

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE

Regulamento

PRESENTE NA REUNIÃO DE
CÂMARA EXTRAORDINÁRIA
09.10.2023

Documento SEM CARÁCTER
VINCULATIVO - sujeito
a parecer da Comissão Consultiva

CÂMARA MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE

JULHO 2023



PRESENTE NA REUNIÃO DE
CÂMARA EXTRAORDINÁRIA
09.10.2023

Documento SEM CARÁCTER
VINCULATIVO - sujeito
a parecer da Comissão Consultiva

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE

Regulamento

Câmara Municipal da Marinha Grande | julho 2023

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 e Estratégia	9
Artigo 3º. Composição do Plano	10
Artigo 4º. Instrumentos de Gestão Territorial a Observar	11
Artigo 5º. Definições.....	11
TÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	12
Artigo 6º. Identificação	12
Artigo 7º. Regime	15
TÍTULO III. RISCOS E SALVAGUARDAS.....	15
CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL.....	15
Artigo 8º. Identificação.....	15
SECÇÃO I. ZONAS INUNDÁVEIS, RISCO DE INCÊNDIO E ZONAMENTO ACÚSTICO	16
Artigo 9º. Zonas Inundáveis.....	16
Artigo 10º. Risco de incêndio.....	18
Artigo 11º. Zonamento Acústico	19
SECÇÃO II. ZONAS SUJEITAS A REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DO PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA DE OVAR-MARINHA GRANDE.....	19
Artigo 12º. Âmbito e Identificação.....	19
SUBSECÇÃO I. FAIXAS DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO	20
Artigo 13º. Regime Geral	20
Artigo 14º. Regime de Proteção e Salvaguarda da Faixa de Proteção Costeira	20
Artigo 15º. Regime de Proteção e Salvaguarda da Faixa de Proteção Complementar	22
Artigo 16º. Regime de Proteção e Salvaguarda da Margem da Águas.....	23
SUBSECÇÃO II. FAIXAS DE SALVAGUARDA EM LITORAL ARENOSO	24
Artigo 17º. Identificação.....	24
Artigo 18º. Regime de Proteção e Salvaguarda	25
SUBSECÇÃO III. FAIXAS DE SALVAGUARDA EM LITORAL DE ARRIBA	26
Artigo 19º. Regime de Proteção e Salvaguarda	26

CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL.....	27
Artigo 20º. Identificação.....	27
SECÇÃO I. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO.....	28
Artigo 21º. Identificação	28
Artigo 22º. Regime	28
SECÇÃO II. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO.....	28
Artigo 23º. Identificação	28
Artigo 24º. Regime	28
TÍTULO IV. USO DO SOLO	30
CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	30
Artigo 25º. Classificação do solo.....	30
Artigo 26º. Qualificação do Solo Rústico	30
Artigo 27º. Qualificação do Solo Urbano	31
CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO.....	31
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	31
Artigo 28º. Disposições Gerais de Viabilização dos Usos do Solo.....	31
Artigo 29º. Tipologias dos Usos do Solo.....	32
Artigo 30º. Compatibilidade de Usos e Atividades.....	32
Artigo 31º. Inserção urbanística e paisagística	33
Artigo 32º. Integração e transformação de preexistências e compromissos urbanísticos.....	33
Artigo 33º. Áreas de Serviço para Autocaravanas e Áreas de Acolhimento para Autocaravanas ...	35
Artigo 34º. Estrutura Ecológica Municipal.....	35
SECÇÃO II. LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES E ATIVIDADES.....	36
Artigo 35º. Legalização de situações de desconformidade com o Plano	36
SECÇÃO III. EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO.....	37
Artigo 36º. Definição	37
Artigo 37º. Procedimento	38
Artigo 38º. Regime	38
TÍTULO V. SOLO RÚSTICO	39
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	39
Artigo 39º. Princípios.....	39
Artigo 40º. Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes	40

CAPÍTULO II. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO.....	41
Artigo 41º. Identificação.....	41
Artigo 42º. Regime de Edificabilidade	41
CAPÍTULO III. ESPAÇOS FLORESTAIS	42
Artigo 43º. Identificação.....	42
Artigo 44º. Uso e Ocupação do Solo.....	43
Artigo 45º. Regime de Edificabilidade	43
CAPÍTULO IV. ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS	44
Artigo 46º. Identificação.....	44
Artigo 47º. Uso e Ocupação do Solo.....	44
Artigo 48º. Regime de Edificabilidade	44
CAPÍTULO V. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS.....	45
Artigo 49º. Identificação.....	45
Artigo 50º. Uso e Ocupação do Solo e Regime	45
CAPÍTULO VI. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA.....	45
Artigo 51º. Identificação.....	45
Artigo 52º. Regime de Edificabilidade	45
CAPÍTULO VII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	46
Artigo 53º. Identificação.....	46
Artigo 54º. Uso e Ocupação do Solo.....	46
Artigo 55º. Regime de Edificabilidade	46
TÍTULO VI. SOLO URBANO	47
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	47
Artigo 56º. Princípios.....	47
Artigo 57º. Uso e Ocupação.....	47
Artigo 58º. Alinhamentos, Altura da fachada e Afastamentos.....	47
CAPÍTULO II. ESPAÇOS CENTRAIS	48
Artigo 59º. Identificação.....	48
Artigo 60º. Uso e Ocupação.....	48
SECÇÃO I. ÁREA DO CENTRO TRADICIONAL.....	48
Artigo 61º. Identificação	48
Artigo 62º. Regime de edificabilidade	49

SECÇÃO II. ÁREA PREDOMINANTEMENTE MULTIFAMILIAR.....	49
Artigo 63º. Identificação	49
Artigo 64º. Regime de edificabilidade	50
SECÇÃO III. ÁREA PREDOMINANTEMENTE UNIFAMILIAR	50
Artigo 65º. Identificação	50
Artigo 66º. Regime de edificabilidade	51
CAPÍTULO III. ESPAÇOS HABITACIONAIS	51
Artigo 67º. Identificação.....	51
Artigo 68º. Regime de Edificabilidade.....	51
CAPÍTULO IV. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	52
Artigo 69º. Identificação.....	52
Artigo 70º. Regime de Edificabilidade.....	52
CAPÍTULO V. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	52
Artigo 71º. Identificação.....	52
Artigo 72º. Uso e Ocupação do solo.....	53
Artigo 73º. Regime de Edificabilidade.....	53
CAPÍTULO VI. ESPAÇOS VERDES	54
Artigo 74º. Identificação.....	54
Artigo 75º. Uso e Ocupação do Solo	54
Artigo 76º. Regime de Edificabilidade.....	55
CAPÍTULO VII. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	55
Artigo 77º. Identificação.....	55
Artigo 78º. Uso e Ocupação do Solo	55
Artigo 79º. Regime de Edificabilidade.....	56
TÍTULO VII. REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO	56
CAPÍTULO I. REDE VIÁRIA.....	56
Artigo 80º. Identificação	56
Artigo 81º. Espaços-canal.....	57
Artigo 82º. Parâmetros de Dimensionamento da Rede Rodoviária Municipal para Obras de Urbanização e Operações de Loteamento.....	57
CAPÍTULO II. ESTACIONAMENTO	57
Artigo 83º. Parâmetros de Dimensionamento.....	57
Artigo 84º. Regime.....	58

TÍTULO VIII. PROGRAMA E EXECUÇÃO DO PLANO	59
CAPÍTULO I. PROGRAMAÇÃO DO PLANO	59
Artigo 85º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas.....	59
Artigo 86º. Programação operacional	59
Artigo 87º. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.....	60
CAPÍTULO II. EXECUÇÃO DO PLANO	61
Artigo 88º. Zonamento Operativo.....	61
Artigo 89º. Execução em solo urbano a consolidar	61
Artigo 90º. Unidades de Execução.....	62
CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	62
Artigo 91º. Parâmetros de dimensionamento.....	62
Artigo 92º. Dispensas de cedência para o domínio municipal.....	63
CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS	63
Artigo 93º. Critérios	63
Artigo 94º. Mecanismos	64
Artigo 95º. Constituição de Mais-Valias.....	64
Artigo 96º. Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística.....	65
TÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	65
Artigo 97º. Omissões	65
Artigo 98º. Revogações	65
Artigo 99º. Entrada em vigor e revisão	65
ANEXO I. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	66
UOPG 1. Plano de Urbanização da Cidade da Marinha Grande	66
UOPG 2. Plano de Urbanização da Praia da Vieira	67
UOPG 3. Plano de Urbanização da Vila de Vieira de Leiria.....	68
UOPG 4. Plano de Urbanização de São Pedro de Moel.....	68
UOPG 5. Plano de Urbanização da Moita.....	69
UOPG 6. Área de Acolhimento Empresarial Norte da Marinha Grande.....	70
UOPG 7. Área de Acolhimento Empresarial da Marinha Pequena	71
UOPG 8. Área de Acolhimento Empresarial Poente da Marinha Grande	71
UOPG 9. Área de Acolhimento Empresarial Nascente da Marinha Grande	72
UOPG10. Área de Acolhimento Empresarial junto EN 242- saída Norte da A8.....	73

UOPG11. Área de Acolhimento Empresarial da Moita.....	73
UOPG 12. Área de Acolhimento Empresarial Nascente de Vieira de Leiria	74
UOPG 13. Expansão da Praia da Vieira	74
UOPG 14. Expansão de São Pedro de Moel	75

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, definida pela Carta Administrativa Oficial de Portugal de 2022, delimitada na Planta de Ordenamento, à escala 1/25.000, de acordo com a Carta.

Artigo 2º.

Objetivos e Estratégia

1. O PDMMG 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 estratégicos do Plano:
 - a) Perspetivar a Marinha Grande como um concelho de base industrial, inovador e tecnológico:
 - i) Reforçar a Marinha Grande como território industrial, inovador, tecnológico e multifuncional;
 - ii) Reforçar o desenvolvimento do Pólo Universitário, de Inovação e de Investigação;
 - iii) Afirmar a Marinha Grande como território de Inovação e de Competitividade;
 - iv) Potenciar a Marinha Grande como Cidade Educadora e Criativa, Cidade de Cultura e de Conhecimento;
 - v) Fomentar a base económica diversificada e sustentada;
 - vi) Dinamizar a Marinha Grande como Plataforma urbana de suporte da criação de novos empregos, qualificações e competências.
 - b) Consolidar a Marinha Grande como um concelho planeado:
 - i) Conter o crescimento urbano disperso e difuso;
 - ii) Promoção da melhoria da urbanidade do território, fomentando medidas e ações de reabilitação, regeneração e revitalização das áreas urbanas, de forma articulada com o modelo geral de desenvolvimento urbano do território;
 - iii) Intervir na valorização e qualificação do espaço público.

- c) Consolidar a Marinha Grande como um concelho natural:
 - i) Valorizar a qualidade ambiental e paisagística da Marinha Grande;
 - ii) Potenciar o património ambiental e os recursos naturais do concelho.
- d) Consolidar a Marinha Grande como um concelho acessível e infraestruturado:
 - i) Promover a acessibilidade às múltiplas funções do território, com base na diversificação e intermodalidade do sistema urbano de transportes;
 - ii) Promover a acessibilidade às múltiplas funções do território, com base na diversificação e intermodalidade do sistema urbano de transportes;
 - iii) Promoção do equilíbrio das redes de equipamentos públicos e de infraestruturaração do território, bem como dos sistemas de abastecimento, em articulação com o modelo de ordenamento do território e desenvolvimento urbano.
- e) Consolidar a Marinha Grande como um concelho turístico:
 - i) Projetar a Marinha grande como um território privilegiado de cultura, turismo e património natural;
 - ii) Promover as potencialidades turísticas num enquadramento regional, nacional e internacional, do Turismo de negócios, Turismo de natureza, Turismo do litoral e Turismo desporto;
 - iii) Promoção e marketing do território municipal.

Artigo 3º.

Composição do Plano

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento (escala 1/25000):
 - i) Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Riscos e Salvaguardas;
 - iii) Zonamento Acústico.
 - c) Planta de Condicionantes (escala 1/25000):
 - i) Recursos Naturais, Património, Equipamentos e Infraestruturas;
 - ii) Reserva Ecológica Nacional;
 - iii) Reserva Agrícola Nacional e Obras de Aproveitamento Hidroagrícola;
 - iv) Risco de Incêndio e Redes de Defesa.

2. O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório do Plano;
 - b) Avaliação Ambiental Estratégica: Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
 - c) Programa de Execução e Plano de Financiamento.
3. Tem como anexos:
 - a) Mapa de Ruído;
 - b) Carta Educativa.

Artigo 4º.

Instrumentos de Gestão Territorial a Observar

1. No território abrangido pelo PDMMG encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial:
 - a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
 - b) Plano Rodoviário Nacional (PRN);
 - c) Plano Nacional da Água;
 - d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Tejo e Ribeiras do Oeste, que integra a Região Hidrográfica 5 (RH5);
 - e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Vouga, Mondego e Lis, que integra a Região Hidrográfica 4 (RH4);
 - f) Programa da Orla Costeira de Ovar - Marinha Grande (POC-OMG);
 - g) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL).

Artigo 5º.

Definições

1. 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 e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo.
2. Nos casos em que se revelar necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos pelo Decreto Regulamentar referido no número anterior, devem ser utilizados os conceitos técnicos definidos na legislação aplicável e, na ausência destes, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente

competentes em razão da matéria em causa.

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 nas Plantas de Condicionantes, designadamente:

- a) Recursos Naturais:
 - i) Recursos Hídricos:
 - i1) Domínio Hídrico:
 - (i) Leitos e Margens de Cursos de Água;
 - (ii) Leito e Margens das águas do mar (Domínio Público Marítimo);
 - (iii) Leito e Margens das águas interiores sujeitas à influência das marés (Domínio Público Marítimo).
 - i2) Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público:
 - (i) Captações;
 - (ii) Zona de proteção imediata;
 - (iii) Zona de proteção intermédia;
 - (iv) Zona de proteção alargada.
 - ii) Recursos Geológicos:
 - ii1) Pedreiras.
 - iii) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - iii1) Reserva Agrícola Nacional:
 - (i) Delimitação da RAN Bruta.
 - iii2) Obras de Aproveitamento Hidroagrícola:
 - (i) Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis;
 - (ii) Infraestruturas:
 - (ii1) Estação Elevatória da Bajanca;

- (ii2) Estações Elevatórias do Boco e da Vala da Pedra e Sifão;
- (ii3) Canais de rega;
- (ii4) Coletores de encosta;
- (ii5) Valas de drenagem.
- iii3) Regime Florestal:
 - (i) Mata Nacional de Leiria;
 - (ii) Mata Nacional do Casal da Lebre;
 - (iii) Mata Nacional do Pedrógão;
- iii4) Risco de Incêndio
 - (i) Classe de perigosidade:
 - (i1) Muito Alta;
 - (i2) Alta.
- iii5) Redes de Defesa:
 - (i) Rede Primária das Faixas de Gestão de Combustível;
 - (ii) Rede de Pontos de Água;
 - (iii) Rede Nacional de Postos de Vigia:
 - (iii1) Postos de Vigia.
- iii6) Árvores e Arvoredo de Interesse Público:
 - (i) Árvores.
- iv) Recursos Ecológicos:
 - iv1) Reserva Ecológica Nacional;
 - iv2) Rede Natura 2000:
 - (i) Zona de Proteção Especial de Aveiro/Nazaré.
- a) Património:
 - i) Imóveis Classificados e respetivas Zonas de Proteção:
 - i1) Monumento de Interesse Público:
 - (i) Fábrica Lusitana de Vidros Angolana.
 - i2) Imóvel de Interesse Público:
 - (i) Edifício que foi residência de Guilherme e João Diogo Stephens, com os seus jardins.

- i3) Interesse Municipal:
 - (i) Casa Taibner de Morais Santos Barosa, também denominada “Palácio dos Barosa”.
- ii) Edifício de Interesse Público:
 - ii1) Centro de Saúde da Marinha Grande.
 - ii2) Zona de Proteção
- b) Equipamentos:
 - i) Defesa nacional – Base Aérea n.º 5, Monte Real:
 - i1) 1.ª zona de proteção;
 - i2) 2.ª zona de proteção;
 - i3) Área de desobstrução.
- c) Infraestruturas:
 - i) Drenagem de Águas Residuais:
 - i1) Estação elevatória;
 - i2) Estação de tratamento de águas residuais;
 - i3) Conduta elevatória;
 - i4) Emissário.
 - ii) Rede Elétrica - Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade:
 - i1) Alta tensão;
 - i2) Média tensão.
 - iii) Gasodutos e Oleodutos:
 - i1) Rede nacional de transporte de gás- Estações de regulação de pressão e medição;
 - i2) Ramal industrial – Marinha Grande;
 - i3) Rede nacional de distribuição de gás;
 - i4) Rede Nacional de transporte de gás - Gasoduto Setúbal – Braga (Alta-Pressão).
 - iv) Rede Rodoviária Nacional:
 - i1) Rede Nacional Complementar:
 - (i) Estrada Nacional: EN242 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (20 m);
 - (ii) Itinerário Complementar: IC1/A8, IC1/A17, IC36/A8 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (50 m).
 - ii) Estradas Regionais:

- ii1) Estrada Regional: ER242-2 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (20 m).
- iii) Estradas Nacionais Desclassificadas, sob jurisdição da I.P.:
 - iii1) Estrada Nacional Desclassificada EN242 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (20m);
- v) Rede Rodoviária Municipal:
 - i1) Estrada Municipal;
 - i2) Caminho Municipal.
- vi) Rede Ferroviária:
 - i1) Linha do Oeste / Aigualva-Cacém.
- vii) Faróis e Outros Sinais Marítimos:
 - i1) Farol.
- viii) Marcos Geodésicos:
 - i1) Marcos;
 - i2) Zona de proteção (15 m).

Artigo 7º.

Regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é regulada pelas disposições expressas para a categoria de espaço sobre que recaem, de acordo com o presente Regulamento e com a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, sem prejuízo das disposições vinculativas das servidões ou restrições de utilidade pública.

TÍTULO III.

RISCOS E 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, RISCO DE INCÊNDIO E ZONAMENTO ACÚSTICO

Artigo 9º.

Zonas Inundáveis

1. Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da entidade legalmente competente.
2. É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.
3. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:
 - a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
 - b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;
 - c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
 - d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
 - e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.
4. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas é ainda interdita:
 - a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos

- industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
 - c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
 - d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
 - e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
 - f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
 - g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número 3;
 - h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número 3;
 - i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.
5. Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:
- a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;
 - b) A construção de infraestruturas territoriais;
 - c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
 - d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;
 - e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
 - f) Outras ações que cumpram o disposto no número seguinte.
6. A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:
- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
 - b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
- d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
- f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
- h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;
- j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 10º.

Risco de incêndio

Nas áreas inseridas na Rede de Defesa da Floresta contra Incêndios, definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI), o uso do solo está condicionado ao regime previsto no Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios (SNDFCI) e às regras definidas no PMDFCI.

Artigo 11º.

Zonamento Acústico

1. Para efeitos do regime legal relativo do ruído, o PDMMG identifica as zonas mistas delimitadas na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico.
2. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados a zonas 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 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, sempre que se justifique.

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 – Riscos e Salvaguardas, 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;
 - 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) Ampliação de edificações, exceto das instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e que cumpram o definido nas normas de gestão dos núcleos piscatórios, pisciculturas e infraestruturas e nas situações em que a

- mesma se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;
- c) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano definido em plano municipal de ordenamento do território, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias;
 - d) A ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas, arribas e zonas húmidas, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e 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 87º 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) Extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, a proteção de arribas ou o reforço dos cordões dunares;
 - b) Obras de proteção costeira, incluindo obras de construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigir situações existentes que tenham implicações na estabilidade das arribas;
 - c) Obras de recuperação e estabilização de sistemas dunares e de arribas;
 - d) Ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros;
 - e) Monitorização dos processos de evolução dos sistemas costeiros, nomeadamente das arribas, sistemas dunares e sistemas lagunares;
 - f) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos sensíveis;
 - g) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
 - h) A realização de projetos de irrigação ou tratamento de águas residuais e desde que não haja alternativa;
 - i) 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;

- j) 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 13º, é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturção, 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, desde que seja garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia;
 - 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 da Águas

1. Na margem, sem prejuízo do disposto no Artigo 13º, aplica-se o seguinte:
 - a) São admitidas as edificações e infraestruturas previstas nos Planos de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios;
 - b) As construções existentes que não tenham sido legalmente edificadas devem ser demolidas, salvo se for possível a sua manutenção mediante avaliação pela entidade competente em matéria de domínio hídrico;
 - c) Podem ser mantidos os equipamentos ou construções existentes no domínio hídrico localizados fora de solo urbano desde que se destinem a proporcionar o uso e fruição da orla costeira, que se relacionem com o interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural ou que satisfaçam necessidades coletivas dos núcleos urbanos;
 - d) Os equipamentos mencionados no número anterior poderão ser objeto de obras de beneficiação desde que estas se destinem a melhorar as condições de funcionamento e não existam alternativas viáveis para essa melhoria, devendo ser consultada a câmara municipal.
2. Na margem, para além das interdições estabelecidas para a Zona Terrestre de Proteção, são ainda interditas as seguintes atividades:
 - a) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associadas às infraestruturas previstas nas diretivas do POC-OMG ou se previstas em plano municipal de ordenamento do território em vigor à data da aprovação do POC-OMG;
 - 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) Equipamentos que não tenham por função o apoio de praia, salvo quando se localizem em perímetro urbano e cumpram com o disposto nesta subsecção;
 - d) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente;
 - e) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente

- autorizados;
- f) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à água e circulação na margem;
 - g) Circulação de veículos motorizados fora das vias de acesso estabelecidas e além dos limites definidos dos parques e zonas de estacionamento, com exceção dos veículos ligados à prevenção, socorro e manutenção, de acordo com a legislação aplicável, e dos veículos de apoio à pesca desde que devidamente autorizados e no âmbito da atividade do respetivo núcleo piscatório;
 - h) Estacionamento de veículos fora dos limites dos parques de estacionamento e das zonas expressamente demarcadas para parqueamento ao longo das vias de acesso;
 - i) Utilização dos parques e zonas de estacionamento para outras atividades sem licenciamento prévio;
 - j) Abandono de embarcações.

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 ao Galgamento e Inundação Costeira de Nível II.
- c) Nas faixas de salvaguarda em perímetro urbano, no que respeita ao regime de edificabilidade, são diferenciadas as seguintes áreas:
 - i) Nível I em frente urbana, entendendo-se como frente urbana a faixa paralela ao mar em perímetro urbano definida pela primeira linha de edificações da frente de mar em perímetro urbano;
 - ii) Nível I, fora da frente urbana;
 - iii) Nível II, em perímetro urbano.

Artigo 18º.

Regime de Proteção e Salvaguarda

1. As normas de edificabilidade nas Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso aplicam-se cumulativamente com as demais normas previstas para a Zona Terrestre de Proteção, designadamente com as relativas às faixas de proteção Costeiras e Complementar e à margem, prevalecendo, na sua aplicação, as mais restritivas.
2. 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) 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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. As normas de edificabilidade nas Faixas de Salvaguarda em Litoral de Arriba aplicam-se cumulativamente com as demais normas previstas para a Zona Terreste de Proteção, designadamente com as relativas às faixas de proteção Costeira e Complementar e à Margem, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.
2. 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) 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 encontra 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 cêrcea, 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 e 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 e os bens imóveis inventariados no âmbito do presente plano.

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 - Recursos Naturais, Património, Equipamentos e Infraestruturas.

Artigo 22º. Regime

Ao património cultural classificado e respetivas zonas especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor e respetivas normas legais e regulamentares em vigor.

SECÇÃO II. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Artigo 23º. Identificação

O património arqueológico encontra-se identificado na Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas 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 rústico 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 e aos perímetros de salvaguarda, 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 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 adequar o uso 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 em meio submerso 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 seu 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.
4. Nos edifícios inventariados de arqueologia industrial devem ser mantidos todos os elementos arquitetónicos formais e representativos da sua época, com especial destaque para a fachada e chaminés.

TÍTULO IV. USO DO SOLO

CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 25º.

Classificação 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) Produção - Mata Nacional do Casal da Lebre;
 - iii) Produção - Mata Nacional do Pedrogão;
 - iv) Produção - Mata Nacional de Leiria;
 - v) Mistos.
- c) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:
 - i) Massas Minerais (Pedreiras).
- d) Espaços Naturais e Paisagísticos:
 - i) Praias e Arribas;
 - ii) Lagoa;
 - iii) Praias e Dunas.
- e) Áreas de Edificação Dispersa;
- f) Espaços de Ocupação Turística.

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 de Acolhimento Empresarial e Logística;
 - ii) Micro Área de Acolhimento Empresarial em Meio Urbano;
 - iii) Área de Comércio e Serviços.
- d) Espaço de Uso Especial:
 - i) Espaços de Equipamentos;
 - ii) Espaços Turísticos.
- e) Espaços Verdes.
- f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

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

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.

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 de acordo com o artigo seguinte.
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

Consideram-se compatíveis os usos e atividades que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente, nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, não sendo admitidas as utilizações, ocupações ou atividades que, em função da sua localização:

- 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, explosão e toxicidade;
- 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.

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, adiante RJUE, 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 estes 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, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não carecerem da emissão de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes.
2. Considerarem-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, bem como as comunicações prévias e autorizações de utilização e suas alterações devidamente apresentadas.
 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 as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do Artigo 7º, nas seguintes situações:
 - a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
 - b) Quando introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do Plano, e das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;
 - c) Quando introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
 5. Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações preexistentes situadas em solo rústico, desde que se cumpram as seguintes condições:
 - a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do presente Plano;
 - b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

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 devendo a sua localização efetuar-se na proximidade de vias públicas;
 - b) Deve salvaguardar-se a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços, devendo estar assegurada a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes de água, saneamento e eletricidade, admitindo-se excecionalmente, quando em solo rústico e em condições estritas e devidamente justificadas no projeto, a criação de sistemas autónomos, ambientalmente sustentáveis;
 - c) O índice de impermeabilização máximo admissível não poderá ultrapassar o decorrente do regime de edificabilidade associado ao espaço onde se pretende instalar a ASA ou AAA.
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.

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 e Paisagísticos, os Espaços Verdes, os Espaços Agrícolas e os Espaços Florestais e incorpora ainda a referência territorial das sub-regiões homogéneas e dos corredores ecológicos definidos no 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 afetas 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 35º.

Legalização de situações de desconformidade com o Plano

1. Devem ser objeto do procedimento especial de legalização nos termos estabelecidos no presente artigo, durante o prazo de um ano após a publicação do presente regulamento, 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 32º, 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. A apreciação dos pedidos de legalização, 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.
3. São considerados como parâmetros de edificabilidade, para a operação de legalização, os que decorrem da edificação existente, à data de publicação do PDM, devendo o seu titular fazer prova dessa situação com a apresentação do processo.
4. A apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à legalização se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:
 - a) As atividades, usos e ocupações a legalizar 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 30º do presente regulamento
 - 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 vigentes.

SECÇÃO III.

EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO

Artigo 36º.

Definição

1. Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade e que cumpram cumulativamente os seguintes critérios:
 - a) Apresentem elevado carácter inovador, que incorporarem metodologias ou tecnologia sustentável, com recurso a fontes de energia renovável;

- b) Representem investimentos significativos nas áreas da cultura, educação, saúde, ambiente, energia, turismo e indústria;
 - c) Possuam uma clara repercussão na empregabilidade direta e indireta no concelho;
 - d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 2.000.000 euros.
2. A qualificação do empreendimento como sendo de carácter estratégico, deve respeitar os parâmetros a definir em documento a ser aprovado em Reunião de Câmara.

Artigo 37º.

Procedimento

1. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
 - a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, morfológicos e paisagísticos;
 - b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
 - c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.
2. Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Artigo 38º.

Regime

1. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos para o local pelo presente regulamento.
2. Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais in comportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:
 - a) Ser autorizada uma majoração até 50% dos parâmetros urbanísticos previstos para a área em causa;

- b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaços Agrícolas de Produção, Espaços Florestais de Produção, Espaços Florestais Mistos, Espaços Naturais e Paisagísticos e Espaços Verdes, desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

TÍTULO V. SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 39º.

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. 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.
3. Quando ocorra mais do que um uso na mesma parcela, os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os correspondentes ao uso principal.
4. 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.

Artigo 40º.

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 têm 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, sempre que seja entendido como relevante, devem ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente.
4. As obras referidas no número um do presente artigo devem, ainda, sem prejuízo do regime de edificabilidade definido para cada área, 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) Ser servidas pelas redes públicas de infraestruturas ou, não sendo economicamente viável esta solução, adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis;
 - 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;
 - e) Admite-se para empreendimentos de turismo em espaço rural uma área máxima de construção 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);
 - f) Para efeitos da alínea anterior, quando a preexistência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite;
5. Pode ser excepcionado 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 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 41º.

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 42º.

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	Área mínima da parcela (ha)	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	Área total de construção (m ²)	Índice máximo de Ocupação do Solo (%)	Índice máximo de Utilização do Solo	Índice de impermeabilização (%)
Edificações para habitação, incluindo anexos	4	6,5	2	300	-	-	10
Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias	4 (1)	7 (2)	1	-	-	0,10	25

Usos	Área mínima da parcela (ha)	Altura máxima da fachada (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	Área total de construção (m ²)	Índice máximo de Ocupação do Solo (%)	Índice máximo de Utilização do Solo	Índice de impermeabilização (%)
Instalações diretamente adstritas às explorações agroflorestais	4 (1)	7 (2)	1	-	-	0,10	25
Estabelecimento industrial de fabrico e transformação de produtos agrícolas, silvícolas, pecuários, extrativa e de gestão de resíduos	4 (1)	9 (2)	2	-	10	0,15	20
Empreendimentos turísticos isolados	4 (1)	9 (2)	2	-	10	0,25	20
Parques de campismo e caravanismo	4 (1)	6,5 (2)	2	-	25	0,35	25
Equipamentos de utilização coletiva, de animação turística e infraestruturas de recreio e lazer	4 (1)	7(2)	2	-	15	0,25	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.

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 - Riscos e Salvaguardas.

CAPÍTULO III. ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 43º.

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:

- a) 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;
- b) Mistos, que correspondem a espaços ocupados por sistemas silvopastoris ou espaços

mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares.

Artigo 44º.

Uso e Ocupação do Solo

1. Nos Espaços Florestais de Produção admitem-se os seguintes usos, dependente de parecer vinculativo favorável do ICNF:
 - a) Unidades industriais extrativas;
 - b) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;
 - c) Equipamentos ou instalações destinadas ao recreio e lazer.
2. Nos Espaços Florestais Mistos admitem-se, entre outros definidos por legislação específica, os seguintes usos:
 - a) Atividades ou utilizações compatíveis com o uso agrícola e o uso florestal, designadamente de aproveitamento de recursos geológicos e energéticos e atividades agropecuárias, 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) Áreas de serviços de autocaravanas;
 - vi) Equipamentos de utilização coletiva, de animação turística e de recreio e lazer.

Artigo 45º.

Regime de Edificabilidade

O regime de edificabilidade permitido 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 DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Artigo 46º.

Identificação

Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos compreendem áreas de exploração e atividade produtiva significativa, a desenvolver em conformidade com o regime de concessão ou licença de exploração juridicamente válida nos termos da legislação aplicável.

Artigo 47º.

Uso e Ocupação do Solo

1. São permitidas alterações ao atual uso, somente para atividades ou utilizações consagradas no regime definido para o uso e ocupação do solo dos espaços florestais mistos e desde que se salvasse a reabilitação morfológica e ambiental dessa área.
2. Cumulativamente com o cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares em vigor, serão encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam, de modo permanente e eficaz, o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, a recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.
3. As formas de exploração a utilizar não podem, em circunstância alguma, comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de áreas integradas em solo urbano ou de especial sensibilidade ambiental ou paisagística.

Artigo 48º.

Regime de Edificabilidade

1. Estes espaços ficam sujeitos aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Altura máxima da edificação de 4 m;
 - b) Índice máximo de ocupação do solo de 5 %.
2. Caso seja alterado o uso, nos termos do artigo anterior, aplica-se o regime de edificabilidade previsto para os Espaços Florestais.
3. Nas áreas envolventes às explorações de recursos geológicos em atividade não são permitidas novas edificações com fins habitacionais, em distâncias inferiores a 250 m, medidos a partir da bordadura da escavação.

CAPÍTULO V. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Artigo 49º.

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 e Lagoa.

Artigo 50º.

Uso e Ocupação do Solo e Regime

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 - Riscos e Salvaguardas.

CAPÍTULO VI. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 51º.

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 52º.

Regime de Edificabilidade

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

- a) Índice máximo de impermeabilização do solo: 25%;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 0,35;
- c) Índice máximo de ocupação do solo: 25%
- d) Altura máxima da fachada das construções fixas destinadas a utilização coletiva: 6,5 m;
- e) Altura máxima das fachadas para outros edifícios: 4,5m.

CAPÍTULO VII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 53º.

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 54º.

Uso e Ocupação do Solo

1. Nestes espaços são permitidos os seguintes usos:
 - a) Habitação;
 - b) Instalações destinadas a atividade agrícola e silvícola;
 - c) Comércio e serviços.

Artigo 55º.

Regime de Edificabilidade

1. As ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice máximo de utilização do solo de 0,35;
 - b) 20 metros de profundidade máxima da edificação;
 - c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2;
 - d) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1, desde que asseguradas as condições definidas em regulamento municipal.

TÍTULO VI. SOLO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 56º.

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.
3. Nos loteamentos elaborados e aprovados ao abrigo de legislação anterior ao Decreto-lei n.º 448/91 de 29 de novembro, com alvará emitido e em vigor, os lotes deles resultantes são concetualizados como parcelas, devendo estas obedecer ao disposto do regime de edificabilidade previsto em cada categoria ou subcategoria do solo em que se inserem.

Artigo 57º.

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 58º.

Alinhamentos, Altura da fachada e Afastamentos

1. Nestas áreas e até a aprovação das UOPG previstas, as características das edificações a realizar, e sem prejuízo do cumprimento do regime de edificabilidade previsto em cada categoria ou subcategoria de espaço, ficam limitadas pelas dos edifícios envolventes, atendendo-se para o efeito, o alinhamento de fachadas e altura da fachada dominante do conjunto em que se inserem.
2. Não se consideram, para efeitos do disposto no número anterior, edificações dissonantes, ao

nível volumétrico e de implantação, localizadas no conjunto urbanístico envolvente.

3. Não são admitidas edificações novas de utilização independente, que consubstanciem a duplicação de fileiras de construção.
4. Quando existir empena cega no edifício contíguo, a nova construção deverá encostar, rematando, à empena existente.

CAPÍTULO II. ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 59º.

Identificação

1. Os Espaços Centrais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado que integram funções habitacionais, comerciais, serviços, industriais, 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 60º.

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 POC-OMG, aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III - Riscos e Salvaguardas, do presente regulamento.

SECÇÃO I. ÁREA DO CENTRO TRADICIONAL

Artigo 61º.

Identificação

A Área do Centro Tradicional, é uma delimitação urbana que integra conjuntos de valor arquitetónico que conservam as suas características edificadas e morfologia urbana original e que estiveram na génese do aglomerado e tiveram um papel determinante para a sua afirmação e identidade.

Artigo 62º.

Regime de edificabilidade

Na Área do Centro Tradicional deve preservar-se o edificado e respetiva morfologia urbana, pelo que se devem observar as seguintes disposições e parâmetros:

- a) Na reconstrução, renovação ou reabilitação dos edifícios, bem como na edificação nas parcelas ou lotes livres da malha edificada, a altura da edificação não pode em caso algum, exceder a das edificações contíguas ou predominantes na envolvente em que se insere, devendo observar o alinhamento dos edifícios contíguos e respetiva articulação volumétrica;
- b) A reconstrução, a renovação e a reabilitação de edifícios, bem como a edificação nas parcelas ou lotes livres da malha edificada, encontram-se condicionados à capacidade de suporte das infraestruturas territoriais disponíveis;
- c) A ocupação do interior livre dos quarteirões e a abertura de novos arruamentos apenas é permitida se tal resultar de Plano de Pormenor, Unidade de Execução ou loteamento devidamente aprovado.
- d) A alteração do uso de parte ou de todo o edifício fica condicionada à capacidade de suporte da malha viária urbana envolvente, para as transformações daí decorrentes, nos termos dos parâmetros de dimensionamento definidos no âmbito do presente regulamento;
- e) Não é permitida a construção de anexos (garagens, arrecadações e outras atividades complementares da habitação) nos logradouros das parcelas ou lotes.

SECÇÃO II.

ÁREA PREDOMINANTEMENTE MULTIFAMILIAR

Artigo 63º.

Identificação

1. Área Predominantemente Multifamiliar integra áreas multifuncionais de habitação, comércio, serviços e indústria, 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 já está 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, comércio e indústria de proximidade e coesão social e territorial.

Artigo 64º.

Regime de edificabilidade

Sem prejuízo do previsto no Artigo 58º, admitem-se as operações urbanísticas de obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios unifamiliares, multifamiliares, ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

- a) Cidade de Marinha Grande:
 - i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 7;
 - ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,75
 - iii) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1, desde que asseguradas as condições definidas em regulamento municipal;
 - iv) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70%.
- b) Praia da Vieira e vila de Vieira de Leiria:
 - i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira é 5;
 - ii) Índice máximo de utilização do solo é 1,50;
 - iii) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1, desde que asseguradas as condições definidas em regulamento municipal;
 - iv) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70%.
- c) Restantes centralidades:
 - i) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 3;
 - ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,25;
 - iii) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1, desde que asseguradas as condições definidas em regulamento municipal;
 - iv) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70%.

SECÇÃO III.

ÁREA PREDOMINANTEMENTE UNIFAMILIAR

Artigo 65º.

Identificação

1. A Área Predominantemente Unifamiliar compreende áreas edificadas consolidadas por edifícios com o máximo de dois pisos acima da cota de soleira.
2. Correspondem a áreas que, apresentam uma morfologia urbana consolidada e se caracterizam pela existência de centralidade antiga, contribuindo para a identidade dos lugares.

Artigo 66º.

Regime de edificabilidade

1. Na Área Predominantemente Unifamiliar, admitem-se novas construções, reconstruções, ampliações e alterações de edifícios.
2. Na Área Admitem-se para além de edifícios unifamiliares, outros edifícios com usos mistos, ou outros usos compatíveis, que ficam sujeitos aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Número máximo de pisos acima da cota da soleira: 2;
 - b) Índice máximo de utilização do solo: 0,75;
 - c) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1, desde que asseguradas as condições definidas em regulamento municipal;
 - d) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70%.

CAPÍTULO III.

ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 67º.

Identificação

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

Artigo 68º.

Regime de Edificabilidade

1. Nos Espaços Habitacionais, admitem-se novas construções, reconstruções, ampliações e alterações de edifícios.
2. Admitem-se para além de edifícios com uso habitacional, outros edifícios, desde que compatíveis, com usos de comércio, serviços ou indústria, que ficam sujeitos aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Número máximo de pisos acima da cota da soleira: 3;
 - b) Índice máximo de utilização do solo: 1;
 - c) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1, desde que asseguradas as condições definidas em regulamento municipal.
 - d) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70%.

CAPÍTULO IV. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 69º.

Identificação

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas, total ou parcialmente infraestruturadas que se caracterizam por um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar num contexto de baixa densidade populacional e de relação próxima entre o meio urbano e a sua génese rural.

Artigo 70º.

Regime de Edificabilidade

Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, a edificação fica sujeita aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2;
- b) Índice máximo de utilização do solo: 0,50;
- c) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1, desde que asseguradas as condições definidas em regulamento municipal;
- d) Índice máximo de impermeabilização do solo: 70%.

CAPÍTULO V. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 71º.

Identificação

1. Os Espaços de Atividades Económicas destinam-se predominantemente à instalação de unidades industriais, de armazenagem e logística, de comércio, de serviços, e demais usos compatíveis.
2. Os Espaços de Atividades Económicas subdividem-se nas seguintes categorias:
 - a) Área de Acolhimento Empresarial e Logística;
 - b) Micro Área de Acolhimento Empresarial em Meio Urbano;
 - c) Área de Comércio e Serviços.

Artigo 72º.

Uso e Ocupação do solo

1. Nos Espaços de Atividades Económicas de Área de Acolhimento Empresarial e Logística, os usos e funções dominantes são os seguintes:
 - a) Estabelecimentos Industriais;
 - b) Armazenagem e logística;
 - c) Comércio;
 - d) Serviços;
 - e) Oficinas;
 - f) Hotelaria.
2. Os Espaços de Atividades Económicas – Micro Área de Acolhimento Empresarial em Meio Urbano consistem em unidades industriais preexistentes nos quais se prevê a manutenção da sua atividade.
3. Nos Espaços de Atividades Económicas de Área de Comercio e Serviços, os usos e funções dominantes são os seguintes:
 - a) Superfícies comerciais;
 - b) Outros comércios e Serviços;
 - c) Logística.
4. Em qualquer destas áreas de atividades económicas, em particular as de usos industrial e logístico, deve-se promover a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outros tipos de soluções que minimizem o impacto das estruturas edificadas na envolvente.
5. Admite-se a alteração de uso das edificações situadas nas áreas micro industriais em meio urbano, desde que o mesmo seja compatível com o uso urbano envolvente, respeitando o regime de edificabilidade previsto para este.

Artigo 73º.

Regime de Edificabilidade

1. A construção, reconstrução, ampliação e alteração da edificação deve respeitar os seguintes parâmetros:
 - a) Índice máximo de ocupação do solo de 60%;
 - b) Índice máximo volumétrico: 5 m³/m²;
 - c) Altura máxima da fachada de 10 m, salvo situações excecionais, devidamente justificadas pela natureza da atividade e desde que respeitados os restantes condicionamentos;

- d) Afastamento mínimo das construções:
 - i) aos limites laterais da parcela: 6,0 m;
 - ii) ao limite posterior da parcela: 10 m;
 - iii) ao limite frontal da parcela: 10 m, salvo no que respeita a portarias, desde que a sua área não ultrapasse os 12 m²;
 - e) Índice máximo de impermeabilização do solo: 80%;
 - f) Os espaços livres não impermeabilizados devem ser tratados como espaços verdes plantados;
 - g) É possível instalar áreas cobertas junto aos limites laterais e frontais para ensombramento de estacionamento, podendo estas possuir painéis fotovoltaicos na sua cobertura;
 - h) É possível instalar áreas cobertas junto ao limite tardoz, tendo como fim exclusivo a recolha e depósito de resíduos de produção.
 - i) As áreas cobertas referidas nas alíneas g) e h) não são contabilizadas para efeitos de parâmetros urbanísticos, não podendo exceder uma profundidade máxima de 6,0 metros nem uma altura de 3,0 metros.
2. 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.

CAPÍTULO VI. ESPAÇOS VERDES

Artigo 74º.

Identificação

Os espaços verdes são 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.

Artigo 75º.

Uso e Ocupação do Solo

1. Os Espaços Verdes destinam-se a usos e atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, podendo 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 - Riscos e Salvaguardas.

Artigo 76º.

Regime de Edificabilidade

1. A edificação deve ser desenvolvida tendo em conta 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 máximo de utilização do solo de 0,05.
2. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 1.

CAPÍTULO VII.

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 77º.

Identificação

1. Os Espaços de Uso Especial correspondem a áreas do território destinadas ou ocupadas por empreendimentos turísticos, que inclui o parque de campismo da Praia da Vieira e por equipamentos públicos ou de interesse público relevante, nomeadamente estabelecimentos de ensino, saúde, administrativos, culturais, desportivos, 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 ou lazer.
2. Os Espaços de Uso Especial compreendem as seguintes subcategorias:
 - a) Espaços de Equipamentos;
 - b) Espaços Turísticos.

Artigo 78º.

Uso e Ocupação do Solo

1. Nos Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos o uso dominante desta categoria é o correspondente aos equipamentos coletivos, admitindo-se a instalação de usos complementares de comércio e serviços.
2. Nos Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos o uso dominante desta categoria corresponde a empreendimentos turísticos, admitindo-se como complementares, os usos de comércio e serviços, bem como de equipamentos de apoio ao uso dominante.
3. Nas áreas abrangidas pelo POC-OMG aplicam-se todos os usos e os condicionalismos expressos na Secção II, do Capítulo I do Título III - Riscos e Salvaguardas.
4. São permitidas alterações ao atual uso, desde que compatíveis com os usos e atividades existentes na envolvente.

Artigo 79º.

Regime de Edificabilidade

1. As operações urbanísticas a realizar nos Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos, devem respeitar os seguintes parâmetros:
 - a) Índice máximo de impermeabilização do solo: 80%;
 - b) Índice máximo de ocupação do solo de 0,6;
 - c) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 1, desde que asseguradas as condições definidas em regulamento municipal.
 - d) É admitida a instalação de comércio e serviços de apoio, não podendo exceder 35% da área de construção destinada ao equipamento.
2. Nos Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos, a edificabilidade deve cumprir os seguintes parâmetros:
 - a) Índice máximo de utilização do solo: 0,35;
 - b) Índice máximo de ocupação do solo: 25%
 - c) Altura máxima da fachada das construções fixas destinadas a utilização coletiva: 6,5 m;
 - d) Altura máxima das fachadas para outros edifícios: 4,5m;
 - e) O índice máximo de ocupação do solo é 25%;
 - f) Índice máximo de impermeabilização do solo: 25%.

TÍTULO VII.

REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

CAPÍTULO I.

REDE VIÁRIA

Artigo 80º.

Identificação

A rede viária do concelho integra a rede rodoviária estando representada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 81º.

Espaços-canal

1. Os espaços-canal correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais nomeadamente a rede rodoviária estruturante proposta, e têm por objetivo garantir as condições adequadas de funcionamento e proteção da rede para efeitos da sua 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.
2. Até à aprovação dos projetos de execução propostos na planta de ordenamento, estabelece-se uma faixa *non aedificandi* com a largura de 50 metros para cada lado do eixo da via.
3. Em sede do presente plano e em função do seu caráter estratégico, o espaço-canal pode ser alterado, desde que com o mesmo objetivo de ligação entre lugares ou infraestruturas consideradas, produto de condicionantes territoriais ou de avaliação ambiental específica.

Artigo 82º.

Parâmetros de Dimensionamento da Rede Rodoviária Municipal para Obras de Urbanização e Operações de Loteamento

1. Os parâmetros a exigir, devem ter em conta a hierarquia e estrutura viária existente ou a executar, atendendo à morfologia e tipologia preexistente, resultante das características urbanas existentes.
2. 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 obras de urbanização integradas ou não em operações de loteamento, deve adquirir as características físicas e operacionais, constantes da Portaria 216-B/2008, de 03 de março, sem prejuízo do cumprimento do disposto em legislação específica referente à acessibilidade pedonal.
3. Deve assegurar-se a ligação a percursos cicláveis, quando estes existam na proximidade da área de intervenção.

CAPÍTULO II.

ESTACIONAMENTO

Artigo 83º.

Parâmetros de Dimensionamento

1. Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento a observar nas operações urbanísticas, determinados em função do tipo de ocupação, são as constantes da Portaria 216-B/2008, de 03 de março bem como as demais normas legais e regulamentares previstas em legislação específica.

2. Respeitante à ocupação referente a Indústria e Armazéns, os parâmetros de dimensionamento do estacionamento deve obedecer ao seguinte:
 - a) 1 lugar por cada 50m² de área coberta destinada a serviços administrativos e de apoio, aos quais se deve adicionar 1 lugar para pesados por cada 500 m² de área coberta destinada a laboração ou armazenagem.
3. 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.
4. A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.
5. 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 a mobilidade;
 - f) A previsão de paragem de transporte público.

Artigo 84º.

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.

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.

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 Praia da Vieira;
 - iii) Plano de Urbanização da Vila de Vieira de Leiria;
 - iv) Plano de Urbanização de São Pedro de Moel;
 - v) Plano de Urbanização da Moita;
 - vi) Expansão da Praia da Vieira;
 - vii) Expansão de São Pedro de Moel.
 - b) UOPG que relevam para efeitos de planeamento e de gestão integrada dos espaços de atividades económicas:
 - i) Área de Acolhimento Empresarial Norte da Marinha Grande;
 - ii) Área de Acolhimento Empresarial da Marinha Pequena;
 - iii) Área de Acolhimento Empresarial Poente da Marinha Grande;
 - iv) Área de Acolhimento Empresarial Nascente da Marinha Grande;
 - v) Área de Acolhimento Empresarial junto EN 242- saída Norte da A8;
 - vi) Área de Acolhimento Empresarial Moita;
 - vii) Área de Acolhimento Empresarial Nascente 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, de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

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:
 - a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no Artigo 2º do presente regulamento, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do concelho;
 - b) As de consolidação e qualificação do solo urbano, incluindo as de reabilitação urbana e dotação de infraestruturas públicas de abastecimentos e drenagem;
 - c) 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;
 - d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica.

Artigo 89º.

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 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 sobranse;

- b) Quando correspondam a obras de construção de edifícios em parcelas confinantes com infraestruturas consolidadas e se trate de prédios na situação de colmatção ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício.

Artigo 90º.

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 envolvente consolidado.
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 91º.

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 e impacte semelhante a loteamento, são as constantes da Portaria 216-B/2008, de 03 de março bem como as demais normas legais e regulamentares previstas em legislação específica.
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.

Artigo 92º.

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 93º.

Critérios

1. O princípio de perequação compensatória através da justa repartição dos benefícios e encargos previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, adiante 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 a UOPG 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 94º.

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 95º.

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 96º.

Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

1. Será constituído um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, adiante 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 97º.

Omissões

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

Artigo 98º.

Revogações

É revogado o Plano de Pormenor da Zona Desportiva, o Plano de Pormenor da Área Industrial de Vieira de Leiria e o Plano de Pormenor da Zona Industrial da Marinha Grande.

Artigo 99º.

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

1. Desenvolve-se através de Plano de Urbanização destinado a qualificar o espaço e proceder à estabilização da morfologia urbana, as cérceas e as densidades, de forma a não introduzir roturas e onde as matérias verdes e azuis, servem de apoio à estruturação urbana.
2. Esta UOPG tem os seguintes objetivos:
 - a) Reforço da imagem de cidade consolidada e a regenerar com manutenção e promoção dos seus valores patrimoniais e dos elementos morfológicos que a caracterizam: alinhamento de fachada, quarteirão regular edificado;
 - b) Procurar manter quotas de habitação em toda a cidade, nas situações de compatibilidade funcional;
 - c) Reabilitação urbana da cidade consolidada: delimitação, caso se mostre necessário, de ARU's a executar por operações de reabilitação urbana simples ou sistemática;
 - d) Requalificação da atividade comercial, quer ao nível da oferta comercial existente quer no que respeita ao espaço público e à forma de gestão;
 - e) Utilização coletiva gradual do interior dos quarteirões;
 - f) Qualificar o espaço público e a frente edificada no confronto com o espaço público;
 - g) Salvaguarda e valorização das ribeiras das Bernardas, do Tecelão, da Embra, com execução, nos troços possíveis de percursos públicos pedonais e cicláveis ao longo do seu desenvolvimento;
 - h) Consolidação da zona de atividades terciárias no extremo sul da cidade, garantindo a continuidade da malha ortogonal identitária da cidade;
 - i) Inverter a tendência de desaceleração de crescimento dos Centros Históricos, atraindo investimento, moradores e atividades económicas;
 - j) Promover a reabilitação do tecido urbano, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
 - k) Requalificação urbana da cidade com acréscimo de espaços pedonais e com a modernização do comércio e serviço;
 - l) Requalificação das áreas de atividades económicas e incremento de sistemas de gestão promotores da sua operacionalidade;
 - m) Disponibilização, requalificação e modernização de alguns equipamentos âncora;
 - n) Prolongamento da imagem de cidade a consolidar como elemento identificador e estruturador e acréscimo do espaço de utilização coletiva;

- o) Incremento dos espaços verdes de utilização coletiva e valorização dos existentes numa lógica de estruturação da cidade, com execução de espaços verdes de proximidade, garantindo a descarbonização e a vivência do espaço público pelos moradores;
 - p) Qualificar o espaço público, sobretudo nos principais eixos de ligação pedonal, de modo a aumentar a quota dos modos suaves e do transporte público nas deslocações diárias;
 - q) Alcançar uma cidade mais sustentável, com melhor ambiente e melhor qualidade de vida, nomeadamente através da promoção da utilização dos transportes públicos e os modos suaves de transporte;
 - r) Priorizar o transporte público e melhoria da rede de interfaces, combinada com a utilização de tecnologias de apoio à gestão e informação para melhorar a competitividade daqueles.
3. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
- a) 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 2. Plano de Urbanização da Praia da Vieira

1. Desenvolve-se através de Plano de Urbanização destinado a qualificar o tecido urbano consolidado e estruturar urbanisticamente a área de expansão nascente, que integram preexistências 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.
2. Esta UOPG tem os seguintes objetivos:
 - a) Preservar a memória local do aglomerado, das suas tradições, nomeadamente da arte xávega;
 - b) Promover o ordenamento urbanístico, construindo um suporte qualificado para a centralidade, promovendo um processo de expansão urbana integrador de atividades de diferentes naturezas;
 - c) Criar espaços de equipamentos e serviços que sustentem a área de lazer e urbana envolvente que se pretende implementar;
 - d) Proteger, valorizar, conservar e reabilitar os valores culturais;
 - e) Criar e promover os percursos pedonais;
 - f) Consolidação das funções urbanas e da vocação turística como local com interesse para turismo náutico e desportos de onda, conforme definido no POC-OMG;
 - g) Promover a qualificação do espaço público, assegurando a melhoria das condições de acessibilidade, mobilidade pedonal e estacionamento;

- h) Requalificar o espaço público e dotar a área com uma rede viária adequada e hierarquizada em função da dinâmica dos diferentes fluxos, prevendo-se ainda o reforço das ligações pedonais e cicláveis com a frente de mar.
3. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
- a) 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 Vila de Vieira de Leiria

1. Desenvolve-se através de Plano de Urbanização destinado 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.
2. Esta UOPG tem os seguintes objetivos:
 - a) Reforço da imagem de cidade consolidada e a regenerar com manutenção e promoção dos seus valores patrimoniais e dos elementos morfológicos que a caracterizam: alinhamento de fachada, quarteirão regular edificado;
 - b) Procurar manter quotas de habitação em toda a vila, nas situações de compatibilidade funcional;
 - c) Reabilitação urbana das áreas urbanas consolidadas: delimitação de uma ARU a executar por operações de reabilitação urbana simples ou sistemática;
 - d) Requalificação da atividade comercial, quer ao nível da oferta comercial existente quer no que respeita ao espaço público e à forma de gestão;
 - e) Qualificar o espaço público e a frente edificada no confronto com o espaço público;
 - f) Salvaguarda e valorização da ribeira do Gogue, com execução, nos troços possíveis de percursos públicos pedonais e cicláveis ao longo do seu desenvolvimento;
 - g) Execução de espaços verdes de proximidade, garantindo a descarbonização e a vivência do espaço público pelos moradores.
3. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
 - a) 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

1. 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.

2. Esta UOPG tem os seguintes objetivos:

- a) Promover o ordenamento urbanístico, construindo um suporte qualificado para a centralidade, promovendo um processo de expansão urbana integrador de atividades de diferentes naturezas;
- b) Potenciar a natureza histórico-cultural identitária do aglomerado;
- c) Promover a requalificação, sem perda de autenticidade do lugar, e promover a classificação de imóveis com interesse patrimonial municipal e zonas de valor patrimonial, fundamentais para preservar a identidade local;
- d) Criar espaços de equipamentos e serviços que sustentem a área de lazer e urbana envolvente que se pretende implementar;
- e) Proteger, valorizar, conservar e reabilitar os valores culturais;
- f) Criar e promover os percursos pedonais;
- g) Consolidação das funções urbanas e da vocação turística como local com interesse para turismo náutico e desportos de onda, conforme definido no POC-OMG;
- h) Promover a qualificação do espaço público, assegurando a melhoria das condições de acessibilidade, mobilidade pedonal e estacionamento.

3. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- a) 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 Urbanização da Moita

1. Desenvolve-se através de Plano de Urbanização destinado a qualificar o espaço e proceder à estabilização da morfologia urbana, as cérceas e as densidades, de forma a não introduzir roturas e onde as matérias verdes e azuis, servem de apoio à estruturação urbana.

2. Esta UOPG tem os seguintes objetivos:

- a) Reforço da imagem de área urbana consolidada e a regenerar com manutenção e promoção dos seus valores patrimoniais e dos elementos morfológicos que a caracterizam: alinhamento de fachada, quarteirão regular edificado;
- b) Requalificação da atividade comercial, quer ao nível da oferta comercial existente quer no

- que respeita ao espaço público e à forma de gestão;
- c) Qualificar o espaço público e a frente edificada no confronto com o espaço público;
 - d) Prolongamento da imagem a consolidar como elemento identificador e estruturador e acréscimo do espaço de utilização coletiva;
 - e) Execução de espaços verdes de proximidade, garantindo a descarbonização e a vivência do espaço público dos moradores.
3. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
- a) 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 6. Área de Acolhimento Empresarial Norte da Marinha Grande

1. Desenvolve-se através de Plano de Pormenor ou Unidades de Execução e tem os seguintes objetivos:
- a) Responder às expectativas e necessidades emergentes disponibilizando uma maior área dotada das condições necessárias à instalação de novas unidades industriais;
 - b) Dotar o concelho de parques industriais que permitam estabelecer relações de complementaridade entre atividades, proporcionando simultaneamente sinergias de crescimento económico;
 - c) Integrar a expansão e desenvolvimento da área industrial no tecido urbano existente, programando com racionalidade e equilíbrio do seu crescimento;
 - d) Articular e reforçar todas as redes de infraestruturas (viárias, ambientais e tecnológicas) garantindo um ambiente industrial qualificado, que potencie o estabelecimento e investimento de novas unidades industriais;
 - e) Albergar algumas indústrias que se localizam nos centros urbanos do concelho, e que possuem algumas condicionantes ao nível das acessibilidades;
 - f) Captar a instalação de projetos empresariais com atividades de valor acrescentado e orientadas para a inovação, que contribuam para a criação de emprego qualificado, para o aumento do volume de negócios, e para o estabelecimento de parcerias e para o reforço da capacidade tecnológica;
 - g) Controlar e reorganizar o tráfego e acessibilidade local, propondo a reestruturação viária existente da área abrangida pelo plano, nomeadamente pela beneficiação da Rua das Lagoinhas, Rua do Repouso e Rua da Lagoa;
 - h) Promover a imagem de um Polo Empresarial sustentado na relação com a rede de acessibilidades nomeadamente com a sua articulação com o eixo de ligação à A8 - A17

(saída 25 Marinha Grande - Barosa) e A1.

2. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- a) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.

UOPG 7. Área de Acolhimento Empresarial da Marinha Pequena

1. Desenvolve-se através de Unidade de Execução e tem os seguintes objetivos:

- a) Integrar a expansão e desenvolvimento da área industrial no tecido urbano existente, programando com racionalidade e equilíbrio do seu crescimento;
- b) Disponibilizar terrenos aptos para a edificabilidade que permitam atração e fixação de novas unidades empresariais em especial no domínio da tecnologia e inovação, valorizando, assim a proximidade e relação com o meio científico e tecnológico envolvente;
- c) Afirmar a Zona Industrial da Marinha Pequena como espaço privilegiado para a fixação de empresas;
- d) Disponibilizar uma infraestrutura de elevada qualidade, que ofereça condições qualificadas para a instalação e desenvolvimento de atividades empresariais, preferencialmente em sectores considerados estratégicos no contexto da estratégia do concelho e da região;
- e) Captar a instalação de projetos empresariais com atividades de valor acrescentado e orientadas para a inovação, que contribuam para a criação de emprego qualificado, para o aumento do volume de negócios, e para o estabelecimento de parcerias e para o reforço da capacidade tecnológica;
- f) Aplicar uma abordagem sistémica, na atração de empresas, que permita encontrar um equilíbrio entre especialização e diversificação.

2. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- a) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.

UOPG 8. Área de Acolhimento Empresarial Poente da Marinha Grande

1. Desenvolve-se através de Unidades de Execução e tem os seguintes objetivos:

- a) Responder às expectativas e necessidades emergentes disponibilizando uma maior área dotada das condições necessárias à instalação de novas unidades industriais;
- b) Dotar o concelho de parques industriais que permitam estabelecer relações de complementaridade entre atividades, proporcionando simultaneamente sinergias de crescimento económico;

- c) Albergar algumas indústrias que se localizam nos centros urbanos do concelho, e que possuem algumas condicionantes ao nível das acessibilidades;
 - d) Disponibilizar terrenos aptos para a edificabilidade que permitam atração e fixação de novas unidades empresariais em especial no domínio da tecnologia e inovação, valorizando, assim a proximidade e relação com o meio científico e tecnológico envolvente;
 - e) Integrar a expansão e desenvolvimento da área industrial no tecido urbano existente, programando com racionalidade e equilíbrio do seu crescimento;
 - f) Articular e reforçar todas as redes de infraestruturas (viárias, ambientais e tecnológicas) garantindo um ambiente industrial qualificado, que potencie o estabelecimento e investimento de novas unidades industriais;
 - g) Estruturar e infraestruturar o Espaço de Atividade Económica criando espaços vocacionados para a instalação de unidades empresariais – sejam industriais, logística, comércio, armazéns ou serviços de apoio, dotados de espaços públicos que garantam um ambiente industrial qualificado, que potencie o estabelecimento e investimento;
 - h) Aplicar uma abordagem sistémica, na atração de empresas, que permita encontrar um equilíbrio entre especialização e diversificação;
 - i) Controlar e reorganizar o tráfego e acessibilidade local, propondo a reestruturação viária existente da área abrangida pelo plano, nomeadamente pela beneficiação Rua 13 de março, Rua Quinta de Warnhagem e Rua Esquerda;
 - j) Promover a imagem de um Polo Empresarial sustentado na relação com a rede de acessibilidades nomeadamente com a sua articulação com o eixo de ligação à A8 – A17 (Saída 24 – Marinha Grande – Zona Industrial) e A1.
2. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
- a) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.

UOPG 9. Área de Acolhimento Empresarial Nascente da Marinha Grande

1. Desenvolve-se através de Unidade de Execução e tem os seguintes objetivos:
 - a) Responder às expectativas e necessidades emergentes disponibilizando uma maior área dotada das condições necessárias à instalação de novas unidades industriais;
 - b) Integrar a expansão e desenvolvimento da área industrial no tecido urbano existente, programando com racionalidade e equilíbrio do seu crescimento;
 - c) Articular e reforçar todas as redes de infraestruturas (viárias, ambientais e tecnológicas) garantindo um ambiente industrial qualificado, que potencie o estabelecimento e investimento de novas unidades industriais;

- d) Disponibilizar terrenos aptos para a edificabilidade que permitam atração e fixação de novas unidades empresariais em especial no domínio da tecnologia e inovação, valorizando, assim a proximidade e relação com o meio científico e tecnológico envolvente;
 - e) Captar a instalação de projetos empresariais com atividades de valor acrescentado e orientadas para a inovação, que contribuam para a criação de emprego qualificado, para o aumento do volume de negócios, e para o estabelecimento de parcerias e para o reforço da capacidade tecnológica;
 - f) Aplicar uma abordagem sistémica, na atração de empresas, que permita encontrar um equilíbrio entre especialização e diversificação;
 - g) Promover a imagem de um Polo Empresarial sustentado na relação com a rede de acessibilidades nomeadamente com a sua articulação com o eixo de ligação à A8 – A17 (Saída 24 – Marinha Grande – Zona Industrial) e A1.
2. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
- a) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.

UOPG10. Área de Acolhimento Empresarial junto EN 242- saída Norte da A8

1. Desenvolve-se através de Unidade de Execução e tem como objetivo promover a continuidade da imagem de um Polo Empresarial e sustentado na relação com o novo quadro de acessibilidades nomeadamente com a sua articulação com o eixo de ligação à A29.
2. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:
 - a) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.

UOPG11. Área de Acolhimento Empresarial da Moita

1. Desenvolve-se através de Unidade de Execução e tem os seguintes objetivos:
 - a) Responder às expectativas e necessidades emergentes disponibilizando uma maior área dotada das condições necessárias à instalação de novas unidades industriais;
 - b) Dotar o concelho de parques industriais que permitam estabelecer relações de complementaridade entre atividades, proporcionando simultaneamente sinergias de crescimento económico;
 - c) Articular e reforçar todas as redes de infraestruturas (viárias, ambientais e tecnológicas) garantindo um ambiente industrial qualificado, que potencie o estabelecimento e investimento de novas unidades industriais.

2. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- a) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.

UOPG 12. Área de Acolhimento Empresarial Nascente de Vieira de Leiria

1. Desenvolve-se através de Unidade de Execução e tem os seguintes objetivos:

- a) Responder às expectativas e necessidades emergentes disponibilizando uma maior área dotada das condições necessárias à instalação de novas unidades industriais;
- b) Dotar o concelho de parques industriais que permitam estabelecer relações de complementaridade entre atividades, proporcionando simultaneamente sinergias de crescimento económico;
- c) Integrar a expansão e desenvolvimento da área industrial no tecido urbano existente, programando com racionalidade e equilíbrio do seu crescimento;
- d) Articular e reforçar todas as redes de infraestruturas (viárias, ambientais e tecnológicas) garantindo um ambiente industrial qualificado, que potencie o estabelecimento e investimento de novas unidades industriais.

2. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- a) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.

UOPG 13. Expansão da Praia da Vieira

1. Desenvolve-se através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução e tem como objetivos:

- a) Prever a localização de um empreendimento turístico, assim como áreas de estada e lazer, complementares e de apoio ao turismo de sol/mar;
- b) Elaboração de um esquema de estrutura que abranja a totalidade da UOPG e que incorpore o seguinte:
- i) Mobilidade;
 - ii) Avaliação da localização dos equipamentos;
 - iii) habitação uni ou multifamiliar;
 - iv) Eventuais pretensões para usos turísticos;
 - v) Rede de infraestruturas urbanísticas;
 - vi) Área de atividades económicas associadas ao surf.
- c) Articular as áreas de expansão com as áreas já ocupadas, tendo em conta os valores

ambientais existentes.

2. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- a) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.

UOPG 14. Expansão de São Pedro de Moel

1. Desenvolve-se através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução e tem como objetivos:

- a) Prever a localização de um empreendimento turístico, assim como áreas de estada e lazer, complementares e de apoio ao turismo de sol/mar;
- b) Dotar a área com uma rede viária adequada e hierarquizada em função da dinâmica dos diferentes fluxos, prevendo-se ainda o reforço das ligações pedonais e clicáveis;
- c) Elaboração de um esquema de estrutura que abranja a totalidade da UOPG e que incorpore o seguinte:
- i) Mobilidade;
 - ii) Avaliação da localização dos equipamentos;
 - iii) habitação uni ou multifamiliar;
 - iv) Eventuais pretensões para usos turísticos;
 - v) Rede de infraestruturas urbanísticas;
 - vi) Área de atividades económicas associadas ao surf.
- d) Articular as áreas de expansão com as áreas já ocupadas, tendo em conta os valores ambientais existentes.

2. Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

- a) São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.