

[...]

- 1 — [...]:

## QUADRO 3

[...]

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou n.º máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou/índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
[...]	[...]	[...]	[...]	30 % b)
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

a) [...].

b) [...].

- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].
- 5 — [...].
- 6 — [...].
- 7 — [...].

## Artigo 78.º

[...]

1 — [...].

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

3 — [...].

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

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

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

## Artigo 82.º

[...]

1 — [...].

2 — [...]:

a) 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, bem como outros estabelecimentos industriais isolados, desde que compatíveis com os usos dominantes e não se enquadrem nas situações previstas no n.º 3 do artigo 40.º

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].

## Artigo 90.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

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

5 — 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 2 do presente artigo.

## Artigo 91.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — A esta subcategoria aplica-se o disposto nos números 3 e 4 do artigo anterior.

6 — 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, devem cumprir com o n.º 3 do presente artigo.

## Artigo 106.º

[...]

1 — [...].

2 — [...]

3 — [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

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 — [...].

#### Artigo 110.º

[...]

[...]:

a) [...];

b) Nível II — Rede de Distribuição Principal: Integra este nível a EN 113 (nó do IC 36 ao limite do concelho), Estradas Regionais (ER 349; ER 350; ER 357), Estradas Desclassificadas [EN 109; EN 109-9; EN 113 (Leiria/Circular Oriente de Leiria); EN 242 (variante da Barosa); EN 350 (Leiria/perímetro urbano da Caranguejeira), Estradas Desclassificadas integradas na rede municipal [EN 349-1 (no troço exterior ao perímetro urbano da Maceira); EN 356; EN 356-1 (no troço exterior ao perímetro urbano de Monte Real); EN 356-2] e Eixos Municipais Estruturantes [Avenida da Comunidade Europeia (Variante Sul); Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa)];

c) Nível III — Rede de Distribuição Secundária: Integra as Estradas Municipais, Caminhos Municipais, Outras vias municipais (não classificadas como estradas e caminhos municipais), Estradas Desclassificadas [EN 349 (no troço substituído pela variante sul de Monte Real); EN 350 (no troço inserido no perímetro urbano da Caranguejeira/ER350)], Estradas Desclassificadas integradas na rede municipal [EN 109-9 Ramal de Monte Redondo; EN 349-1 (no troço inserido no perímetro urbano da Maceira); EN 350 (no troço inserido no perímetro urbano da caranguejeira/ER 350); EN 356-1 (no troço inserido no perímetro urbano de Monte Real); EN 242 (troço antigo); EN 349-2] e Variante da Caranguejeira (parcial).

#### Artigo 111.º

[...]

1 — [...].

2 — [...]:

a) [...];

b) [...]:

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

3 — [...].

#### Artigo 112.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, após decorrer três anos sobre a data de entrada em vigor do Plano poderá ser feita a avaliação da rede rodoviária proposta no Plano, admitindo-se, desde que devidamente fundamentada em parecer técnico.

a) [...];

b) [...].

4 — [...].

#### Artigo 114.º

[...]

1 — [...]:

#### QUADRO 4

[...]

Tipo de ocupação	Estacionamento	
	Interior do Lote ou Parcela	Público
[...] Habitação coletiva . . . . .	[...] [...] Na ausência da indicação da área de cada fogo, a dotação de estacionamento deve ser determinada em função da área média de fogo (a. m. f.).	[...] [...]
[...] Indústria e armazéns . . . . .	[...] Ligeiros: 1 lugar/200 m <sup>2</sup> de A. c. ind./A. c. log.; Pesados: 1 lugar/1000 m <sup>2</sup> de A. c. ind./A. c. log., com um mínimo de 1 lugar/parcela.	[...] [...]
[...]	[...] [...]	[...]



Tipo de ocupação	Estacionamento	
	Interior do Lote ou Parcela	Público
Equipamentos coletivos . . . . .	Os equipamentos de utilização coletiva devem ser dimensionados em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela, com o mínimo 1 lugar/5 utentes para veículos ligeiros, acrescido, quando o tipo de equipamento em causa o justificar, de 1 lugar/500 m <sup>2</sup> para veículos pesados de passageiros.	[...]

a. m. f (área média de fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

A. c. hab. — área de construção para habitação.

A. c. com./A. c. serv. — área de construção para comércio ou serviços.

A. c. ind./A. c. log. — área de construção para indústria ou logística.

2 — [...].

3 — [...].

4 — Quando a área de construção for superior a 2.500 m<sup>2</sup> para equipamentos, serviços, comércio, indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória, na memória descritiva da operação projetada, a descrição e justificação dos elementos que permitam avaliar designadamente:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...].

5 — [...].

6 — Nas zonas afetas ao estacionamento podem localizar-se serviços de conveniência, designadamente a lavagem de automóveis, a execução de pequenas reparações em automóveis, desde que esses serviços cumpram com as normas legais, e não ponham em causa os parâmetros de estacionamentos

#### Artigo 116.º

[...]

1 — Nas operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento ou operações de impacte relevante, as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, são dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no quadro seguinte:

2 — [...].

#### Artigo 127.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

4 — [...].

#### Artigo 128.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].



3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

4 — [...].

#### Artigo 129.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

4 — [...].

### TÍTULO VII

#### Regime excecional — Legalizações, ampliações e alterações

#### Artigo 135.º

[...]

1 — [...].

2 — As oficinas e os estabelecimentos industriais existentes à data de entrada em vigor do presente Plano, posteriores à publicação do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995, podem ser objeto de regularização, alteração bem como de ampliação, desde que cumpra as seguintes condições:

a) Nas categorias de espaços centrais, espaços residenciais e espaços urbanos de baixa densidade, têm que cumprir as seguintes condições:

a1) Com exceção dos estabelecimentos industriais previstos na parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os estabelecimentos industriais não podem estar abrangidos pelos seguintes regimes jurídicos:

(i) [...];

(ii) [...];

(iii) [...];

a2) [...];

b) Nos espaços de atividades económicas e no solo rural têm que cumprir com as condições referidas nas alíneas a) a e) do número anterior.

3 — [...].

4 — O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

5 — As atividades económicas que recorreram ao regime extraordinário de regularização de atividades económicas, estabelecido no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de Novembro, e consecutivas alterações, e que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada em sede de conferência decisória, ficam dispensadas do cumprimento das disposições regulamentares constantes do presente regulamento em subsequente operação urbanística, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.

## Artigo 136.º

[...]

1 — [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];

i) O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];

d) O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

7 — [...].

8 — As atividades económicas que recorreram ao regime extraordinário de regularização de atividades económicas, estabelecido no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de Novembro, e consecutivas alterações, e que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada em sede de conferência decisória, ficam dispensadas do cumprimento das disposições regulamentares constantes do presente regulamento em subsequente operação urbanística, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.

## Artigo 137.º

[...]

1 — [...]:

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

- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...].

2 — [...].

3 — O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

4 — As atividades económicas que recorreram ao regime extraordinário de regularização de atividades económicas, estabelecido no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de Novembro, e consecutivas alterações, e que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada em sede de conferência decisória, ficam dispensadas do cumprimento das disposições regulamentares constantes do presente regulamento em subsequente operação urbanística, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.

#### Artigo 138.º

[...]

[...]:

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

b) [...];

c) O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

#### Artigo 2.º

##### Aditamento

É aditado ao RPDM o artigo 40.º-A, com a seguinte redação:

#### Artigo 40.º-A

##### Edifícios abandonados ou obsoletos

1 — Os edifícios que se encontrem, à data da entrada em vigor do presente plano abandonados ou obsoletos, podem ser objeto de legalização, ampliação, alteração e reabilitação desde que se conformem com a disciplina do presente Plano aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, salvo nos casos constantes do número seguinte deste artigo, em que prevalecem as regras aí estabelecidas.

2 — Caso a operação urbanística não se conforme com a disciplina instituída pelo presente Plano, esta é admissível, nas seguintes condições cumulativas:

a) Seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;

b) Caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este esteja previsto nas várias categorias e subcategorias do solo;

c) Caso se pretendam introduzir alterações de conformação física e da intervenção na parcela, se verifique uma das seguintes situações:

i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos, ou;

ii) As alterações, permitam alcançar melhorias que se considere relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

d) Não decorram riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados, designadamente os previstos nas alíneas a) a d) do n.º 3 do artigo 40.º

**Republicação do regulamento Regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria****TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e âmbito territorial**

1 — O Plano Diretor Municipal de Leiria, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.

2 — O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25 000.

**Artigo 2.º****Objetivos e estratégia**

1 — Constituem objetivos gerais do Plano:

a) Dar expressão territorial à estratégia de desenvolvimento local, incentivando modelos de atuação baseados na concertação entre a iniciativa pública e privada, na concretização dos instrumentos de gestão territorial;

b) Promover condições de utilização sustentável do solo, do ar e dos recursos hídricos, tendo em consideração os efeitos decorrentes das alterações climáticas;

c) Promover novas oportunidades de investimento e desenvolvimento em torno da qualidade do património construído, cultural e natural;

d) Definir orientações adequadas às especificidades dos modelos e padrões de povoamento e às características das estruturas urbanas existentes, valorizando o sistema urbano multipolar e os ganhos de escala associados a uma complementaridade de funções;

e) Estruturar uma perspetiva de proteção para o solo rural, conduzindo a um modelo de intervenção de valoração e rentabilização das atividades agroflorestais e seus aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, aproveitando novas oportunidades nos domínios das energias renováveis, empreendimentos turísticos e condicionando o povoamento disperso.

2 — As políticas de ordenamento local traduzidas no presente Plano visam compatibilizar a competitividade económica com a coesão social, a cidadania territorial e a imagem concelhia, e assentam nas seguintes opções estratégicas:

a) Articulação das políticas sectoriais de incidência local com o fornecimento de indicadores para a elaboração/articulação de outros planos municipais;

b) Criação de um instrumento dinâmico e operacional, a partir de uma correta inventariação da realidade existente;

c) Estabelecimento de uma disciplina de edificabilidade que permita preservar valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais, enquanto valores sustentáveis e desfrutáveis pela população e que constitua a base de novas atividades económicas;

d) Ocupação equilibrada do território, visando a reabilitação e consolidação do edificado, no sentido de dar resposta à qualificação da área de intervenção;

e) Organização da rede urbana, de forma a impedir a proliferação de urbanizações estranguladoras das redes e equipamentos, racionalizando a ocupação, uso e transformação do território;



f) Reestruturação da atividade industrial e agropecuária tradicional, forte e dispersa, promovendo políticas territoriais para aglomerações produtivas, estruturalmente e ambientalmente sustentáveis.

### Artigo 3.º

#### Composição do plano

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento, desdobrada nas seguintes plantas:

- i) Classificação e Qualificação do Solo;
- ii) Salvaguardas;
- iii) Valores Patrimoniais;
- iv) Zonamento Acústico;
- v) Estrutura Ecológica Municipal;
- vi) Faixas de Proteção e Salvaguarda.

c) Planta de Condicionantes, desdobrada nas seguintes plantas:

- i) Reserva Ecológica Nacional;
- ii) Reserva Agrícola Nacional;
- iii) Áreas Florestais Percorridas por Incêndios;
- iv) Perigosidade de Incêndios Florestais;
- v) Outras Condicionantes.

2 — O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório do Plano:

- i) Diagnóstico;
- ii) Enquadramento e Ordenamento;
- iii) Condicionantes;
- iv) Estrutura Ecológica Municipal;
- v) Proposta.

b) Relatório das Exclusões do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis;

c) Quadro Estratégico Municipal — Hipóteses de Atuação;

d) Estudos de Caracterização e Diagnóstico:

i) Regional e Local:

- (i) Enquadramento Regional;
- (ii) Rede Viária, Mobilidade e Transportes.

ii) Economia:

- (i) Economia;
- (ii) Turismo.

iii) Sociocultural:

- (i) Demografia;
- (ii) Habitação;
- (iii) Rede de Equipamentos.



iv) Ordenamento e Urbanismo:

(i) Urbanismo.

v) Ambiente e Riscos:

(i) Biofísico;

(ii) Recursos Florestais e Agrícolas;

(iii) Perigosidade e Riscos Naturais, Tecnológicos e Mistos.

vi) Património:

(i) Património Arquitetónico e Paisagístico;

(ii) Património Arqueológico.

e) Avaliação do Grau de Execução do PDM em vigor;

f) Planta de Enquadramento Regional;

g) Planta da Situação Existente;

h) Planta das Intervenções Estratégicas;

i) Planta da Hierarquia Viária;

j) Planta de Equipamentos;

k) Infraestruturas:

i) Planta da Rede Elétrica, Gasoduto e Redes de Distribuição;

ii) Planta da Rede de Abastecimento de Águas e Rede de Águas Residuais.

l) Planta com as indicações das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;

m) Planta dos Recursos Geológicos e Infraestruturas Energéticas;

n) Planta de Zona Inundáveis em Perímetros Urbanos;

o) Planta de Reclassificação de Solos;

p) Relatório Ambiental e Resumo não Técnico;

q) Programa de Execução e Plano de Financiamento;

r) Relatório de Ponderação dos Resultados da Auscultação Pública e Participações Recebidas;

s) Mapa do Ruído;

t) Carta Educativa;

u) Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios;

v) Plano Municipal de Emergência;

w) Ficha de Dados Estatísticos.

Artigo 4.º

**Instrumentos de gestão territorial a observar**

Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos:

a) *(Revogado.)*

b) *(Revogado.)*

c) Plano de Pormenor de St. Agostinho, Resolução do Conselho de Ministros n.º 84/06, de 30 junho, alterado pelo Aviso n.º 8655/2015, de 7 de agosto;

d) Plano de Pormenor Olhalvas/São Romão, Aviso n.º 9986/2012, de 24 de julho;

e) Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, Aviso n.º 8654/2015, de 7 de agosto.



## Artigo 5.º

## Definições

1 — O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico.

2 — Supletivamente o Plano adota as seguintes noções a seguir estabelecidas:

a) Cave — Piso de um edifício situado abaixo da cota de soleira, total ou parcialmente enterrado. Admite-se que a cave possa estar visível até 1 metro de altura medida no ponto médio da fachada principal confinante com a via pública relativamente ao perfil natural do terreno;

b) Área de construção (A.c) — Para efeitos de cálculo da área de construção do edifício não são considerados os alpendres, varandas, telheiros, terraços, galerias, instalações técnicas comuns do edifício, caixas de escada, caixas de elevador, sótãos sem pé-direito regulamentar; e cave quando destinada a arrumos e ou estacionamento;

c) Colmatação — Preenchimento de parcelas entre construções preexistentes com eventual encosto de empenas numa área caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura já definida, onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade;

d) Edificações de apoio às atividades do solo rural — Edificações ligadas à atividade do solo rural designadamente a atividade florestal, agrícola, pecuária, aquicultura, apicultura, como por exemplo: armazém para máquinas, rações, equipamentos, alfaias e produtos da exploração; cubas; silos; secadores; estufas; apoio às atividades de gestão de combustível;

e) Intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano — Visam a valorização dos espaços e a sua eventual fruição pública, preservando espécies arbóreas existentes e espécies vegetais arbóreas e arbustivas adaptadas às condições edafo-climáticas ou autóctones;

f) Estabelecimentos industriais do solo rural — Unidades que procedem à transformação primária das matérias-primas provenientes designadamente da produção florestal, agrícola, aquicultura, apicultura, pecuária, não implicando a sua transformação em produtos derivados;

g) Espécies de crescimento rápido — Todas as espécies que possam ser sujeitas, em termos de viabilidade técnico-económica, a exploração em revoluções curtas, nomeadamente as do género *Eucalyptus*, *Acacia* e *Populus*;

h) Espécie autóctone — Qualquer espécie indígena, da flora ou da fauna, originária de um determinado território e aí registada como ocorrendo naturalmente e com populações autossustentadas durante os tempos históricos. São exemplos de plantas autóctones do concelho de Leiria, espécies como o Carvalho (o Cerquinho ou Português, o negral e o alvarinho), o Sobreiro, a Azinheira, o Carrasco, a Carvalhiça, o Loureiro, o Zambujeiro, a Aroeira, o Zimbro, o Medronheiro, o Aderno-de-folhas-largas, o Pilriteiro, a Gilbardeira, o Sanguinho-das-sebes, a Murta, a Urze (a branca, a das vassouras e a vermelha), o Folhado, a Roseira-brava, a Previnca, a Giesteira-das-sebes, a Madressilva-caprina, o Lentisco-bastardo, o Tomilho, a Hera, o Samouco, o Abrunheiro-bravo, a Tamargueira, a Cornalheira, o Sargaço, o Trovisco, o Tojo, o Rosmaninho, o Alecrim, a Alfazema, entre outros;

i) Galeria ripícola — Formação linear de espécies lenhosas arbóreas e arbustivas associadas às margens de um curso de água, constituindo um corredor de copas mais ou menos fechado sobre o curso de água. São exemplos de plantas autóctones ripícolas do concelho de Leiria, espécies como o Amieiro, o Ulmeiro, o Negrilho, o Freixo, o Salgueiro-branco, o Vimieiro, a Borracheira (a negra e a branca), a Tamargueira, o Sabugueiro, o Sanguinho, o Choupo (o branco e o negro), a Tábua-larga, o Caniço, o Lirio-dos-charcos, o Junco, a Rosa Canina, entre outros;

j) Envolvente mais próxima — É definida pelos edifícios imediatamente contíguos, a identificar em planta, e na ausência destes, os edifícios mais próximos, também identificados em planta.

## TÍTULO II

## Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

## CAPÍTULO I

## Disposições gerais

## Artigo 6.º

## Identificação

1 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se pela legislação específica aplicável, prevalecendo, em caso de incompatibilidade, sobre as regras previstas para o uso do solo das áreas por elas abrangidas, ainda que não assinaladas na Planta de Condicionantes.

2 — No território abrangido pelo presente Plano, são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, ainda que não estejam assinaladas na Planta de Condicionantes designadamente:

a) Recursos Naturais:

i) Recursos Hídricos:

(i) 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 respetivas margens.  
Margem

(ii) Zona terrestre de proteção de lagoa classificada de águas públicas:

Zona reservada;  
Zona terrestre de proteção.

(iii) Captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público;

(iv) Perímetro de proteção de captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público:

Zona alargada de proteção;  
Zona intermédia de proteção;  
Zona imediata de proteção.

ii) Recursos Geológicos:

(i) Águas minerais naturais — Monte Real:

Concessão;  
Zona alargada de proteção;  
Zona intermédia de proteção;  
Zona imediata de proteção.

(ii) Pedreiras;

(iii) Concessões minerais;

(iv) Área cativa (Barracão/Pombal/Redinha e Maceira/Leiria);

(v) Área reserva (Barracão/Pombal/Redinha e Maceira/Leiria).

*iii*) Recursos Agrícolas e Florestais:

## (i) Obras de Aproveitamento Hidroagrícola:

Limite do Regadio do Sirol;  
Limite do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis (AHVL);  
Canais principais de rega e coletores de defesa;  
Açudes;  
Estações Elevatórias.

## (ii) Regime florestal:

Regime florestal total;  
Regime florestal parcial.

- (iii) Árvores de interesse público;
- (iv) Arvoredo de interesse público;
- (v) Sobreiro e Azinheira;
- (vi) Reserva agrícola nacional;
- (vii) Áreas florestais percorridas por incêndios;
- (viii) Perigosidade de incêndios florestais.

*iv*) Recursos Ecológicos:

- (i) Reserva ecológica nacional;
- (ii) Rede Natura 2000-Sítio de Interesse Comunitário — Azabuco (PTCON0046);
- (iii) Rede Natura 2000-Zona de Proteção Especial de Aveiro/Nazaré.

*b*) Património:*i*) Bens Imóveis Classificados:

## (i) Monumento nacional:

Castelo e Capela de São Pedro — Decreto de 16-06-1910. Zona especial de proteção fixada pela Portaria publicada no Diário do Governo, de 8-06-1967, alterada pela Portaria n.º 201/2018, publicada no *Diário da República*, n. 58.º, de 22 de março;

Abriço do Lagar Velho, toda a área classificada é zona “*non aedificandi*” — Decreto n.º 17/2013, de 24 de junho. Zona especial de proteção fixada pela Portaria 630/2013, de 20 de setembro;

Sé de Leiria, incluindo o claustro, o adro envolvente, a torre sineira e a casa do sineiro — Decreto 30/2014, de 19 de novembro.

## (ii) Interesse público:

Igreja e Convento de S. Francisco — Decreto n.º 29/84, de 25 de junho;

Convento de Santo António dos Capuchos — Decreto n.º 28/82, de 26 de fevereiro. Zona especial de proteção fixada pela Portaria n.º 646/85, de 29 de agosto, corrigida pela Portaria n.º 316/94, de 25 de maio;

Imóvel onde está instalado o Colégio Dr. Correia Mateus — Decreto n.º 28/82, de 26 de fevereiro;

Convento de Santo Agostinho e antigo Seminário — Decreto n.º 28/82, de 26 de fevereiro. Zona especial de proteção fixada pela Portaria n.º 300/87, de 10 de abril;

Capela de Nossa Senhora da Encarnação — Decreto n.º 28/82, de 26 de fevereiro;

Pelourinho de Monte Real — Decreto n.º 23122, de 11 de outubro, Diário do Governo, 1.ª série, n.º 231, de 11 de outubro de 1933;

Mercado de Santana — Classificação como monumento de interesse público e fixação da zona especial de proteção pela Portaria n.º 581/2011, de 14 de junho;



Igreja de Nossa Senhora da Luz, paroquial de Maceira — Decreto n.º 29/84, de 25 de junho;  
Igreja da Misericórdia de Leiria — Portaria n.º 208/2015, de 13 de abril.

(iii) Interesse municipal:

Casa da Câmara de Monte Real — Decreto n.º 29/84, de 25 de junho.

ii) Edifícios Públicos de Interesse Público e Outras Construções de Interesse Público:

- (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.

c) Infraestruturas:

i) Gasodutos:

- (i) Gasoduto nacional;
- (ii) Gasoduto regional.

ii) Rede Elétrica:

- (i) Média tensão;
- (ii) Alta tensão;
- (iii) Muito alta tensão.

iii) Marcos Geodésicos.

iv) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais:

- (i) Itinerário Principal: IP 1 (A 1);
- (ii) Itinerário Complementar: IC 1 (A 8, A 17); IC 2 (A 19, EN 1); IC 9; IC 36 (A 8);
- (iii) Estrada Nacional: EN 113, Via de Penetração em Leiria;
- (iv) Estradas Regionais: ER 349; ER 350; ER 357.

v) Estradas Desclassificadas: EN 1 (do nó da Azoia ao limite sul do Concelho); EN 109; EN 109-9; EN 113 (Leiria/Circular Oriente de Leiria); EN 242 (Variante da Barosa), EN 349 (no troço substituído pela Variante Sul de Monte Real) e EN 350 (Leiria/ER350).

vi) Rede Rodoviária Municipal:

- (i) Estradas Municipais;
- (ii) Caminhos Municipais.

vii) Rede Ferroviária:

- (i) Linha do Oeste.

viii) Telecomunicações:

- (i) Feixe Hertziano — Serra dos Candeeiros/Leiria;
- (ii) Feixe Hertziano — Leiria/ Figueira da Foz.

d) Equipamentos:

i) Estabelecimentos Prisionais:

- (i) Estabelecimento Prisional e Regional de Leiria;
- (ii) Estabelecimento Prisional de Leiria.



ii) Defesa Nacional:

(i) Instalações Militares:

RAL — Regimento de Artilharia de Leiria;  
Base Aérea n.º 5.

e) Atividades Perigosas:

i) Estabelecimentos com Substâncias Perigosas;

ii) Estabelecimentos com Produtos Explosivos.

## CAPÍTULO II

### Disposições específicas

#### Artigo 7.º

##### Rede rodoviária nacional e estradas regionais

As servidões rodoviárias, as faixas de respeito e as zonas non aedificandi para as vias integradas na rede rodoviária nacional e estradas regionais são as definidas nos termos da legislação específica em vigor e, no caso de vias concessionadas, as definidas no respetivo contrato de concessão.

#### Artigo 8.º

##### Estradas desclassificadas

1 — As vias não incluídas no Plano Rodoviário Nacional integrarão a rede rodoviária municipal, após a respetiva transferência para a jurisdição do Município.

2 — As servidões rodoviárias e as zonas non aedificandi para as vias referidas no número anterior e que ainda não tenham sido incluídas na rede rodoviária municipal, são as definidas nos termos da legislação específicas em vigor.

#### Artigo 9.º

##### Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis (AHVL)

1 — A área beneficiada pelo AHVL e suas infraestruturas regem-se pelo regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola, carecendo qualquer intervenção de parecer favorável da entidade competente nos termos da legislação em vigor.

2 — A área beneficiada pelo AHVL, em solo rural, faz parte integrante da reserva agrícola nacional.

3 — Dentro do limite do AHVL, carecem de autorização da entidade competente nos termos da legislação em vigor, quaisquer intervenções nas faixas de proteção das redes de rega, das redes de drenagem, do sistema de defesa contra cheias e das infraestruturas associadas.

4 — Na área beneficiada pelo AHVL, em solo urbano, aplica-se o disposto no artigo 79.º do presente Regulamento.

#### Artigo 10.º

##### Regadio do Sirol

A área abrangida pelo Regadio do Sirol e as suas infraestruturas regem-se pelo regime jurídico das obras do aproveitamento hidroagrícola, carecendo qualquer intervenção de parecer favorável da entidade competente, nos termos da legislação em vigor.

## TÍTULO III

### Sistemas territoriais e salvaguardas

#### CAPÍTULO I

##### Sistema ambiental

###### Artigo 11.º

###### Identificação

- 1 — O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal e áreas de risco de uso do solo.
- 2 — O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

#### SECÇÃO I

##### Estrutura ecológica municipal

###### Artigo 12.º

###### Âmbito territorial

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

- a) Áreas fundamentais — correspondem a áreas do território com elevado valor natural que assumem um carácter estratégico na preservação e sustentabilidade e continuidade ecológica;
- b) Áreas complementares — correspondem a áreas do território com incidência de valores naturais e/ou cujas características biofísicas desempenham uma função importante no equilíbrio ecológico e na proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do solo rural e urbano e incidem sobre espaços verdes urbanos;
- c) Corredores ecológicos — integram os corredores estruturantes e complementares e correspondem a áreas do território cuja função principal é assegurar a conectividade entre os principais sistemas ecológicos.

###### Artigo 13.º

###### Regime de ocupação

- 1 — O regime de ocupação das áreas e dos corredores da estrutura ecológica municipal observa o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de uso do solo, articulado com o regime estabelecido no presente artigo, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às referidas áreas e nomeadamente do disposto no presente artigo.
- 2 — As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da estrutura ecológica municipal e ser orientadas para a sua valorização ambiental, ecológica, biofísica e paisagística e para a criação de corredores ecológicos contínuos e redes de proteção, educação e fruição ambiental.
- 3 — Nas áreas fundamentais não são admitidas as seguintes ações e/ou atividades:
  - a) Alterações que coloquem em risco bens a salvaguardar designadamente os bens naturais, culturais, paisagísticos e arquitetónicos;

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

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

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

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

6 — Nos corredores ecológicos, são proibidas:

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

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

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

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



## SECÇÃO II

## Áreas de risco de uso do solo

## Artigo 14.º

## Identificação

1 — As áreas de risco ao uso do solo correspondem a determinadas características do território ou a fatores aos quais o território está sujeito que, para além das condicionantes legais em presença, implicam regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para as categorias e subcategorias de espaço.

2 — As áreas de risco ao uso do solo correspondem, nomeadamente, a:

- a) Perigosidade de incêndios florestais;
- b) Áreas florestais percorridas por incêndios;
- c) Zonas inundáveis.

## Artigo 15.º

## Perigosidade de incêndios florestais

1 — A edificabilidade nas classes de perigosidade, cartografadas na Planta de Condicionantes — Perigosidade de Incêndios Florestais, só pode ser autorizada se cumprir o estabelecido no Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios.

2 — Para efeitos de defesa de pessoas, de bens e da floresta observam-se as disposições constantes do Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios.

## Artigo 16.º

## Áreas florestais percorridas por incêndios

Nas áreas do solo rural com povoamentos florestais percorridos por incêndios, identificadas na Planta de Condicionantes — Áreas Florestais Percorridas por Incêndios, a edificabilidade fica condicionada ao estabelecido na legislação em vigor.

## Artigo 17.º

## Zonas inundáveis

1 — As zonas inundáveis delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e constituem as áreas contíguas à margem dos cursos de água ou do mar que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

2 — Sem prejuízo do respetivo regime jurídico e do regime aplicável às áreas incluídas na reserva ecológica nacional, nas zonas inundáveis deve-se promover ações que contribuam para uma elevada permeabilidade do solo e promovam boas condições de drenagem.

3 — Nas zonas inundáveis são interditos os seguintes usos e ações:

- a) A instalação de aterros, muros, vedações ou quaisquer outros obstáculos que possam constituir barreiras físicas à livre circulação das águas e da fauna silvestre;
- b) Alteração do sistema natural de escoamento que provoque obstrução à circulação das águas;
- c) Pavimentação impermeável contínua que prejudique a permeabilidade do solo remanescente à área construída;



- d) Instalação de estabelecimentos industriais que produzam ou utilizem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
- e) Produção ou armazenamento de substâncias químicas ou biológicas perigosas;
- f) Instalações de equipamento de saúde, ensino e social;
- g) Instalações de serviços municipais de proteção civil, corpos de bombeiros e de outros agentes de proteção, bem como infraestruturas consideradas sensíveis e/ou indispensáveis às operações de proteção civil.

4 — Com exceção das operações de legalização e ampliação, nas novas edificações as cotas dos pisos inferiores, independentemente do seu uso, devem ser sempre superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

5 — As edificações não devem interferir negativamente com o escoamento das águas da rede hidrográfica.

6 — Qualquer ocupação deve ser antecedida de estudos detalhados, de modo a salvaguardar a segurança de pessoas e bens, bem como ser acompanhada de eficientes sistemas de drenagem de águas pluviais.

7 — Nos passeios, calçadas, praças, ciclovias e estacionamento devem ser utilizados materiais permeáveis.

8 — As áreas identificadas como zonas inundáveis podem vir a ser alteradas, segundo os procedimentos previstos na lei, após a execução das obras hidráulicas, previstas em estudos hidrológicos elaborados ou a elaborar, e aprovados pelas entidades competentes.

### SECÇÃO III

#### Zonamento acústico

#### Artigo 18.º

##### Identificação

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

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

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

3 — As zonas de conflito correspondem àquelas cujos níveis de ruído, ultrapassam os valores definidos na lei vigente onde se devem prever técnicas de controlo de ruído.

4 — Relativamente à restante área do concelho sem classificação, os recetores sensíveis isolados existentes ou previstos, são equiparados a zonas mistas para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite.

#### Artigo 19.º

##### Regime

1 — Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

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



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

## CAPÍTULO II

### Sistema patrimonial

#### Artigo 20.º

##### Identificação

O sistema patrimonial integra o património natural e cultural — paisagístico, arquitetónico, e arqueológico, constituído pelos bens, monumentos, conjuntos ou sítios, que pelas suas características se assumem como valores de reconhecido interesse cultural, histórico, paleontológico, arqueológico, arquitetónico, antropológico, artístico, etnográfico, científico, social, industrial ou técnico.

#### SECÇÃO I

##### Património

#### Artigo 21.º

##### Identificação

O património classificado e os edifícios públicos de interesse público e outras construções de interesse público encontra-se identificado na Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes e Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais e constituem testemunhos de especial importância da civilização, da identidade e da cultura nacional, objeto de especial proteção e valorização.

#### Artigo 22.º

##### Regime

1 — Nos bens classificados de interesse nacional, interesse público e interesse municipal, e nas respetivas zonas gerais e zonas especiais de proteção, delimitadas na Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes, aplica-se o regime legal estabelecido na Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural e respetiva regulamentação.

2 — Aos edifícios públicos de interesse público e outras construções de interesse público, e nas respetivas zonas de proteção, delimitadas na Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes, aplica-se o regime previsto na lei.

#### SECÇÃO II

##### Património referenciado

#### Artigo 23.º

##### Identificação

1 — Encontram-se assinalados na Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais o património referenciado como de interesse patrimonial por parte do Município de Leiria e como tal sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

2 — O património referenciado classifica-se nos domínios do património paisagístico, do património arquitetónico e conjunto patrimonial, sendo que estes últimos integram as categorias I, II e III em função do respetivo valor patrimonial.

## Artigo 24.º

**Regime**

1 — Sem prejuízo do previsto na lei para as operações de reabilitação urbana, ao património arquitetónico referenciado aplica-se o seguinte regime:

a) Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os estipulados nas respetivas categorias e sub-categorias de uso do solo;

b) Qualquer intervenção deve ter como primeiro objetivo a salvaguarda e a valorização dos bens imóveis, sendo que são admitidas obras de conservação, alteração e ampliação desde que estas não desvirtuem as características arquitetónicas do existente nem as condições biofísicas e paisagísticas que contribuíram para o seu valor.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, aos conjuntos patrimoniais aplicam-se ainda as seguintes disposições:

a) Devem ser promovidas Unidades de Execução para definição de alinhamentos e cérceas, especificação de materiais, e técnicas de construção e métricas da paisagem, designadamente das manchas, corredores e matrizes;

b) As edificações a implantar devem respeitar a morfologia do conjunto, nomeadamente quanto a alinhamentos, implantação, dimensão e volumetria.

3 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, aos bens identificados como património paisagístico aplicam-se as seguintes disposições:

a) Ao Município de Leiria reserva-se o direito de exigir a salvaguarda ou proteção de qualquer exemplar de espécie arbórea ou arbustiva, maciço ou alinhamento vegetal que, embora em terreno particular, venha a ser considerada de interesse público municipal, pelas suas características estruturais, raridade, interesse botânico ou histórico, ainda que não se encontre como tal classificada;

b) Qualquer intervenção, nos bens identificados, requer autorização da Câmara Municipal de Leiria;

c) Não são permitidas intervenções que descaracterizem ou desvirtuem o bem, nem que alterem as condições biofísicas e paisagísticas que lhes servem de suporte e conferem valor;

d) Às espécies arbóreas existentes protegidas por lei aplica-se o respetivo regime jurídico de proteção.

4 — Excetuam-se da alínea a) do número anterior as situações de perigo eminente para a saúde ou segurança pública, a confirmar por avaliação dos serviços competentes da Câmara Municipal.

5 — *(Eliminado.)*

6 — A Câmara Municipal deve definir os auxílios, designadamente nas taxas relativas a operações urbanísticas e nos benefícios fiscais, de que os bens que integram o património referenciado podem beneficiar.

## SECÇÃO III

**Património arqueológico**

## Artigo 25.º

**Identificação**

1 — Encontram-se assinalados na Planta de Ordenamento — Valores Patrimoniais, as áreas de sensibilidade arqueológica, conjuntos e sítios arqueológicos de interesse patrimonial inventariados e descritos por parte do Município de Leiria, na Carta Arqueológica, e como tal, sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

2 — Ao Património Arqueológico aplica-se a legislação em vigor, devendo ser privilegiada a proteção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos.

#### Artigo 26.º

##### Regime

1 — Nas áreas de sensibilidade arqueológica, conjuntos arqueológicos e sítios arqueológicos e respetivos perímetros de salvaguarda, todos os trabalhos ou atividades que envolvam transformação, revolvimentos ou remoção de terreno do solo e subsolo, bem como, demolição de construções, ou outros que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem, implicam obrigatoriamente a realização de trabalhos arqueológicos, cuja tipologia depende do parecer prévio das entidades competentes.

2 — A demarcação dos perímetros de salvaguarda é passível de alteração, quando delimitados especificamente com base em informação científica disponível, cuja demarcação pode dar origem a áreas de sensibilidade arqueológica.

3 — Se no decurso de uma obra ou outra atividade, não sujeita, previamente, ao cumprimento do disposto nos números anteriores, forem encontrados quaisquer vestígios arqueológicos é obrigatória a sua comunicação imediata à Câmara Municipal de Leiria e às entidades de tutela competentes.

4 — No caso previsto no número anterior a obra em causa deverá ser imediatamente suspensa, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

5 — O tempo de duração efetiva de suspensão implica uma suspensão automática para todos os efeitos, independentemente das demais providências previstas na lei.

6 — Todas as intervenções que impliquem picagem de reboco com exposição do aparelho construtivo e revolvimento de solos em igrejas, capelas e ermidas, e respetivos adros, construídas até final do século XIX, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos efetuados nos termos da legislação em vigor.

### CAPÍTULO III

#### Salvaguardas

#### Artigo 27.º

##### Identificação

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

a) Recursos Geológicos:

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

b) Equipamentos:

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

c) Infraestruturas:

- i) Rede elétrica.
- (i) Média tensão proposta.

ii) (Revogado):

(i) (Revogado.)

iii) Abastecimento de águas:

- (i) Estações de tratamento de água existentes (ETA);
- (ii) Estações elevatórias de água existentes (EEA);
- (iii) Reservatórios de água existentes;
- (iv) Reservatórios de água propostos;
- (v) Conduto adutora existente;
- (vi) Conduto adutora projetada.

iv) Drenagem e tratamento de águas residuais:

- (i) Estações de tratamento de águas residuais existentes (ETAR);
- (ii) Estações elevatórias de águas residuais existentes (EEAR);
- (iii) Emissário de águas residuais existente.

d) Outras infraestruturas:

- i) Aeródromo da Gândara e zonas de proteção;
- ii) Heliporto do Hospital de Santo André e zonas de proteção.

## SECÇÃO I

### Recursos geológicos

#### Artigo 28.º

##### Pedreiras em fase de adaptação

1 — As explorações de recursos geológicos de domínio privado compreendem as pedreiras em fase de adaptação.

2 — Salvo legislação específica em contrário, a urbanização deve cumprir com o regime jurídico da pesquisa e exploração de massas minerais.

3 — A adaptação das pedreiras, após instituída, passa a integrar automaticamente a Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes, constituindo deste modo servidão administrativa eficaz.

#### Artigo 29.º

##### Contratos de prospeção e pesquisa

1 — A prospeção e pesquisa de recursos geológicos consistem num conjunto de estudos e trabalhos, que têm por objetivo a determinação das características e a avaliação do interesse económico no seu futuro aproveitamento.

2 — O licenciamento de novas explorações de recursos geológicos no interior de áreas de prospeção e pesquisa, do mesmo tipo de recurso geológico, deverá ser sujeito a parecer da entidade competente.

3 — Todos os trabalhos de prospeção e pesquisa deverão decorrer de acordo com as regras e boas práticas do exercício da pesquisa, mediante a legislação em vigor, devendo sempre repor a topografia e solo em situação equivalente à original aquando do seu término.

## Artigo 30.º

**Mina da Guimarães**

As operações urbanísticas que se sobreponham à mina da Guimarães, devem obrigatoriamente prever a realização de um estudo geológico.

## SECÇÃO II

**Equipamentos**

## Artigo 31.º

**Hospital de Santo André**

1 — Até à publicação de diploma legal que institua a servidão pretende-se, com a delimitação da zona de proteção ao hospital de Santo André, proteger o Hospital relativamente à utilização dos terrenos circundantes.

2 — Na zona de proteção ao hospital só serão admitidas construções, condicionadas a prévio parecer da entidade competente, que pela sua natureza, função, volumetria ou ordem não perturbem a paisagem envolvente, o seu bom funcionamento, bem como a segurança da instalação hospitalar com a produção de fumos, cheiros, ruídos, poeiras, vibrações, ensombramento ou ainda que sejam geradoras de tráfego, impedindo o fácil acesso ao respetivo hospital.

3 — A servidão do hospital de Santo André, após instituída, passa a integrar automaticamente a Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes, constituindo deste modo servidão administrativa eficaz.

## SECÇÃO III

**Infraestruturas**

## Artigo 32.º

**Infraestruturas**

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

2 — *(Revogado.)*

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

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

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

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

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

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

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

## SECÇÃO IV

## Outras infraestruturas

## Artigo 33.º

## Aeródromo da Gândara

1 — Até à publicação de diploma legal que institua a servidão aeronáutica do Aeródromo, e tendo como objetivo a obtenção de um nível adequado de segurança, eficiência e regularidade nas operações das aeronaves na vizinhança imediata da infraestrutura aeronáutica relacionadas com a aterragem e a descolagem, bem como a proteção e segurança de pessoas e bens à superfície nessas mesmas áreas, são definidas as áreas de proteção identificadas na Planta de Ordenamento — Salvaguardas.

2 — Quaisquer trabalhos ou atividades a desenvolver na área de aplicação da presente área de proteção e que possam conduzir à criação de obstáculos ou comprometam a segurança do voo das aeronaves, o normal funcionamento da infraestrutura ou a eficiência das instalações, fica condicionado a prévio parecer da entidade competente.

3 — A servidão aeronáutica do aeródromo, após instituída, passa a integrar automaticamente a Planta de Condicionantes, constituindo deste modo servidão administrativa eficaz.

## Artigo 34.º

## Heliporto do hospital de Santo André

1 — Até à publicação de diploma legal que institua a servidão aeronáutica do heliporto, e tendo como objetivo a obtenção de um nível adequado de segurança na vizinhança imediata da infraestrutura aeronáutica relacionadas com a aterragem e a descolagem, bem como a proteção e segurança de pessoas e bens à superfície nessas mesmas áreas, são definidas as áreas de proteção identificadas na Planta de Ordenamento — Salvaguardas.

2 — Nas zonas de proteção referidas no número anterior, ficam sujeitos a parecer vinculativo da autoridade aeronáutica, o licenciamento ou autorização dos seguintes trabalhos e atividades:

a) A construção de edifícios ou instalação de equipamentos, tais como, postes, linhas aéreas de energia, independentemente das suas altitudes;

b) O lançamento para o ar de projeteis ou outros objetos suscetíveis de pôr em risco a segurança aeronáutica, bem como o lançamento de fogo-de-artifício, a projeção de luzes, a emissão de raios laser e outros, ou ainda produzir poeiras ou fumos suscetíveis de alterar as condições de visibilidade.

3 — A servidão do heliporto do hospital de Santo André, após instituída, passa a integrar automaticamente a Planta de Condicionantes, constituindo deste modo servidão administrativa eficaz.

## CAPÍTULO IV

## Zonas sujeitas a regimes de proteção e salvaguarda

## Artigo 34.º-A

## Âmbito e identificação

1 — O presente capítulo estabelece as regras aplicáveis às faixas de proteção e salvaguarda delimitadas na Planta de Ordenamento — Faixas de Proteção e Salvaguarda, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente Regulamento.



2 — As faixas de proteção e salvaguarda da zona terrestre de proteção compreendem as seguintes tipologias:

- a) Faixa de proteção costeira;
- b) Faixa de proteção complementar;
- c) Margem;
- d) Faixas de salvaguarda em litoral arenoso:
  - d1) Faixas de salvaguarda à erosão costeira — Nível I e Nível II;
  - d2) Faixas de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira — Nível I e Nível II;
- e) Faixa de salvaguarda em litoral de arriba:
  - e1) Faixas de salvaguarda para o mar;
  - e2) Faixa de salvaguarda para terra Nível I e Nível II.

#### SECÇÃO I

##### Faixa de proteção costeira e faixa de proteção complementar

#### SUBSECÇÃO I

##### Regime geral

#### Artigo 34.º-B

##### Disposições comuns

1 — Nas faixas de proteção costeira ou complementar da zona terrestre de proteção são interditas as seguintes atividades:

- a) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;
- b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;
- c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
- d) Rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;
- e) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados a esse efeito;
- f) Outras atividades que alterem o estado das massas de águas ou coloquem esse estado em perigo.

#### SUBSECÇÃO II

##### Faixa de proteção costeira

#### Artigo 34.º-C

##### Regime de proteção e salvaguarda

1 — Na faixa de proteção costeira são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
- b) A realização de projetos de irrigação ou tratamento de águas residuais e desde que não haja alternativa;



c) A implementação de percursos pedonais, cicláveis, para veículos não motorizados, e equestres, desde que acautelados os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais;

d) A realização de obras de requalificação de empreendimentos turísticos existentes e devidamente licenciados, nomeadamente parques de campismo e caravanismo, acautelando sempre os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais.

2 — Na faixa de proteção costeira, para além das interdições estabelecidas no artigo anterior, são ainda interditas as seguintes atividades:

a) Novas edificações, exceto instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, bem como núcleos piscatórios, infraestruturas, designadamente de defesa e segurança nacional, equipamentos coletivos, instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o sector pela entidade competente;

b) Ampliação de edificações, exceto das instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, dos núcleos piscatórios, pisciculturas e infraestruturas e nas situações em que a mesma se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;

c) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano definido em plano municipal de ordenamento do território, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias;

d) A ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas, arribas e zonas húmidas, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e os associados a núcleos piscatórios;

e) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos.

3 — Na faixa de proteção costeira excecionam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do número anterior, os direitos pré-existent e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do Programa da Orla Costeira Ovar — Marinha Grande (POC OMG).

### SUBSECÇÃO III

#### Faixa de proteção complementar

#### Artigo 34.º-D

#### Regime de proteção e salvaguarda

1 — Na faixa de proteção complementar é permitida a construção de estações de tratamento de águas residuais (ETAR) quando não contrariem os objetivos do POC OMG e tendo em consideração a sensibilidade do meio recetor, desde que devidamente autorizadas nos termos da lei e se revistam de interesse público declarado.

2 — Na faixa de proteção complementar, fora das áreas inseridas em perímetro urbano, para além das interdições estabelecidas no artigo 34.º-B, é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturização, com exceção das seguintes situações:

a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidas de interesse público pelo sector e apenas quando a sua localização na área do POC OMG seja imprescindível;

b) Parques de campismo e caravanismo;

- c) Estruturas ligeiras relacionadas com a atividade da agricultura, da pesca e da aquicultura, fora da orla costeira;
- d) Instalações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios;
- e) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;
- f) Obras de reconstrução e de alteração, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade;
- g) Relocalização de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano e se localize em áreas contíguas a este e fora das faixas de salvaguarda;
- h) Direitos pré-existentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC OMG.

3 — Os edifícios e infraestruturas referidos no número anterior devem observar o seguinte:

- a) Respeitar as características das construções existentes, tendo em especial atenção a preservação do património arquitetónico;
- b) As edificações, no que respeita à implantação e à volumetria, devem adaptar-se à fisiografia de cada parcela de terreno, respeitar os valores naturais, culturais e paisagísticos, e afetar áreas de impermeabilização que não ultrapassem o dobro da área total de implantação;
- c) Nas situações referidas na alínea c) da norma anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.

## SECÇÃO II

### Margem

#### SUBSECÇÃO I

##### Margem

#### Artigo 34.º-E

##### Regime de proteção e salvaguarda

1 — Na margem, para além do quadro normativo previsto para a zona terrestre de proteção, apenas são admitidas as edificações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios.

2 — Na margem, para além das interdições estabelecidas para a zona terrestre de proteção, são ainda interditas as seguintes atividades:

- a) Equipamentos que não tenham por função o apoio de praia, salvo quando se localizem em solo urbano e cumpram com o disposto no POC OMG;
- b) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associadas às infraestruturas previstas nas diretivas do POC OMG ou se previstas em plano municipal de ordenamento do território em vigor à data da aprovação do POC OMG;
- c) Realização de obras de construção ou de ampliação, com exceção das previstas nas alíneas a) e b) deste número;
- d) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente.

## SECÇÃO III

## Faixas de salvaguarda

## Artigo 34.º-F

## Identificação

1 — São definidas as seguintes faixas de salvaguarda:

a) Faixas de salvaguarda em litoral arenoso, que se subdividem em:

i) Faixa de salvaguarda à erosão costeira — Nível I e Nível II;

ii) Faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira — Nível I e Nível II;

b) Faixas de salvaguarda em litoral de arriba, que se subdividem em:

i) Faixas de salvaguarda para o mar;

ii) Faixas de salvaguarda para terra — Nível I e Nível II;

2 — Nas faixas de salvaguarda em perímetro urbano, no que respeita ao regime de edificabilidade, são diferenciadas as seguintes áreas:

a) Faixas de salvaguarda em litoral arenoso:

i) Nível I em frente urbana, entendendo-se como frente urbana a faixa paralela ao mar em perímetro urbano definida pela primeira linha de edificações da frente de mar em perímetro urbano;

ii) Nível I, fora da frente urbana;

iii) Nível II, em perímetro urbano.

b) Faixas de salvaguarda em litoral de arriba:

i) Nível I em perímetro urbano;

ii) Nível II, em perímetro urbano.

## SUBSECÇÃO I

## Faixas de salvaguarda em litoral arenoso

## Artigo 34.º-G

## Regime de proteção e salvaguarda

1 — Nas faixas de salvaguarda ao galgamento e inundações costeira são interditas caves abaixo da cota natural do terreno e nas edificações existentes, caso haja alteração de uso, é interdita a utilização destes espaços para fins habitacionais.

2 — Fora do perímetro urbano aplicam-se as seguintes regras:

a) Nas faixas de salvaguarda em litoral arenoso Nível I é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção, ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes, com exceção das obras de reconstrução e alteração das edificações desde que as mesmas se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e mobilidade.

b) Nas faixas de salvaguarda em litoral arenoso — Nível II, deverá atender-se ao disposto no regime de salvaguarda para a zona terrestre de proteção-faixas de proteção costeira ou complementar.

3 — No interior do perímetro urbano aplicam-se as seguintes regras:

a) Nas frentes urbanas, deve atender-se ao seguinte:

i) São interditas operações de loteamento, obras de urbanização, obras de construção novas edificações e de ampliação, reconstrução e alteração das existentes, exceto quando as obras de

ampliação reconstrução e alteração que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e ou mobilidade;

ii) As obras de ampliação, reconstrução ou de alteração não poderão originar a criação de caves e de novas unidades funcionais.

b) Fora das frentes urbanas, deve atender-se ao seguinte:

i) As novas edificações, ficam sujeitas ao disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Ovar — Marinha Grande, aprovado pela resolução do Conselho de Ministros n.º 142/2000, de 20 de outubro, até 10 de agosto de 2018;

ii) Admite-se a reconstrução, a ampliação e a alteração de edificações existentes, desde que tal não se traduza no aumento da sua altura, na criação de caves e de novas unidades funcionais, e não corresponda a um aumento total da área de construção superior a 25 m<sup>2</sup>, e não constituam mais valias em situação de expropriação ou aquisição por parte do Estado.

c) Nas faixas de salvaguarda em litoral arenoso — Nível II, deve atender-se ao seguinte:

i) São admitidas novas edificações, ampliações, reconstruções e alterações das edificações já existentes legalmente construídas, desde que as edificações ou as áreas urbanas onde estas se localizem integrem soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, definidas em Plano Municipal de Ordenamento do Território, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, nomeadamente:

(i) A utilização de técnicas e materiais construtivos no exterior dos edifícios resistentes à presença da água;

(ii) Ao nível do piso térreo das edificações, a previsão de soluções que favoreçam o rápido escoamento das águas;

(iii) Na pavimentação dos espaços exteriores devem ser utilizados materiais permeáveis;

(iv) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

## SUBSECÇÃO II

Faixas de salvaguarda em litoral de arriba

### Artigo 34.º-H

#### Regime de proteção e salvaguarda

1 — Fora do perímetro urbano aplicam-se as seguintes regras:

a) Na faixa de salvaguarda em litoral de arriba para o mar deve atender-se ao seguinte:

a1) É interdita a implantação de quaisquer estruturas, designadamente as relacionadas com a estabilidade da arriba, devendo para o efeito os interessados cumprir as seguintes condicionantes:

(i) Apresentação de parecer técnico especializado sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba, o qual comprove a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida, sujeito a aprovação pela entidade competente para o efeito;

(ii) Realização de intervenção específica, suportada por estudo especializado, que garanta a estabilidade da arriba, de modo a assegurar as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas.

a2) A permanência de qualquer apoio de praia localizado em faixa de salvaguarda deve ser avaliada regularmente, mediante o diagnóstico da evolução da situação do risco associado à mesma localização através de vistoria técnica realizada pela entidade competente para o efeito.

b) Nas faixas de salvaguarda em litoral de arriba para terra — Nível I e Nível II, deverá atender-se ao disposto no regime de salvaguarda para a zona terrestre de proteção-faixas de proteção costeira e complementar.

2 — No interior do perímetro urbano aplicam-se as seguintes regras:

a) Na faixa de salvaguarda em litoral de arriba — Nível I são proibidas novas edificações, a ampliação e a reconstrução das existentes, exceto quando se trate de:

i) Obras de reconstrução exigidas por situações de emergência as quais deverão ser objeto de parecer pelas entidades públicas diretamente responsáveis pela área afetada;

ii) Obras de reconstrução ou de ampliação que incidam em áreas que tenham sido ou venham a ser objeto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e faixa de salvaguarda associada ou de intervenções específicas de estabilização, desde que demonstrem claramente que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas;

iii) Obras de ampliação referidas na alínea anterior desde que não se traduzam no aumento de cércea, na criação de caves e de novas unidades funcionais e não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 25 m<sup>2</sup>;

iv) Obras destinadas à instalação de estacionamento, acessos e instalações amovíveis ou fixas, localizadas em sectores de arriba onde, através de intervenções de estabilização, minimização ou corretivas, tenham sido anulados, minimizados ou atenuados os fenómenos de instabilidade presentes de modo a assegurar as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas.

b) Na faixa de salvaguarda em litoral de arriba — Nível II são interditas obras de construção ou de ampliação, exceto quando se trate de:

i) Obras de ampliação desde que o edifício não ultrapasse 2 pisos e não se traduzam na criação de caves e de novas unidades funcionais que incidam em áreas que tenham sido ou venham a ser objeto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e faixa de risco adjacente ou de intervenções específicas de estabilização, e ainda seja demonstrado que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas;

ii) Obras destinadas à instalação de estacionamento, acessos e instalações amovíveis, localizadas em sectores de arriba onde, através de intervenções de estabilização, minimização ou corretivas na arriba, tenham sido anulados, minimizados ou atenuados os fenómenos de instabilidade presentes de modo a assegurar as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas.

## TÍTULO IV

### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

#### Classificação e qualificação do solo

##### Artigo 35.º

##### Classes e categorias de uso do solo

1 — O território abrangido pelo Plano, e de acordo com a Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo é classificado em solo rural e solo urbano.

2 — Nas situações em que tal se justifique as categorias de uso do solo dividem-se em subcategorias.

#### Artigo 36.º

##### Qualificação do solo rural

Em função do uso dominante, integram-se na sua totalidade em solo rural os espaços abrangidos pelas seguintes categorias de qualificação do uso do solo:

- a) Espaços agrícolas de produção;
- b) Espaços florestais de conservação;
- c) Espaços florestais de produção;
- d) Espaços naturais;
- e) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
- f) Aglomerados rurais;
- g) Áreas de edificação dispersa.

#### Artigo 37.º

##### Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias operativas, categorias funcionais e subcategorias:

- a) Solo urbanizado:
  - i) Espaços centrais:
    - (i) História e património;
    - (ii) Grau I;
    - (iii) Grau II;
    - (iv) Grau III.
  - ii) Espaços residenciais:
    - (i) Grau I;
    - (ii) Grau II.
  - iii) Espaços de atividades económicas:
    - (i) Área comercial e de serviços;
    - (ii) Área industrial e armazenagem;
    - (iii) Área de “estrada mercado”.
  - iv) Espaços verdes:
    - (i) Área de proteção e enquadramento;
    - (ii) Área de recreio e lazer.
  - v) Espaços de uso especial:
    - (i) Área de equipamentos;
    - (ii) Turismo.
  - vi) Espaços urbanos de baixa densidade.
  - 7) Espaços residenciais:
    - (i) Grau I;
    - (ii) Grau II.

ii) Espaços de atividades económicas:

- (i) Área comercial e de serviços;
- (ii) Área industrial e armazenagem.

iii) Espaços de uso especial:

- (i) Área de equipamentos;
- (ii) Turismo.

iv) Espaços urbanos de baixa densidade.

### Artigo 38.º

#### Tipologias dos usos do solo

1 — A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 — Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este.

5 — Mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam a sua compatibilização, os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

## CAPÍTULO II

### Disposições comuns aos solos rural e urbano

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

### Artigo 39.º

#### Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

1 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer desde que daí não decorram riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados, designadamente os previstos nas alíneas a) a d) do n.º 3 do artigo 40.º e desde que fique garantida a operacionalização das áreas identificadas no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil como zonas para concentração de meios ou de apoio à sustentação operacional.

2 — Sem prejuízo do previsto em regimes especiais, as edificações legalmente existentes à data da entrada em vigor do presente Plano que no âmbito de uma operação urbanística não cumpram as regras e os regimes de edificabilidade previstos para a categoria ou subcategoria de solo em que se inserem podem ser objeto de recuperação e reabilitação permitindo-se ainda a



alteração de uso, desde que se trate de usos compatíveis e complementares previstos nas várias categorias e subcategorias do solo.

3 — Garantia da qualidade das áreas envolventes aos empreendimentos turísticos, da rede rodoviária e das zonas urbanas, particularmente nas áreas onde o produto sol e mar assumem relevância.

4 — Na articulação do disposto no presente Regulamento com os regimes especiais, prevalecem os limites e as condições dos regimes jurídicos em vigor.

5 — Quando numa mesma parcela se pretenda afetar diversos usos aos edifícios, aplica-se o regime de edificabilidade do uso dominante, em caso de não ser possível aferir qual é o uso dominante adota-se o regime de edificabilidade mais favorável para o requerente.

#### Artigo 40.º

##### Compatibilidade de usos e atividades

1 — Qualquer atividade ou instalação não contemplada neste Regulamento pode ser inviabilizada quando fundamentadamente se considere que provoca prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

2 — As legalizações e ampliações de edifícios legalmente existentes que possam implicar agravamentos dos efeitos ambientais, funcionais ou paisagísticos, deverão ser ponderadas pelo Município, com o objetivo de serem garantidas regras ou princípios de segurança que minimizem eventuais impactes e riscos.

3 — Consideram-se, em geral, como incompatíveis os usos que, de forma inaceitável:

- a) Prejudiquem as condições gerais de salubridade;
- b) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão ou prejudiquem as condições normais de segurança;
- c) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente operações de carga e descarga ou com incomportável trânsito de veículos.
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou referenciado de valor arquitetónico, arqueológico ou paisagístico.

#### Artigo 40.º-A

##### Edifícios abandonados ou obsoletos

1 — Os edifícios que se encontrem, à data da entrada em vigor do presente plano abandonados ou obsoletos, podem ser objeto de legalização, ampliação, alteração e reabilitação desde que se conformem com a disciplina do presente Plano aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, salvo nos casos constantes do número seguinte deste artigo, em que prevalecem as regras aí estabelecidas.

2 — Caso a operação urbanística não se conforme com a disciplina instituída pelo presente Plano, esta é admissível, nas seguintes condições cumulativas:

- a) Seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;
- b) Caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este esteja previsto nas várias categorias e subcategorias do solo;
- c) Caso se pretendam introduzir alterações de conformação física e da intervenção na parcela, se verifique uma das seguintes situações:
  - i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos, ou;
  - ii) As alterações, permitam alcançar melhorias que se considere relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.





d) Não decorram riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados, designadamente os previstos nas alíneas a) a d) do n.º 3 do artigo 40.º

## SECÇÃO II

### Situações especiais

#### Artigo 41.º

##### Infraestruturas territoriais e urbanas

1 — Em ambas as classes de solo são permitidas infraestruturas territoriais e urbanas e de produção de energia a partir de fontes renováveis, as quais representam sistemas técnicos de suporte ao funcionamento do território ou das edificações, no seu conjunto.

2 — Sem prejuízo dos regimes legais em vigor, a implementação das infraestruturas territoriais e urbanas e de produção de energia a partir de fontes renováveis, pode ser viabilizada em qualquer área ou local do território municipal, desde que o Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

3 — A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

#### Artigo 42.º

##### Instalação de depósitos

1 — A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil, ou de outras matérias-primas, são permitidas nas seguintes categorias e subcategorias do uso do solo:

- a) Espaços florestais de produção;
- b) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
- c) Área industrial e armazenagem.

2 — A instalação poderá verificar-se desde que o Município reconheça que estão salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata e serão objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.

3 — As componentes edificadas devem limitar-se estritamente às instalações de apoio às respetivas atividades.

#### Artigo 43.º

##### Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 — Sem prejuízo das disposições legais em vigor e do cumprimento das condições de segurança, pode ser autorizada a localização de instalações de armazenamento de produtos derivados do petróleo e de materiais explosivos ou perigosos em solo rural.

2 — Quando se tratar de instalações de armazenamento de produtos derivados do petróleo, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, quando se trate de:

a) Instalações com ligação ou de apoio a edifícios, instalações ou atividades existentes enquadradas nos usos dominantes ou compatíveis da respetiva categoria ou subcategoria onde se integram;

b) Parque de armazenamento de garrafas de GPL e restantes instalações não incluídas na alínea a), desde que estejam localizados em prédios onde não exista habitação e equipamentos de utilização coletiva, e se instalados em edifícios, que sejam destinados exclusivamente a esse fim.

c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em Planos de Urbanização, de Pormenor ou Unidades de Execução e operações de loteamento.

3 — Sem prejuízo das disposições legais em vigor, as instalações referidas no presente artigo, na alínea b) do n.º 2, devem assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

#### Artigo 44.º

##### Postos de abastecimento de combustíveis

A instalação de postos de abastecimento de combustíveis poderá ser autorizada em solo rural e em solo urbano, sem prejuízo das disposições legais em vigor, nomeadamente as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo.

#### Artigo 45.º

##### Campos de golfe

Sem prejuízo dos regimes legais em vigor, a instalação de campos de golfe poderá verificar-se desde que cumpra os seguintes requisitos de eficiência:

- a) Complementaridade funcional com alojamento existente ou a criar;
- b) Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com destaque para os valores naturais e ambientais;
- c) Garantia de disponibilidade de água, tendencialmente através da reutilização de águas residuais tratadas;
- d) Acessos rodoviários adequados;
- e) Enquadramento paisagístico e ambiental do campo de golfe e da área envolvente com base em estudos específicos e projetos de arquitetura paisagística e com a utilização de espécies autóctones e características da região;
- f) Seleção de espécies adaptadas às condições de solo e edafo-climáticas do local, para a constituição do campo de golfe;
- g) Avaliação da viabilidade económica do empreendimento;
- h) Na conceção do projeto: controlar impactes resultantes das transformações do relevo e promover a adaptação progressiva dos traçados e implantações do campo à morfologia natural do terreno; assegurar a preservação das espécies locais, eventuais formações botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região; garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental; assegurar a monitorização periódica dos parâmetros ambientais mais significativos.

#### SECÇÃO III

##### Empreendimentos de carácter estratégico

#### Artigo 46.º

##### Empreendimentos estratégicos

Sem prejuízo dos regimes legais em vigor, são permitidos empreendimentos de carácter estratégico ainda que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edifica-

bilidade estipulados no presente Regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem cumulativamente nas seguintes situações:

- a) Apresentem elevado carácter inovador;
- b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, desporto, ambiente, energias renováveis, economia num contexto estratégico de inovação e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e recreio;
- c) Criem empregabilidade;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1.000.000,00€.

#### Artigo 47.º

##### Procedimento

1 — A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;
- b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente Plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
- c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

2 — Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente Plano, de Plano de Urbanização ou de Plano de Pormenor.

3 — Em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os Planos de Pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

#### Artigo 48.º

##### Regime

1 — O índice máximo de utilização a autorizar é o mais favorável para a respetiva categoria e subcategoria de espaço em que se insere nos termos do presente Plano.

2 — Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando contudo a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística, pode:

- a) Ser autorizada uma majoração do índice máximo de utilização previsto no número anterior, da altura da fachada e do número de pisos previsto até 80 %, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico;
- b) Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias e subcategorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam os espaços verdes, os espaços naturais e as áreas abrangidas por risco de uso do solo e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

## CAPÍTULO III

**Solo rural**

## SECÇÃO I

**Disposições gerais**

## Artigo 49.º

**Princípios**

1 — O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 — Nos termos da legislação em vigor e sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção pesquisa e exploração de recursos geológicos de domínio público e respetivos anexos de apoio, de acordo com o “Plano de lavra” devidamente aprovado pelas entidades competentes, em todas as categorias do solo rural.

3 — Deve ser promovida a racionalização das operações de infraestruturização, privilegiando, caso não exista ligação às redes públicas, a adoção de sistemas independentes e ambientalmente sustentáveis, quando técnica e economicamente viáveis.

4 — São permitidas ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já executadas, à data de entrada em vigor do presente Plano e, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

a) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente ou o índice máximo de impermeabilização mais favorável para a respetiva categoria de espaço em que se insere o edifício, podendo atingir um máximo de 50 % de área de construção;

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

5 — Excetua-se do número anterior os empreendimentos turísticos aos quais se aplica o disposto no artigo 138.º

6 — O solo rural compreende as categorias de espaço de qualificação do uso do solo identificadas no artigo 36.º

7 — Nas galerias ripícolas não se admite o corte raso e o desbaste em adensamentos superiores a 10 metros entre fuste, assim como ações de arborização e rearborização com espécies florestais de folha persistente, com exceção do sobreiro.

## SECÇÃO II

**Empreendimentos turísticos isolados**

## Artigo 50.º

**Condições Gerais**

Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, em solo rural, é admitida a implantação de empreendimentos turísticos isolados, nos termos definidos para cada categoria, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e

patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente Regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

#### Artigo 51.º

##### Tipologia de empreendimentos turísticos isolados

São admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:

i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;

ii) Pousadas.

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Empreendimentos de turismo de habitação;

d) Parques de campismo e de caravanismo e;

e) Empreendimentos de turismo de natureza nas tipologias referidas nas alíneas anteriores.

#### Artigo 52.º

##### Condições de implementação

1 — Os empreendimentos turísticos isolados, com exceção dos hotéis que resultem da reabilitação e renovação e ampliação de edifícios legalmente existentes e de valia patrimonial, bem como as pousadas, devem cumprir os seguintes critérios:

a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;

b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

2 — Os hotéis, e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Mínimo de 3 estrelas;

b) Densidade máxima de 40 camas por hectare;

c) Número máximo de 200 camas;

d) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias.

### SECÇÃO III

#### Núcleos de desenvolvimento turístico

#### Artigo 53.º

##### Condições gerais

Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, em solo rural, é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente Regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

## Artigo 54.º

**Tipologia de empreendimentos turísticos**

Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de equipamentos ou infraestruturas de apoio ao turismo e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural, e empreendimentos turísticos incluídos nas seguintes tipologias:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Empreendimentos de turismo de habitação;
- d) Aldeamentos turísticos;
- e) Parques de campismo e de caravanismo;
- f) Empreendimentos de turismo de natureza nas tipologias referidas nas alíneas anteriores e
- g) Conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores.

## Artigo 55.º

**Condições de implementação**

1 — A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o Município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.

2 — O contrato de execução a que se refere o número anterior, deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
- d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

## Artigo 56.º

**Critérios de inserção territorial**

Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

- a) Área mínima de 35 hectares;
- b) Categoria mínima de 4 estrelas;
- c) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- d) A área de concentração não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- e) A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- f) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e do envolvente;
- g) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

## Artigo 57.º

**Parâmetros de qualidade**

Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificadas, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificadas, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

## SECÇÃO IV

**Espaços agrícolas de produção**

## Artigo 58.º

**Caracterização e Identificação**

1 — Os espaços agrícolas de produção integram o solo rural com maiores potencialidades para a exploração agrícola de subsistência e abastecimento, compreendendo áreas submetidas ao regime jurídico da RAN, áreas abrangidas por obras do aproveitamento hidroagrícola, áreas com formações ripícolas abrangidas pelo regime florestal e ainda áreas cujas características edáficas e topográficas permitem o adequado desenvolvimento de práticas agrícolas, devem ser predominantemente afetos à agricultura, e à educação ambiental/agrícola, sendo proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas.

2 — Nestes espaços as práticas agrícolas desenvolvidas devem ser conducentes à preservação do solo e dos recursos hídricos.

## Artigo 59.º

**Usos**

1 — São usos dominantes a produção agrícola e a exploração pecuária.

2 — Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, são usos compatíveis:

- a) Edificações de apoio às atividades do solo rural;
- b) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;
- c) A execução de obras hidráulicas, nomeadamente barragens e obras de condução de água de rega;
- d) Estabelecimentos industriais do solo rural;
- e) Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares;
- f) Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico;
- g) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;
- h) Equipamentos de utilização coletiva e instalações destinadas ao recreio e lazer, incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar;



- i) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;  
j) Habitação para alojamento local.

## Artigo 60.º

## Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas pelo presente Regulamento, são permitidas operações urbanísticas de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

QUADRO 1

## Regime de edificabilidade em espaços agrícolas de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou/índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas; 2 pisos.	0,30 b)	30 % 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; 2 pisos.	0,30	50 %
Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m <sup>2</sup> a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	300 m <sup>2</sup>	—
Estabelecimentos industriais do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,15	30 %
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	—	0,15	15 %
Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	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 sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,15 b)	15 % b)





Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou/índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	—	40 %
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	—	—	—	—

a) A área reduz-se para 20.000 m<sup>2</sup> nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

b) Com exceção das estufas e0 dos equipamentos de segurança pública e de proteção civil.

2 — A área beneficiada pelo aproveitamento hidroagrícola do Vale do Lis e suas infraestruturas regem-se pelo disposto no artigo 9.º

3 — 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.

4 — 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.

5 — Não são permitidas intervenções que coloquem em causa a preservação dos bosquetes ripícolas e dos carvalhais.

6 — É interdita a plantação de espécies florestais para produção de madeira numa faixa de 20 metros, quando o terreno confine com terrenos de cultivo.

7 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nestes espaços incluídos na Rede Natura 2000 os usos e as atividades ficam abrangidos pelas disposições do Plano Setorial da Rede Natura 2000, carecendo de parecer vinculativo da entidade competente.

8 — 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.

## SECÇÃO V

### 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 rural;
- 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;
- 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.

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 2

## 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 de construção ou/Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	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; 2 pisos.	0.20	30 %
Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m <sup>2</sup> a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	200 m <sup>2</sup>	–
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	–	0,10	15 %
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	–	–	–	–
Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	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 sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,10	15 %
Empreendimentos turísticos isolados.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	0,20	25 %

a) A área reduz-se para 20.000 m<sup>2</sup> nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

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 área industrial 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.

## SECÇÃO VI

### Espaços florestais de produção

#### Artigo 64.º

##### Identificação e caracterização

Os espaços florestais de produção são áreas com vocação dominante para a florestação, e tem como função assegurar a correção das disponibilidades hídricas e diminuir os riscos de erosão dos solos, permitindo a sua regeneração natural e o incremento do valor ecossistémico e recreativo da paisagem.

#### Artigo 65.º

##### Usos

1 — O uso dominante dos espaços florestais de produção é a produção florestal.

2 — São usos compatíveis dos espaços florestais de produção:

- a) Edificações de apoio às atividades do solo rural;
- b) Instalações Pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;
- c) A execução de obras hidráulicas, nomeadamente barragens e obras de condução de água de rega;
- d) Estabelecimentos industriais do solo rural;
- e) Estabelecimentos de fabrico e armazenagem de explosivos e artigos de pirotecnia;
- f) Atividades de exploração de recursos geológicos e edificações inerentes à exploração e transformação dos recursos;
- g) Instalações de depósitos;
- h) Edificação para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares;
- i) Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico;
- j) Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar;
- k) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;
- l) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;
- m) Habitação para alojamento local.

## Artigo 66.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 3

## Regime de edificabilidade em espaços florestais de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou/índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30 <i>b)</i>	30 % <i>b)</i>
Instalações pecuárias, detenção caseira de espécies pecuárias e instalações de depósitos.	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; 2 pisos.	0,30	50 %
Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m <sup>2</sup> <i>a)</i>	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	300 m <sup>2</sup>	—
Estabelecimentos industriais do solo rural e estabelecimentos de fabrico e armazenagem de explosivos e artigos de pirotecnia.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas; 2 pisos.	0,15	30 %
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	—	0,15	15 %
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	—	—	—	—
Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	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 sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,15 <i>b)</i>	15 % <i>b)</i>



Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou/Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	—	40 %

a) A área reduz-se para 20.000 m<sup>2</sup> nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

b) Exceção das estufas e dos equipamentos de segurança pública e de proteção civil.

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 — Sem prejuízo de legislação vigente, estabelecem-se as seguintes medidas:

a) Manutenção da dominância de espécies florestais resinosas e folhosas e promoção de espécies autóctones ou tradicionais da paisagem regional, com aplicação de técnicas culturais sustentadas;

b) Promoção de ações de reconversão progressiva para povoamentos em mosaico e mistos e povoamentos ajardinados.

5 — Sem prejuízo de legislação específica em vigor, as atividades de exploração de recursos geológicos de domínio privado e as edificações inerentes à exploração e transformação dos recursos devem cumprir com os seguintes requisitos:

a) Não ultrapassar os 9 hectares, exceto em situações devidamente justificadas quando esteja em causa a viabilização da atividade;

b) Distanciar-se 50 metros, dos perímetros urbanos, aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa, e dos espaços naturais;

c) É admitida a instalação de edificações inerentes à exploração e transformação dos recursos ligadas à exploração em que se encontram inseridas, desde que o índice de ocupação não exceda 30 % da área licenciada ou a licenciar da pedreira enquanto perdurar a atividade extrativa;

d) São admissíveis ampliações, desde que 30 % da exploração inicial tenha sido objeto de intervenção de recuperação paisagística, a qual deve privilegiar o uso florestal;

e) Por motivos exclusivamente relacionados com a persecução dos trabalhos de exploração da pedreira e do racional aproveitamento do recurso geológico, poderá ser admitida uma percentagem inferior à referida na alínea anterior, mediante parecer das entidades responsáveis pela aprovação do plano de pedreira;

6 — Às atividades referidas no número anterior aplica-se ainda as regras previstas nos números 1 e 2 do artigo 71.º

7 — 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.

## SECÇÃO VII

## Espaços naturais

## Artigo 67.º

## Identificação e caracterização

Os espaços naturais integram áreas com sensibilidade natural, onde deve ser salvaguardado o equilíbrio biofísico ou os valores do património paisagístico pela especificidade do local, quer pelo valor natural ou potencial, integrando também áreas afetadas à Rede Natura 2000.

## Artigo 68.º

## Usos e ações a promover

1 — Nos espaços naturais são interditos os seguintes usos e ações:

- a) Destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural;
- b) Plantações de espécies florestais de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas e florísticas exóticas;
- c) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição da vegetação integrante das galerias ripícolas, com exceção das ações que decorrem de um procedimento devidamente aprovado pelas entidades intervenientes e com responsabilidade de tutela específica;
- d) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
- e) Realização de aterros e escavações excetuando os decorrentes de trabalhos de investigação arqueológica;
- f) Instalação de infraestruturas territoriais e urbanas e de produção de energia a partir de fontes renováveis, com exceção das ações que obtiverem parecer prévio favorável da entidade competente;
- g) Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos e perigosos;
- h) Postos de abastecimento público de combustíveis;
- i) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água e do solo, nomeadamente, a utilização de produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto, armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, deposição indevida de resíduos nos termos da legislação em vigor e lançamento de efluentes sem tratamento prévio de acordo com a legislação vigente;
- j) A recolha de amostras geológicas ou quaisquer atos que contribuam para a degradação ou destruição do património geológico/geomorfológico e cultural, com exceção dos realizados para fins exclusivamente científicos e dos inerentes às atividades autorizadas nos termos do presente Regulamento;
- k) A conversão de áreas naturais em áreas agrícolas;
- l) Exploração de recursos geológicos.

2 — Nestes espaços admitem-se os seguintes usos e ações:

- a) A prática agrícola desde que utilize métodos de lavoura e mobilização do solo compatíveis com a conservação de espécies e habitats;
- b) A prática florestal devendo a florestação ser feita com espécies autóctones, desde que o processo de plantação não envolva o reviramento do solo em toda a sua extensão;
- c) Instalações destinadas ao recreio e lazer associados à natureza;
- d) Centros de interpretação ambiental ou outros de carácter lúdico-educacional similar;
- e) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;
- f) Os empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, em edifícios legalmente existentes.



## Artigo 69.º

**Regime de edificabilidade**

1 — As condições de edificabilidade para os espaços naturais são as seguintes:

- a) Índice máximo de utilização do solo de 0,05 à exceção dos empreendimentos turísticos, tendo em atenção as condições, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira 2;
- c) Utilização de pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;
- d) Ampliações de edifícios legalmente existentes desde que não destruam os valores naturais em presença;
- e) Preservação das características naturais e reforço das potencialidades que se afigurem importantes para o equilíbrio biofísico e paisagístico do território.

2 — Nas áreas costeiras que correspondem aos espaços maioritariamente ocupados por areias de praia ou dunas e áreas rochosas são admitidos usos que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença, de acordo com o estipulado no capítulo IV — Zonas sujeitas a regimes de proteção e salvaguarda do título III — Sistemas territoriais e salvaguardas.

3 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nestes espaços incluídos na Rede Natura 2000 os usos e as atividades ficam abrangidas pelas disposições do Plano Setorial da Rede Natura 2000, carecendo de parecer vinculativo da entidade competente.

## SECÇÃO VIII

**Espaços afetos à exploração de recursos geológicos**

## Artigo 70.º

**Identificação e caracterização**

Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos delimitados na Planta de Ordenamento visam a salvaguarda e a valorização dos recursos geológicos e compreendem as áreas de extração e as necessárias à instalação de edificações inerentes à exploração e transformação de recursos geológicos nos termos da legislação aplicável.

## Artigo 71.º

**Regime de edificabilidade**

1 — A exploração de recursos geológicos de domínio privado tem que cumprir com os seguintes requisitos:

a) As áreas já exploradas devem ser objeto de recuperação paisagística, admitindo-se a sua utilização para diversas atividades, nomeadamente:

- i) Destino final de aterros de inertes salvaguardando aquíferos existentes;
- ii) Aquicultura, infraestruturas de recreio e lazer, para as quais as componentes edificadas devem limitar-se estritamente às instalações de apoio às respetivas atividades;

b) As novas explorações devem garantir uma cortina/ecrã arbóreo de absorção visual com tratamento paisagístico adequado, com espécies autóctones e mantendo de preferência a vegetação natural nos limites das explorações quando contíguas com perímetros urbanos;

c) A Câmara pode fixar, em Regulamento Municipal, condições para minimizar os efeitos negativos resultantes da sobreutilização das vias públicas de acesso à exploração em resultado da respetiva laboração, nomeadamente a execução, à custa do explorador, da pavimentação e de outros trabalhos de manutenção das mesmas, sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa sobreutilização.



2 — Sempre que possível as ampliações das edificações legalmente existentes, não ligadas à atividade, devem ser efetuadas de modo a não comprometer o aproveitamento dos recursos geológicos.

3 — A exploração de recursos geológicos de domínio privado e as edificações inerentes à exploração e transformação dos recursos têm ainda que cumprir com os seguintes requisitos:

a) São admissíveis edificações inerentes à exploração e transformação dos recursos desde que o índice de ocupação não exceda 30 % da área licenciada ou a licenciar da pedra, exceto em situações devidamente justificadas quando esteja em causa funcionamento da atividade;

b) São admissíveis edificações inerentes à exploração e transformação dos recursos exteriores à exploração, instalações de depósitos, e operações de gestão de resíduos desde que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

i) O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;

ii) O índice máximo de impermeabilização é de 70 %;

iii) A altura máxima da fachada principal confinante com a via pública é de 12 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas;

iv) Delimitação, no interior dos espaços afetos à exploração de recursos geológicos adjacentes ao perímetro urbano, de uma faixa non aedificandi de 20 metros de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacto visual nas áreas envolventes;

c) São admissíveis ampliações das explorações de recursos geológicos, desde que 30 % da exploração inicial tenha sido objeto de intervenção de recuperação paisagística;

d) Por motivos exclusivamente relacionados com a persecução dos trabalhos de exploração da pedra e do racional aproveitamento do recurso geológico, poderá ser admitida uma percentagem inferior à referida na alínea anterior, mediante parecer das entidades responsáveis pela aprovação do plano de pedra.

## SECÇÃO IX

### Aglomerados rurais

#### Artigo 72.º

##### Identificação e caracterização

1 — Os aglomerados rurais correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada, servidos por arruamentos públicos, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural e que apresentam uma diminuta dinâmica urbana.

2 — Estas áreas correspondem a formas tradicionais de povoamento, destinadas a manter vivências rurais, cujo crescimento será feito por colmatação dos espaços intersticiais livres com vista à sua densificação, de modo a preservar a sua identidade e promover a sua valorização.

#### Artigo 73.º

##### Usos

1 — São usos dominantes nestas áreas:

a) Habitação unifamiliar;

b) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais;

c) Empreendimentos turísticos incluídos nas seguintes tipologias: turismo no espaço rural, turismo de habitação e hotéis.

2 — Admitem-se outros usos não discriminados no ponto anterior considerados complementares ou compatíveis com os referidos, designadamente os seguintes:

- a) Comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;
- b) Estabelecimentos industriais de carácter florestal, agrícola pecuário;
- c) Equipamentos de utilização coletiva e instalações destinadas ao recreio e lazer;
- d) Edificações ligadas à proteção civil.

#### Artigo 74.º

##### Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade nos aglomerados rurais tem como pressuposto a preservação e a conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, na construção, na reconstrução ou na ampliação de edifícios, devendo ser respeitadas e salvaguardadas as características tipo-morfológicas da envolvente do aglomerado, as características arquitetónicas e cromáticas, os alinhamentos consolidados existentes, as técnicas construtivas e materiais característicos e de modo a garantir uma integração urbanísticas harmoniosa, tendo como referência os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,4, com exceção dos equipamentos de segurança pública e proteção civil;
- b) O índice máximo de utilização para empreendimentos turísticos é de 0,6;
- c) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 50 %;

2 — O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 pisos, exceto empreendimentos turísticos em que é admissível 3 pisos acima da cota de soleira.

3 — Excetuam-se do cumprimento das regras definidas no número anterior as situações de colmatação ou de bandas de edifícios contíguos as quais devem integrar-se harmoniosamente no aglomerado, mantendo as características do edificado, tais como, a altura máxima da fachada, volumetria, ocupação das parcelas tradicionais e alinhamento dominante.

4 — Apenas é possível a abertura de novos arruamentos desde que tenha início e fim numa via preexistente.

#### SECÇÃO X

##### Áreas de edificação dispersa

#### Artigo 75.º

##### Identificação e Caracterização

As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes de usos mistos, que possuem baixos níveis de infraestruturação, cujo edificado é pouco concentrado e se apoia na estrutura viária existente.

#### Artigo 76.º

##### Usos

1 — São usos dominantes nestas áreas:

- a) Habitação unifamiliar;
- b) Edificações de apoio às atividades agrícolas, florestais;
- c) Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico;

2 — Admitem-se outros usos não discriminados no ponto anterior considerados complementares ou compatíveis com os referidos, designadamente os seguintes:

- a) Comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;
- b) Estabelecimentos industriais de carácter florestal, agrícola pecuário;
- c) Equipamentos de utilização coletiva e instalações destinadas ao recreio e lazer.
- d) Edificações ligadas à proteção civil.

#### Artigo 77.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nesta categoria de espaço pretende-se privilegiar ações que visem a valorização urbana e ambiental, a recuperação de construções existentes e a sua integração na paisagem, devendo cumprir com os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,4, com exceção dos equipamentos de segurança pública e proteção civil;
- b) O índice máximo de utilização do solo para empreendimentos turísticos é de 0,6;
- c) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 50 %.

2 — O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 pisos, exceto empreendimentos turísticos em que é admissível 3 pisos acima da cota de soleira.

3 — Apenas é possível a abertura de novos arruamentos desde que tenha início e fim numa via preexistente.

### CAPÍTULO IV

#### Solo urbano — Disposições comuns

#### Artigo 78.º

##### Critérios supletivos

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

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

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

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

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

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

#### Artigo 79.º

##### **Regime aplicável às áreas do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis em solo urbano**

1 — As áreas do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, incluídas em solo urbano, delimitadas na Planta de Ordenamento, estão sujeitas a exclusão do AHVL, nos termos do regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.

2 — A exclusão prevista no número anterior só é eficaz após o pagamento do montante compensatório.

3 — Não poderá ocorrer qualquer ocupação ou alteração de uso do solo nestas áreas, sem que cumulativamente:

- a) Tenha sido previamente excluído o prédio ou parcela do prédio da área beneficiada do AHVL;
- b) A ocupação dessas áreas não pode pôr em causa o funcionamento, a utilização e a gestão das infraestruturas do AHVL.

4 — Após exclusão do AHVL, nestas áreas aplicam-se as regras e condições de ocupação previstas para a categoria ou subcategoria de espaço em que se inserem.

#### SECÇÃO I

##### **Solo urbanizado — Disposições gerais**

#### Artigo 80.º

##### **Identificação e caracterização**

1 — O solo urbanizado é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.

2 — O solo urbanizado compreende as categorias funcionais e subcategorias de espaço identificadas na alínea a) do artigo 37.º

#### SUBSECÇÃO I

##### **Espaços centrais — Disposições comuns**

#### Artigo 81.º

##### **Identificação e caracterização**

1 — Os espaços centrais correspondem às áreas urbanas consolidadas e em consolidação, com funções de centralidade, nas quais se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabelecidas.

2 — Os espaços centrais compreendem as seguintes subcategorias de espaço:

- a) História e Património;
- b) Grau I;
- c) Grau II;
- d) Grau III.

## Artigo 82.º

**Usos**

1 — São usos dominantes dos espaços centrais:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços.

2 — São ainda usos compatíveis com os espaços centrais:

- a) 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, bem como outros estabelecimentos industriais isolados, desde que compatíveis com os usos dominantes e não se enquadrem nas situações previstas no n.º 3 do artigo 40.º;
- b) Equipamentos de utilização coletiva;
- c) Empreendimentos turísticos;
- d) Armazéns;
- e) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

## Artigo 83.º

**Regime de edificabilidade**

1 — A gestão urbanística destas áreas visa:

- a) A manutenção e preservação das características gerais da malha urbana e das características arquitetónicas de edifícios de maior interesse, e a valorização e preservação dos espaços públicos e o reordenamento da circulação viária;
- b) A manutenção das características de alinhamento, altura máxima da fachada, volumetria e ocupação da parcela tradicional da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação ou reconstrução, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e para outro lado, tendo em vista a sua integração harmoniosa.

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

3 — Os estabelecimentos industriais devem cumprir com o disposto nas respetivas subcategorias de espaço em que se inserem.

4 — Os armazéns devem cumprir com o estipulado no n.º 4 do artigo 90.º

## SUBSECÇÃO II

## Espaços centrais — Disposições especiais

## Artigo 84.º

**História e Património**

1 — Os espaços centrais história e património correspondem a áreas com grande riqueza patrimonial do ponto de vista arquitetónico e morfológico que importa preservar.

2 — Nestas áreas deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

3 — Nestas áreas pretende-se a potenciação da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de utilização coletiva.

4 — Nestas áreas só são permitidos armazéns e estabelecimentos industriais complementares e compatíveis dos usos dominantes.

5 — Quando os espaços centrais história e património integram áreas urbanas em consolidação e que não se encontram estabilizadas em termos de morfologia urbana, o regime de edificabilidade aplicável é o correspondente à categoria ou subcategoria da envolvente devendo privilegiar-se as características tipo-morfológicas existentes de modo a salvaguardar uma integração urbanística harmoniosa, respeitando as técnicas construtivas e materiais característicos do local.

#### Artigo 85.º

##### Grau I

1 — Correspondem a áreas centrais mais compactas e de densidade construtiva mais elevada.

2 — As regras aplicáveis aos espaços centrais grau I são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 9 pisos;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 80 %.

#### Artigo 86.º

##### Grau II

1 — Correspondem às áreas centrais de maior densidade com funções terciárias e residenciais, as quais estabelecem relações de continuidade urbana, assentes em eixos direcionais de expansão.

2 — As regras aplicáveis aos espaços centrais grau II são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 6 pisos;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 80 %;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 1,6.

#### Artigo 87.º

##### Grau III

1 — Correspondem a pequenos polos aglutinadores de funções terciárias e serviços que em conjunto com a função residencial se constituem como áreas centrais dos lugares principais das freguesias do concelho.

2 — As regras aplicáveis aos espaços centrais grau III são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é o dominante no local, não podendo exceder os 3 pisos;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 70 %;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,6.

#### SUBSECÇÃO III

##### Espaços residenciais

#### Artigo 88.º

##### Identificação e caracterização

1 — Os espaços residenciais correspondem ao tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, em que a definição dos sistemas de circulação e do espaço público se encontram estabilizadas, promovendo-se a sua qualificação através do preenchimento construído dos interstícios, bem como a qualificação do espaço público.

2 — Os espaços residenciais compreendem as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Grau I;
- b) Grau II.

## Artigo 89.º

## Usos

1 — São usos dominantes dos espaços residenciais:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.

2 — São usos compatíveis com os espaços residenciais:

a) 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;
- v) Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa.

- b) Empreendimentos turísticos;
- c) Armazéns;
- d) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes;
- e) 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 90.º

## Grau I

1 — São áreas que correspondem a novas urbanizações caracterizadas por estruturas morfológicas fechadas em si mesmo e que estabelecem poucas relações com a envolvente, estas áreas abrangem as áreas mais densas integradas na malha de quarteirões regulares ou imediatamente contíguas.

2 — As regras aplicáveis aos espaços residenciais grau I são as seguintes:

- a) O índice máximo de ocupação do solo é de 80 %;
- b) O índice máximo de utilização do solo é de 1,6;
- c) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 5 pisos;
- d) Nas situações de preenchimento ou de substituição de quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, deve-se manter as características de cércea, volumetria e alinhamentos dominantes, salvo indicações diferentes da Câmara Municipal de acordo com projeto específico de reformulação de rede viária municipal.

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

4 — Os armazéns e os estabelecimentos industriais devem cumprir com as seguintes regras:

- a) O afastamento é o definido a partir de qualquer dos alçados do edifício por um plano a 45.º, com o mínimo de 8 metros;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80 %;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,50;



d) A altura máxima da fachada é de 10,50 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 12 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, para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;

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

5 — 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 2 do presente artigo.

### Artigo 91.º

#### Grau II

1 — São áreas residenciais onde, prioritariamente, deverá verificar-se a existência das infraestruturas urbanas básicas, numa estrutura urbana ainda pouco sedimentada com grandes áreas por preencher, onde se considera necessário assegurar um crescimento físico controlado.

2 — Pretende-se preencher os interstícios com tipologias construtivas idênticas à tendência verificada.

3 — As regras aplicáveis aos espaços residenciais grau II são as seguintes:

a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 3 pisos;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 60 %;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,6.

4 — Nas situações de preenchimento ou de substituição de quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, deve manter-se as características de cércea, volumetria e alinhamento dominantes.

5 — A esta subcategoria aplica-se o disposto nos números 3 e 4 do artigo anterior.

6 — 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, devem cumprir com o n.º 3 do presente artigo.

### SUBSECÇÃO IV

#### Espaços de atividades económicas

### Artigo 92.º

#### Identificação e Caracterização

1 — Os espaços de atividades económicas correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas, potencializando a diversidade e complementaridade das atividades produtivas e de consumo.

2 — Os espaços de atividades económicas compreendem as seguintes subcategorias de espaço:

a) Área comercial e de serviços;

b) Área de estrada mercado;

c) Área industrial e armazenagem.



## Artigo 93.º

## Usos

1 — Na área comercial e de serviços é admitido um conjunto de usos dominantes, a que estão associados usos complementares:

a) São usos dominantes:

- i) Comércio e serviços;
- ii) Oficinas;
- iii) Armazéns.

b) São usos complementares:

i) Estabelecimentos hoteleiros;

ii) Equipamentos de utilização coletiva;

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

- (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.

iv) 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.

c) Outros usos desde que compatíveis designadamente habitação de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança.

2 — Na área de estrada mercado é admitido um conjunto de usos dominantes, a que estão associados usos complementares:

a) São usos dominantes:

- i) Comércio e serviços;
- ii) Oficinas;
- iii) Armazéns;

b) São usos complementares:

- i) Estabelecimentos hoteleiros;
- ii) Habitação;
- iii) Estabelecimentos industriais permitidos na subcategoria área comercial e de serviços;
- iv) Equipamentos de utilização coletiva.

3 — Na área industrial e armazenagem é admitida um conjunto de usos dominantes, a que estão associados usos complementares:

a) São usos dominantes:

- i) Estabelecimentos industriais;
- ii) Armazéns;
- iii) Instalações de depósitos;
- iv) Operações de gestão e valorização de resíduos;
- v) Oficinas.



b) São usos complementares:

- i) Estabelecimentos hoteleiros;
- ii) Equipamentos de utilização coletiva;
- iii) Comércio e serviços.

c) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes designadamente habitação de apoio ao pessoal de vigilância ou manutenção.

#### Artigo 94.º

##### Área Comercial e de Serviços

1 — A área comercial e de serviços correspondem a zonas cuja ocupação predominante é constituída por superfícies comerciais, serviços, oficinas ou armazéns podendo acolher outros usos complementares, designadamente, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos, estabelecimentos industriais, comércio e serviços.

2 — As regras aplicáveis à área comercial e de serviços são as seguintes:

- a) O índice máximo de utilização do solo é de 1,0;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 70 %;
- c) A altura máxima da fachada principal confinante com a via pública é de 15 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas;
- d) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância e manutenção, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:
  - i) 10 % da área de construção afeta à indústria;
  - ii) 140 m<sup>2</sup>.

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

#### Artigo 95.º

##### Área de Estrada Mercado

1 — A área de estrada-mercado corresponde a áreas de usos diversificados, que se foram consolidando de forma espontânea e não planeada, ao longo das principais estradas nacionais, as quais integram edifícios-montra, comércio, serviços relacionados com o tráfego rodoviário.

2 — As regras aplicáveis à área de estrada-mercado são as seguintes:

- a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,6;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70 %;
- c) A altura máxima da fachada é de 10,5 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas produtivas ou tecnológicas até ao máximo de 12 metros;
- d) O afastamento lateral mínimo é de 5 metros para os estabelecimentos industriais, excluindo os estabelecimentos industriais anteriores à data de entrada em vigor do presente Plano;
- e) Para estas áreas será adotado o alinhamento dominante, no lado da rua/estrada em que se insere a intervenção, numa extensão 100 metros para cada lado ou até às transversais mais próximas para cada lado;
- f) Será obrigatório o tratamento paisagístico da área frontal exterior à parcela, prevendo-se sempre espaço para passeio, estacionamento e arborização, sem prejuízo da legislação em vigor;
- g) Quando existam áreas de exposição no exterior que se localizem na frente da construção terá de ser assegurado um recuo mínimo de 10 metros à berma da rua/estrada, ou o que estiver previsto em legislação especial em vigor.



3 — As operações urbanísticas destinadas à habitação devem cumprir com o estipulado no n.º 1 do artigo 106.º

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

#### Artigo 96.º

##### Área industrial e armazenagem

1 — A área industrial e armazenagem corresponde a áreas com unidades industriais existentes onde se permite a implantação de atividades económicas industriais, atividades de gestão e valorização de resíduos, de armazenagem e oficinas, podendo acolher outros usos complementares, designadamente, atividades comerciais e de serviços, estabelecimentos hoteleiros e equipamentos.

2 — As regras aplicáveis à área industrial e armazenagem são as seguintes:

- a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,7;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80 %;
- c) A altura máxima da fachada principal confinante com a via pública é de 12 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas;
- d) O recuo mínimo do edifício ao limite do lote ou parcela que confine com a via pública é de 10 metros, com exceção dos edifícios anteriores à data de entrada em vigor do presente Plano;
- e) Delimitação, no interior das áreas industriais e de armazenagem adjacentes às áreas residenciais e de equipamentos de uma faixa non aedificandi de 20 metros de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacte visual nas áreas envolventes;
- f) Parte da faixa de proteção e enquadramento referida nas alíneas d) e e) pode ser utilizada para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;
- g) Sem prejuízo das distâncias de segurança mínimas estabelecidas na lei, os estabelecimentos industriais sujeitos aos regimes de avaliação de impacto ambiental, ou de prevenção e controlo integrado da poluição, ou de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas, devem garantir uma distância de segurança com um mínimo de 100 metros das áreas residenciais, das áreas de equipamentos e espaços naturais;
- h) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância e manutenção, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:
  - i) 10 % da área de construção afeta à indústria;
  - ii) 140 m<sup>2</sup>.

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

#### SUBSECÇÃO V

##### Espaços verdes

#### Artigo 97.º

##### Identificação e caracterização

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

2 — Os espaços verdes compreendem as seguintes subcategorias:

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

## Artigo 98.º

**Usos**

1 — Nos espaços verdes são permitidos os seguintes usos:

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

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

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

## Artigo 99.º

**Área de proteção e enquadramento**

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

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

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

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

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

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

## Artigo 100.º

**Área de recreio e lazer**

1 — A área de recreio e lazer corresponde a áreas vocacionadas para o recreio e lazer da população com caráter estruturante e inseridas na malha urbana que podem ser usufruídas por toda a população.

2 — As regras aplicáveis à área de recreio e lazer são as seguintes:

- a) O índice máximo de ocupação do solo é de 15 %;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 20 %;
- c) A altura máxima da fachada é de 4,5 metros, com exceção das infraestruturas especiais e instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Utilização de pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis.

3 — A esta subcategoria aplica-se o disposto nos números 3, 4 e 5 do artigo anterior.

## SUBSECÇÃO VI

## Espaços de uso especial

## Artigo 101.º

**Identificação e caracterização**

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

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

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

## Artigo 102.º

**Usos**

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

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

## Artigo 103.º

**Regime de edificabilidade**

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

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

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

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

## SUBSECÇÃO VII

## 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) 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 0,5;
- 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 tardoiz mínimo é de 8 metros;
- b) O índice máximo de impermeabilização é de 80 %;
- c) O índice máximo de utilização é de 0,50;

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 — 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 45.º, com o mínimo de 5 metros;

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

## SECÇÃO II

### Solo urbanizável

#### SUBSECÇÃO I

##### Disposições gerais

### Artigo 107.º

#### Identificação e caracterização

1 — O solo urbanizável corresponde a áreas não infraestruturadas, destinadas à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.

2 — O Solo Urbanizável compreende as categorias funcionais e subcategorias de espaço identificadas na alínea b) do artigo 37.º

### Artigo 108.º

#### Regime de edificabilidade

1 — A intervenção em espaços integrados no solo urbanizável é possível no âmbito de ações previstas em Planos de Urbanização e de Pormenor e Unidades de Execução.

2 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 135.º a 138.º do presente Regulamento, são admitidas operações urbanísticas avulsas, desde que digam respeito a parcelas que se encontrem servidas por vias pavimentadas e infraestruturadas, situadas em contiguidade:

a) Com o solo urbanizado;

b) Ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes ao solo urbanizado através de unidades de execução e desde que o Município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.



3 — As regras e condições de ocupação do solo urbanizável são as previstas para a mesma categoria ou subcategoria de solo urbanizado.

4 — As edificações podem ser objeto de ampliação e legalização, devendo cumprir com as regras e condições de ocupação previstas para a categoria ou subcategoria do solo urbanizado.

## TÍTULO V

### Sistemas de infraestruturas

#### SECÇÃO I

##### Infraestruturas viárias

#### Artigo 109.º

##### Identificação

1 — As infraestruturas rodoviárias do concelho de Leiria encontram-se representadas nas Plantas de Condicionantes e de Ordenamento e integram:

- a) As vias incluídas na Rede Rodoviária Nacional e as Estradas Regionais;
- b) As Estradas Desclassificadas;
- c) As vias incluídas na Rede Rodoviária Municipal.

2 — A Rede Rodoviária Municipal compreende as Estradas Municipais, os Caminhos Municipais, e as vias não classificadas, que se subdividem em Eixos Municipais Estruturantes e outras vias municipais.

3 — Os traçados das redes representadas nas Plantas de Condicionantes e de Ordenamento, correspondem a vias existentes e às diretrizes das vias projetadas.

#### Artigo 110.º

##### Hierarquia funcional

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

a) Nível I — Rede Estruturante: Integra este nível o IP 1 (A 1), IC 1 (A 8, A 17), IC 2 (A 19, EN 1), IC 9, IC 36 (A 8), Via de penetração em Leiria, Circular Oriente de Leiria (EN 113), EN 1 Desclassificada (do nó da Azoia até ao limite sul do Concelho);

b) Nível II — Rede de Distribuição Principal: Integra este nível a EN 113 (nó do IC 36 ao limite do concelho), Estradas Regionais (ER 349; ER 350; ER 357), Estradas Desclassificadas [EN 109; EN 109-9; EN 113 (Leiria/Circular Oriente de Leiria); EN 242 (variante da Barosa); EN 350 (Leiria/ perímetro urbano da Caranguejeira)], Estradas Desclassificadas integradas na rede municipal [EN 349-1 (no troço exterior ao perímetro urbano da Maceira); EN 356; EN 356-1 (no troço exterior ao perímetro urbano de Monte Real); EN 356-2] e Eixos Municipais Estruturantes [Avenida da Comunidade Europeia (Variante Sul); Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa)];

c) Nível III — Rede de Distribuição Secundária: Integra as Estradas Municipais, Caminhos Municipais, Outras vias municipais (não classificadas como estradas e caminhos municipais), Estradas



Desclassificadas [EN 349 (no troço substituído pela variante sul de Monte Real); EN 350 (no troço inserido no perímetro urbano da Caranguejeira/ER350)], Estradas Desclassificadas integradas na rede municipal [EN 109-9 Ramal de Monte Redondo; EN 349-1 (no troço inserido no perímetro urbano da Maceira); EN 350 (no troço inserido no perímetro urbano da caranguejeira/ER 350); EN 356-1 (no troço inserido no perímetro urbano de Monte Real); EN 242 (troço antigo); EN 349-2] e Variante da Caranguejeira (parcial).

#### Artigo 111.º

##### Regime de proteção

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

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

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

i) Por conveniência de ordem urbanística para defesa do património cultural imóvel e das componentes da estrutura ecológica municipal e ainda nos casos de adequação a ocupações excecionais na malha urbana;

ii) Nos casos em que a Câmara Municipal defina novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Vias do Nível I, o previsto para os Itinerários Complementares;
- b) Para as restantes vias, o previsto no número anterior, de acordo com o nível hierárquico da via.

#### Artigo 112.º

##### Vias propostas

1 — Até à aprovação do estudo prévio das vias e respetivos nós de ligação que constituem a rede viária proposta de âmbito municipal, deve ser garantido um afastamento de:

- a) 30 metros para cada lado do eixo da via para as vias do Nível II;
- b) 15 metros para cada lado do eixo da via para as vias do nível III;
- c) Para os nós de ligação aos Itinerários Complementares, um círculo de 300 metros de diâmetro centrado em cada nó;
- d) Para os nós de ligação às restantes vias integradas na Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Desclassificadas, um círculo de 150 metros de diâmetro centrado em cada nó;
- e) Para os nós de ligação às estradas municipais, um círculo de 90 metros de diâmetro centrado em cada nó.

2 — Admitir-se-á a alteração eventual de traçados propostos, por reconhecida impossibilidade ou inconveniência de adoção da diretriz estabelecida no Plano, desde que se garanta um traçado alternativo que sirva os mesmos objetivos e funções, ou se verifique o reforço da capacidade dos traçados existentes.

3 — Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, após decorrer três anos sobre a data de entrada em vigor do Plano poderá ser feita a avaliação da rede rodoviária proposta no Plano, admitindo-se, desde que devidamente fundamentada em parecer técnico:

- a) Eliminação total ou parcial de traçados propostos;
- b) Constituição de novas faixas de proteção, com vista à implementação de novas vias ou reconstrução e requalificação de vias existentes que visem a melhoria do sistema viário municipal.

4 — Após a aprovação do estudo prévio das vias de âmbito municipal, aplica-se o regime de proteção previsto no n.º 2 do artigo anterior.

#### SECÇÃO II

##### Base aérea

#### Artigo 113.º

##### Base aérea

A Base Aérea corresponde à infraestrutura estruturante a Base Aérea n.º 5 de Monte Real, território administrado pela entidade competente, à qual se aplica as condicionantes previstas no presente Plano.



## SECÇÃO III

## Parâmetros de dimensionamento

## Artigo 114.º

## Parâmetros de dimensionamento de estacionamento

1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

QUADRO 4

## Parâmetros de dimensionamento de estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento	
	Interior do Lote ou Parcela	Público
Habitação unifamiliar . . . . .	1 lugar/fogo com A.c hab < 120 m <sup>2</sup> ;	20 % do número de lugares calculados para o interior do lote ou parcela.
	2 lugares/fogo com A.c hab entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> ;	
	3 lugares/fogo com A.c hab > 300 m <sup>2</sup> .	
Habitação coletiva . . . . .	1,5 lugar/fogo com A.c hab < 120 m <sup>2</sup> ;	20 % do número de lugares calculados para o interior do lote ou parcela.
	2 lugares/fogo com A.c hab entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> ;	
	3 lugares/fogo com A.c hab > 300 m <sup>2</sup> .	
	Na ausência da indicação da área de cada fogo, a dotação de estacionamento deve ser determinada em função da área média de fogo (a.m.f.).	
Comércio e serviços . . . . .	2,5 lugares/100 m <sup>2</sup> com A.c com/A.c serv < 500 m <sup>2</sup> ;	20 % do número de lugares calculados para o interior do lote ou parcela. Não se aplica a conjuntos comerciais e estabelecimentos comerciais com área de construção total superior a 2.500 m <sup>2</sup> .
	3 lugares/100 m <sup>2</sup> com A.c com/A.c serv entre 500 m <sup>2</sup> e 2500 m <sup>2</sup> ;	
	6 lugares/100 m <sup>2</sup> com A.c com/A.c serv > 2500 m <sup>2</sup> .	
	Oficinas: 1 lugar/75 m <sup>2</sup> de A.c.	
Indústria e armazéns . . . . .	Ligeiros: 1 lugar/200 m <sup>2</sup> de A.c ind/A.c log;	10 % do número de lugares calculados para o interior do lote ou parcela.
	Pesados: 1 lugar/1000 m <sup>2</sup> de A.c ind/A.c log, com um mínimo de 1 lugar/parcela.	
	Deverá ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria e armazéns a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela.	
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais.	Para os hotéis de 4 e 5 estrelas os valores são os previstos na legislação prevista;	(—)
	20 % das unidades de alojamentos para os veículos ligeiros nos restantes casos;	
	Em qualquer dos casos anteriores, 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros para estabelecimentos com mais de 50 unidades de alojamento.	



Tipo de ocupação	Estacionamento	
	Interior do Lote ou Parcela	Público
Equipamentos coletivos . . . . .	Os equipamentos de utilização coletiva devem ser dimensionados em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela, com o mínimo 1 lugar/ 5 utentes para veículos ligeiros, acrescido, quando o tipo de equipamento em causa o justificar, de 1 lugar/ 500 m <sup>2</sup> para veículos pesados de passageiros.	(—)

a.m.f (área média de fogo) — quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

A.c hab. — área de construção para habitação.

A.c com/A.c serv. — área de construção para comércio ou serviços.

A.c. ind./A.c log. — área de construção para indústria ou logística.

2 — Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, deve proceder-se, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, sendo sempre obrigatório, no mínimo, um lugar de estacionamento.

3 — O estacionamento deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de ocupação, na proporção das correspondentes áreas construídas ou das capacidades de público a instalar.

4 — Quando a área de construção for superior a 2.500 m<sup>2</sup> para equipamentos, serviços, comércio, indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória, na memória descritiva da operação projetada, a descrição e justificação dos elementos que permitam avaliar designadamente:

- a) O impacte gerado pelos níveis de serviço previsíveis da operação urbanística na envolvente;
- b) A acessibilidade ao local, contemplando todos os modos de transporte e as acessibilidades pedonais;
- c) O esquema de circulação pedonal e viária na área de influência direta da operação, com indicação das capacidades de tráfego das vias envolventes e cruzamentos;
- d) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- e) O funcionamento das operações de carga e descarga;
- f) O projeto de sinalização rodoviária, em cumprimento com a legislação em vigor.

5 — Constituem casos especiais as instalações destinadas a escolas de condução, agências de aluguer de automóveis e suas filiais, *stands* de venda de automóveis, ou as que sirvam de estabelecimento a atividades da mesma natureza, cuja utilização fica dependente da demonstração de existência no interior do lote ou da parcela do número de lugares de estacionamento necessários ao exercício da atividade, sem consumo dos espaços destinados a suprir necessidade de estacionamento geradas por outras atividades no mesmo local e com garantias de não ocupação da via pública.

6 — Nas zonas afetadas ao estacionamento podem localizar-se serviços de conveniência, designadamente a lavagem de automóveis, a execução de pequenas reparações em automóveis, desde que esses serviços cumpram com as normas legais, e não ponham em causa os parâmetros de estacionamentos.

#### Artigo 115.º

##### Dispensas e isenções de estacionamento

1 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável poderá admitir-se a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo anterior, desde que se verifique uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
- b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de



edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

c) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

d) Em obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 25 % da área de construção da licença inicial;

e) Nas situações de alteração de uso ou de número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública;

f) Operações de legalização de edificações que não impliquem um maior fluxo de veículos do edifício ou por incapacidade do prédio ou do espaço público com vista à sua viabilidade;

g) Operações urbanísticas em zonas urbanas consolidadas, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.

2 — Sem prejuízo do cumprimento de disposições municipais, nos casos em que seja possível cumprir parcialmente com a dotação de estacionamento estabelecida no artigo anterior, será obrigatório prever o número de lugares de estacionamento que a operação urbanística possa comportar.

#### Artigo 116.º

##### Equipamento e espaços verdes de utilização coletiva

1 — Nas operações de loteamento, operações urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento ou operações de impacte relevante, as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, são dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 5

##### Parâmetros de dimensionamento mínimos de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação unifamiliar . . . . .	28 m <sup>2</sup> /fogo . . . . .	35 m <sup>2</sup> /fogo.
Habitação coletiva . . . . .	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> A.c hab . . . . .	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> A.c hab.
Comércio . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> A.c com . . . . .	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> A.c com.
Serviços . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> A.c serv . . . . .	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> A.c serv.
Indústria e armazéns . . . . .	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> A.c ind/A.c log . . .	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> A.c ind/A.c log.

2 — Excetua-se do número anterior as áreas já dotadas de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva ou se localizar em espaços centrais, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município de acordo com o previsto em Regulamento Municipal.

## TÍTULO VI

### Programação e execução

#### CAPÍTULO I

### Planeamento e gestão

#### Artigo 117.º

##### Princípio geral

A Câmara Municipal promove a programação e execução coordenada do Plano, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização de infraestruturas e de equi-

pamentos de acordo com o interesse público e os objetivos estabelecidos no Plano, recorrendo aos mecanismos previstos na lei.

### Artigo 118.º

#### Instrumentos de programação e de execução

1 — Para efeitos de programação e de execução do Plano, consideram-se os seguintes instrumentos previstos na lei:

- a) Unidades de Execução;
- b) Plano de Pormenor (PP);
- c) Plano de Urbanização (PU);
- d) Outros instrumentos de execução previstos na legislação em vigor.

2 — Para a delimitação das áreas a sujeitar e estes instrumentos deve ter-se em consideração os seguintes critérios:

- a) Os contornos físicos de unidades cadastrais totais ou parcialmente abrangidas;
- b) A localização de vias e outras infraestruturas existentes ou em projeto;
- c) A área abrangida por operações urbanísticas existentes ou em projeto;
- d) A referência a outros elementos físicos existentes na cartografia ou no local;
- e) As áreas do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, incluídas no solo urbano, sujeitas a exclusão do AHVL.

3 — As ações programadas nos instrumentos de programação e de execução são concretizadas através dos sistemas de execução previstos na lei.

4 — A Câmara Municipal poderá recorrer ao sistema de imposição administrativa sempre que a dimensão, a relevância ou o interesse público das ações programadas pelos instrumentos de programação e execução o justifiquem.

## CAPÍTULO II

### Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

### Artigo 119.º

#### Delimitação

1 — As UOPG que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento demarcam áreas de intervenção que, para efeitos da programação da execução do Plano, deverão ser objeto de instrumentos de programação e execução, que desenvolvam e concretizem os objetivos e termos de referência consignados neste Título, de modo a promover a sua coerência espacial e funcional.

2 — Cada UOPG pode ser desenvolvida de uma só vez ou, em casos justificados, ser dividida em subunidades de menor dimensão.

3 — Os limites definidos para as UOPG na Planta de Ordenamento podem ser ajustados em Planos de Urbanização, ou de Pormenor ou através da delimitação de Unidades de Execução, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização, face a critérios de equidade entre proprietários, a limites cadastrais ou à adequação aos objetivos programáticos definidos no presente Plano para cada uma das UOPG.

4 — Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos de programação e execução a desenvolver no âmbito das UOPG, só são admitidas operações urbanísticas que não colidam com os objetivos para ela definidos e de acordo com as regras aplicáveis à execução assistemática previstas no presente Plano.

#### Artigo 120.º

##### Programação

1 — A programação estratégica de execução do Plano será estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território.

2 — No âmbito destes programas a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das UOPGs delimitadas pelo presente Plano, e identifica as áreas territoriais de urbanização prioritária, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As de consolidação e qualificação da zona urbanizada;
- b) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- c) As de estruturação dos tecidos existentes quando se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
- e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos de outras entidades.

3 — A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, delimitar Unidades de Execução não incluídas na programação referida no n.º 1, nomeadamente destinadas a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território.

#### SECÇÃO II

##### Objetivos e programa

#### Artigo 121.º

##### Identificação

O Plano institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) UOPG — Leiria;
- b) UOPG — Maceira;
- c) UOPG — Monte Real;
- d) UOPG — Pedrógão;
- e) UOPG — Martinela;
- f) UOPG — Arrabal;
- g) UOPG — Loureira;
- h) UOPG — Áreas industriais e armazenagem.

#### Artigo 122.º

##### Objetivos gerais

Constituem objetivos gerais das unidades operativas de planeamento e gestão:

- a) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária existente, promovendo soluções de continuidade e fluidez;



- b) Criar áreas verdes de enquadramento e desafogo das atividades desenvolvidas na envolvente para uso predominantemente público, que assegurem funções de qualificação ambiental com o intuito de qualificar os espaços onde se inserem;
- c) Salvaguardar e valorizar o património arquitetónico através da definição de uma política específica visando a sua promoção e respeitando a sua estrutura urbana característica;
- d) Qualificar os espaços a urbanizar e a sua articulação com os espaços urbanos contíguos;
- e) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaços propostos pelo presente Plano;
- f) Programar e promover a instalação de redes de infraestruturas e sua execução;
- g) Integração dos recursos hídricos e situações de potencial paisagístico e ambiental, valorizando- os enquanto elementos da estrutura ecológica;
- h) Acautelar redes de infraestruturas urbanas recorrendo a tipologias próprias que garantam a sustentabilidade financeira e ambiental;
- i) Promover a qualidade urbana, ambiental e paisagística componente fundamental do produto turístico para valorizar e qualificar a oferta turística do Município;
- j) Aquando da programação da ocupação das áreas de reserva ecológica nacional e estrutura ecológica municipal deverão ser acauteladas as medidas necessárias por forma a salvaguardar os valores em presença e estabelecer medidas que minimizem os efeitos da futura ocupação.

## Artigo 123.º

## UOPG — Leiria

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

- a) Redefinir o espaço urbano, visando a manutenção, colmatação, requalificação e expansão do parque edificado, no sentido de dar resposta às necessidades e desejada qualificação da área de intervenção, designadamente através da realocação das diversas unidades industriais disseminadas pela mesma;
- b) Definir novas vias de distribuição que sejam simultaneamente estruturantes do espaço urbano e alternativas às infraestruturas existentes;
- c) Definir a estrutura ecológica urbana, integrando nesta categoria os solos necessários ao equilíbrio do sistema urbano, com o objetivo de, designadamente, proporcionar a utilização coletiva dos solos que a integram;
- d) Fomentar o desenvolvimento turístico da área de intervenção;
- e) Dotar a cidade de um conjunto de equipamentos e espaços adequados à função de capital de distrito, de forma a contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população residente no concelho e nos concelhos vizinhos;
- f) Propor projetos ou outras dinâmicas que permitam captar investimentos para o desenvolvimento económico com potencial tecnológico;
- g) No solo rural não são permitidos novos licenciamentos de agropecuárias e exploração de recursos geológicos;
- h) Promover a exclusão das áreas beneficiadas do aproveitamento hidroagrícola do vale do lis, incluídas em solo urbano.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar nesta área são os definidos no presente Regulamento para as categorias e subcategorias que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento, podendo, quando tal se justifique por razões de estratégia de implementação do Plano, o aumento de mais um piso, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do património cultural classificado e em vias de classificação.

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

4 — Na ausência de Unidades de Execução, Plano de Urbanização e de Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:

- a) Respeitem os objetivos programáticos estabelecidos no presente artigo e os previstos no artigo 122.º;



b) Cumpram com o disposto nas respetivas categorias e subcategorias do solo de espaço em que se inserem, bem como com as restantes disposições definidas no presente Regulamento.

#### Artigo 124.º

##### UOPG — Maceira

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Reconverter a área da indústria cimenteira situada na periferia poente da área de intervenção, através de áreas habitacionais, nomeadamente de habitação social, de equipamento e espaços verdes de uso público;

b) Inversão do processo sistemático de estrangulamento do espaço urbano por parte das atividades industriais de exploração, e integração no sistema urbano das áreas de exploração que, encontrando-se numa fase de recuperação ambiental e paisagística, podem potenciá-lo e valorizá-lo;

c) Integrar equipamentos de utilização coletiva nomeadamente equipamentos sociais, educativos, comerciais, de segurança e de saúde, atendendo à facilidade de acesso que estes terão de oferecer aos restantes aglomerados;

d) Criar uma centralidade congregadora de fluxos de pessoas e bens que alimentará unidades consolidadas, mas díspares em termos de acessibilidade;

e) Enquadrar, a par do mercado da Maceira, outras estruturas de apoio e articulá-las com as áreas habitacionais existentes;

f) Propor, como áreas comerciais e de serviços, a integração de um espaço multiusos de carácter desportivo e cultural e células multifuncionais de serviços de apoio ao cidadão;

g) Promover um novo ordenamento do tráfego para aliviar a sobrecarga das infraestruturas viárias de modo a permitir a criação de alternativas à EN 356-1 na ligação entre Maceirinha, A-do-Barbas e o aglomerado central da Maceira;

h) Promover uma estrutura polarizadora que comporte o desenvolvimento integrado de equipamentos, serviços, comércio e habitação numa estrutura coerente e harmoniosa para a vivência urbana.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar nesta área são os definidos no presente Regulamento para as categorias e subcategorias que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento.

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

4 — Na ausência de Unidades de Execução, Plano de Urbanização e de Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:

a) Respeitem os objetivos programáticos estabelecidos no presente artigo e os previstos no artigo 122.º;

b) Cumpram com o disposto nas respetivas categorias e subcategorias de espaço em que se inserem, bem como com as restantes disposições definidas no presente Regulamento.

#### Artigo 125.º

##### UOPG — Monte Real

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Ordenar e disciplinar usos múltiplos na área adjacente confinante à variante de Monte Real e nós de ligação;

b) Desincentivar, nas áreas referidas na alínea anterior, usos habitacionais, admitindo apenas obras de conservação nas construções existentes e criando, dotados de qualidade paisagística, corredores verdes de proteção aos nós e variante;

c) Assegurar adequada mobilidade interna, reduzindo o tráfego de atravessamento na área central (consolidada) de Monte Real e melhorar a acessibilidade das suas funções centrais ao exterior, bem como a criação de novas vias, alargamento e retificação das existentes;

d) Definir um núcleo central qualificado articulado com os espaços urbanos contíguos, que constitua uma área privilegiada do ponto de vista funcional, beneficiando o seu espaço público, concentrando equipamentos estruturantes e localizando atividades (lazer, restauração etc.) que promovam a atratividade urbana;

e) Definir, em articulação com a estrutura viária e pedonal, os espaços de vivência urbana e os espaços verdes de utilização coletiva;

f) Fomentar o desenvolvimento turístico da área de intervenção;

g) Promover a exclusão das áreas beneficiadas do aproveitamento hidroagrícola do Vale do Lis, incluídas em solo urbano.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar nesta área são os definidos no presente Regulamento para as categorias e subcategorias que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do património cultural classificado e em vias de classificação.

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

4 — Na ausência de Unidades de Execução, Plano de Urbanização e de Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:

a) Respeitem os objetivos programáticos estabelecidos no presente artigo e os previstos no artigo 122.º;

b) Cumpram com o disposto nas respetivas categorias e subcategorias de espaço em que se inserem, bem como com as restantes disposições definidas no presente Regulamento.

#### Artigo 126.º

##### UOPG — Pedrógão

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Garantir um correto ordenamento de um território cuja vocação é a de estância balnear e atracção turística de qualidade;

b) Impedir a fixação no território de novas unidades industriais, armazéns e oficinas e de quaisquer imóveis destinados a atividades congéneres, exceto se complementares de uma função comercial principal;

c) Sujeitar a área a plano de alinhamentos com o intuito de garantir um conjunto urbano mais coerente, aumentando a dimensão dos perfis transversais dos arruamentos existentes, com vista à inclusão de passeios e eventualmente de estacionamento marginais às vias;

d) Manter ou criar zonas verdes para garantir o equilíbrio ambiental urbano e a fruição, por parte da população, de zonas de recreio e lazer, devendo qualquer intervenção ser precedida de projeto paisagístico, exceto para a instalação de mobiliário urbano e de equipamento de apoio de pequena dimensão;

e) Qualificar e valorizar a imagem urbana da frente marítima, nomeadamente ao nível das volumetrias e tratamento das fachadas dos edifícios;

f) Reordenar as áreas de estacionamento e as infraestruturas de apoio aos núcleos piscatórios existentes na frente marítima;

g) Reabilitar os espaços de uso público, valorizar funcional e paisagisticamente os espaços exteriores públicos existentes e resolver os problemas de drenagem superficial da frente marítima;

h) Cumprir com o estipulado no capítulo IV — Zonas sujeitas a regimes de proteção e salvaguarda do título III — Sistemas territoriais e salvaguardas.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar nesta área são os definidos no presente Regulamento para as categorias e subcategorias que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento.

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

4 — Na ausência de Unidades de Execução, Plano de Urbanização e de Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:

a) Respeitem os objetivos programáticos estabelecidos no presente artigo e os previstos no artigo 122.º;

b) Cumpram com o disposto nas respetivas categorias e subcategorias de espaço em que se inserem, bem como com as restantes disposições definidas no presente Regulamento.

#### Artigo 127.º

##### UOPG — Martinela

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Programar o espaço e o seu crescimento através de uma estrutura coerente devidamente dimensionada e adequada ao suporte físico e às necessidades de desenvolvimento;

b) Promover a qualificação da imagem urbana e do espaço público de circulação viária, pedonal e estacionamento;

c) Definir uma estrutura verde adequada às necessidades da população e que contribua para uma integração harmoniosa nos espaços envolventes;

d) Programação e promoção das redes de infraestruturas.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar neste espaço são os definidos no presente Regulamento para a categoria e subcategoria que se encontra delimitada na Planta de Ordenamento.

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

4 — Na ausência de Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:

a) Respeitem os objetivos programáticos estabelecidos no presente artigo e os previstos no artigo 122.º;

b) Cumpram com o disposto na respetiva categoria e subcategoria de espaço em que se inserem, bem como com as restantes disposições definidas no presente Regulamento.

#### Artigo 128.º

##### UOPG — Arrabal

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Criação de uma nova centralidade urbana como elo de ligação entre o espaço urbano tradicional e as novas intervenções;

b) Contribuir para o reforço da identidade urbana da sede de freguesia, com hierarquização e estruturação do tecido urbano;

c) Promover um núcleo central articulado com os espaços envolventes contíguos, que constitua uma área privilegiada do ponto de vista multifuncional, concentrando atividades (lazer, comércio, serviços, equipamentos), de apoio ao cidadão que promovam a atratividade urbana;

d) Definir uma estrutura verde adequada às necessidades da população e que contribuam para uma integração harmoniosa nos espaços envolventes;

e) Definir os espaços públicos de circulação viária e pedonal e de estacionamento;

f) Assegurar a adequada integração desta área com a envolvente, designadamente a sua relação com as infraestruturas rodoviárias;

g) Programação e promoção das redes de infraestruturas.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar neste espaço são os definidos no presente Regulamento para as categorias e subcategorias que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento.

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

4 — Na ausência de Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:

a) Respeitem os objetivos programáticos estabelecidos no presente artigo e os previstos no artigo 122.º;

b) Cumpram com o disposto na respetiva categoria e subcategoria de espaço em que se inserem, bem como com as restantes disposições definidas no presente Regulamento.

#### Artigo 129.º

##### UOPG — Loureira

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Definir uma estrutura verde adequada às necessidades da população e que contribuam para uma integração harmoniosa nos espaços envolventes;

b) Promover uma centralidade qualificada e integrada em torno da área de atividade turística Leiria-Fátima onde se pode criar sinergias e integrar recursos turísticos;

c) Promover um núcleo central articulado com os espaços envolventes contíguos, que constitua uma área privilegiada do ponto de vista multifuncional, concentrando atividades (lazer, comércio, serviços), de apoio ao cidadão que promovam a atratividade urbana;

d) Definir os espaços públicos de circulação viária e pedonal e de estacionamento;

e) Assegurar a adequada integração desta área com a envolvente, designadamente a sua relação com as infraestruturas rodoviárias existentes e os novos arruamentos a criar;

f) Programação e promoção das redes de infraestruturas.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar neste espaço são os definidos no presente Regulamento para a categoria e subcategoria que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento.

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

4 — Na ausência de Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:

a) Respeitem os objetivos programáticos estabelecidos no presente artigo e os previstos no artigo 122.º;

b) Cumpram com o disposto na respetiva categoria e subcategoria de espaço em que se inserem, bem como com as restantes disposições definidas no presente Regulamento.

#### Artigo 130.º

##### UOPG — Áreas industriais e armazenagem

1 — O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

a) Prever áreas devidamente estruturadas para a instalação de atividades económicas;

b) Assegurar a adequada integração destas áreas de atividades económicas com a envolvente, designadamente a sua relação com as infraestruturas rodoviárias existentes e os novos arruamentos a criar;

c) Definir os espaços públicos de circulação viária, de estacionamento, bem como a localização de zonas verdes de proteção e enquadramento;

d) Potenciar as relações intermunicipais na gestão das infraestruturas.

2 — Os parâmetros urbanísticos a adotar nestas áreas são os definidos no presente Regulamento para a categoria e subcategoria que se encontra delimitada na Planta de Ordenamento.

3 — Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

4 — Na ausência de Unidades de Execução e Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:

a) Respeitem os objetivos programáticos estabelecidos no presente artigo e os previstos no artigo 122.º;

b) Cumpram com o disposto na respetiva categoria e subcategoria de espaço em que se inserem, bem como com as restantes disposições definidas no presente Regulamento.

### CAPÍTULO III

#### **Perequação compensatória de benefícios e encargos**

##### Artigo 131.º

###### **Mecanismos de perequação compensatória**

1 — Os mecanismos de perequação compensatória, a adotar no Município de Leiria, são os previstos na lei, concretizando-se a sua aplicação no âmbito dos Planos de Urbanização, Planos de Pormenor ou Unidades de Execução, de modo a assegurar a justa repartição entre os proprietários abrangidos dos benefícios e encargos decorrentes da execução das ações programadas para a respetiva área de intervenção.

2 — A Câmara pode definir, por instrumento de planeamento, outros mecanismos que assegurem o disposto no número anterior do presente artigo, designadamente a previsão da repartição da edificabilidade concreta ponderada em função da valorização prévia das unidades prediais envolvidas e/ou em função da valorização dos usos a licenciar ou autorizar.

##### Artigo 132.º

###### **Critérios para o cálculo do índice médio de utilização**

1 — O cálculo do índice médio de utilização, adiante designado por IMU, resulta do quociente entre o somatório da área máxima de construção das novas construções e ampliações a licenciar ou autorizar no âmbito da Unidade de Execução, do Plano de Pormenor ou do Plano de Urbanização e o somatório da área das unidades prediais que suportam as respetivas operações urbanísticas.

2 — Para o cálculo do IMU, além do previsto por lei, exclui-se a área máxima de construção dos equipamentos e das construções para instalação de infraestruturas que, de acordo com a lei e o PMOT, devam integrar o domínio municipal.

3 — O valor do IMU pode não ser coincidente com o valor dos índices máximos de construção estabelecidos no Plano ou em Plano de Urbanização para as unidades prediais da Unidade de Execução ou do Plano de Pormenor.

4 — O IMU pode ser fixado para cada Unidade de Execução ou para a totalidade da área abrangida por Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização.

##### Artigo 133.º

###### **Critérios para o cálculo do índice de cedência médio**

1 — O cálculo do índice de cedência médio, adiante designado por ICM, resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área máxima de construção adotada para o cálculo do IMU.

2 — Do cálculo do ICM previsto no número anterior são excluídas as áreas que, à data de aprovação da Unidade de Execução, do Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização já se encontravam inseridas no domínio público municipal.

3 — Nos casos em que a Unidade de Execução, o Plano de Pormenor ou o Plano de Urbanização abrangem áreas destinadas à implantação de espaços verde e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas de abrangência supra local, a Câmara Municipal pode excluir do cálculo do ICM a parte destas áreas que determinam um valor do ICM superior ao que resulta dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos em planos municipais.

4 — O ICM varia em função da edificabilidade concreta resultante da operação urbanística que venha a ser licenciada.

5 — O valor do ICM pode diferir do valor estabelecido em plano municipal para os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, dos equipamentos e das infraestruturas viárias.

6 — O ICM pode ser fixado para cada Unidade de Execução ou para a totalidade da área abrangida por Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização.

#### Artigo 134.º

##### **Crítérios para identificação e repartição de custos de urbanização**

1 — Os custos de urbanização abrangem os custos de execução de projetos e obras de criação, remodelação e manutenção de espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas.

2 — Os custos de urbanização gerais referem-se a obras de abrangência supra local cuja responsabilidade de execução cabe ao Município.

3 — Os custos de urbanização locais referem-se a obras que servem diretamente os espaços urbanos ou as edificações a licenciar ou autorizar no âmbito da Unidade de Execução, do Plano de Pormenor ou do Plano de Urbanização.

4 — Constituem obrigações dos proprietários:

a) A comparticipação nos custos de urbanização gerais através do pagamento ao Município das taxas pela realização, reforço e manutenção das respetivas infraestruturas urbanísticas;

b) A execução e o suporte integral dos custos de urbanização locais.

## TÍTULO VII

### **Regime excecional — Legalizações, ampliações e alterações**

#### Artigo 135.º

##### **Oficinas e estabelecimentos industriais**

1 — As oficinas e os estabelecimentos industriais existentes, ou com projeto de arquitetura aprovado, à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995, podem ser objeto de regularização, alteração bem como de ampliação, que garanta a manutenção desse uso, desde que cumpra as seguintes condições:

a) Garantir a correta integração visual e paisagística dos estabelecimentos ou atividades em causa, na classe, categoria ou subcategoria de uso do solo em que se inserem, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior;

b) Garantir o controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;

c) Garantir a segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas onde se localiza os estabelecimentos ou atividades, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;



d) Garantir a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança na circulação nas vias públicas de acesso aos estabelecimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

e) Os espaços livres não impermeabilizados deverão ser tratados como espaços verdes arborizados que minimizem o impacto visual na zona envolvente, sem prejuízo da circulação de veículos de emergência.

2 — As oficinas e os estabelecimentos industriais existentes à data de entrada em vigor do presente Plano, posteriores à publicação do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995, podem ser objeto de regularização, alteração bem como de ampliação, desde que cumpra as seguintes condições:

a) Nas categorias de espaços centrais, espaços residenciais e espaços urbanos de baixa densidade, têm que cumprir as seguintes condições:

a1) Com exceção dos estabelecimentos industriais previstos na parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os estabelecimentos industriais não podem estar abrangidos pelos seguintes regimes jurídicos:

- (i) Regime jurídico de avaliação de impacto 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;

a2) Garantir o cumprimento das seguintes regras:

- (i) Índice máximo de impermeabilização do solo de 80 %;
- (ii) Índice máximo de utilização do solo 0,50;
- (iii) Altura máxima da fachada 10,50 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 12 metros;
- (iv) Garantir as condições referidas nas alíneas a) a e) do número anterior.

b) Nos espaços de atividades económicas e no solo rural têm que cumprir com as condições referidas nas alíneas a) a e) do número anterior.

3 — Para efeitos do disposto nos números anteriores, são também considerados os estabelecimentos industriais que alteraram a sua atividade económica.

4 — O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

5 — As atividades económicas que recorreram ao regime extraordinário de regularização de atividades económicas, estabelecido no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de Novembro, e consecutivas alterações, e que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada em sede de conferência decisória, ficam dispensadas do cumprimento das disposições regulamentares constantes do presente regulamento em subsequente operação urbanística, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.

#### Artigo 136.º

##### Explorações pecuárias

1 — No solo urbano as instalações afetas às explorações pecuárias incluindo a detenção caseira, podem ser objeto de regularização, alteração bem como de ampliação, quando esteja em causa a garantia das condições higienossanitárias e de bem-estar animal, ou para garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade existente, devendo cumprir cumulativamente as seguintes condições:

a) A atividade seja anterior à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995, a comprovar mediante documento adequado para o efeito;

- b) Tenham acionado o regime excecional de regularização previsto no Regime do Exercício da Atividade pecuária, com exceção das detenções caseiras que não estão sujeitas ao regime excecional;
- c) Garantir a correta integração visual e paisagística dos estabelecimentos ou atividades em causa, na categoria ou subcategoria de uso do solo em que se inserem, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior;
- d) Garantir o controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- e) Garantir a segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas onde se localiza as instalações ou atividades, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
- f) Garantir a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança na circulação nas vias públicas de acesso às instalações ou atividades situadas nas suas proximidades;
- g) Implementar cortina arbórea/arbustiva tendo espessura e altura que minimize o impacto visual na envolvente, sem prejuízo da circulação de veículos de emergência, à exceção de situações devidamente fundamentadas;
- h) Afastamento mínimo de 50 metros a edificações existentes destinadas a equipamentos de utilização coletiva, designadamente no domínio da saúde, da educação e da segurança social;
- i) O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

2 — O disposto na alínea g) do número anterior não dispensa o cumprimento das distâncias de proteção a infraestruturas existentes do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis.

3 — Para efeitos do previsto no n.º 1 do presente artigo, considera-se o efetivo pecuário/capacidade instalada declarado em processo de regularização do Regime do Exercício da Atividade Pecuária, com exceção das detenções caseiras que não estão sujeitas ao regime excecional.

4 — O disposto no n.º 1 do presente artigo não se aplica às categorias de espaços verdes e espaços de uso especial, delimitadas na Planta de Ordenamento.

5 — Não obstante o referido nos números anteriores deverá promover-se a realocização das explorações pecuárias para os espaços agrícolas e espaços florestais, podendo nestes casos o Município admitir um índice máximo de utilização de 0,45, desde que respeitem os restantes parâmetros urbanísticos previstos para estes espaços.

6 — No solo rural as instalações afetas às explorações pecuárias e a detenção caseira, existentes à data de entrada do presente Plano, podem ser objeto de regularização, alteração bem como de ampliação, quando esteja em causa a garantia das condições higienossanitárias e de bem-estar animal, ou para garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade ou para possibilitar a sua viabilidade económica, devendo cumprir as seguintes condições:

- a) Altura máxima da fachada — 9 metros, ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;
- b) 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;
- c) Não podem estar inseridas na categoria de espaços naturais, delimitados na Planta de Ordenamento;
- d) O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

7 — Para efeitos do disposto no presente artigo, são também consideradas as explorações pecuárias que alteraram a espécie animal.

8 — As atividades económicas que recorreram ao regime extraordinário de regularização de atividades económicas, estabelecido no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de Novembro, e consecutivas alterações, e que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada em sede de conferência decisória, ficam dispensadas do cumprimento das disposições regulamentares constantes do presente regulamento em subsequente operação urbanística, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.



## Artigo 137.º

## Outros usos ou atividades

1 — As atividades e as edificações anteriores à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995, não contemplados nos artigos 135.º e 136.º, podem ser objeto de regularização, quando esteja em causa a garantia das condições de habitabilidade, segurança e salubridade ou para garantia dos requisitos legais de funcionamento das atividades, devendo cumprir as seguintes condições:

- a) A altura máxima da fachada e ou o número máximo de pisos são os previstos para cada categoria e subcategoria ou os existentes na envolvente mais próxima, com a qual se tem de harmonizar, com exceção das situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas;
- b) Garantir a correta integração visual e paisagística dos estabelecimentos ou atividades em causa, na categoria ou subcategoria de uso do solo em que se inserem, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior;
- c) Não impliquem o agravamento das desconformidades urbanísticas com as regras do presente Plano;
- d) Garantir a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança na circulação nas vias públicas de acesso às instalações ou atividades situadas nas suas proximidades;
- e) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanísticas constantes no presente Regulamento.

2 — As operações de gestão de resíduos e as explorações de recursos geológicos, anteriores à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal ocorrida em 4 de setembro de 1995, podem ser objeto de regularização, alteração e ampliação, que garanta a manutenção desse uso, desde que cumpram com as seguintes condições:

- a) Garantir a correta integração visual e paisagística dos estabelecimentos ou atividades em causa, na categoria ou subcategoria de uso do solo em que se inserem, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior;
- b) Garantir o controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- c) Garantir a segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas onde se localiza as instalações ou atividades, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
- d) Garantir a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança na circulação nas vias públicas de acesso às instalações ou atividades situadas nas suas proximidades;
- e) Sempre que possível as explorações de recursos geológicos devem garantir uma cortina/ ecrã arbóreo de absorção visual com tratamento paisagístico adequado, com espécies autóctones e mantendo de preferência a vegetação natural nos limites das explorações quando contíguas com perímetros urbanos;
- f) É interdita a regularização, alteração e ampliação no solo urbano, com exceção das operações de gestão de resíduos as quais são permitidas na área industrial e armazenagem;
- g) É permitida a regularização, alteração e ampliação no solo rural, com exceção dos espaços naturais e espaços florestais de conservação.

3 — O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

4 — As atividades económicas que recorrerem ao regime extraordinário de regularização de atividades económicas, estabelecido no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de Novembro, e consecutivas alterações, e que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada em sede de conferência decisória, ficam dispensadas do cumprimento das disposições regulamentares constantes do presente regulamento em subsequente operação urbanística, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.

## Artigo 138.º

**Edificações legalmente existentes**

As edificações legalmente existentes incompatíveis com as normas de uso ou edificabilidade definidas nas várias categorias e subcategorias de uso do solo, podem ser objeto de ampliação quando esteja em causa a garantia das condições de habitabilidade, segurança e salubridade ou para garantia dos requisitos legais de funcionamento das atividades, devendo cumprir as seguintes condições:

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

b) A não perturbação ou agravamento das condições de trânsito e de estacionamento, bem como na segurança da circulação nas vias públicas de acesso às construções e sua envolvente;

c) O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.

## TÍTULO VIII

**Disposições finais**

## Artigo 139.º

**Demolição de edifícios**

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor, a demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:

a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;

b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;

c) O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas;

e) Tratar-se de edifícios a que o Município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 — Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado e de valores arqueológicos, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

## Artigo 140.º

**Contabilização dos parâmetros de edificabilidade**

Sem prejuízo do disposto no Plano ou em legislação específica, quando parte da parcela sujeita à operação urbanística estiver afetada por condicionamentos físicos, paisagísticos e servidões legais e administrativas, os parâmetros de edificabilidade aplicam-se à totalidade da parcela, exceto nas situações em que a legislação o proíba

## Artigo 141.º

**Ajustamentos**

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

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

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

## Artigo 142.º

**Direitos e expetativas**

Para efeitos do presente Regulamento as informações prévias favoráveis, as aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município, constituem direitos ou expetativas legalmente protegidas durante o período de vigência do Plano.

## Artigo 143.º

**Alteração à legislação**

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste Regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.

## Artigo 144.º

**Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

53116 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_53116\\_1009\\_ORD\\_CLASS\\_QUALIF1\\_1A.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_53116_1009_ORD_CLASS_QUALIF1_1A.jpg)

53116 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_53116\\_1009\\_ORD\\_CLASS\\_QUALIF1\\_1B.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_53116_1009_ORD_CLASS_QUALIF1_1B.jpg)

53116 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_53116\\_1009\\_ORD\\_SALV\\_1\\_2A.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_53116_1009_ORD_SALV_1_2A.jpg)

53116 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_53116\\_1009\\_ORD\\_SALV\\_1\\_2B.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_53116_1009_ORD_SALV_1_2B.jpg)

53117 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53117\\_1009\\_AFPI2\\_3A.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53117_1009_AFPI2_3A.jpg)

53117 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53117\\_1009\\_AFPI2\\_3B.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53117_1009_AFPI2_3B.jpg)

53117 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53117\\_1009\\_OCondicionantes\\_2\\_5A.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53117_1009_OCondicionantes_2_5A.jpg)

53117 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53117\\_1009\\_OCondicionantes\\_2\\_5B.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53117_1009_OCondicionantes_2_5B.jpg)

53117 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53117\\_1009\\_RAN2\\_2B.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53117_1009_RAN2_2B.jpg)