

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE

Regulamento

PRESENTE NA REUNIÃO DE
CÂMARA EXTRAORDINÁRIA
21.02.2022 

CÂMARA MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE
fevereiro 2022



PRESENTE NA REUNIÃO DE
CÂMARA EXTRAORDINÁRIA
21.02.2022 

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE

Regulamento

Câmara Municipal da Marinha Grande | fevereiro 2022

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



Município da
Marinha Grande

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	9
ARTIGO 1º. OBJETO E ÂMBITO TERRITORIAL	9
ARTIGO 2º. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	9
ARTIGO 3º. COMPOSIÇÃO DO PLANO	9
ARTIGO 4º. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A OBSERVAR	10
ARTIGO 5º. DEFINIÇÕES.....	11
TÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	11
ARTIGO 6º. IDENTIFICAÇÃO	11
ARTIGO 7º. REGIME	14
TÍTULO III. SALVAGUARDAS	15
Capítulo I. SISTEMA AMBIENTAL	15
ARTIGO 8º. IDENTIFICAÇÃO	15
SECÇÃO I. ZONAS INUNDÁVEIS OU AMEAÇADAS POR CHEIAS, RISCO DE INCÊNDIO E ZONAMENTO ACÚSTICO	15
ARTIGO 9º. ZONAS INUNDÁVEIS OU AMEAÇADAS PELAS CHEIAS.....	15
ARTIGO 10º. RISCO DE INCÊNDIO	16
ARTIGO 11º. ZONAMENTO ACÚSTICO.....	16
SECÇÃO II. ZONAS SUJEITAS A REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DO PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA DE OVAR-MARINHA GRANDE.....	17
ARTIGO 12º. ÂMBITO E IDENTIFICAÇÃO.....	17
SUBSECÇÃO I. FAIXAS DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO.....	17
ARTIGO 13º. REGIME GERAL.....	17
ARTIGO 14º. REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA FAIXA DE PROTEÇÃO COSTEIRA.....	18
ARTIGO 15º. REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA FAIXA DE PROTEÇÃO COMPLEMENTAR	19
ARTIGO 16º. REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA MARGEM	20
SUBSECÇÃO II. FAIXAS DE SALVAGUARDA EM LITORAL ARENOSO	20
ARTIGO 17º. IDENTIFICAÇÃO	20

ARTIGO 18º. REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA	21
SUBSECÇÃO III. FAIXAS DE SALVAGUARDA EM LITORAL DE ARRIBA	22
ARTIGO 19º. REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA	22
Capítulo II. SISTEMA PATRIMONIAL	23
ARTIGO 20º. IDENTIFICAÇÃO	23
SECÇÃO I. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO	24
ARTIGO 21º. IDENTIFICAÇÃO	24
ARTIGO 22º. REGIME	24
SECÇÃO II. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO	25
ARTIGO 23º. IDENTIFICAÇÃO	25
ARTIGO 24º. REGIME	25
TÍTULO IV. USO DO SOLO	26
Capítulo I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	26
ARTIGO 25º. CLASSES E CATEGORIAS DE USO DO SOLO	26
ARTIGO 26º. QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO.....	26
ARTIGO 27º. QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO	27
Capítulo II. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO	27
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	27
ARTIGO 28º. DISPOSIÇÕES GERAIS DE VIABILIZAÇÃO DOS USOS DO SOLO	27
ARTIGO 29º. TIPOLOGIAS DOS USOS DO SOLO	28
ARTIGO 30º. COMPATIBILIDADE DE USOS E ATIVIDADES	28
ARTIGO 31º. INSERÇÃO URBANÍSTICA E PAISAGÍSTICA.....	29
ARTIGO 32º. INTEGRAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DE PREEXISTÊNCIAS E COMPROMISSOS URBANÍSTICOS	30
ARTIGO 33º. ÁREAS DE SERVIÇO PARA AUTOCARAVANAS E ÁREAS DE ACOLHIMENTO PARA AUTOCARAVANAS	31
ARTIGO 34º. DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS.....	31
ARTIGO 35º. ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....	32
SECÇÃO II. LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E ATIVIDADES	33

ARTIGO 36º. INTEGRAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS COM PARECER FAVORÁVEL OU FAVORÁVEL CONDICIONADO AO ABRIGO DO REGIME EXCECIONAL DE REGULARIZAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	33
ARTIGO 37º. REGULARIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE DESCONFORMIDADE COM O PLANO	33
TÍTULO V. SOLO RÚSTICO	35
Capítulo I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	35
ARTIGO 38º. PRINCÍPIOS.....	35
ARTIGO 39º.	35
OBRAS DE CONSERVAÇÃO, ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÕES EXISTENTES	35
Capítulo II. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO	37
ARTIGO 40º. IDENTIFICAÇÃO	37
ARTIGO 41º. REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	37
Capítulo III. ESPAÇOS FLORESTAIS	38
ARTIGO 42º. IDENTIFICAÇÃO	38
ARTIGO 43º. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	39
ARTIGO 44º. REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	39
Capítulo IV. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	39
ARTIGO 45º. IDENTIFICAÇÃO	39
ARTIGO 46º. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	40
Capítulo V. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	40
ARTIGO 47º. IDENTIFICAÇÃO	40
ARTIGO 48º. REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	40
Capítulo VI. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....	40
ARTIGO 49º. IDENTIFICAÇÃO	40
ARTIGO 50º. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	40
ARTIGO 51º. REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	41
TÍTULO VI. SOLO URBANO.....	41
Capítulo I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	41
ARTIGO 52º. PRINCÍPIOS.....	41
ARTIGO 53º. USO E OCUPAÇÃO	41
ARTIGO 54º. ALINHAMENTOS E CÉRCEAS	42

ARTIGO 55º. AFASTAMENTOS	42
ARTIGO 56º. PROFUNDIDADE.....	42
Capítulo II. ESPAÇOS CENTRAIS	42
ARTIGO 57º. IDENTIFICAÇÃO	42
ARTIGO 58º. USO E OCUPAÇÃO	43
SECÇÃO II. ÁREA DO CENTRO TRADICIONAL.....	43
ARTIGO 59º. IDENTIFICAÇÃO	43
ARTIGO 60º. REGIME DE EDIFICABILIDADE	43
SECÇÃO III. ÁREA PREDOMINANTEMENTE MULTIFAMILIAR.....	44
ARTIGO 61º. IDENTIFICAÇÃO	44
ARTIGO 62º. REGIME DE EDIFICABILIDADE	44
SECÇÃO IV. ÁREA PREDOMINANTEMENTE UNIFAMILIAR	45
ARTIGO 63º. IDENTIFICAÇÃO	45
ARTIGO 64º. REGIME DE EDIFICABILIDADE	45
Capítulo III. ESPAÇOS HABITACIONAIS.....	45
ARTIGO 65º. IDENTIFICAÇÃO	45
ARTIGO 66º. REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	45
Capítulo IV. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	46
ARTIGO 67º. IDENTIFICAÇÃO	46
ARTIGO 68º. REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	46
Capítulo V. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	46
ARTIGO 69º. IDENTIFICAÇÃO	46
ARTIGO 70º. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	47
ARTIGO 71º. REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	47
Capítulo VI. ESPAÇOS VERDES	48
ARTIGO 72º. IDENTIFICAÇÃO	48
ARTIGO 73º. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	48
ARTIGO 74º. REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	48
Capítulo VII. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS.....	49
ARTIGO 75º. IDENTIFICAÇÃO	49

ARTIGO 76º. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	49
ARTIGO 77º. REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	49
TÍTULO VII. REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO	50
Capítulo I. REDE VIÁRIA	50
ARTIGO 78º. IDENTIFICAÇÃO	50
ARTIGO 79º. ESPAÇOS-CANAL.....	50
ARTIGO 80º. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DA REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL PARA PROJETOS DE LOTEAMENTO	50
Capítulo II. ESTACIONAMENTO.....	51
ARTIGO 81º. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO	51
ARTIGO 82º. REGIME	53
ARTIGO 83º. DISPENSAS E ISENÇÕES.....	53
Capítulo III. REDE FERROVIÁRIA	54
ARTIGO 84º. REGIME	54
TÍTULO VIII. PROGRAMA E EXECUÇÃO DO PLANO	54
Capítulo I. PROGRAMAÇÃO DO PLANO	54
ARTIGO 85º. PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA DAS INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS.....	54
ARTIGO 86º. PROGRAMAÇÃO OPERACIONAL	55
ARTIGO 87º. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	56
Capítulo II. EXECUÇÃO DO PLANO	56
ARTIGO 88º. ZONAMENTO OPERATIVO	56
ARTIGO 89º. EXECUÇÃO EM SOLO URBANO CONSOLIDADO	57
ARTIGO 90º. EXECUÇÃO EM SOLO URBANO A CONSOLIDAR.....	57
ARTIGO 91º. UNIDADES DE EXECUÇÃO	58
Capítulo III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	58
ARTIGO 92º. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO.....	58
ARTIGO 93º. DISPENSAS DE CEDÊNCIA PARA O DOMÍNIO MUNICIPAL	59
Capítulo IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS	60
ARTIGO 94º. CRITÉRIOS	60
ARTIGO 95º. MECANISMOS	60

ARTIGO 96º. CONSTITUIÇÃO DE MAIS VALIAS.....	61
ARTIGO 97º. FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E URBANÍSTICA	61
TÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	62
ARTIGO 98º. INCENTIVOS	62
ARTIGO 99º. OMISSÕES.....	62
ARTIGO 100º. REVOGAÇÕES	62
ARTIGO 101º. ENTRADA EM VIGOR E REVISÃO.....	63
ANEXO I. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO.....	64

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º.

Objeto e Âmbito Territorial

O Plano Diretor Municipal da Marinha Grande, doravante designado por PDMMG destina-se a regular a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de abrangência, a qual se encontra delimitada na Planta de Ordenamento.

Artigo 2º.

Objetivos Estratégicos

1. O PDM assume como estratégia, dinamizar de forma sustentada os pilares de desenvolvimento do concelho da Marinha Grande aliando a história à modernidade, a preservação dos recursos naturais à promoção turística e à competitividade económica, por forma a melhorar equitativamente a qualidade de vida da população.
2. São objetivos do Plano:
 - a) Fomentar a posição geoestratégica, a coesão e afirmação territorial;
 - b) Dinamizar a inovação económica e tecnológica;
 - c) Reforçar a competitividade dos setores de atividade;
 - d) Valorizar e salvaguardar o património natural e cultural;
 - e) Promover a sustentabilidade ambiental.

Artigo 3º.

Composição do Plano

1. O Plano é composto pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento:
 - i) Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Zonamento Acústico;
 - c) Planta de Condicionantes:
 - i) Recursos Naturais, Património Cultural e Infraestruturas;
 - ii) Risco de Incêndio e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais;
 - iii) Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional.
2. O presente Plano é acompanhado por elementos complementares de apoio à fundamentação e elaboração da Revisão do PDM.

Artigo 4º.

Instrumentos de Gestão Territorial a Observar

1. No território abrangido pelo PDMMG vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:
 - a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
 - b) Plano Rodoviário Nacional (PRN), publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
 - c) Plano Nacional da Água, publicado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro, alterado pela Retificação n.º 36/2019, de 30 de julho;
 - d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Tejo e Ribeiras do Oeste, que integra a Região Hidrográfica 5 (RH5), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
 - e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Vouga, Mondego e Lis, que integra a Região Hidrográfica 4 (RH4), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
 - f) Programa de Ordenamento da Orla Costeira de Ovar - Marinha Grande (POOC -OMG), publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017, de 10 de agosto;
 - g) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), publicado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril.
2. No âmbito municipal encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial, cuja disciplina neles consagrada ou a que resultar da sua revisão ou alteração prevalece, na respetiva área de incidência, sobre as disposições do Plano:
 - a) Plano de Pormenor da Área Industrial de Vieira de Leiria, publicado através da Declaração n.º 182/97 de 2 de setembro;
 - b) Plano de Pormenor da Zona Desportiva da Marinha Grande, publicado através da Declaração n.º 66/97 de 9 de junho;
 - c) Plano de Pormenor da Zona Industrial da Marinha Grande, publicado através da Declaração 7-2-92, de 8 de abril, ratificado pela Portaria n.º 230/95 de 27 de março, com as alterações introduzidas pela Declaração 3-1-956 de 20 de fevereiro, pela Declaração 14-3-97 de 10 de abril e pelo Aviso n.º 1314/2017 de 2 de fevereiro.

3. Para além dos instrumentos de gestão territorial referidos nos números anteriores, a implementação das propostas constantes e decorrentes do presente Plano devem observar o conjunto de orientações e princípios que se encontram definidos em programas de âmbito nacional e outros que em cada momento se encontrem em vigor e condicionem as opções do presente Plano, entre eles, o Plano Municipal de Defesa das Florestas Contra Incêndios (PMDFCI).

Artigo 5º.

Definições

O PDMMG adota as noções, conceitos técnicos, respetiva definição e notas complementares constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da sua entrada em vigor.

TÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º.

Identificação

No território municipal da Marinha Grande são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor e representadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

1. Recursos Naturais:

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio Hídrico:

- i1) Leitos e Margens de Cursos de Água;
- i2) Frente Urbana de São Pedro de Moel;
- i3) Margem das Águas do mar;
- i4) Orla marítima.

ii) Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público:

- ii1) Captações;
- ii2) Zona de proteção imediata;

- ii3) Zona de proteção intermédia;
 - ii4) Zona de proteção alargada.
 - b) Recursos Geológicos:
 - i) Pedreira.
 - c) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - i) Obras de Aproveitamento Hidroagrícola:
 - i1) Canal de rega;
 - i2) Sistema de defesa;
 - i3) Valas de drenagem;
 - i4) Aproveitamento hidroagrícola do Vale do Lis.
 - ii) Regime Florestal:
 - ii1) Mata nacional de Leiria;
 - ii2) Mata nacional do Casal da Lebre;
 - ii3) Mata nacional do Pedrógão.
 - iii) Reserva Agrícola Nacional;
 - iv) Áreas Percorridas por Incêndios Rurais;
 - v) Risco de Incêndio;
 - vi) Rede Primária das Faixas de gestão de Combustível;
 - vii) Árvores e Arvoredo de Interesse Público:
 - vii1) Árvores.
 - d) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Rede Natura 2000:
 - ii1) Zona de Proteção Especial de Aveiro/Nazaré.
- 2. Património:
 - a) Imóveis Classificados e respetivas Zonas de Proteção:
 - i) Monumento de Interesse Público:
 - i1) Fábrica Lusitana de Vidros Angolana.
 - ii) Imóvel de Interesse Público:

- ii1) Edifício que foi residência de Guilherme e João Diogo Stephens, com os seus jardins.
 - iii) Interesse Municipal:
 - iii1) Casa Taibner de Moraes Santos Barosa, também denominada “Palácio dos Barosa”.
 - b) Edifício de Interesse Público:
 - i) Centro de Saúde da Marinha Grande.
 - c) Sítios Arqueológicos:
 - i) Antiga Igreja da Vieira e correspondente área de sensibilidade arqueológica;
 - ii) Sítios Arqueológicos e respetivos perímetros de salvaguarda.
- 3. Equipamentos:
 - b) Defesa nacional – Base Aérea n.º 5, Monte Real:
 - i) 1.ª zona de proteção;
 - ii) 2.ª zona de proteção;
 - iii) Área de desobstrução.
- 4. Infraestruturas:
 - c) Abastecimento de Água:
 - i) Adutora;
 - ii) Conduta.
 - d) Drenagem de Águas Residuais:
 - i) Estação elevatória;
 - ii) Estação de tratamento de águas residuais;
 - iii) Coletor;
 - iv) Emissário;
 - v) Conduta elevatória.
 - e) Rede Elétrica - Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade:
 - i) Alta tensão;
 - ii) Média tensão.
 - f) Gasodutos e Oleodutos:
 - i) Estação de gás;

- ii) Ramal industrial – Marinha Grande;
- iii) Rede de distribuição;
- iv) Gasoduto Setúbal – Braga.
- g) Rede Rodoviária Nacional:
 - i) Rede Nacional Complementar:
 - i1) Estrada Nacional: EN242 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (20m);
 - i2) Itinerário Complementar: IC1/A17 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (50m).
 - ii) Estradas Regionais:
 - ii1) Estrada Regional: ER242-2 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (20m).
- h) Rede Rodoviária Municipal:
 - i) Estrada Municipal;
 - ii) Caminho Municipal.
- i) Rede Ferroviária:
 - i) Linha do Oeste / Aqualva-Cacém.
- j) Faróis e Outros Sinais Marítimos:
 - i) Farol.
- k) Marcos Geodésicos:
 - i) Marcos;
 - ii) Zona de proteção (15m).

Artigo 7º.

Regime

1. Na área territorial abrangida pelo PDMMG são observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor, delimitadas na Planta de Condicionantes.
2. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, inerente à classe e à categoria de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a Planta de Ordenamento e presente Regulamento, fica condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições.

TÍTULO III. SALVAGUARDAS

CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL

Artigo 8º.

Identificação

1. 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.
2. O sistema ambiental integra as Zonas Inundáveis, o Risco de Incêndio, o Zonamento Acústico e o Regime de Proteção e Salvaguarda do Programa da Orla Costeira de Ovar-Marinha Grande (POC-OMG).

SECÇÃO I.

ZONAS INUNDÁVEIS OU AMEAÇADAS POR CHEIAS, RÍSCO DE INCÊNDIO E ZONAMENTO ACÚSTICO

Artigo 9º.

Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias

1. Consideram-se Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias as áreas contíguas às margens dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida e como tal delimitada na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo.
2. Nas Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias não é admitida:
 - a) A construção de novos edifícios;
 - b) A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;
 - c) A destruição do revestimento vegetal ou alteração do relevo natural.
3. Desde que legal e tecnicamente fundamentadas, excetuam-se do número anterior e sem prejuízo de legislação específica aplicável:
 - a) As ações que tenham como objetivo aumentar o controlo de cheias e a infiltração das águas;
 - b) As obras hidráulicas e a realização de infraestruturas públicas;
 - c) A instalação de equipamentos de utilização coletiva associados ao aproveitamento e utilização dos planos de água e das margens, para os quais seja demonstrada a inexistência de alternativa;

- d) A construção e ampliação de edifícios em situações de colmatação de uma frente urbana ou edificada.

Artigo 10º.

Risco de incêndio

1. Para efeitos de defesa de pessoas, bens e da floresta, sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, são observadas as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);
2. Nas classes de alta e muito alta perigosidade de incêndio rural, são aplicadas as condicionantes decorrentes do art.º 16.º do Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de junho com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 14/2019, de 21 de janeiro.
3. A cartografia referente às classes muito baixa, baixa, média, alta e muito alta de perigosidade de incêndio rural é a constante da Planta Condicionantes – Risco de Incêndio e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais.

Artigo 11º.

Zonamento Acústico

1. Para efeitos do regime legal relativo do ruído, o PDM identifica as zonas mistas delimitadas na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico.
2. Os recetores sensíveis isolados não integrados nas zonas classificadas são equiparados em função dos usos existentes na sua proximidade a zonas sensíveis ou mistas para aplicação dos respetivos valores limite de exposição do ruído.
3. Na elaboração e aplicação do Plano Municipal de Redução de Ruído, será dada prioridade à atuação em zona sensíveis ou mistas expostas a ruído ambiente exterior, que exceda em mais de 5 dB os valores limite fixados no Regulamento Geral do Ruído e onde se verifique o maior número de pessoas expostas, devendo ainda, as medidas a adotar seguir a seguinte ordem de prioridades: atuação na fonte, atuação na propagação de ruído e medidas de redução dos níveis de ruído no recetor sensível.
4. Na ausência de Plano Municipal de Redução de Ruído, nas zonas de conflito, o 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.
5. Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados devem proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

SECÇÃO II.

ZONAS SUJEITAS A REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DO PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA DE OVAR-MARINHA GRANDE

Artigo 12º.

Âmbito e Identificação

1. A presente secção estabelece as regras aplicáveis às Faixas de Proteção e Salvaguarda, delimitadas na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo como Espaços Naturais e Paisagísticos - Zona Terrestre de Proteção, 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 das Águas do Mar;
 - d) Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso - Nível I e Nível II;
 - e) Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira - Nível I e Nível II;
 - f) Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba Nível I e Áreas de Instabilidade Potencial;
 - g) Faixas de Salvaguarda em Litoral de Arriba Nível II.

SUBSECÇÃO I. FAIXAS DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO

Artigo 13º.

Regime Geral

Nas Faixas de Proteção Costeira e na Faixa de Proteção Complementar 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.

Artigo 14º.

Regime de Proteção e Salvaguarda da Faixa de Proteção Costeira

1. Na Faixa de Proteção Costeira da Zona Terrestre de Proteção, 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 setor pela entidade competente;
 - b) 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 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 núcleos piscatórios;
 - e) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos.
2. Excecionam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do número anterior os equipamentos e espaços de lazer previstos em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão consagrados no artigo 18.º do presente Regulamento, bem como os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data da entrada em vigor do POC-OMG.
3. 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 de caravanismo, acautelando sempre os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais

Artigo 15º.

Regime de Proteção e Salvaguarda da Faixa de Proteção Complementar

1. Na Faixa de Proteção Complementar da Zona Terrestre de Proteção, fora das áreas inseridas em perímetro urbano, para além das interdições estabelecidas no artigo 13.º, é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturização, com exceção das seguintes situações:
 - a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidos de interesse público pelo sector e apenas quando a sua localização nesta faixa 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, infraestruturas 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 preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-OMG.

2. 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.
3. 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 tenham em consideração a sensibilidade do meio recetor, desde que devidamente autorizadas no termos da lei e se revistam de interesse público declarado.

Artigo 16º.

Regime de Proteção e Salvaguarda da Margem

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 perímetro urbano e cumpram com o disposto nesta subsecção;
- b) Realização de obras de construção ou de ampliação, com exceção das 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;
- c) 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.

SUBSECÇÃO II. FAIXAS DE SALVAGUARDA EM LITORAL ARENOSO

Artigo 17º.

Identificação

São definidas as seguintes Faixas de Salvaguarda em litoral arenoso:

- a) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira, que se subdivide em:
 - i) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível I;
 - ii) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível II;
- b) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira, que se subdivide em:
 - i) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira de Nível I;

- ii) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível II.

Artigo 18º.

Regime de Proteção e Salvaguarda

1. Nas Faixas de Salvaguarda de Nível I deve observar-se o seguinte:
 - a) Fora dos perímetros urbanos, é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, a construção de novas edificações e a ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes, exceto quando se trate de obras de reconstrução e alteração das edificações que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e mobilidade;
 - b) Em perímetro urbano, nas frentes urbanas:
 - i) São interditas operações de loteamento, obras de urbanização, obras de construção e obras de ampliação das edificações existentes, com exceção de obras de ampliação que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade;
 - ii) São permitidas obras de reconstrução ou de alteração das edificações, desde que não originem a criação de caves e de novas unidades funcionais;
 - c) Em perímetro urbano, fora das frentes urbanas:
 - 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, 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 m², e não constituam mais-valias em situação de expropriação ou aquisição por parte do Estado.
2. Nas Faixas de Salvaguarda de Nível II deve observar-se o seguinte:
 - a) Fora dos perímetros urbanos, deve atender -se ao disposto nos artigos 13.º, 14.º, 15.º e 16.º, relativos ao regime de proteção e salvaguarda na Zona Terrestre de Proteção - Faixas de Proteção Costeira e Complementar e Margem;
 - b) Em perímetro urbano, 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, 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 de 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.
3. Excetua-se do disposto no n.º 1 e 2 do presente artigo:
- a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data da entrada em vigor do POC -OMG, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco;
 - b) As operações urbanísticas que se encontrem previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam.
4. Nas Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação 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.

SUBSECÇÃO III. FAIXAS DE SALVAGUARDA EM LITORAL DE ARRIBA

Artigo 19º.

Regime de Proteção e Salvaguarda

1. Na Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba de Nível I e nas Áreas de Instabilidade Potencial, em perímetro urbano, são proibidas novas edificações, a ampliação e a reconstrução das existentes, exceto quando se trate de:
- a) Faixa de Obras de reconstrução exigidas por situações de emergência as quais devem ser objeto de parecer pelas entidades públicas diretamente responsáveis pela área afetada;
 - b) 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;
- c) 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 m²;
 - d) Obras destinadas à instalação de estacionamento, acessos e instalações amovíveis ou fixas, localizadas em setores 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.
2. Fora dos perímetros urbanos da Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba de Nível I e nas Áreas de Instabilidade Potencial, deve atender-se ao disposto nos artigos 13.º, 14.º e 15.º, relativos ao regime de proteção e salvaguarda na Zona Terrestre de Proteção - Faixas de Proteção Costeira e Complementar.
3. Na Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba de Nível II, em perímetro urbano, são interditas obras de construção ou de ampliação, exceto quando se trate de:
- a) 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;
 - b) 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.
4. Fora dos perímetros urbanos da Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba de Nível II, deve atender -se ao disposto nos artigos 13.º, 14.º, 15.º, relativos ao regime de proteção e salvaguarda na Zona Terrestre de Proteção - Faixas de Proteção Costeira e Complementar.

CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL

Artigo 20º. Identificação

O sistema patrimonial integra os bens imóveis classificados e em vias de classificação no âmbito da legislação em vigor.

SECÇÃO I.

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

Artigo 21º.

Identificação

O património cultural classificado e respetivas zonas gerais e especiais de proteção, encontra-se identificado na Planta de Condicionantes.

Artigo 22º. Regime

Ao património cultural classificado e respetivas zonas especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor, nomeadamente:

- a) Nos bens imóveis classificados de interesse nacional ou público e em vias de classificação, qualquer intervenção ou obra, carece de autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;
- b) O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia, relativos a obras ou intervenções em imóveis classificados e em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio e ainda a entrega de um relatório final elaborados nos termos previstos na legislação em vigor;
- c) Nas zonas de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação, todas as operações urbanísticas (com exceção das obras de mera alteração no interior dos imóveis) ou trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, a altura das fachadas, e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios carecem de parecer prévio favorável do órgão legalmente competente;
- d) A alienação de bens imóveis classificados ou em vias de classificação ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência;
- e) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público, em vias de classificação e de valor concelhio, não podem ser concedidas licenças de demolição total ou parcial, sem prévia e expressa autorização do órgão competente da administração central ou municipal, conforme os casos.

SECÇÃO II.

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Artigo 23º.

Identificação

O património arqueológico encontra-se identificado na Planta de Condicionantes e corresponde a todo o bem ou outros indícios da evolução do homem no planeta e sua relação com o meio ambiente, quer integre depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens móveis e monumentos de outra natureza, bem como o respetivo contexto, quer estejam localizados em meio rural ou urbano, no solo, subsolo ou em meio submerso.

Artigo 24º. Regime

1. Os trabalhos arqueológicos devem, de acordo com a legislação em vigor, ser realizados por arqueólogos devidamente autorizados pela entidade competente mediante a submissão do respetivo pedido de autorização de trabalhos arqueológicos.
2. Ao património arqueológico conhecido, aplica-se a legislação em vigor e as seguintes disposições:
 - a) Deve ser privilegiada a proteção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos nele existentes;
 - b) Qualquer edificação ou modificação de solos fica condicionada à realização prévia de trabalhos arqueológicos e respetivo parecer da entidade competente do património cultural, devendo procurar-se manter o uso atual do solo;
 - c) A transformação de solos, revolvimento ou remoção de terrenos no solo, bem como a demolição ou modificação de construções, têm que cumprir a legislação em vigor para a salvaguarda do património arqueológico;
 - d) A Câmara Municipal deverá certificar-se de que os trabalhos por si licenciados que envolvam transformação de solos, revolvimento ou remoção de terrenos no solo, ou nos meios subaquáticos, bem como a demolição ou modificação de construções, cumprem a legislação vigente para a salvaguarda do património arqueológico.
3. Ao património arqueológico que venha a ser identificado no decurso de obras, aplica-se o seguinte:
 - a) Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra é obrigatória a comunicação imediata à entidade de tutela competente e à Câmara Municipal, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural;

- b) A Câmara Municipal suspende a execução de obras sempre que no decorrer dos respetivos trabalhos se identifiquem vestígios arqueológicos, devendo comunicar-se o aparecimento à tutela do património cultural;
- c) O tempo de duração efetivo da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo da execução da obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor;
- d) Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da entidade da tutela competente.

TÍTULO IV. USO DO SOLO

CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 25º.

Classes e Categorias de Uso do Solo

- 1. O território abrangido pelo PDMMG é classificado como solo rústico e solo urbano, de acordo com as delimitações constantes na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo.
- 2. As classes de uso do solo referidas no número anterior encontram-se divididas em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.

Artigo 26º.

Qualificação do Solo Rústico

Em função do uso dominante são identificadas as seguintes categorias e subcategorias de qualificação do solo rústico:

- a) Espaços Agrícolas de Produção:
- b) Espaços Florestais:
 - i) Produção;
 - ii) Mistos.
- c) Espaços Naturais e Paisagísticos:
 - i) Praias e Arribas;
 - ii) Praias e Dunas;
 - iii) Zona Terrestre de Proteção do POC-OMG.

- d) Outras Categorias de Solo Rústico:
 - i) Espaços de Ocupação Turística;
 - ii) Áreas de Edificação Dispersa.

Artigo 27º.

Qualificação do Solo Urbano

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

- a) Espaços Centrais:
 - i) Área do Centro Tradicional;
 - ii) Área Predominantemente Multifamiliar;
 - iii) Área Predominantemente Unifamiliar.
- b) Espaços Habitacionais.
- c) Espaços de Atividades Económicas:
 - i) Área Industrial e Logística;
 - ii) Área Industrial com Plano de Pormenor;
 - iii) Polos Industriais Centrais;
 - iv) Áreas de Comércio e Serviços.
- d) Espaços Verdes.
- e) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.
- f) Espaço de Uso Especial – Equipamentos.

CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO

SECÇÃO I.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 28º.

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 admitidos

em cada categoria e subcategoria de espaços só pode ocorrer quando expressamente se considerar que:

- a) Daí não decorrem 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;
 - b) É salvaguardada a visibilidade dos vértices geodésicos;
 - c) Não ocorra a artificialização das linhas de drenagem natural, nem o corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica.
2. Nas áreas abrangidas por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficaz, aplicam-se as disposições neles previstas, enquanto não forem alterados, revistos, suspensos ou revogados.

Artigo 29º.

Tipologias dos Usos do Solo

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Plano, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser 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 mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.
5. Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

Artigo 30º.

Compatibilidade de Usos e Atividades

1. Consideram-se usos compatíveis os que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente, nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- a) Deem lugar à produção de fumos, odores ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
 - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes do Regulamento Geral do Ruído.
2. Não há lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito.

Artigo 31º. Inserção urbanística e paisagística

1. Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode ainda o município, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, impor condicionamentos à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público e à implantação e configuração volumétrica das edificações em operações urbanísticas que se pretendam realizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento.
2. O município pode ainda exigir que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:
 - a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;
 - b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
 - c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
 - d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

3. O disposto nos números anteriores aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

Artigo 32º.

Integração e transformação de preexistências e compromissos urbanísticos

1. Consideram-se preexistências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações ou equipamentos que, executados ou com obra em curso à data da entrada em vigor do Plano, não dependam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da legislação em vigor.
2. Consideram-se compromissos urbanísticos os direitos legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Plano, os decorrentes de informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura, licenças, cuja caducidade não tenha sido declarada à data de entrada em vigor do Plano e bem ainda a apresentação de comunicações prévias e autorizações de utilização e suas alterações.
3. Os compromissos urbanísticos deixam de ser considerados como tal caso não ocorra a sua execução material no território no prazo legal fixado para o efeito, perdendo todos os direitos anteriormente adquiridos, e passando a aplicar-se as disposições do presente regulamento.
4. Caso as preexistências ou os compromissos urbanísticos não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano são admissíveis alterações e ampliações aos mesmos, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:
 - a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso:
 - i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;
 - ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação.
 - b) Quando se pretendendo realizar obras de ampliação, esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar, se respeite o disposto no artigo 33.º e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística.
5. Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas

no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente realizada após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 33º.

Áreas de Serviço para Autocaravanas e Áreas de Acolhimento para Autocaravanas

1. É admitida a instalação de Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA) e/ou as Áreas de Acolhimento para Autocaravanas (AAA) nos seguintes termos:
 - a) A instalação das mesmas promova a integração de utilizações compatíveis, e quando em solo rústico não prejudique os usos dominantes agrícolas, florestais ou outros desta classe de espaço, desde logo ao não ter impactes ambientais, paisagísticos ou outros que coloquem em causa a vivência predominantemente rural naquela área preferindo-se localizações na proximidade de vias públicas;
 - b) Salvaguarde a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços devendo em solo rústico e quando seja necessária a sua infraestruturação estar assegurada a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes, seja de água, seja de saneamento, seja de eletricidade e excecionalmente em condições muito estritas e justificadas no projeto, a criação de sistemas autónomos, ainda que ambientalmente sustentáveis, preferindo-se a sua localização em áreas de solo rústico que já beneficiem da totalidade ou da maioria das redes referidas;
 - c) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, ao regime procedimental de instalação da atividade aplica-se o regime para a autorização de utilização de edifícios constante do RJUE.

Artigo 34º.

Demolição de Edifícios

1. A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de uma nova ocupação ou uso a dar ao local, só pode ser autorizada quando se verificar em qualquer das seguintes situações, confirmada tecnicamente pelos serviços municipais competentes:
 - 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, em que seja reconhecido pelo município o interesse ou cuja manutenção se considere inconveniente;

- c) Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação e se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d) Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poder ser imposta a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
 - e) Se tratar 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 licenciamento ou admissão de comunicação prévia nos termos da legislação aplicável na construção de um novo edifício para o local ou de 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, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

Artigo 35º.

Estrutura Ecológica Municipal

1. A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) visa promover a continuidade dos sistemas naturais e culturais, a sustentabilidade do território do ponto de vista físico e ecológico, o incremento da biodiversidade e a salvaguarda do património natural e paisagístico através da conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.
2. A EEM deve garantir as seguintes funções:
- a) Proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da fauna e da flora autóctone;
 - b) A promoção da preservação dos sistemas fundamentais florestais e agrícolas;
 - c) Proteção e manutenção em rede dos corredores ecológicos;
 - d) Promover a continuidade ecológica e a articulação dos diferentes Espaços, apoiadas em elementos físicos naturais existentes ou a criar, nomeadamente, linhas de água, espaços verdes e ruas arborizadas;
 - e) A promoção dos valores e sistemas fundamentais para proteção e valorização do espaço urbano.
3. A EEM integra os Espaços Naturais, os Espaços Verdes, os Espaços Agrícolas e os Espaços Florestais e incorpora ainda a referência territorial das sub-regiões homogêneas e dos corredores ecológicos definidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL).

4. O regime de ocupação nas áreas integradas na EEM é o previsto para a respetiva categoria e subcategoria de Espaço delimitada na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo, conjugado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas áreas afetadas à EEM são interditas as seguintes ações ou atividades:
 - a) Artificialização das linhas de drenagem natural;
 - b) Corte ou arranque de espécies ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das protegidas pela legislação específica, exceto em casos de degradação, em que se deve recuperar com elenco florístico autóctone;
 - c) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos, com exceção do armazenamento das quantidades necessárias para a campanha da cultura em curso, desde que devidamente acondicionado, garantindo a estanquidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo.

SECÇÃO II.

LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E ATIVIDADES

Artigo 36º.

Integração das atividades económicas com parecer favorável ou favorável condicionado ao abrigo do regime excecional de regularização de atividades económicas

1. São admitidas as operações urbanísticas necessárias ao licenciamento das atividades anteriormente abrangidas pelos regimes excecionais de regularização de atividades económicas e que obtenham deliberação final favorável ou favorável condicionada, tomada em conferência decisória prevista no Código do Procedimento Administrativo, independentemente da categoria de espaços onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na mesma.
2. Estas operações urbanísticas são admitidas uma única vez sendo interdita a alteração de uso relativamente ao que foi regularizado ao abrigo do número anterior.

Artigo 37º.

Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1. Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do

disposto no n.º 1 do artigo 36.º e não se incluam nos casos a que se refere o artigo anterior, nomeadamente:

- a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;
 - b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.
2. Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações que comprovem a sua existência física em data do início da discussão pública do PDM.
 3. A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.
2. Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:
 - a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 32.º;
 - b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;
 - c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

TÍTULO V. SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 38º.

Princípios

1. O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais 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. Quando houver lugar, no quadro do presente regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou apresentação de comunicação prévia para construção de novos edifícios ou a autorização para alterar os usos de outros preexistentes que se localizem em solo rústico, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los imediata ou futuramente com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
3. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, e sempre sujeito ao cumprimento de disposições legais específicas que possam incidir sobre a situação em causa.
4. Quando ocorra mais do que um uso na mesma parcela, os índices urbanísticos aplicáveis são os correspondentes ao uso principal.
5. As ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, incluindo as práticas agrícolas e florestais e de aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e qualificar, com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e da preservação da identidade, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.
6. Nas áreas abrangidas pelo POC-OMG aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas.

Artigo 39º.

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1. Sem prejuízo do regime específico da faixa de proteção costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de conservação, alteração e de ampliação de construções

existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida, para fins de interesse público, designadamente, de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de empreendimentos de turismo em espaço rural (TER), turismo de habitação (TH) ou para equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rústico e para fins habitacionais, independentemente do uso anterior, com exceção dos apoios e armazéns agrícolas.

2. As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.
3. As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a proteção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.
4. As obras referidas no número um do presente artigo devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:
 - a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
 - b) Não implicar aumento do número de pisos preexistentes;
 - c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas;
 - d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, com exceção dos empreendimentos de turismo em espaço rural em que se admite uma área máxima de 2000 m², cumulativas no caso de coexistirem utilizações, podendo o edificado vir a atingir a área máxima de 2800m², com respeito, às áreas máximas de cada uma das utilizações indicadas (habitação, TER e/ou outros fins);
 - e) Para efeitos da alínea anterior, quando a preexistência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite;
5. Pode ser excecionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no número anterior, quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto e cumpram cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal;
 - b) Obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada

pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.

CAPÍTULO II. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Artigo 40º.

Identificação

Os Espaços Agrícolas de Produção integram solos de elevada potencialidade para a exploração agrícola, os quais compreendem as áreas submetidas ao regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN), bem como outras áreas com características de uso e/ou vocação agrícola dominante e que, globalmente, se destinam, preferencialmente, à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo.

Artigo 41º.

Regime de Edificabilidade

1. A edificabilidade, sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor e dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente regulamento, deve cumprir os seguintes parâmetros:

Quadro 1. Parâmetros de edificabilidade dos Espaços Agrícolas de Produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m²)	Índice de Ocupação do Solo (%)	Índice de Utilização do Solo	Índice de impermeabilização (%)
Edificações para habitação, incluindo anexos	20.000	7	2	1	500	-	-	10
Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, agroflorestais e geológicas	(1)	7 (2)	1	-	-	-	(3)	25
Indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem	(1)	9 (2)	2	1	-	10	0,15	20

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m²)	Índice de Ocupação do Solo (%)	Índice de Utilização do Solo	Índice de impermeabilização (%)
Unidades industriais de carácter agrícola	(1)	9 (2)	2	1	-	7,5	0,10	15
Empreendimentos turísticos isolados	(1)	9 (2)	2	1	-	10	0,25	20
Parques de campismo e caravanismo	(1)	7(2)	2	1	-	25	0,35	-
Equipamentos ou instalações destinadas ao recreio e lazer	(1)	7(2)	2	1	-	15	0,25	-

(1) A parcela tem que cumprir os afastamentos às extremas de acordo com o previsto no PMDFCI

(2) Exceto situações técnica e economicamente justificadas.

(3) O necessário para garantir as reais necessidades da exploração.

2. Nas áreas abrangidas pelo POC-OMG aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas.

CAPÍTULO III. ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 42º.

Identificação

Os Espaços Florestais são áreas de uso e/ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à produção, ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do valor ambiental, da diversidade ecológica e paisagística, assegurando o papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer, e compreendem as seguintes subcategorias:

- Produção, que são solos de uso e/ou vocação florestal, ocupados principalmente por pinheiro, cuja função principal é a de produção, nomeadamente de madeira e de biomassa e correspondem às Matas Nacionais, abrangidas por Regime Florestal;
- Mistos, que correspondem a espaços ocupados por sistemas silvopastoris ou espaços mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares.

Artigo 43º.

Uso e Ocupação do Solo

1. Nos Espaços Florestais de Produção admitem-se os seguintes usos:
 - a) Edificações para habitação, incluindo anexos, desde que destinadas a residência própria e permanente dos agricultores;
 - b) Unidades industriais de carácter agroflorestal;
 - c) Empreendimentos turísticos isolados;
 - d) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;
 - e) Áreas de serviços de autocaravanas;
 - f) Equipamentos ou instalações destinadas ao recreio e lazer.
2. Nos Espaços Florestais Mistos admitem-se os seguintes usos:
 - a) Outras atividades ou utilizações compatíveis com o uso agrícola e o uso florestal, designadamente de aproveitamento de recursos geológicos e energéticos e atividades agroindustriais, turísticas, de lazer e culturais.
 - b) É permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - i) Habitação para residência própria e permanente do agricultor;
 - ii) Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;
 - iii) Estabelecimento industrial de fabrico e transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários e atividades de comércio e serviços complementares;
 - iv) Empreendimentos turísticos isolados;
 - v) Equipamentos de utilização coletiva, de animação turística e de recreio e lazer.

Artigo 44º.

Regime de Edificabilidade

O regime de edificabilidade permitido nos Espaços Florestais de Produção e nos Espaços Florestais Mistos é o correspondente, com as devidas adaptações, ao previsto no presente regulamento para os Espaços Agrícolas de Produção.

CAPÍTULO IV. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Artigo 45º.

Identificação

Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem a áreas costeiras de elevada importância

em termos de proteção, considerando as subcategorias de Praias e Arribas e Praias e Dunas.

Artigo 46º.

Uso e Ocupação do Solo

1. O regime de ocupação é o previsto no POC-OMG sendo admitidos os usos que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença e ainda das atividades de lazer e de fruição das respetivas áreas, tais como, postos de observação da natureza e percursos.
2. A estas áreas aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas.

CAPÍTULO V. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 47º.

Identificação

Os Espaços de Ocupação Turística correspondem ao Parque de Campismo e Caravanismo de S. Pedro de Moel e ao Parque de Campismo do Inatel.

Artigo 48º.

Regime de Edificabilidade

O regime de edificabilidade para os Parques de Campismo e Caravanismo é o seguinte:

- a) Área máxima de impermeabilização do solo: 5%;
- b) Altura máxima da fachada das construções fixas: 6 m;

CAPÍTULO VI. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 49º.

Identificação

As Áreas de Edificação Dispersa, são espaços edificados de reduzida expressão espacial, constituindo pequenos núcleos de algumas construções com funções residenciais e usos mistos, para os quais se objetiva um regime de solo que vise a sua contenção e colmatação.

Artigo 50º.

Uso e Ocupação do Solo

Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação unifamiliar;

- b) Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;
- c) Comércio e serviços de escala local.

Artigo 51º.

Regime de Edificabilidade

As ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) 20 metros de profundidade da edificação;
- b) 15 metros de frente;
- c) 2 pisos, acima da cota de soleira;
- d) 1 piso abaixo da cota de soleira.

TÍTULO VI. SOLO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 52º.

Princípios

1. O solo urbano compreende áreas que estão total ou parcialmente urbanizadas ou edificadas, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio ambiental do espaço urbano, possuindo as necessárias infraestruturas e garantia de acesso aos equipamentos indispensáveis às necessidades coletivas da população.
2. A ocupação de solo urbano deve privilegiar os processos de regeneração, reabilitação e consolidação das áreas urbanas, sem prejuízo das áreas de expansão que se demonstrem como incontornáveis para a fixação da população e do controle do mercado fundiário habitacional, tais como soluções decorrentes dos programas nacionais e municipais de habitação e respetivos equipamentos de apoio.

Artigo 53º.

Uso e Ocupação

Estas áreas destinam-se preferencialmente à localização de funções habitacionais, comerciais, industriais, serviços, equipamentos e turísticas, embora sejam de admitir outras utilizações desde que compatíveis.

Artigo 54º.

Alinhamentos e cérceas

1. Nestas áreas, privilegia-se o conceito de morfo-tipologia, e enquanto não existirem planos de urbanização e ou de pormenor, as características das edificações a realizar ficam limitadas pelas dos edifícios envolventes, atendendo-se para o efeito ao alinhamento de fachadas, cércea dominante e índice de ocupação do conjunto em que se inserem.
2. Não se devem considerar eventuais ruturas edificadas nos parâmetros considerados no ponto anterior.
3. Para efeitos de cálculo do índice máximo de utilização não são considerados os alpendres, varandas, telheiros e a cave destinada a arrumos, estacionamento e instalações técnicas.

Artigo 55º.

Afastamentos

1. Os afastamentos entre fachadas laterais deverão cumprir o disposto no RGEU, contando-se para o efeito qualquer saliência em relação ao plano de fachada.
2. Quando existir empena no edifício contíguo, a nova construção deverá encostar, rematando, à empena existente.

Artigo 56º.

Profundidade

1. A profundidade de novas construções de duas frentes, quer destinadas a habitação quer a escritórios, não deverá exceder 18 metros medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, exceto em situações devidamente referenciadas no presente regulamento.
2. O rés do chão não habitacional não pode exceder a profundidade de 30 metros.

CAPÍTULO II. ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 57º.

Identificação

1. Os Espaços Centrais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado que integram funções habitacionais, comerciais, serviços, equipamentos e espaços verdes, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.
2. Os Espaços Centrais compreendem as seguintes subcategorias:
 - a) Área do Centro Tradicional;

- b) Área Predominantemente Multifamiliar;
- c) Área Predominantemente Unifamiliar.

Artigo 58º.
Uso e Ocupação

1. Estas áreas destinam-se preferencialmente à localização de funções habitacionais, comerciais e de serviços, embora sejam de admitir outras utilizações desde que compatíveis com aquelas.
2. Nas áreas abrangidas pelo Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande, POC-OMG, aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas, do presente regulamento.

SECÇÃO II.
ÁREA DO CENTRO TRADICIONAL

Artigo 59º.
Identificação

A Área do Centro Tradicional, integra conjuntos de valor arquitetónico que conservam as suas características edificadas e morfologia urbana original.

Artigo 60º.
Regime de edificabilidade

Na Área do Centro Tradicional é privilegiada a preservação do edificado e da respetiva morfologia urbana, pelo que devem observar-se as seguintes disposições e parâmetros:

- a) Na reconstrução, renovação ou reabilitação dos edifícios, bem como na edificação nos lotes livres da malha edificada, a cêrcea a observar não pode em caso algum exceder as cêrceas contíguas ou predominantes na frente urbana em que se insere;
- b) A reconstrução, a renovação e reabilitação de edifícios, bem como a edificação nos lotes livres da malha edificada, ficarão condicionados à capacidade de suporte das infraestruturas disponíveis, existentes ou a criar;
- c) A ocupação do interior dos quarteirões e a abertura de novos arruamentos apenas será permitida se tal resultar de Plano de Pormenor devidamente aprovado;
- d) A alteração do uso de parte ou de todo o edifício ficará condicionada à capacidade de suporte da malha urbana para as transformações daí decorrentes (acessos e estacionamento) e à garantia da qualidade de vida;

- e) Não é permitida a construção de anexos (garagens, arrecadações e outras atividades complementares da habitação nos logradouros dos lotes).

SECÇÃO III.

ÁREA PREDOMINANTEMENTE MULTIFAMILIAR

Artigo 61º.

Identificação

1. Área Predominantemente Multifamiliar integra áreas multifuncionais de habitação, comércio e serviços, com características de centralidade urbana e equipamentos de apoio, de utilização pública.
2. Para além da cidade da Marinha Grande, da Vila de Vieira de Leiria e da Praia da Vieira onde esta tipologia urbana está já consolidada, nos restantes lugares estas áreas apresentam-se como de elevado potencial de centralidade de proximidade, contribuindo assim para a estratégia policêntrica do território, existência de serviços e comércio de proximidade e coesão social e territorial

Artigo 62º.

Regime de edificabilidade

Sem prejuízo do previsto no artigo 54.º (alinhamento e cérceas), na Área Predominantemente Multifamiliar admitem-se as operações urbanísticas de obras de construção ou reconstrução/adaptação de edifícios unifamiliares, multifamiliares, com usos mistos compatíveis e/ou com outros usos, que ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

- a) Cidade de Marinha Grande:
 - i) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 7;
 - ii) O índice máximo de utilização do solo é 1,5.
- b) Praia da Vieira e vila de Vieira de Leiria:
 - i) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 5;
 - ii) O índice máximo de utilização do solo é 1,5.
- c) Restantes centralidades
 - i) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 4;
 - ii) O índice máximo de utilização do solo é 1,5.

SECÇÃO IV.

ÁREA PREDOMINANTEMENTE UNIFAMILIAR

Artigo 63º.

Identificação

1. A Área Predominantemente Unifamiliar compreende áreas edificadas consolidadas por edifícios de dois pisos.
2. Na cidade da Marinha Grande, correspondem a bairros predominantemente habitacionais de morfologia consolidada que introduzem diversidade e heterogeneidade à malha urbana e desdensificam áreas urbanas de significativa centralidade.
3. No exterior da cidade corresponde a áreas que, para além da morfologia relativamente consolidada, apresentam características de génese do lugar e, consequentemente apresentam algumas características de centralidade antiga, contribuindo para a identidade dos lugares.

Artigo 64º.

Regime de edificabilidade

Na Área Predominantemente Unifamiliar, admitem-se novas construções ou reconstruções/adaptações preferencialmente unifamiliares com ou sem usos mistos compatíveis ao nível do rés do chão e/ou cave ou edifícios com outros usos, que ficam sujeitas aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) O número máximo de pisos acima da cota da soleira é 2;
- b) O índice de ocupação do solo é 70%.

CAPÍTULO III. ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 65º.

Identificação

Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, caracterizadas por uma ocupação em que predomina a habitação unifamiliar, e onde se pretende o preenchimento dos interstícios urbanos e a estruturação e continuidade da malha urbana existente.

Artigo 66º.

Regime de Edificabilidade

As operações urbanísticas a realizar nos Espaços Habitacionais, devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 2;
- b) O Índice máximo de ocupação do solo é de 60%;

CAPÍTULO IV. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 67º.

Identificação

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a aglomerados infraestruturados que se caracterizam por um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar num contexto de baixa densidade populacional e de relação entre o meio urbano e a sua génese rural, dispondo na sua envolvente de ocupação agrícola e florestal.

Artigo 68º.

Regime de Edificabilidade

Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, as novas construções ficam sujeitas aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2;
- b) O índice de ocupação do solo é de 60%.

CAPÍTULO V. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 69º.

Identificação

1. Os Espaços de Atividades Económicas destinam-se predominantemente à instalação de unidades industriais, de armazenagem e logística e de comércio e serviços, em áreas com adequadas condições de infraestruturação, assentes nas boas acessibilidades às redes de comunicação e transportes.
2. Estes espaços podem ainda englobar atividades de turismo, restauração e equipamentos que possam servir as atividades principais das áreas de atividades económicas.
3. Estes espaços dividem-se, em função da sua atividade principal em:
 - a) Área Industrial e Logística;
 - b) Área de Comércio e Serviços;
 - c) Micro Área Industrial em Meio Urbano.

Artigo 70º.

Uso e Ocupação do solo

1. Nos Espaços de Atividades Económicas de uso Industrial e Logístico, os usos e funções dominantes são os seguintes:
 - a) Estabelecimentos Industriais;
 - b) Oficinas;
 - c) Armazenagem e logística.
2. Nos Espaços de Atividades Económicas de uso Comercial e Serviços, os usos e funções dominantes são os seguintes:
 - a) Superfícies comerciais;
 - b) Outros comércios e Serviços;
 - c) Micrologística.
3. Nos Espaços de Atividades Económicas – Micro área industrial em meio urbano consistem em unidades industriais pré-existentes nos quais se prevê a manutenção da sua atividade.
4. Em qualquer destas áreas de Atividades Económicas, em particular as de usos industrial e logístico devem promover a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outros tipos de soluções que minimizem o impacto das estruturas edificadas na envolvente;
5. Excetuam-se dos números anteriores, os Espaços de Atividades Económicas integrados no Plano de Pormenor da Zona Industrial da Marinha Grande e no Plano de Pormenor da Área Industrial de Vieira de Leiria, os quais dispõem de normas específicas.

Artigo 71º.

Regime de Edificabilidade

1. As operações urbanísticas a realizar nos Espaços de Atividades Económicas, devem respeitar os seguintes parâmetros:
 - a) Índice máximo de impermeabilização: 70%;
 - b) Altura máxima da fachada: 9 m.
2. As instalações de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança não podem ultrapassar os 120 m² de área de construção.
3. A ampliação das atividades existentes à data de entrada em vigor do presente plano é admitida nos termos definidos no n.º 1 do presente artigo, beneficiando de uma majoração de 10% nos índices aplicáveis.

4. Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas em conformidade com a legislação em vigor.
5. Excetua-se dos números anteriores, os Espaços de Atividades Económicas integrados no Plano de Pormenor da Zona Industrial da Marinha Grande e no Plano de Pormenor da Área Industrial de Vieira de Leiria, os quais dispõem de normas específicas.

CAPÍTULO VI. ESPAÇOS VERDES

Artigo 72º.

Identificação

Os espaços verdes correspondem a áreas em que ocorrem maioritariamente sistemas com valor ambiental, paisagístico e patrimonial e destinam-se a promover o recreio e lazer da população, bem como complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano e contribuir para a retenção da emissão de gases com efeito de estufa.

Artigo 73º.

Uso e Ocupação do Solo

1. Os Espaços Verdes destinam-se a usos e atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, devendo ser dotados das instalações, equipamentos e mobiliário urbano que permitam a valorização dessas áreas e favoreçam a fruição pela população.
2. Nas áreas abrangidas pelo POC-OMG aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas.

Artigo 74º.

Regime de Edificabilidade

1. O uso e ocupação do solo previsto deve ser desenvolvido tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, de modo a salvaguardar a sua adequada integração paisagística, não podendo ser excedido o índice de utilização de 5%.
2. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 1.

CAPÍTULO VII. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS

Artigo 75º.

Identificação

Os Espaços de Uso Especial – Equipamentos correspondem a áreas do território destinadas ou ocupadas por equipamentos públicos ou de interesse público com relevância, nomeadamente estabelecimentos de ensino, saúde, administrativos, culturais, religiosos, segurança e proteção civil, bem como à prestação de serviços de carácter económico e financeiro, e à prática, pela comunidade, de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

Artigo 76º.

Uso e Ocupação do Solo

1. O uso dominante desta categoria é o correspondente aos equipamentos coletivos, admitindo-se a instalação, como complementares, dos usos de comércio e serviços, bem como de equipamentos de apoio ao uso dominante.
2. Nas áreas abrangidas pelo POC-OMG aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III-Salvaguardas.

Artigo 77º.

Regime de Edificabilidade

As operações urbanísticas a realizar nos Espaços de Uso Especial – Equipamentos, devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de impermeabilização: 80%;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2;
- c) É admitida a instalação de comércio e serviços de apoio que contribuam para a qualificação funcional do equipamento, não podendo exceder 35% da área de construção destinada ao equipamento.

TÍTULO VII. REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

CAPÍTULO I. REDE VIÁRIA

Artigo 78º.

Identificação

A rede viária do concelho integra a rede rodoviária e ferroviária e encontra-se representada na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 79º.

Espaços-canal

Os espaços-canal correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais nomeadamente a rede rodoviária estruturante, existente e proposta, e têm por objetivo garantir as condições adequadas de funcionamento e proteção da rede, ou de execução caso ainda não exista a infraestrutura, compreendendo a plataforma da via e as faixas *non aedificandi* que a lei estipula para cada caso concreto.

Artigo 80º.

Parâmetros de Dimensionamento da Rede Rodoviária Municipal para Projetos de Loteamento

Sem prejuízo de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede rodoviária resultante de projetos de loteamento deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

Quadro 2. Parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária municipal

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação a.c.hab. > 80% a.c.	Perfil Tipo $\geq 10,00\text{m}$ Faixa de Rodagem = 6,5m Passeio = 1,75m Estacionamento = 2,50m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0m x 2 (opcional)
Habitação (se a.c.hab. < 80%), comércio e ou serviços	Perfil Tipo $\geq 11\text{m}$ Faixa de Rodagem = 6,5m Passeio = 2,25m Estacionamento = 2,50m x 2 (opcional). Caldeiras para árvores = 1,0m x 2 (opcional)

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Indústria e ou armazéns	Perfil Tipo $\geq 12,5m$ Faixa de Rodagem = $7,5m$ Passeio = $1,75m$ Estacionamento = $2,50m \times 2$ (opcional). Caldeiras para árvores = $1,0m \times 2$ (opcional)

a. c. – área de construção (valor expresso em m^2)

CAPÍTULO II. ESTACIONAMENTO

Artigo 81º.

Parâmetros de Dimensionamento

- Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento a observar nas operações urbanísticas, determinados em função do tipo de ocupação, são as constantes no seguinte quadro:

Quadro 3. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. $< 120m^2$; 2 lugares/fogo com a. c. entre $120m^2$ e $300m^2$; 3 lugares/fogo com a. c. $> 300m^2$; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público quando se trate de uma operação de loteamento.
Habitação coletiva	Habitação com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5; 3 lugares/fogo $> T5$; Habitação sem indicação de tipologia: 1,5 lugares/fogo com a. m. f. $< 120 m^2$; 2 lugares/fogo com a. m. f. entre $120 m^2$ e $300m^2$; 3 lugares/fogo com a. m. f. $> 300m^2$; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Comércio	1 lugar/$30m^2$ com a. c. $< 1000m^2$; 1 lugar/$25m^2$ com a. c. entre $1000m^2$ e $2500m^2$; 1 lugar/$15m^2$ com a. c. $> 2500m^2$ e cumulativamente 1 lugar de pesado/$200 m^2$ de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.

Tipo de ocupação	Estacionamento
Serviços	3 lugares/100m² com a. c. < ou = 500m²; 5 lugares/100m² com a. c. > 500m²; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Indústria/armazéns e oficinas	Ligeiros: 1 lugar/200 m² de a. c.; Pesados: 1 lugar/1000m² de a. c. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Empreendimentos Turísticos	Para os Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais: 1 lugar de estacionamento por cada 2,5 unidades de alojamento para categoria 4 e 5 estrelas; 1 lugar de estacionamento por cada 3,5 unidades de alojamento para categoria inferior a 4 estrelas. Para os demais casos: 1 lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento. A dotação de estacionamento em parques de campismo e de caravanismo é definida em função do número de campistas. Em Solo Urbano, especificamente em tecido urbano consolidado, onde seja inviável a execução do número de lugares de estacionamento nos critérios anteriores, a Câmara Municipal pode dispensar dessa exigência os Estabelecimentos Hoteleiros de interesse para o município, mediante autorização expressa da entidade competente, procurando acautelar a oferta de estacionamento nos arruamentos ou espaços circundantes.
Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas	Para salas de espetáculo e/ou de eventos com a. c. > 150m², e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/50m² de a. c., para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/500m² para veículos pesados de passageiros. Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela. A dotação exigida para o estacionamento tanto pode ser cumprida em lugares de estacionamento localizados dentro do lote como em áreas a ceder ao domínio público.

a.c. – área de construção (valor expresso em m²)

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

- Sempre que forem integradas outras atividades complementares ou compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.
- A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

4. Quanto à área bruta de construção para comércio, indústria, armazéns e oficinas, se for superior a 2500 m², é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:
 - a) A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
 - b) As capacidades de tráfego das vias envolventes;
 - c) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
 - d) O funcionamento das operações de carga e descarga;
 - e) A sinalética e mobilidade;
 - f) A previsão de paragem de transporte público.

Artigo 82º.

Regime

1. Os espaços de estacionamento mínimos obrigatórios, estabelecidos no artigo anterior, não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.
2. Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote, parcela ou prédio, for superior à exigida pelas condições referidas no artigo anterior, podem constituir-se frações autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de estacionamento.
3. Nas operações urbanísticas multifuncionais o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas de construção.
4. Nas situações de alteração de destino de uso ou de número de unidades de utilização, em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

Artigo 83º.

Dispensas e Isenções

Sem prejuízo da legislação específica aplicável poderá admitir-se a dispensa, total ou parcial, do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo 93.º, desde que técnica e economicamente justificável e 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, devem ser preservados;

- b) A realização de estacionamento subterrâneo tenha manifestamente impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha;
- c) 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;
- d) As obras de ampliação de edificações legalmente existentes, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 15% da área de construção da licença inicial;
- e) Em áreas consolidadas, as quais correspondem a solo urbanizado, 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 urbanísticas e de funcionamento dos sistemas de circulação pública

CAPÍTULO III. REDE FERROVIÁRIA

Artigo 84º. Regime

O regime de proteção a que a rede ferroviária está sujeita é definido pela legislação em vigor na data da aprovação do presente Plano, nomeadamente na redação dos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro, relativo ao domínio público ferroviário e o Decreto-Lei n.º 568/99, de 23 de dezembro, que aprova o Regulamento de passagens de nível.

TÍTULO VIII. PROGRAMA E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I. PROGRAMAÇÃO DO PLANO

Artigo 85º.

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1. A programação estratégica de execução do Plano é determinada pela Câmara Municipal e aprovada pela Assembleia Municipal, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano e setorial do município.

2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no plano ou de Unidades de Execução, privilegiando as seguintes intervenções:
 - a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
 - b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;
 - c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
 - d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
 - e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 86º.

Programação operacional

1. A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, nomeadamente no que respeita:
 - a) A explicitação dos objetivos e a identificação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes;
 - b) A descrição e a estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas, bem como dos respetivos prazos de execução;
 - c) A ponderação da sustentabilidade ambiental e social, da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas;
 - d) A definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver.
2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
 - a) Plano de Urbanização;
 - b) Plano de Pormenor;
 - c) Unidades de Execução.

Artigo 87º.

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1. No presente Plano são consideradas unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) de diferentes âmbitos territoriais e com as seguintes finalidades:
 - a) UOPG que relevam para efeitos de planeamento e de gestão dos espaços urbanos:
 - i) Plano de Urbanização da Cidade da Marinha Grande;
 - ii) Plano de Urbanização da Vila de Vieira de Leiria;
 - iii) Plano de Urbanização da Praia da Vieira;
 - iv) Plano de Urbanização de São Pedro de Moel;
 - v) Plano de Pormenor da Expansão da Praia da Vieira;
 - vi) Plano de Pormenor da Expansão de São Pedro de Moel;
 - b) UOPG que relevam para efeitos de planeamento e de gestão integrada dos espaços de atividades económicas:
 - i) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lagoinhas;
 - ii) Plano de Pormenor da Zona Industrial da Marinha Pequena;
 - iii) Plano de Pormenor da Expansão Poente da Zona Industrial da Marinha Grande;
 - iv) Plano de Pormenor da Expansão Nascente da Zona Industrial da Marinha Grande;
 - v) Plano de Pormenor da Expansão Sul da Zona Industrial da Marinha Grande;
 - vi) Plano de Pormenor da Zona Industrial da Moita;
 - vii) Plano de Pormenor da Expansão da Área Industrial de Vieira de Leiria.
2. Para cada UOPG estabelecem-se os objetivos, as regras e conteúdos programáticos definidos no Anexo I ao presente regulamento, que dele é parte integrante.
3. Os limites das UOPG podem ser ajustados quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização e de Plano de Pormenor.

CAPÍTULO II. EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 88º.

Zonamento Operativo

1. A Câmara Municipal procede à programação da execução do Plano através da inscrição no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, dos projetos e ações identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano.

2. No âmbito dessa programação, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de execução, privilegiando as seguintes intenções:
 - c) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no artigo 2.º do presente regulamento, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do concelho;
 - d) As de consolidação e qualificação do solo urbano, incluindo as de reabilitação urbana e dotação de infraestruturas públicas de abastecimentos e drenagem;
 - e) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes e de utilização coletiva necessários à satisfação das carências detetadas;
 - f) As de proteção e valorização da estrutura ecológica.

Artigo 89º.

Execução em solo urbano consolidado

1. Em solo urbano consolidado, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso imediato a execução não sistemática, isto é, efetuada sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, por intermédio de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei.
2. Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos coletivos.

Artigo 90º.

Execução em solo urbano a consolidar

1. Em solo urbano a consolidar, a execução do Plano processa-se no âmbito de unidades de execução.
2. Em solo urbano a consolidar, o município pode autorizar operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução nas seguintes situações:
 - a) Quando a delimitação das unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo plano;
 - b) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com solo urbano consolidado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções

propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranete;

- c) Quando correspondam a obras de construção de edifícios em parcelas confinantes com via habilitante e se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal.

Artigo 91º.

Unidades de execução

1. A delimitação das unidades de execução tem de:
 - a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
 - b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;
 - c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado pré-existente.
2. Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 92º.

Parâmetros de dimensionamento

1. Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem os seguintes valores:

Quadro 4. Parâmetros de dimensionamento das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c.	35 m ² /120 m ² a. c.
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c.	25 m ² /100 m ² a. c.
Indústria, armazenagem e logística	20 m ² /100 m ² a. c.	10 m ² /100 m ² a. c.
Estabelecimentos hoteleiros	28 m ² /120m ² a.c.	35 m ² /120 m ² a. c.

2. Nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva deve privilegiar-se a adoção de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais, nomeadamente a modelação de terreno que facilite a infiltração e a utilização de materiais permeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, parques de estacionamento, entre outros.
3. Do referido no número anterior excecionam-se, particularmente no caso dos empreendimentos turísticos, as cedências previstas no n.º 4 do artigo 44.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, com redação dada pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro, designadamente quando o prédio a lotear já estiver servido por infraestruturas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes públicos no referido prédio.

Artigo 93º.

Dispensas de cedência para o domínio municipal

1. As áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem ser cedidas ao domínio municipal.
2. A cedência referida no número anterior pode ser total ou parcialmente dispensada quando se verificarem as seguintes situações:
 - a) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no artigo anterior;
 - b) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente.
3. Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência, a mesma deve ser compensada através do pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS

Artigo 94º.

Critérios

1. O princípio de perequação compensatória através da justa repartição dos benefícios e encargos previsto no RJIGT é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas operações urbanísticas a levar a efeito nas Unidades de Execução.
2. A Câmara Municipal pode considerar um mecanismo perequativo nas operações urbanísticas sistemáticas e não sistemáticas e sempre que haja a criação de mais-valias e nas condições expressas neste Plano.
3. As operações urbanísticas previstas devem assegurar a execução e o financiamento das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva, devendo o Plano fixar:
 - a) A realização das necessárias obras de urbanização;
 - b) A participação proporcional no financiamento das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, através do pagamento de taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;
 - c) A cedência de bens imóveis para fins de utilidade pública.
4. Ao montante da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas que seja devida deve ser deduzida a participação proporcional nos encargos com a realização de infraestruturas gerais.

Artigo 95º.

Mecanismos

1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos do artigo anterior são os definidos no RJIGT, nomeadamente a edificabilidade média do plano, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização, sem prejuízo da aplicação de outros.
2. A edificabilidade média é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área da unidade de execução ou de intervenção.
3. A cedência média assume o valor de 0,50, qualquer que seja o uso previsto.
4. Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 178.º do RJIGT, nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afetada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

5. Nas situações em que um prédio, pelas suas características intrínsecas, esteja condicionado no aproveitamento edificatório face à sua vinculação situacional, a edificabilidade média pode ser afetada por um coeficiente que traduza a equivalência do valor desse prédio em relação aos dos prédios com aproveitamento não condicionado, nos termos do n.º 5 do artigo 178.º do RJIGT e no caso inverso, deve compensar nos termos do n.º 6 do mesmo dispositivo legal.
6. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

Artigo 96º.

Constituição de Mais Valias

1. Para efeitos do disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 64.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), será desenvolvido em regulamento próprio a taxação das mais valias urbanísticas decorrentes de operações de reclassificação de solo rústico em urbano, a qual deverá assumir um valor entre 10 a 20%.
2. A mais-valia criada reverte para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, a regulamentar.

Artigo 97º.

Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

1. Será constituído um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e serviços ambientais, a criação, manutenção e reforço das infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.
2. O FMSAU integra parte das receitas resultantes da distribuição das mais valias, taxa municipal de urbanização, do valor correspondente às compensações urbanísticas e outras receitas urbanísticas que a Câmara Municipal entenda afetar ao FMSAU, de acordo com o regulamento municipal específico a aprovar pela assembleia municipal.

TÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 98º.

Incentivos

1. Com vista à concretização dos objetivos do Plano e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos em regulamento municipal incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configuram relevante interesse, designadamente:
 - a) A realização de intervenções de que resultem ganhos evidentes na conservação da natureza e da biodiversidade;
 - b) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa;
 - c) As ações de reabilitação de edifícios com interesse patrimonial;
 - d) A deslocalização de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para os espaços de atividades económicas definidas no Plano;
 - e) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;
 - f) A instalação de empresas com certificação ambiental.
2. Os incentivos referidos no número anterior devem, preferencialmente, traduzir-se em benefícios fiscais, a definir em Regulamento Municipal.

Artigo 99º.

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 100º.

Revogações

É revogado o Plano de Pormenor da Zona Desportiva publicado pela Declaração n.º 66/97, de 9 de junho, com a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 101º.

Entrada em vigor e revisão

1. O Plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação em Diário da República.
2. O Plano tem a vigência de dez anos, podendo ser revisto antes deste prazo caso os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim aconselhem.

ANEXO I. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

UOPG 1. Plano de Urbanização da Cidade da Marinha Grande; UOPG 2. Plano de Urbanização da Vila de Vieira de Leiria.

Desenvolvem-se através de Plano de Urbanização destinados a qualificar o espaço e proceder à estabilização da morfologia urbana, as cêrceas e as densidades, de forma a não introduzir roturas e onde as matérias verdes e azuis, servem de apoio à estruturação urbana. Estas UOPGs orientam-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Objetivos:

- i) Definir o desenho urbano, segundo os parâmetros estabelecidos nas respetivas categorias de espaço, por forma a garantir um crescimento urbano planeado e estruturado;
- ii) Assegurar a correta integração entre as diferentes ocupações e usos propostos e entre estes e a área urbana envolvente, garantindo uma imagem urbana harmoniosa e coerente;
- iii) Definir espaços verdes públicos que constituam locais de lazer devidamente equipados para usufruto da população;
- iv) Estabelecer as zonas de crescimento prioritárias e as diferentes tipologias de edificação em cada uma delas, para evitar a fragmentação da cidade;
- v) Definir uma estrutura ecológica que vise fomentar a qualidade ambiental do sistema urbano, salvaguardando os valores naturais presentes nas áreas de intervenção;
- vi) Estabelecer uma rede viária estruturada, um sistema de circulação e a criação de estacionamento adequados.

b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- i) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas, em unidades de execução.

UOPG 3. Plano de Urbanização da Praia da Vieira

Desenvolve-se através de Plano de Urbanização destinado a qualificar o tecido urbano consolidado e estruturar urbanisticamente a área de expansão nascente, que integram pré-existências habitacionais, promovendo a manutenção da nuclearização do espaço urbano existente para mitigação dos riscos relacionados com o avanço das águas do mar, dando

continuidade à defesa deste aglomerado costeiro. Esta UOPG orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Objetivos:
 - i) Proteção e valorização da estrutura ecológica através a implementação de infraestruturas verdes;
 - ii) Colmatação e qualificação do espaço urbano consolidado;
 - iii) Prever a localização de estabelecimentos hoteleiros e de zonas habitacionais;
 - iv) Prever a realocação de equipamentos como o mercado do peixe;
 - v) Promover a implementação de soluções de mobilidade suave (bicicleta e pedonal).
- b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
 - i) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas, em unidades de execução.

UOPG 4. Plano de Urbanização de São Pedro de Moel

Desenvolve-se através de Plano de Urbanização destinado a valorizar o traçado radiocêntrico com referência à Cidade-Jardim do Antepiano de Lima Franco, com vista à sua salvaguarda através do fecho da malha urbana a nascente. Promovendo a adaptação à morfologia local e paisagem existentes, em que se pretende afirmar equilíbrios de gestão paisagística e de gestão urbanística. Esta UOPG orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Objetivos:
 - i) Proteção e valorização da estrutura ecológica através a implementação de infraestruturas verdes e a qualificação do espaço urbano consolidado;
 - ii) Promover a dinamização e qualificação urbana através de uma estratégia de adaptação (proteção, realocação e acomodação) que favoreça a gestão da frente urbana numa perspetiva de precaução e de prevenção de riscos.;
 - iii) Prever a localização de estabelecimentos hoteleiros e de zonas habitacionais;
 - iv) Fomentar a colmatação do espaço urbano existente e a qualificação do espaço público;
 - v) Promover a preservação e a conservação dos valores ambientais e paisagísticos e valorizar a fruição pública;
 - vi) Promoção da implementação dos modos de mobilidade suave.

- b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
- i) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas, em unidades de execução.

UOPG 5. Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lagoinhas; UOPG 6. Plano de Pormenor da Zona Industrial da Marinha Pequena; UOPG 7. Plano de Pormenor da Expansão Poente da Zona Industrial da Marinha Grande; UOPG 8. Plano de Pormenor da Expansão Nascente da Zona Industrial da Marinha Grande; UOPG 9. Plano de Pormenor da Expansão Sul da Zona Industrial da Marinha Grande; UOPG 10. Plano de Pormenor da Zona Industrial da Moita; UOPG 11. Plano de Pormenor da Expansão da Área Industrial de Vieira de Leiria.

Desenvolvem-se através de Plano de Pormenor destinados a reforçar a competitividade económica do município e da região através do desenvolvimento de áreas de acolhimento empresarial com estruturação grandes lotes. Mas também para dotar o concelho de espaços industriais que contrariem a dispersão e criem um conjunto de conexões e sinergias entre as áreas de desenvolvimento económico e as áreas urbanas do território que estão na sua dependência. Estas UOPGs orientam-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Objetivos:
- i) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ou realocação de atividades económicas, as suas funções complementares e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;
- ii) Programar a implementação das áreas qualificadas para instalação de atividades económicas de forma gradual e faseada;
- iii) Estabelecer regras sobre a implantação das infraestruturas e do desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem;
- iv) Dotar o concelho de espaços de atividades económicas que permitam estabelecer relações de complementaridade entre atividades, proporcionando simultaneamente sinergias de crescimento económico e respostas à constante procura por grandes lotes.
- b) Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
- i) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas, em unidades de execução.