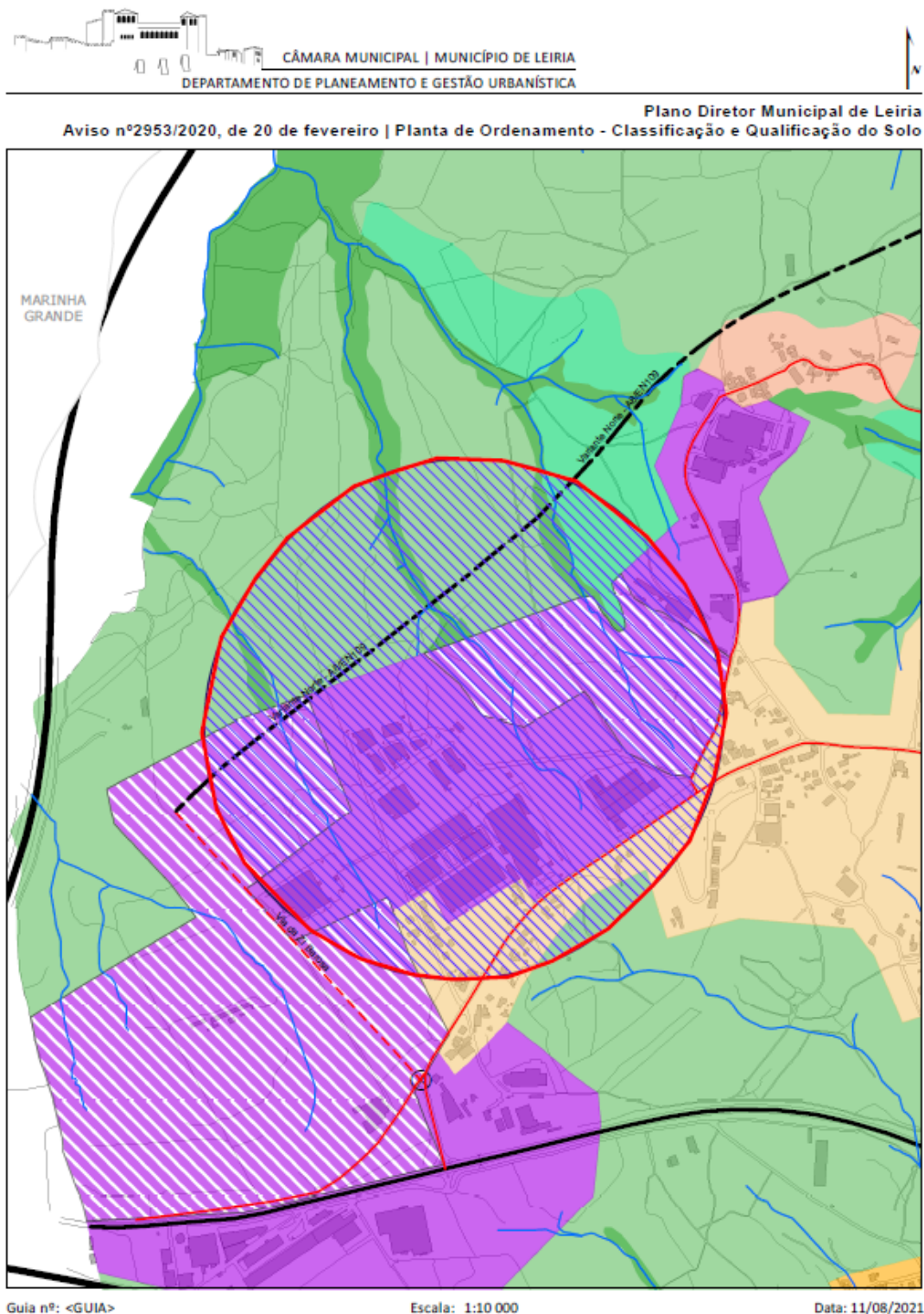


Global Petróleos – Barosa – Área Industrial da Carreira D'Água

Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo



Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Largo da República 2414-005 Leiria | Telefone: 244839500 | Telecópia: 244839555 | Linha Verde 800202791 | E-mail: cmleiria@cm-leiria.pt | Site: www.cm-leiria.pt | Contribuinte: 505181266
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 06/ETRS89 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos arquivos da Câmara Municipal de Leiria

legenda



Áreas e percentagens das categorias e subcategorias do solo na área do buffer.

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo rural' para polígono de intersecção.

	Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
	234055.83	Espaços Florestais de Produção		26.10
	33406.85	Espaços Agrícolas de Produção		3.73
	30675.95	Espaços Florestais de Conservação		3.42

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços residenciais' para polígono de intersecção.

	Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
	78492.76	Grau II		8.75

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços de atividades económicas' para polígono de intersecção.

	Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
	302070.68	Área industrial e armazenagem		33.69

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizável/Espaços de atividades económicas - urbanizável' para polígono de intersecção.

	Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
	217924.51	Área industrial e armazenagem		24.30

Regulamento

Solo Rústico

Espaços agrícolas de produção

Artigo 58.º

Caracterização e Identificação

1 - Os espaços agrícolas de produção integram o solo rural com maiores potencialidades para a exploração agrícola de subsistência e abastecimento, compreendendo áreas submetidas ao regime jurídico da RAN, áreas abrangidas por obras do aproveitamento hidroagrícola, áreas com formações ripícolas abrangidas pelo regime florestal e ainda áreas cujas características edáficas e topográficas permitem o adequado desenvolvimento de práticas agrícolas, devem ser

predominantemente afetos à agricultura, e à educação ambiental/agrícola, sendo proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas.

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

Artigo 59.º

Usos

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

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

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

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

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

Quadro 1. **Regime de edificabilidade em espaços agrícolas de produção**

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou / índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas; 2 pisos.	0,30 b)	30% b)
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30	50%
Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m ² a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	300m ²	-
Estabelecimentos industriais do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,15	30%
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,15	15%
Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,15 b)	15% b)

Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	-	40%
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	-	-	-	-

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

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

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

3 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

4 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das áreas industriais e armazenagem.

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

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

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

8 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Espaços florestais de conservação

Artigo 61.º

Identificação e caracterização

O espaço florestal de conservação corresponde a áreas que contribuindo para a manutenção da diversidade dos habitats, das espécies da flora e da fauna, assumem particular importância na manutenção da identidade a nível da paisagem, e da proteção da rede hidrográfica, da proteção contra a erosão hídrica e cheias e da proteção microclimática e ambiental, designadamente nos corredores ecológicos do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, e ocorrendo também em áreas submetidas ao regime da reserva ecológica nacional.

Artigo 62.º

Usos e ações a promover

1 - O uso predominante é o florestal, submetido às funções de conservação dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas, admitindo-se igualmente as ações associadas à silvo-pastorícia, caça e pesca.

2 - Nestes espaços não são admitidas as seguintes ações:

- a) Explorações de recursos geológicos;
- b) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
- c) Destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural;
- d) Plantações de espécies florestais de crescimento rápido, com exceção dos choupos;
- e) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição da vegetação integrante das galerias ripícolas, a não ser que estas ações decorram de um procedimento devidamente aprovado pelas entidades intervenientes e com tutela;
- f) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente a deposição indevida de resíduos nos termos da legislação em vigor ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado e conforme as normas específicas definidas legalmente;

3 - Para além da função de proteção, conservação e salvaguarda dos valores em presença pode, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, admitir-se ainda os seguintes usos:

- a) Edificações de apoio às atividades do solo rural;
- b) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;

- c) Edificação para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares;
- d) Empreendimentos turísticos isolados;
- e) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;
- f) Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de caráter lúdico-educacional similar;
- g) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;
- h) Habitação para alojamento local.

4 - As ações de gestão florestal a fomentar devem:

- a) Obedecer às normas de gestão constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, nomeadamente, no que respeita às normas de intervenção nos espaços florestais e aos modelos de silvicultura;
- b) Promover a plantação com recurso a espécies autóctones;
- c) Adequar a gestão destes espaços à proteção da rede hidrográfica, a proteção contra a erosão eólica e hídrica e a proteção microclimática e ambiental.

5 - Sem prejuízo da legislação em vigor, as intervenções em áreas integradas no Plano de Gestão Florestal das matas nacionais do Urso e Pedrógão devem obedecer às orientações nele constante.

Artigo 63.º

Regime de edificabilidade

1 - Sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento que diminuam ou destruam ou não traduzam as suas potencialidades florestais, são permitidas operações urbanísticas, de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

Quadro 2. Regime de edificabilidade em espaços florestais de conservação

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou / Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,10 b)	20% b)
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior , nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade; 2 pisos.	0.20	30%
Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m ² a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	200m ²	-
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,10	15%
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	-	-	-	-
Instalações destinadas à atividade cinagética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,10	15%

Empreendimentos turísticos isolados.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	0,20	25%
---	---	--	------	-----

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

b) Com exceção das estufas.

2 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

3 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das áreas industriais e armazenagem.

4 - Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos.

5 - Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas.

6 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Espaços florestais de produção

Artigo 64.º

Identificação e caracterização

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

Artigo 65.º

Usos

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

2 - São usos compatíveis dos espaços florestais de produção:

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

Artigo 66.º

Regime de edificabilidade

1 - Sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento que diminuam ou destruam ou não traduzam as suas potencialidades florestais, são permitidas operações urbanísticas, de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

Quadro 3. Regime de edificabilidade em espaços florestais de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou / Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30 b)	30% b)
Instalações pecuárias, detenção caseira de espécies pecuárias e instalações de depósitos.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior, nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30	50%
Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m² a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	300m²	-
Estabelecimentos industriais do solo rural e estabelecimentos de fabrico e armazenagem de explosivos e artigos de pirotecnia.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas; 2 pisos.	0,15	30%
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,15	15%

Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	-	-	-	-
Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,15 b)	15%b)
Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	-	40%

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

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

2 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

3 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das áreas industriais e armazenagem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

SOLO URBANO

Espaços residenciais

Artigo 88.º

Identificação e caracterização

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

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

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

Artigo 89.º

Usos

1 - São usos dominantes dos espaços residenciais:

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

2 - São usos compatíveis com os espaços residenciais:

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

- i) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental;
- ii) Regime jurídico da prevenção e controlo integrados da poluição, a que se refere o capítulo II do regime das Emissões Industriais;
- iii) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas;
- iv) Realização de operações de gestão de resíduos;
- v) Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa.

b) Empreendimentos turísticos;

c) Armazéns;

d) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes;

e) Estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável.

Artigo 90.º

Grau I

1 – (...).

2 – (...).

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

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

a) O afastamento é o definido a partir de qualquer dos alçados do edifício por um plano a 45.º, com o mínimo de 8 metros;

b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,50;

d) A altura máxima da fachada é de 10,50 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 12 metros;

e) A Câmara Municipal pode com vista a minimizar o impacto visual das instalações ou atividades em causa, nas áreas envolvidas, impor condicionamentos aos tipos de materiais a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, e à implantação e configuração volumétrica, sem prejuízo da circulação de veículos de emergência;

f) A faixa referida na alínea a) pode ser utilizada, para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;

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

5 - Excetuam-se do número anterior os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os quais devem cumprir com o n.º 2 do presente artigo.

Artigo 91.º

Grau II

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

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

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

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 3 pisos;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 60%;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,6.

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

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

6 - Os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, devem cumprir com o n.º 3 do presente artigo.

Espaços de atividades económicas

Artigo 92.º

Identificação e Caracterização

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

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

- a) (...);
- b) (...);
- c) Área industrial e armazenagem.

Artigo 93.º

Usos

1 – (...)

2 – (...).

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

a) São usos dominantes:

i) Estabelecimentos industriais;

ii) Armazéns;

iii) Instalações de depósitos;

iv) Operações de gestão e valorização de resíduos;

v) Oficinas.

b) São usos complementares:

i) Estabelecimentos hoteleiros;

ii) Equipamentos de utilização coletiva;

iii) Comércio e serviços.

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

Artigo 96.º

Área industrial e armazenagem

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

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

a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,7;

b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%;

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

d) O recuo mínimo do edifício ao limite do lote ou parcela que confine com a via pública é de 10 metros, com exceção dos edifícios anteriores à data de entrada em vigor do presente Plano;

e) Delimitação, no interior das áreas industriais e de armazenagem adjacentes às áreas residenciais e de equipamentos de uma faixa non aedificandi de 20 metros de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacto visual nas áreas envolventes;

f) Parte da faixa de proteção e enquadramento referida nas alíneas d) e e) pode ser utilizada para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;

g) Sem prejuízo das distâncias de segurança mínimas estabelecidas na lei, os estabelecimentos industriais sujeitos aos regimes de avaliação de impacto ambiental, ou de prevenção e controlo integrado da poluição, ou de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas, devem garantir uma distância de segurança com um mínimo de 100 metros das áreas residenciais, das áreas de equipamentos e espaços naturais;

h) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância e manutenção, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:

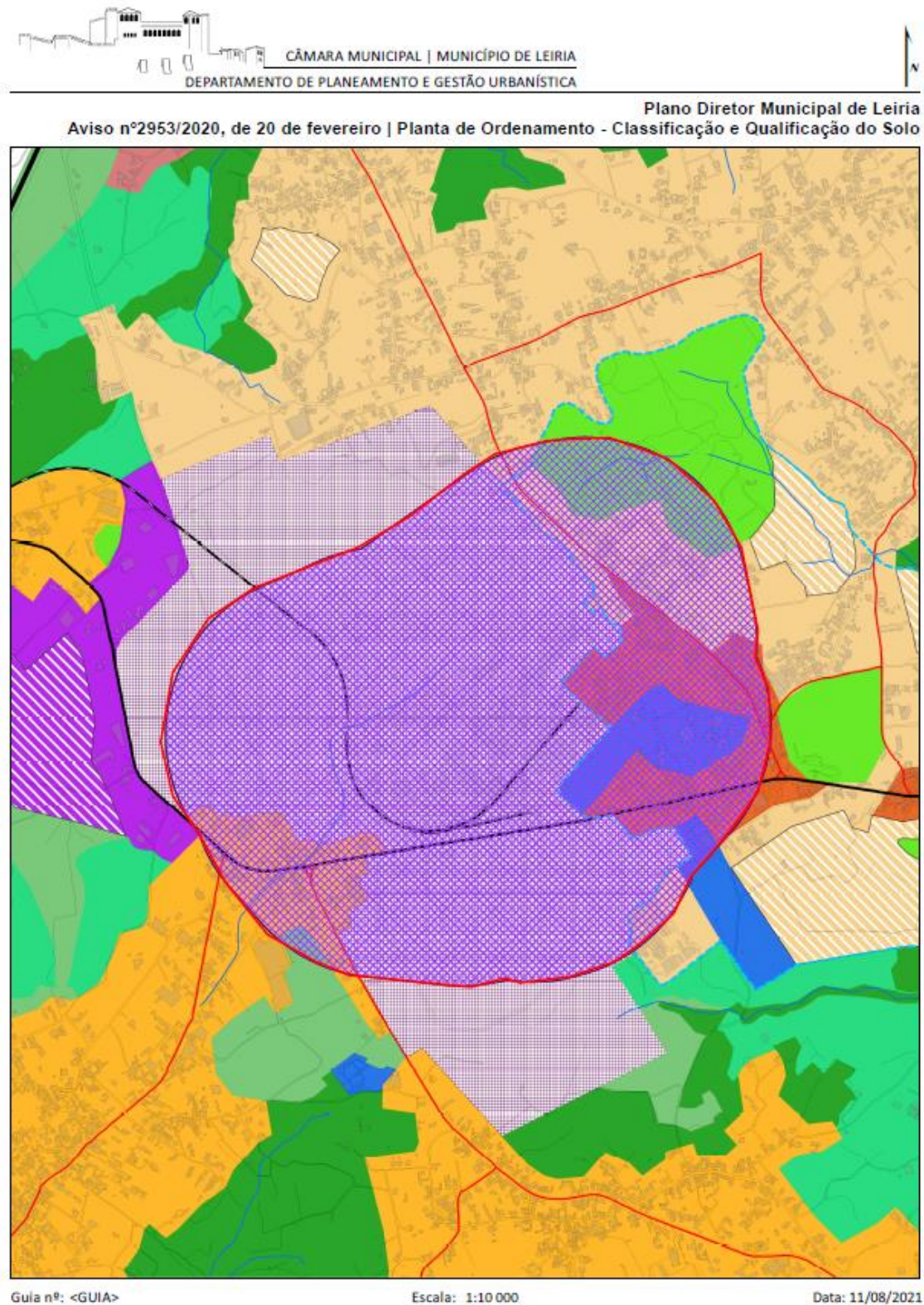
i) 10% da área de construção afeta à indústria;

ii) 140m².

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

Fábrica Maceira Liz – Maceira –

Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo



Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Largo da República 2414-006 Leiria | Telefone: 244839500 | Telecópia: 244839595 | Linha Verde 800202791 | E-mail: cmleiria@cm-leiria.pt | Site: www.cm-leiria.pt | Contribuinte: 509181285
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 06ETRS89 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria

Legenda

SOLO RURAL

-  Espaços Agrícolas de Produção
-  Espaços Florestais de Produção
-  Espaços Florestais de Conservação
-  Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos
-  Espaços Naturais
-  Aglomerados Rurais
-  Áreas de Edificação Dispersa

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

- ESPAÇOS CENTRAIS
 -  GRAU I
 -  GRAU II
 -  GRAU III
-  HISTÓRIA E PATRIMÓNIO
- ESPAÇOS RESIDENCIAIS
 -  GRAU I
 -  GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
 -  ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
 -  ÁREA DE "ESTRADA - MERCADO"
 -  ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
- ESPAÇOS VERDES
 -  ÁREA DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO
 -  ÁREA DE RECREIO E LAZER
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
 -  ÁREA DE EQUIPAMENTOS
 -  TURISMO

ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

SOLO URBANIZÁVEL

- ESPAÇOS RESIDENCIAIS
 -  GRAU I
 -  GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
 -  ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
 -  ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
 -  ÁREA DE EQUIPAMENTOS
 -  TURISMO

ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

-  ZONAS INUNDÁVEIS
-  ÁREAS A EXCLUIR DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS, EM SOLO URBANO

INFRAESTRUTURAS

REDE FERROVIÁRIA

 LINHA DO OESTE

INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

NIVEL I - REDE ESTRUTURANTE



NIVEL II - REDE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL



NIVEL III - REDE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA



NÃO



OUTRAS INFRAESTRUTURAS

 BASE AÉREA

 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO SIROL

 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO



ARRABAL



MACEIRA

LOUREIRA

MONTE REAL

MARTINELA

PEDRÓGÃO

LEIRIA

ÁREAS INDUSTRIAIS E ARMAZENAGEM

PLANOS EM VIGOR



PLANO DE PORMENOR ARRABALDE DA PONTE



PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO



PLANO DE PORMENOR S. ROMÃO/VOLHALVAS

Áreas e percentagens das categorias e subcategorias do solo na área do buffer.

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo rural' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
1496886.97	Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos		64.42
8736.32	Espaços Florestais de Produção		0.38

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços centrais' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
237786.25	Grau III		10.23

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços residenciais' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
206112.36	Grau II		8.87

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços de atividades económicas' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
288.34	Área industrial e armazenagem		0.01

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços verdes' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
114871.34	Área de proteção e enquadramento		4.94

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços de uso especial' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
112168.43	Área de equipamentos		4.83

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços urbanos de baixa densidade' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
146718.40	Espaços urbanos de baixa densidade		6.31

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Unidades Operativas de Planeamento e Gestão' para polígono de intersecção.

Área (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
660177.72	Maceira		28.41

Regulamento do PDM

Espaços florestais de produção

Artigo 64.º

Identificação e caracterização

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

Artigo 65.º

Usos

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

m) Habitação para alojamento local.

Artigo 66.º

Regime de edificabilidade

1 - Sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento que diminuam ou destruam ou não traduzam as suas potencialidades florestais, são permitidas operações urbanísticas, de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

Quadro 3. Regime de edificabilidade em espaços florestais de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou / Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30 b)	30% b)
Instalações pecuárias, detenção caseira de espécies pecuárias e instalações de depósitos.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior, nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30	50%
Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m ² a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	300m ²	-

Estabelecimentos industriais do solo rural e estabelecimentos de fabrico e armazenagem de explosivos e artigos de pirotecnia.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas; 2 pisos.	0,15	30%
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,15	15%
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	-	-	-	-
Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,15 b)	15%b)
Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	-	40%

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

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

2 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

3 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das áreas industriais e armazenagem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Espaços afetos à exploração de recursos geológicos

Artigo 70.º

Identificação e caracterização

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

Artigo 71.º

Regime de edificabilidade

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

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

i) Destino final de aterros de inertes salvaguardando aquíferos existentes;

ii) Aquicultura, infraestruturas de recreio e lazer, para as quais as componentes edificadas devem limitar-se estritamente às instalações de apoio às respetivas atividades;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solo urbano

Espaços centrais

Artigo 83.º

Regime de edificabilidade

1 - A gestão urbanística destas áreas visa:

a) A manutenção e preservação das características gerais da malha urbana e das características arquitetónicas de edifícios de maior interesse, e a valorização e preservação dos espaços públicos e o reordenamento da circulação viária;

b) A manutenção das características de alinhamento, altura máxima da fachada, volumetria e ocupação da parcela tradicional da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação ou reconstrução, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e para outro lado, tendo em vista a sua integração harmoniosa.

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

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

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

Artigo 87.º

Grau III

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

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

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é o dominante no local, não podendo exceder os 3 pisos;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 70%;

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

Espaços residenciais

Artigo 88.º

Identificação e caracterização

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

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

a) (...);

b) Grau II.

Artigo 89.º

Usos

1 - São usos dominantes dos espaços residenciais:

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

2 - São usos compatíveis com os espaços residenciais:

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

- i) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental;
- ii) Regime jurídico da prevenção e controlo integrados da poluição, a que se refere o capítulo II do regime das Emissões Industriais;
- iii) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas;
- iv) Realização de operações de gestão de resíduos;
- v) Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa.

b) Empreendimentos turísticos;

c) Armazéns;

d) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes;

e) Estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável.

Artigo 90.º

Grau I

1 – (...).

2 – (...).

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

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

- a) O afastamento é o definido a partir de qualquer dos alçados do edifício por um plano a 45.º, com o mínimo de 8 metros;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,50;
- d) A altura máxima da fachada é de 10,50 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 12 metros;
- e) A Câmara Municipal pode com vista a minimizar o impacto visual das instalações ou atividades em causa, nas áreas envolvidas, impor condicionamentos aos tipos de materiais a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, e à implantação e configuração volumétrica, sem prejuízo da circulação de veículos de emergência;
- f) A faixa referida na alínea a) pode ser utilizada, para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;
- g) Os estabelecimentos industriais não podem localizar-se em edifícios com uso habitacional.

5 - Excetuam-se do número anterior os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os quais devem cumprir com o n.º 2 do presente artigo.

Artigo 91.º

Grau II

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

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

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

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 3 pisos;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 60%;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,6.

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

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

6 - Os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, devem cumprir com o n.º 3 do presente artigo.

Espaços de atividades económicas

Artigo 92.º

Identificação e Caracterização

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

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

- a) (...);
- b) (...);
- c) Área industrial e armazenagem.

Artigo 93.º

Usos

1 – (...)

2 – (...).

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

a) São usos dominantes:

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

b) São usos complementares:

- i) Estabelecimentos hoteleiros;

ii) Equipamentos de utilização coletiva;

iii) Comércio e serviços.

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

Artigo 96.º

Área industrial e armazenagem

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

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

a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,7;

b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%;

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

d) O recuo mínimo do edifício ao limite do lote ou parcela que confine com a via pública é de 10 metros, com exceção dos edifícios anteriores à data de entrada em vigor do presente Plano;

e) Delimitação, no interior das áreas industriais e de armazenagem adjacentes às áreas residenciais e de equipamentos de uma faixa non aedificandi de 20 metros de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacto visual nas áreas envolventes;

f) Parte da faixa de proteção e enquadramento referida nas alíneas d) e e) pode ser utilizada para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;

g) Sem prejuízo das distâncias de segurança mínimas estabelecidas na lei, os estabelecimentos industriais sujeitos aos regimes de avaliação de impacto ambiental, ou de prevenção e controlo integrado da poluição, ou de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas, devem garantir uma distância de segurança com um mínimo de 100 metros das áreas residenciais, das áreas de equipamentos e espaços naturais;

h) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância e manutenção, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:

i) 10% da área de construção afeta à indústria;

ii) 140m².

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

Espaços verdes

Artigo 97.º

Identificação e caracterização

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

2 - Os espaços verdes compreendem as seguintes subcategorias:

a) Área de proteção e enquadramento;

b) (...).

Artigo 98.º

Usos

1 - Nos espaços verdes são permitidos os seguintes usos:

a) Quiosques;

b) Parques infantis;

c) Equipamentos desportivos e ou infraestruturas de recreio e lazer.

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

a) Edificações de apoio à atividade agrícola;

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

Artigo 99.º

Área de proteção e enquadramento

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

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

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

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

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

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

Espaços de uso especial

Artigo 101.º

Identificação e caracterização

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

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

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

Artigo 102.º

Usos

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

2 – (...).

Artigo 103.º

Regime de edificabilidade

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

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

2 – (...).

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 104.º

Identificação e caracterização

Os espaços urbanos de baixa densidade são áreas edificadas com usos mistos predominantes no território concelhio, às quais o Plano atribui funções urbanas preponderantes objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas.

Artigo 105.º

Usos

Nos espaços urbanos de baixa densidade os usos são mistos, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo:

- a) Usos dominantes:

i) Habitação;

ii) Comércio;

iii) Serviços;

b) Usos compatíveis:

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

(i) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental;

(ii) Regime jurídico da prevenção e controlo integrados da poluição, a que se refere o capítulo II do regime das Emissões Industriais;

(iii) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas;

(iv) Realização de operações de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;

ii) Empreendimentos turísticos;

iii) Equipamentos de utilização coletiva;

iv) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais;

v) Armazéns;

vi) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes;

vii) Estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável.

Artigo 106.º

Regime de edificabilidade

1 - Nos espaços urbanos de baixa densidade o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido 3 pisos face ao dominante na envolvente;

b) O Índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%;

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

d) O índice máximo de ocupação do solo é de 50%.

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

3 - Os armazéns e os estabelecimentos industriais devem cumprir com as seguintes regras:

- a) O afastamento lateral e tardoz mínimo é de 8 metros;
- b) O índice máximo de impermeabilização é de 80%;
- c) O índice máximo de utilização é de 0,50;
- d) A altura máxima da fachada é de 7 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 10 metros;
- e) A Câmara Municipal pode com vista a minimizar o impacto visual das instalações ou atividades em causa, nas áreas envolvidas, impor condicionamentos aos tipos de materiais a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, e à implantação e configuração volumétrica, sem prejuízo da circulação de veículos de emergência;
- f) A faixa referida na alínea a) pode ser utilizada entre outros para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, postos de transformação, e portarias;
- g) Laborem em período diurno, a menos que as condições de isolamento e o nível de ruído ou vibração permitam laboração noturna;
- h) Os estabelecimentos industriais não podem localizar-se em edifícios com uso habitacional.

4 - Excetuam-se do número anterior os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os quais devem cumprir com o n.º 1 do presente artigo.

5 - As estufas devem cumprir com as seguintes regras:

- a) Os afastamentos laterais são os definidos a partir de qualquer dos alçados do edifício por um plano a 45º, com o mínimo de 5 metros;
- b) A sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

SOLO RURAL

-  Espaços Agrícolas de Produção
-  Espaços Florestais de Produção
-  Espaços Florestais de Conservação
-  Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos
-  Espaços Naturais
-  Aglomerados Rurais
-  Áreas de Edificação Dispersa

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

- ESPAÇOS CENTRAIS**
 -  GRAU I
 -  GRAU II
 -  GRAU III
 -  HISTÓRIA E PATRIMÓNIO
- ESPAÇOS RESIDENCIAIS**
 -  GRAU I
 -  GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**
 -  ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
 -  ÁREA DE "ESTRADA - MERCADO"
 -  ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
- ESPAÇOS VERDES**
 -  ÁREA DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO
 -  ÁREA DE RECREIO E LAZER
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**
 -  ÁREA DE EQUIPAMENTOS
 -  TURISMO

ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

SOLO URBANIZÁVEL

- ESPAÇOS RESIDENCIAIS**
 -  GRAU I
 -  GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**
 -  ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
 -  ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**
 -  ÁREA DE EQUIPAMENTOS
 -  TURISMO

ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

ZONAS INUNDÁVEIS

ÁREAS A EXCLUIR DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS, EM SOLO URBANO

INFRAESTRUTURAS

REDE FERROVIÁRIA

 LINHA DO OESTE

INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

- NÍVEL I - REDE ESTRUTURANTE  
- NÍVEL II - REDE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL  
- NÍVEL III - REDE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA  
- NÓ 

OUTRAS INFRAESTRUTURAS

-  BASE AÉREA
-  APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO SIROL
-  APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

-  ARRABAL
-  MACEIRA
-  LOUREIRA
-  MONTE REAL
-  MARTINELA
-  PEDRÓGÃO
-  LEIRIA
-  ÁREAS INDUSTRIAIS E ARMAZENAGEM

PLANOS EM VIGOR

-  PLANO DE PORMENOR ARRABALDE DA PONTE
-  PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO
-  PLANO DE PORMENOR S. ROMÃO/OLHALVAS

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo rural' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
21721.91	Espaços Agrícolas de Produção		1.43
281836.76	Espaços Florestais de Produção		18.49

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços de atividades económicas' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
370679.18	Área industrial e armazenagem		24.32

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços de uso especial' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
57019.47	Área de equipamentos		3.74

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços urbanos de baixa densidade' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
435085.13	Espaços urbanos de baixa densidade		28.55

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizável/Espaços de atividades económicas - urbanizável' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
357695.21	Área industrial e armazenagem		23.47

Solo Rústico

Espaços agrícolas de produção

Artigo 58.º

Caracterização e Identificação

1 - Os espaços agrícolas de produção integram o solo rural com maiores potencialidades para a exploração agrícola de subsistência e abastecimento, compreendendo áreas submetidas ao regime jurídico da RAN, áreas abrangidas por obras do aproveitamento hidroagrícola, áreas com

formações ripícolas abrangidas pelo regime florestal e ainda áreas cujas características edáficas e topográficas permitem o adequado desenvolvimento de práticas agrícolas, devem ser predominantemente afetos à agricultura, e à educação ambiental/agrícola, sendo proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas.

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

Artigo 59.º

Usos

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

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

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

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

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

Quadro 3. Regime de edificabilidade em espaços agrícolas de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou / índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas; 2 pisos.	0,30 b)	30% b)
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30	50%
Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m ² a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	300m ²	-
Estabelecimentos industriais do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,15	30%
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,15	15%

Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,15 b)	15% b)
Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	-	40%
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	-	-	-	-

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

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

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

3 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

4 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das áreas industriais e armazenagem.

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

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

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

8 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Espaços florestais de produção

Artigo 64.º

Identificação e caracterização

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

Artigo 65.º

Usos

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

2 - São usos compatíveis dos espaços florestais de produção:

- a) Edificações de apoio às atividades do solo rural;
- b) Instalações Pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;
- c) A execução de obras hidráulicas, nomeadamente barragens e obras de condução de água de rega;
- d) Estabelecimentos industriais do solo rural;
- e) Estabelecimentos de fabrico e armazenagem de explosivos e artigos de pirotecnia;
- f) Atividades de exploração de recursos geológicos e edificações inerentes à exploração e transformação dos recursos;
- g) Instalações de depósitos;
- h) Edificação para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares;
- i) Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico;
- j) Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar;

- k) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;
- l) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;
- m) Habitação para alojamento local.

Artigo 66.º

Regime de edificabilidade

1 - Sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento que diminuam ou destruam ou não traduzam as suas potencialidades florestais, são permitidas operações urbanísticas, de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

Quadro 3. Regime de edificabilidade em espaços florestais de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou / Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30 b)	30% b)
Instalações pecuárias, detenção caseira de espécies pecuárias e instalações de depósitos.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior, nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30	50%
Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m ² a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	300m ²	-

Estabelecimentos industriais do solo rural e estabelecimentos de fabrico e armazenagem de explosivos e artigos de pirotecnia.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas; 2 pisos.	0,15	30%
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,15	15%
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	-	-	-	-
Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,15 b)	15%b)
Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	-	40%

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

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

2 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

3 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das áreas industriais e armazenagem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Espaços de atividades económicas

Artigo 92.º

Identificação e Caracterização

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

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

- a) (...);
- b) (...);
- c) Área industrial e armazenagem.

Artigo 93.º

Usos

1 – (...)

2 – (...).

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

a) São usos dominantes:

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

b) São usos complementares:

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

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

Artigo 96.º

Área industrial e armazenagem

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

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

- a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,7;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%;
- c) A altura máxima da fachada principal confinante com a via pública é de 12 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas;
- d) O recuo mínimo do edifício ao limite do lote ou parcela que confine com a via pública é de 10 metros, com exceção dos edifícios anteriores à data de entrada em vigor do presente Plano;
- e) Delimitação, no interior das áreas industriais e de armazenagem adjacentes às áreas residenciais e de equipamentos de uma faixa non aedificandi de 20 metros de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacto visual nas áreas envolventes;
- f) Parte da faixa de proteção e enquadramento referida nas alíneas d) e e) pode ser utilizada para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;
- g) Sem prejuízo das distâncias de segurança mínimas estabelecidas na lei, os estabelecimentos industriais sujeitos aos regimes de avaliação de impacto ambiental, ou de prevenção e controlo integrado da poluição, ou de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas, devem garantir uma distância de segurança com um mínimo de 100 metros das áreas residenciais, das áreas de equipamentos e espaços naturais;
- h) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância e manutenção, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:
 - i) 10% da área de construção afeta à indústria;
 - ii) 140m².

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

Espaços de uso especial

Artigo 101.º

Identificação e caracterização

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

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

a) Área de equipamentos;

b) (...).

Artigo 102.º

Usos

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

2 – (...).

Artigo 103.º

Regime de edificabilidade

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

a) O índice de impermeabilização do solo é de 80%;

b) Deve ser salvaguardada a adequada integração urbana no que se refere à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente.

2 – (...).

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 104.º

Identificação e caracterização

Os espaços urbanos de baixa densidade são áreas edificadas com usos mistos predominantes no território concelhio, às quais o Plano atribui funções urbanas preponderantes objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas.

Artigo 105.º

Usos

Nos espaços urbanos de baixa densidade os usos são mistos, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo:

a) Usos dominantes:

i) Habitação;

ii) Comércio;

iii) Serviços;

b) Usos compatíveis:

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

(i) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental;

(ii) Regime jurídico da prevenção e controlo integrados da poluição, a que se refere o capítulo II do regime das Emissões Industriais;

(iii) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas;

(iv) Realização de operações de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;

ii) Empreendimentos turísticos;

iii) Equipamentos de utilização coletiva;

iv) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais;

- v) Armazéns;
- vi) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes;
- vii) Estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável.

Artigo 106.º

Regime de edificabilidade

- 1 - Nos espaços urbanos de baixa densidade o regime de edificabilidade é o seguinte:
 - a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido 3 pisos face ao dominante na envolvente;
 - b) O Índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%;
 - c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;
 - d) O índice máximo de ocupação do solo é de 50%.
- 2 - Os equipamentos de utilização coletiva devem cumprir com o estipulado no n.º 1 do artigo 103.º
- 3 - Os armazéns e os estabelecimentos industriais devem cumprir com as seguintes regras:
 - a) O afastamento lateral e tardoz mínimo é de 8 metros;
 - b) O índice máximo de impermeabilização é de 80%;
 - c) O índice máximo de utilização é de 0,50;
 - d) A altura máxima da fachada é de 7 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 10 metros;
 - e) A Câmara Municipal pode com vista a minimizar o impacto visual das instalações ou atividades em causa, nas áreas envolvidas, impor condicionamentos aos tipos de materiais a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, e à implantação e configuração volumétrica, sem prejuízo da circulação de veículos de emergência;
 - f) A faixa referida na alínea a) pode ser utilizada entre outros para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, postos de transformação, e portarias;
 - g) Laborem em período diurno, a menos que as condições de isolamento e o nível de ruído ou vibração permitam laboração noturna;
 - h) Os estabelecimentos industriais não podem localizar-se em edifícios com uso habitacional.

4 - Excetuam-se do número anterior os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os quais devem cumprir com o n.º 1 do presente artigo.

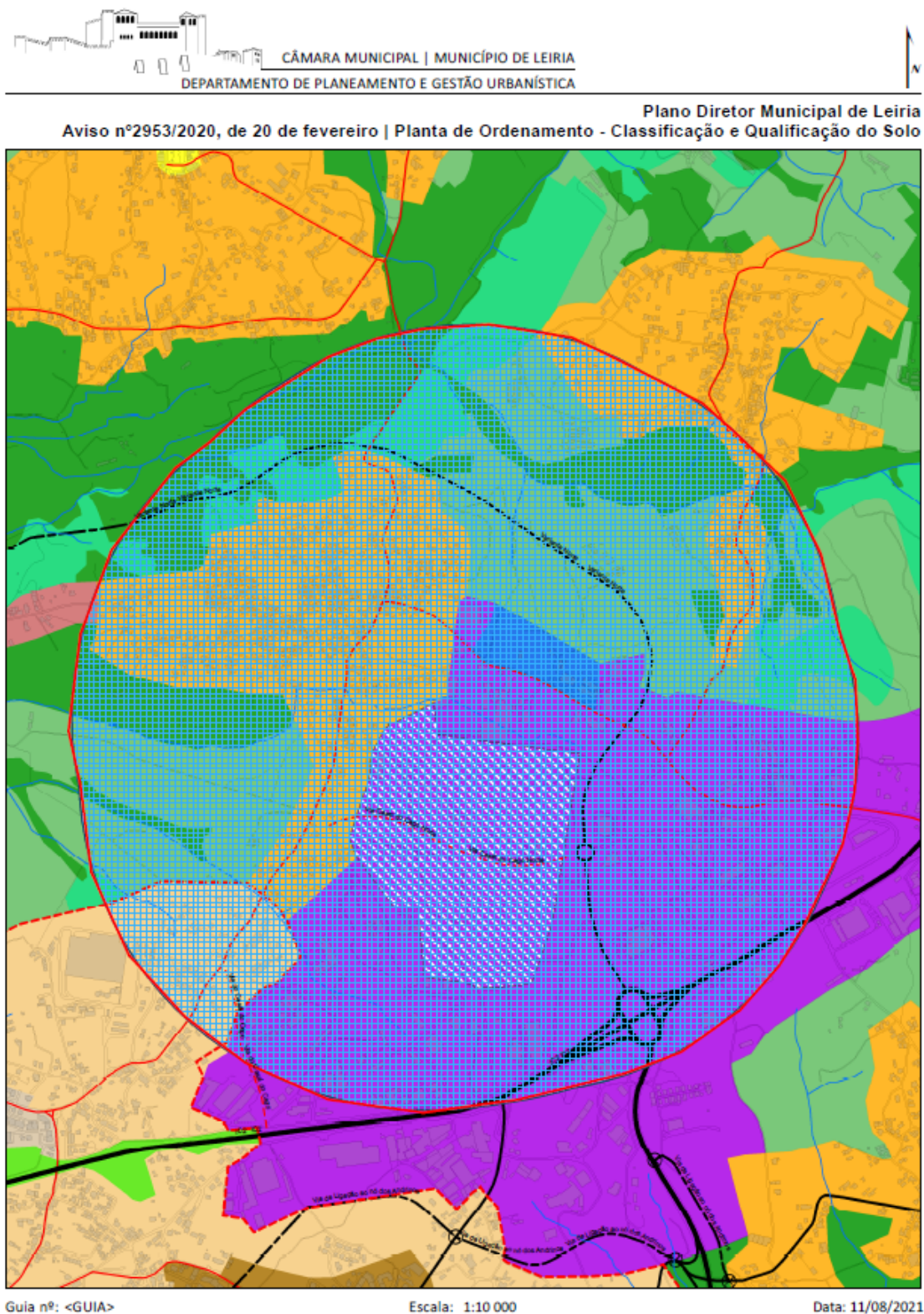
5 - As estufas devem cumprir com as seguintes regras:

a) Os afastamentos laterais são os definidos a partir de qualquer dos alçados do edifício por um plano a 45º, com o mínimo de 5 metros;

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

RESPOL – Marrazes – Área industrial da Cova das Faias – Buffer 500 metros ao cadastro

Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo



Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Largo da República 2414-005 Leiria | Telefone: 244839500 | Telecópia: 244839585 | Linha Verde 800202791 | E-mail: cm@cm-leiria.pt | Site: www.cm-leiria.pt | Contribuinte: 505181268
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 05/ETRS89 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria

Legenda

SOLO RURAL

-  Espaços Agrícolas de Produção
-  Espaços Florestais de Produção
-  Espaços Florestais de Conservação
-  Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos
-  Espaços Naturais
-  Aglomerados Rurais
-  Áreas de Edificação Dispersa

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

- ESPAÇOS CENTRAIS
 -  GRAU I
 -  GRAU II
 -  GRAU III
 -  HISTÓRIA E PATRIMÓNIO
- ESPAÇOS RESIDENCIAIS
 -  GRAU I
 -  GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
 -  ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
 -  ÁREA DE "ESTRADA - MERCADO"
 -  ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
- ESPAÇOS VERDES
 -  ÁREA DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO
 -  ÁREA DE RECREIO E LAZER
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
 -  ÁREA DE EQUIPAMENTOS
 -  TURISMO

 ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

SOLO URBANIZÁVEL

- ESPAÇOS RESIDENCIAIS
 -  GRAU I
 -  GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
 -  ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
 -  ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
 -  ÁREA DE EQUIPAMENTOS
 -  TURISMO

 ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

 ZONAS INUNDÁVEIS

 ÁREAS A EXCLUIR DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS, EM SOLO URBANO

INFRAESTRUTURAS

REDE FERROVIÁRIA

 LINHA DO OESTE

INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

NÍVEL I - REDE ESTRUTURANTE



NÍVEL II - REDE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL



NÍVEL III - REDE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA



NÓ



OUTRAS INFRAESTRUTURAS

 BASE AÉREA

 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO SIROL

 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO



ARRABAL

LOUREIRA

MARTINELA

LEIRIA



MACEIRA

MONTE REAL

PEDRÓGÃO

ÁREAS INDUSTRIAIS E ARMAZENAGEM

PLANOS EM VIGOR



PLANO DE PORMENOR ARRABALDE DA PONTE



PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO



PLANO DE PORMENOR S. ROMÃO/OLHALVAS

Áreas e percentagens das categorias e subcategorias do solo na área do buffer.

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo rural' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
228999.49	Espaços Florestais de Conservação		5.10
521307.87	Espaços Agrícolas de Produção		11.60
2086.82	Áreas de Edificação Dispersa		0.05
815568.06	Espaços Florestais de Produção		18.16

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços residenciais' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
175013.86	Grau II		3.90

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços de atividades económicas' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
1394147.27	Área industrial e armazenagem		31.04

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços de uso especial' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
57019.47	Área de equipamentos		1.27

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizado/Espaços urbanos de baixa densidade' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
891151.11	Espaços urbanos de baixa densidade		19.84

Confrontação com o tema 'PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO SOLO/Solo urbanizável/Espaços de atividades económicas - urbanizável' para polígono de intersecção.

Area (m²)	Descrição	Regulamento	Sobreposição (%)
406699.21	Área industrial e armazenagem		9.05

Regulamento

Solo Rústico

Espaços agrícolas de produção

Artigo 58.º

Caracterização e Identificação

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

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

Artigo 59.º

Usos

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

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

- a) Edificações de apoio às atividades do solo rural;
- b) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;
- c) A execução de obras hidráulicas, nomeadamente barragens e obras de condução de água de rega;
- d) Estabelecimentos industriais do solo rural;
- e) Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares;
- f) Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico;
- g) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;

- h) Equipamentos de utilização coletiva e instalações destinadas ao recreio e lazer, incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar;
- i) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;
- j) Habitação para alojamento local.

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

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

Quadro 4. Regime de edificabilidade em espaços agrícolas de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou / índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas; 2 pisos.	0,30 b)	30% b)
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30	50%
Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m² a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	300m²	-

Estabelecimentos industriais do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,15	30%
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,15	15%
Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,15 b)	15% b)
Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	-	40%
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	-	-	-	-

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

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

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

3 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

4 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de

edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das áreas industriais e armazenagem.

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

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

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

8 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Espaços florestais de conservação

Artigo 61.º

Identificação e caracterização

O espaço florestal de conservação corresponde a áreas que contribuindo para a manutenção da diversidade dos habitats, das espécies da flora e da fauna, assumem particular importância na manutenção da identidade a nível da paisagem, e da proteção da rede hidrográfica, da proteção contra a erosão hídrica e cheias e da proteção microclimática e ambiental, designadamente nos corredores ecológicos do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, e ocorrendo também em áreas submetidas ao regime da reserva ecológica nacional.

Artigo 62.º

Usos e ações a promover

1 - O uso predominante é o florestal, submetido às funções de conservação dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas, admitindo-se igualmente as ações associadas à silvo-pastorícia, caça e pesca.

2 - Nestes espaços não são admitidas as seguintes ações:

- a) Explorações de recursos geológicos;
- b) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;
- c) Destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural;

- d) Plantações de espécies florestais de crescimento rápido, com exceção dos choupos;
- e) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição da vegetação integrante das galerias ripícolas, a não ser que estas ações decorram de um procedimento devidamente aprovado pelas entidades intervenientes e com tutela;
- f) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente a deposição indevida de resíduos nos termos da legislação em vigor ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado e conforme as normas específicas definidas legalmente;

3 - Para além da função de proteção, conservação e salvaguarda dos valores em presença pode, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, admitir-se ainda os seguintes usos:

- a) Edificações de apoio às atividades do solo rural;
- b) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;
- c) Edificação para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares;
- d) Empreendimentos turísticos isolados;
- e) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços;
- f) Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar;
- g) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;
- h) Habitação para alojamento local.

4 - As ações de gestão florestal a fomentar devem:

- a) Obedecer às normas de gestão constantes no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, nomeadamente, no que respeita às normas de intervenção nos espaços florestais e aos modelos de silvicultura;
- b) Promover a plantação com recurso a espécies autóctones;
- c) Adequar a gestão destes espaços à proteção da rede hidrográfica, a proteção contra a erosão eólica e hídrica e a proteção microclimática e ambiental.

5 - Sem prejuízo da legislação em vigor, as intervenções em áreas integradas no Plano de Gestão Florestal das matas nacionais do Urso e Pedrógão devem obedecer às orientações nele constante.

Artigo 63.º

Regime de edificabilidade

1 - Sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento que diminuam ou destruam ou não traduzam as suas potencialidades florestais, são permitidas operações urbanísticas, de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

Quadro 5. Regime de edificabilidade em espaços florestais de conservação

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou / Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,10 b)	20% b)
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior , nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade; 2 pisos.	0.20	30%
Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m² a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	200m²	-
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,10	15%
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	-	-	-	-

Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de caráter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,10	15%
Empreendimentos turísticos isolados.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	0,20	25%

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

b) Com exceção das estufas.

2 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

3 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das área industrial e armazenagem.

4 - Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos.

5 - Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas.

6 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Espaços florestais de produção

Artigo 64.º

Identificação e caracterização

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

Artigo 65.º

Usos

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

Artigo 66.º

Regime de edificabilidade

1 - Sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento que diminuam ou destruam ou não traduzam as suas potencialidades florestais, são permitidas operações urbanísticas, de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

Quadro 3. Regime de edificabilidade em espaços florestais de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela	Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira	Área máxima de construção ou / Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização
Edificações de apoio às atividades do solo rural.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30 b)	30% b)
Instalações pecuárias, detenção caseira de espécies pecuárias e instalações de depósitos.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior, nas situações devidamente justificadas ou quando esteja em causa a garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade; 2 pisos.	0,30	50%
Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares.	30.000 m ² a)	2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	300m ²	-
Estabelecimentos industriais do solo rural e estabelecimentos de fabrico e armazenagem de explosivos e artigos de pirotecnia.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas; 2 pisos.	0,15	30%

Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	-	0,15	15%
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais.	-	-	-	-
Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar; Habitação para alojamento local.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.	0,15 b)	15%b)
Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.	A necessária apenas para satisfazer PMDFCI.	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade; 2 pisos sendo admitidas caves.	-	40%

a) A área reduz-se para 20.000 m² nas freguesias de Arrabal, Barosa, Boa Vista, Caranguejeira, Colmeias, Cortes, Maceira, Milagres, Parceiros, Pousos, Regueira de Pontes, Santa Eufémia, Souto da Carpalhosa, Bajouca, Bidoeira de Cima e Memória.

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

2 - As explorações pecuárias devem garantir a ligação dos efluentes líquidos a sistemas de tratamento e recolha adequados, quando existentes, ou, quando tal não suceda, devem garantir sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

3 - As novas explorações pecuárias devem garantir um afastamento mínimo de 100 metros em relação às edificações preexistentes destinadas a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, turismo e aos limites exteriores dos aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e dos perímetros urbanos, com exceção das áreas industriais e armazenagem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - As estufas têm que salvaguardar um afastamento lateral mínimo de 3 metros e a sua implantação é proibida a menos de 5 metros da margem dos cursos de água.

Áreas de edificação dispersa

Artigo 75.º

Identificação e Caracterização

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

Artigo 76.º

Usos

1 - São usos dominantes nestas áreas:

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

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

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

Artigo 77.º

Regime de edificabilidade

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

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

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

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

Espaços residenciais

Artigo 88.º

Identificação e caracterização

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

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

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

Artigo 89.º

Usos

1 - São usos dominantes dos espaços residenciais:

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

2 - São usos compatíveis com os espaços residenciais:

- a) Estabelecimentos industriais não abrangidos por, pelo menos, um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:
 - i) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental;
 - ii) Regime jurídico da prevenção e controlo integrados da poluição, a que se refere o capítulo II do regime das Emissões Industriais;
 - iii) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas;
 - iv) Realização de operações de gestão de resíduos;
 - v) Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa.

- b) Empreendimentos turísticos;
- c) Armazéns;
- d) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes;
- e) Estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável.

Artigo 90.º

Grau I

1 – (...).

2 – (...).

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

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

a) O afastamento é o definido a partir de qualquer dos alçados do edifício por um plano a 45.º, com o mínimo de 8 metros;

b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,50;

d) A altura máxima da fachada é de 10,50 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 12 metros;

e) A Câmara Municipal pode com vista a minimizar o impacte visual das instalações ou atividades em causa, nas áreas envolvidas, impor condicionamentos aos tipos de materiais a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, e à implantação e configuração volumétrica, sem prejuízo da circulação de veículos de emergência;

f) A faixa referida na alínea a) pode ser utilizada, para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;

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

5 - Excetuam-se do número anterior os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os quais devem cumprir com o n.º 2 do presente artigo.

Artigo 91.º

Grau II

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

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

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

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 3 pisos;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 60%;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,6.

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

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

6 - Os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, devem cumprir com o n.º 3 do presente artigo.

Espaços de atividades económicas

Artigo 92.º

Identificação e Caracterização

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

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

- a) (...);
- b) (...);
- c) Área industrial e armazenagem.

Artigo 93.º

Usos

1 – (...)

2 – (...).

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

a) São usos dominantes:

i) Estabelecimentos industriais;

ii) Armazéns;

iii) Instalações de depósitos;

iv) Operações de gestão e valorização de resíduos;

v) Oficinas.

b) São usos complementares:

i) Estabelecimentos hoteleiros;

ii) Equipamentos de utilização coletiva;

iii) Comércio e serviços.

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

Artigo 96.º

Área industrial e armazenagem

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

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

a) O índice máximo de utilização do solo é de 0,7;

b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80%;

- c) A altura máxima da fachada principal confinante com a via pública é de 12 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas;
- d) O recuo mínimo do edifício ao limite do lote ou parcela que confine com a via pública é de 10 metros, com exceção dos edifícios anteriores à data de entrada em vigor do presente Plano;
- e) Delimitação, no interior das áreas industriais e de armazenagem adjacentes às áreas residenciais e de equipamentos de uma faixa non aedificandi de 20 metros de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacto visual nas áreas envolventes;
- f) Parte da faixa de proteção e enquadramento referida nas alíneas d) e e) pode ser utilizada para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, portarias, e postos de transformação;
- g) Sem prejuízo das distâncias de segurança mínimas estabelecidas na lei, os estabelecimentos industriais sujeitos aos regimes de avaliação de impacto ambiental, ou de prevenção e controlo integrado da poluição, ou de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas, devem garantir uma distância de segurança com um mínimo de 100 metros das áreas residenciais, das áreas de equipamentos e espaços naturais;
- h) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância e manutenção, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:
 - i) 10% da área de construção afeta à indústria;
 - ii) 140m².

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

Espaços verdes

Artigo 97.º

Identificação e caracterização

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

2 - Os espaços verdes compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Área de proteção e enquadramento;
- b) (...).

Artigo 98.º

Usos

1 - Nos espaços verdes são permitidos os seguintes usos:

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

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

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

Espaços de uso especial

Artigo 101.º

Identificação e caracterização

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

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

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

Artigo 102.º

Usos

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

2 – (...).

Artigo 103.º

Regime de edificabilidade

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

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

2 – (...).

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 104.º

Identificação e caracterização

Os espaços urbanos de baixa densidade são áreas edificadas com usos mistos predominantes no território concelhio, às quais o Plano atribui funções urbanas preponderantes objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas.

Artigo 105.º

Usos

Nos espaços urbanos de baixa densidade os usos são mistos, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo:

a) Usos dominantes:

- i) Habitação;
- ii) Comércio;
- iii) Serviços;

b) Usos compatíveis:

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

(i) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental;

(ii) Regime jurídico da prevenção e controlo integrados da poluição, a que se refere o capítulo II do regime das Emissões Industriais;

(iii) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas;

(iv) Realização de operações de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;

ii) Empreendimentos turísticos;

iii) Equipamentos de utilização coletiva;

iv) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais;

v) Armazéns;

vi) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes;

vii) Estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável.

Artigo 106.º

Regime de edificabilidade

1 - Nos espaços urbanos de baixa densidade o regime de edificabilidade é o seguinte:

a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido 3 pisos face ao dominante na envolvente;

b) O Índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%;

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

d) O índice máximo de ocupação do solo é de 50%.

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

3 - Os armazéns e os estabelecimentos industriais devem cumprir com as seguintes regras:

a) O afastamento lateral e tardoz mínimo é de 8 metros;

b) O índice máximo de impermeabilização é de 80%;

c) O índice máximo de utilização é de 0,50;

d) A altura máxima da fachada é de 7 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas até um máximo de 10 metros;

e) A Câmara Municipal pode com vista a minimizar o impacto visual das instalações ou atividades em causa, nas áreas envolvidas, impor condicionamentos aos tipos de materiais a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, e à implantação e configuração volumétrica, sem prejuízo da circulação de veículos de emergência;

f) A faixa referida na alínea a) pode ser utilizada entre outros para estacionamento e implantação de infraestruturas técnicas, tais como vigilância, postos de transformação, e portarias;

g) Laborem em período diurno, a menos que as condições de isolamento e o nível de ruído ou vibração permitam laboração noturna;

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

4 - Excetua-se do número anterior os estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma que aprova o Sistema da Indústria Responsável, os quais devem cumprir com o n.º 1 do presente artigo.

5 - As estufas devem cumprir com as seguintes regras:

a) Os afastamentos laterais são os definidos a partir de qualquer dos alçados do edifício por um plano a 45º, com o mínimo de 5 metros;

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