

Plano Diretor Municipal de Leiria

**5ª ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**PROPOSTA FINAL A SUBMETER A DISCUSSÃO PÚBLICA**

## ÍNDICE

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO.....</b>                                                                                           | <b>7</b>  |
| <b>2. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>                                                                                 | <b>8</b>  |
| <b>3. OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO.....</b>                                                                      | <b>12</b> |
| <b>4. FUNDAMENTAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....</b>                                                | <b>16</b> |
| <b>4.1 FREGUESIA DE AMOR .....</b>                                                                                  | <b>27</b> |
| 4.1.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS.....                                                                                       | 27        |
| 4.1.1.1 UAE-IA-1 - BREJEIRA.....                                                                                    | 27        |
| <b>4.1.2 ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....</b>                                                                     | <b>28</b> |
| 4.1.2.1 AED 1 .....                                                                                                 | 28        |
| <b>4.2 FREGUESIA DE ARRABAL.....</b>                                                                                | <b>30</b> |
| 4.2.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                                      | 30        |
| 4.2.1.1 UOPG DE ARRABAL – URG-II-1 .....                                                                            | 30        |
| 4.2.1.2 – UOPG DE MARTINELA – UBD-1.....                                                                            | 31        |
| 4.2.1.3 - UAE-IA-2 .....                                                                                            | 32        |
| <b>4.3 FREGUESIA DE BAJOUCA .....</b>                                                                               | <b>34</b> |
| 4.3.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                                      | 34        |
| 4.3.1.1 UBD-2 – BOUÇA DE CÁ.....                                                                                    | 34        |
| 4.3.1.2 UAE-IA-3 – MARINHA DO ENGENHO .....                                                                         | 35        |
| 4.3.2 - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....                                                                          | 36        |
| 4.3.2.1 – AED 2 .....                                                                                               | 36        |
| 4.3.2.2 - AED 3 .....                                                                                               | 37        |
| 4.3.2.3 - AED 4 .....                                                                                               | 38        |
| <b>4.4 FREGUESIA DE BIDOEIRA DE CIMA.....</b>                                                                       | <b>40</b> |
| 4.4.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS.....                                                                                       | 40        |
| 4.4.1.1 UAE-IA-4 – PINHAL GRANDE .....                                                                              | 40        |
| 4.4.1.2 UAE-IA-5 – CHÃO VELHO .....                                                                                 | 41        |
| 4.4.2 ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....                                                                            | 43        |
| 4.4.2.1- AED 5 .....                                                                                                | 43        |
| 4.4.2.2 - AED 6 .....                                                                                               | 44        |
| 4.4.2.3 - AED 7 .....                                                                                               | 45        |
| <b>4.5 FREGUESIA DE CARANGUEJEIRA .....</b>                                                                         | <b>47</b> |
| 4.5.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                                      | 47        |
| 4.5.1.1 URG-II-2- VALE DA CATARINA .....                                                                            | 47        |
| 4.5.1.2 UAE-IA-6 – LONGRA – UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO DE GESTÃO (UOPG) ÁREAS INDUSTRIAIS E ARMAZENAGEM ..... | 48        |
| 4.5.1.3 UAE-IA-7 – GRINDE .....                                                                                     | 50        |
| 4.5.1.4 UAE-IA-8 – MOINHO DO VENTO .....                                                                            | 52        |

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.2 ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....                                           | 54        |
| 4.5.2.1 - AED 8 .....                                                              | 54        |
| 4.5.2.2 - AED 9 .....                                                              | 55        |
| <b>4.6 FREGUESIA DE COIMBRÃO.....</b>                                              | <b>56</b> |
| 4.6.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                     | 56        |
| 4.6.1 UOPG PEDRÓGÃO - URG-I-1; URG-II-3 E UUET-1 .....                             | 56        |
| 4.6.2 UBD-3 – FONTAINHAS - ERVIDEIRA .....                                         | 58        |
| <b>4.7 FREGUESIA DA MACEIRA .....</b>                                              | <b>60</b> |
| 4.7.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                     | 60        |
| 4.7.1.1 UOPG DA MACEIRA - URG-II-5; URG-II-6; URG-II-8; URG-II-9 E URG-II-10 ..... | 60        |
| 4.7.1.1.1 URG-II-5 .....                                                           | 61        |
| 4.7.1.1.2 URG-II-6 .....                                                           | 62        |
| 4.7.1.1.3 URG-II-8 .....                                                           | 63        |
| 4.7.1.1.4 URG-II-9 .....                                                           | 65        |
| 4.7.1.1.5 URG-II-10 .....                                                          | 67        |
| 4.7.1.2 URG-II-4 – A-DOS PRETOS .....                                              | 68        |
| 4.7.1.3. URG-II-7 – ARNAL .....                                                    | 69        |
| 4.7.1.4. UAE-IA-9 – CASAL DA LEBRE .....                                           | 69        |
| 4.7.1.5 UAE-IA-10 – CAMPOS/CERCA .....                                             | 70        |
| 4.7.2 – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....                                          | 71        |
| 4.7.2.1 - AED 10 .....                                                             | 71        |
| 4.7.2.2 - AED 11 .....                                                             | 72        |
| 4.7.2.3 - AED 12 .....                                                             | 73        |
| 4.7.2.4 - AED 13 .....                                                             | 74        |
| 4.7.2.5 - AED 14 .....                                                             | 75        |
| <b>4.8. FREGUESIA DE MILAGRES .....</b>                                            | <b>77</b> |
| 4.8.2 – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....                                          | 77        |
| 4.8.2.1 AED 15 .....                                                               | 77        |
| 4.8.2.2 AED 16 .....                                                               | 77        |
| 4.8.2.3 AED 17 .....                                                               | 78        |
| 4.8.2.4 AED 18 .....                                                               | 79        |
| 4.8.2.5 AED 19 .....                                                               | 80        |
| <b>4.9. FREGUESIA DE REGUEIRA DE PONTES.....</b>                                   | <b>82</b> |
| 4.9.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                     | 82        |
| 4.9.1.1 UAE-IA-12 – PONTE DA PEDRA.....                                            | 82        |
| 4.9.1.2 UBD-4 – PONTE DA PEDRA.....                                                | 84        |
| 4.9.2 – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....                                          | 86        |
| 4.9.2.1 - AED 20 .....                                                             | 86        |
| <b>4.10 UNIÃO DAS FREGUESIAS DE COLMEIAS E MEMÓRIA .....</b>                       | <b>88</b> |
| 4.10.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                    | 88        |
| 4.10.1.1 UAE-IA-13 – AGODIM/MADALENA .....                                         | 88        |
| 4.10.1.2 UAE-IA-14 – VALE DO GROU/AREIAS.....                                      | 90        |

|                                                                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.10.2 ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....                                                                                                              | 91         |
| 4.10.2.1 - AED 21 .....                                                                                                                                | 91         |
| 4.10.2.2 - AED 22 .....                                                                                                                                | 92         |
| 4.10.2.3 - AED 23 .....                                                                                                                                | 93         |
| 4.10.2.4 - AED 24 .....                                                                                                                                | 94         |
| 4.10.2.5 - AED 25 .....                                                                                                                                | 95         |
| 4.10.2.6 - AED 26 .....                                                                                                                                | 96         |
| <b>4.11. UOPG DE LEIRIA - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES; PARCEIROS E AZOIA;<br/>MARRAZES E BAROSA.....</b>                 | <b>97</b>  |
| 4.11.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                                                                        | 97         |
| 4.11.1.1 UOPG DE LEIRIA .....                                                                                                                          | 97         |
| 4.11.1.1.1 URG-I-2, URG-I-3 .....                                                                                                                      | 99         |
| 4.11.1.1.2 URG-II-11, URG-II-12, URG-II-13, URG-II-14, URG-II-15, URG-II-16, URG-II-17, URG-II-18, URG-II-19, URG-II-20, URG-II-21,<br>URG-II-23 ..... | 99         |
| 4.11.1.1.3 UUET-2 .....                                                                                                                                | 99         |
| 4.11.1.1.4 UUEE-2 .....                                                                                                                                | 100        |
| 4.11.1.1.5 UUEE-4 .....                                                                                                                                | 100        |
| <b>4.12 UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES .....</b>                                                                            | <b>101</b> |
| 4.12.1 – ÁREAS URBANIZÁVEIS.....                                                                                                                       | 101        |
| 4.12.1.1- UUEE-1 – VALE DA GARCIA .....                                                                                                                | 101        |
| 4.12.1.2. UAE-IA-15 – CANHESTRO/POUSOS .....                                                                                                           | 102        |
| 4.12.2 – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....                                                                                                             | 104        |
| 4.12.2.1- AED 27 .....                                                                                                                                 | 104        |
| 4.12.2.2 - AED 28 .....                                                                                                                                | 104        |
| 4.12.2.3 - AED 29 .....                                                                                                                                | 105        |
| 4.12.2.4 AED 30 .....                                                                                                                                  | 106        |
| 4.12.2.5 - AED 31 .....                                                                                                                                | 107        |
| 4.12.2.6 - AED 32 .....                                                                                                                                | 108        |
| 4.12.2.7 - AED 33 .....                                                                                                                                | 109        |
| 4.12.2.8 - AED 34 .....                                                                                                                                | 110        |
| 4.12.2.9 - AED 35 .....                                                                                                                                | 111        |
| 4.12.2.10 - AED 36 .....                                                                                                                               | 112        |
| 4.12.2.11 - AED 37 .....                                                                                                                               | 113        |
| 4.12.2.12 - AED 38 .....                                                                                                                               | 114        |
| <b>4.13. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MARRAZES E BAROSA .....</b>                                                                                           | <b>115</b> |
| 4.13.1 – ÁREAS URBANIZÁVEIS.....                                                                                                                       | 115        |
| 4.13.1.1 UAE-IA-18 E UAE-IA-19 – CARREIRA D’ÁGUA - BAROSA .....                                                                                        | 115        |
| 4.13.1.2 UAE-IA-11 – CARREIRA D’ÁGUA - BAROSA .....                                                                                                    | 117        |
| 4.13.1.2. UAE-IA-16; UAE-CS-1 – FALCÃO .....                                                                                                           | 117        |
| 4.13.1.2. UBD-5 .....                                                                                                                                  | 121        |
| 4.13.1.3 UAE-IA-17 – CASAL DO CEGO.....                                                                                                                | 122        |
| 4.13.2 ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....                                                                                                              | 123        |

|                                                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.13.2.1 - AED 39 .....                                                                              | 123        |
| <b>4.14. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONTE REAL E CARVIDE .....</b>                                      | <b>124</b> |
| 4.14.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                      | 124        |
| 4.14.1.1 URG-II-22 – UOPG DE MONTE REAL .....                                                        | 124        |
| 4.14.1.2 UAE-IA-20 - CHARNECA.....                                                                   | 125        |
| <b>4.15. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONTE REDONDO E CARREIRA .....</b>                                  | <b>126</b> |
| 4.15.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                      | 126        |
| 4.15.1.1. UBD-6 – CARREIRA .....                                                                     | 126        |
| 4.15.1.2. UUEE-3 – MONTE REDONDO.....                                                                | 128        |
| 4.15.1.3. UAE-IA-21 – MONTE REDONDO .....                                                            | 128        |
| <b>4.16. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE PARCEIROS E AZOIA .....</b>                                         | <b>133</b> |
| 4.16.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                      | 133        |
| 4.16.1.1. URG-II-24 – ALTO DO VIEIRO .....                                                           | 133        |
| 4.16.1.2. UAE-IA-22 – CABEÇAS - AZOIA.....                                                           | 134        |
| 4.16.2 – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....                                                           | 135        |
| 4.16.2.1 - AED 40 .....                                                                              | 135        |
| <b>4.17. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA CATARINA DA SERRA E CHAINÇA .....</b>                         | <b>137</b> |
| 4.17.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                      | 137        |
| 4.17.1.1 UUEE-3 – UOPG LOUREIRA .....                                                                | 137        |
| 4.17.1.2. URG-II-25 – LOUREIRA .....                                                                 | 138        |
| 4.17.1.3. UBD-7 - DONAIRIA .....                                                                     | 139        |
| <b>4.17.1.4 UAE-IA-23 – QUINTA DA SARDINHA - UOPG AREAS INDUSTRIAIS E ARMAZENAGEM .....</b>          | <b>140</b> |
| 4.17.1.3.UAE-IA-24 – LAGOA DO BOI – UOPG AREAS INDUSTRIAIS E ARMAZENAGEM .....                       | 144        |
| 4.17.2 – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....                                                           | 145        |
| 4.17.2.1 - AED 41 .....                                                                              | 145        |
| <b>4.18. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA EUFÉLIA E BOA VISTA .....</b>                                 | <b>147</b> |
| 4.18.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                      | 147        |
| 4.18.1.1. UBD-8 – BREGIEIRA E CAXIEIRA.....                                                          | 147        |
| 4.18.1.2. UBD-9 – BREGIEIRA E CAXIEIRA.....                                                          | 148        |
| 4.18.1.3. UAE-CS-2 – VALE PEREIRO .....                                                              | 150        |
| 4.18.2. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....                                                           | 152        |
| 4.18.2.1 - AED 42 .....                                                                              | 152        |
| 4.18.2.2 - AED 43 .....                                                                              | 153        |
| 4.18.2.3 - AED 44 .....                                                                              | 154        |
| <b>4.19. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SOUTO DA CARPALHOSA E ORTIGOSA .....</b>                            | <b>155</b> |
| 4.19.1 ÁREAS URBANIZÁVEIS .....                                                                      | 155        |
| 4.19.1.1. UBD-10 – ESTREMADOURO .....                                                                | 155        |
| 4.19.1.2. UAE-IA-25 – RUIVAQUEIRA .....                                                              | 156        |
| 4.19.2 ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....                                                            | 157        |
| 4.19.2.1 - AED 45 .....                                                                              | 157        |
| 4.19.2.2 - AED 46 .....                                                                              | 157        |
| <b>4.20. AJUSTAMENTOS À DELIMITAÇÃO DAS CLASSES E CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO DO SOLO ....</b> | <b>159</b> |

|                                                                                                            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.20.1 CRITÉRIOS DE DECISÃO EM CONFORMIDADE COM A METODOLOGIA ADOTADA DESCRITA NO RELATÓRIO DO PLANO ..... | 159        |
| 4.20.2 CASOS PROPOSTOS .....                                                                               | 160        |
| 4.20.2.1. AVALIAÇÃO DO CUMPRIMENTO DOS CRITÉRIOS.....                                                      | 162        |
| <b>4.21 BASE AÉREA DE MONTE REAL .....</b>                                                                 | <b>185</b> |
| <b>4.22 SUMÁRIO DAS ÁREAS PROPOSTAS .....</b>                                                              | <b>186</b> |
| <b>4.23 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO.....</b>                                               | <b>199</b> |
| <b>5. RUÍDO – MAPA DE RUÍDO/PLANTA DE ZONAMENTO ACÚSTICO .....</b>                                         | <b>208</b> |
| <b>6. INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS PROPOSTAS .....</b>                                                          | <b>213</b> |
| <b>7. REGULAMENTO - ALTERAÇÃO .....</b>                                                                    | <b>222</b> |
| <b>8. ALTERAÇÃO ÀS PLANTAS QUE CONSTITUEM O PDM DE LEIRIA .....</b>                                        | <b>300</b> |

## LISTA DE ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

AED- Áreas de Edificação Dispersa

LBPPSOTU - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

UAE-CS - Urbanizável Atividades Económicas - Comércio e Serviços

UAE- IA – Urbanizável Áreas Industriais e Armazenagem

UBD - Urbanizável Baixa Densidade

UOPG - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

URG\_I - Urbanizável Residencial Grau I

URG\_II - Urbanizável Residencial Grau II

UUEE - Urbanizável Uso Especial Equipamento

UUET - Urbanizável Uso Especial Turismo

## 1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal (PDM) é o instrumento de gestão territorial que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, definindo o modelo de organização espacial do território municipal e a garantia da qualidade ambiental. É ainda o instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais de ordenamento do território e para o estabelecimento de programas de ação territorial, pelo que só dotando-o de maior eficácia e operacionalidade será possível prosseguir com os seus objetivos, contribuindo para a promoção do desenvolvimento sustentável do Município.

A dinâmica dos instrumentos de gestão territorial estrutura-se em torno do conceito central de alteração, podendo esta decorrer na sequência da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou estabeleçam servidões administrativas e restrições de utilidade pública que as afetem, ou de evolução ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes, que fundamentem as opções definidas no plano.

A 1.ª revisão do PDM em vigor publicada através do Aviso n.º 9343/2015, de 21 de agosto foi objeto das seguintes alterações:

- ▶▶ A 1.ª correção material publicada no Aviso n.º 15296/2016, de 6 de dezembro no Diário da República, II série - Número 233;
- ▶▶ A 1.ª alteração por adaptação publicada no Aviso n.º 3066/2017, de 23 de março de 2017, Diário da República, II série - Número 59;
- ▶▶ A 2.ª alteração por adaptação publicada no Aviso n.º 8881/2018, de 29 de junho de 2018, Diário da República, II série - Número 124.
- ▶▶ A 3.ª alteração ao PDM de Leiria, publicada no Aviso 2953/2020, de 20 de fevereiro, Diário da República, II série – Número 36.

O presente documento constitui o relatório da 5.ª alteração ao PDM de Leiria em vigor, no qual se procura enquadrar e fundamentar a proposta de alteração.

Esta alteração tem como principal âmbito a conformação e a adequação do Plano Diretor Municipal de Leiria ao novo quadro jurídico estabelecido pela Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPPSOTU) e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o qual institui um novo sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando a categoria operativa de solo urbanizável. A categoria operativa de solo urbanizável encontra-se inscrita no conteúdo do Plano Diretor Municipal de Leiria, pelo que, fundamentalmente, irá proceder-se à aplicabilidade material dos critérios de classificação do solo, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, às áreas do território integradas em solo urbanizável e, em razão disso, determinar a sua classificação como solo rústico ou solo urbano.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Com a publicação da Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPPSOTU) aprovada pela Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 agosto, ocorreu uma reforma estruturante no modelo de planeamento de planeamento vigente. Neste novo enquadramento legal, os planos territoriais passam a ser os únicos instrumentos a determinar a classificação e qualificação do solo, assim como a sua execução e programação, que deverá ser integrada no Plano Diretor Municipal (PDM) e nessa sede adaptada às orientações de desenvolvimento territorial resultantes dos programas de âmbito regional ou nacional.

A revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) na redação atual dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, operou uma profunda reforma ao nível da classificação do solo com a introdução de novos conceitos de solo urbano e solo rústico optando-se por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando a categoria do solo urbanizável, impondo que os PDM vigentes à data da sua entrada em vigor sejam alvo de adaptação ao novo enquadramento legal.

A LBPPSOTU refere no n.º 2 do artigo 50.º (Dinâmica) que a atualização de planos territoriais decorrentes da entrada em vigor de normas legais e regulamentares, que não implique uma decisão autónoma de planeamento, é obrigatória e depende de declaração da entidade responsável pela elaboração do plano.

Os procedimentos referentes à dinâmica dos planos regulamentados no RJIGT têm vindo a ser flexibilizados e simplificados, permitindo uma resposta célere e eficaz às exigências atuais. De acordo o artigo 115º, os planos territoriais pode ser objeto de alteração, quando esteja em causa entrada em vigor de Leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

Nos termos do n.º 1 e 2.º do artigo 119.º do RJIGT, a presente alteração integra-se na alteração normal ao PDM, a qual segue com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação. A Câmara Municipal solicitou o acompanhamento à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 119.º do RJIGT.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º e do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, a Câmara Municipal, deliberou em 09 de julho de 2019, dar início ao procedimento de alteração do PDM e determinar a abertura de um período de participação pública pelo prazo de 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração, devendo a deliberação da Câmara Municipal ser publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social e na respetiva página da Internet.

O Aviso n.º 13284/2019 de 22 de agosto, publicado na 2.ª Série do Diário da República, n.º 160, veio desencadear o procedimento da 5.ª alteração do Plano Diretor Municipal, assim como dar início ao período de participação pública, o qual

decorreu durante 15 dias, com início a 30 de agosto e o fim a 19 de setembro, durante o qual foram apresentadas doze sugestões/informações. Neste seguimento foi elaborado o relatório da participação preventiva.

De acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, as pequenas alterações aos planos territoriais só são objeto de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), no caso de determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. A qualificação das alterações aos planos compete à entidade responsável pela elaboração do plano, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (n.º 3 do artigo 120.º do RJIGT).

No ofício n.º 731/19, de 4 de outubro de 2019, remetido à Câmara Municipal pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, cujo objetivo é esclarecer sobre a necessidade de AAE no âmbito do procedimento a desenvolver para a integração das novas regras de classificação e qualificação do solo, consta que na 17.ª reunião da Comissão Nacional do Território, realizada em 17 de dezembro de 2018, que a realização de AAE não deverá ser dispensada no procedimento da 5.ª alteração ao PDM de Leiria, porquanto os Relatórios Ambientais que foram produzidos no âmbito das revisões de PDM já concluídas não incorporam os novos pressupostos de classificação e qualificação do solo.

A Câmara Municipal, na sua reunião de 12 de novembro de 2019, deliberou sujeitar a 5ª alteração do PDM a AAE, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 e 2 do artigo 120º do RJIGT, e publicar o mesmo em Diário da República. O Aviso n.º 1201/2020 publicado no Diário da República n.º 16/2020, Série II de 2020-01-23, torna pública a deliberação tomada pela Câmara Municipal na sua reunião de 12 de novembro de 2019, de sujeitar a 5.ª alteração do PDM ao procedimento de AAE.

Concluída a elaboração da proposta da 5.ª alteração ao PDM a Câmara Municipal apresentou a proposta de alteração à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), para emissão de parecer no âmbito da Conferência Procedimental que teve lugar no dia 22 de junho de dois mil e vinte e um, nos termos do disposto nos n.º 4 do artigo 86.º, por remissão do nº2 do artigo 119º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei nº 25/2021, de 29 de março (RJIGT).

Face à proposta de alteração ao PDM e aos interesses envolvidos, foram convocadas, para a Conferência Procedimental, as seguintes entidades:

- ✓ Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH Centro);
- ✓ Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);
- ✓ Autoridade Regional de Saúde do Centro (ARSC)
- ✓ Direção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR);
- ✓ Direção Geral do Território (DGT);
- ✓ Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC);

- ✓ Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC);
- ✓ Infraestruturas de Portugal- Gestão Regional de Leiria e Santarém (IP);
- ✓ Instituto de Conservação da Natureza e das florestas (ICNF).

De acordo com o n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT as entidades convocadas para a Conferência Procedimental, devem pronunciar-se sobre os seguintes aspetos:

- Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Após o parecer das entidades na reunião da Conferência Procedimental, a Câmara Municipal, promoveu nos termos do n.º 1 do artigo 87.º do RJIGT, a realização de uma reunião de trabalho com a CCDRC e a APA, realizada a 15 de julho e duas Reuniões de Concertação, as quais ocorreram nos dias 11 e 19 de agosto de dois mil e vinte e um, com as entidades que discordaram expressa e fundamentadamente da proposta apresentada, tendo em vista obter uma solução concertada que permitisse ultrapassar as objeções formuladas.

Face ao tipo e quantidade de questões a esclarecer e reformular traduzidos nos pareceres das entidades que se pronunciaram na Conferência Procedimental, a Câmara Municipal convocou, para a reunião, as seguintes entidades:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC);
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH Centro)

A proposta da 5.ª alteração ao PDM foi reformulada de acordo com as posições das entidades convocadas.

### ENQUADRAMENTO LEGAL da Discussão Pública

Nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, concluído o período adicional de concertação, a câmara municipal procede à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, os locais onde se encontra disponível a proposta, o respetivo relatório da qualificação do Plano para efeitos de avaliação ambiental, o parecer final, a ata da reunião de Conferência Procedimental, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação.

De acordo com o n.º 2 e n.º 5 do artigo 89 do RJIGT, o período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 30 dias e sempre que necessário ou conveniente, a câmara municipal promove o esclarecimento direto dos interessados.

Findo o período de discussão pública, a câmara municipal pondera e divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elabora a versão final da proposta de plano para aprovação (n.º 6 do artigo 89.º).

### 3. OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO

Este procedimento de alteração trata-se, sobretudo de uma imposição de disposição legal prevista no artigo 199º do RJIGT, que determina que “os planos municipais ou intermunicipais devem, no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor do presente decreto-lei, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.”

Conforme previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º do RJIGT a entidade responsável pela alteração dos planos territoriais deve divulgar a decisão de desencadear o processo de alteração e identificar os objetivos a prosseguir. Neste âmbito, os objetivos da alteração são os seguintes:

#### **A - Adequação dos parâmetros urbanísticos e sua compatibilização com conceitos técnicos atuais.**

De acordo com o estipulado na alínea b), n.º 2 do artigo 5.º do regulamento do PDM, a definição de “Área de construção”, contraria a definição da ficha n.º I-8 (Área de construção do edifício) do Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, o que não é compatível, uma vez que os conceitos técnicos constantes deste diploma são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade, conforme determina o n.º 1 do artigo 3.º do referido diploma.

Assim, a exclusão da alínea b), n.º 2 do artigo 5.º do regulamento do PDM, devido às implicações que esta irá ter no território municipal, ao nível dos índices urbanísticos, propõe-se proceder-se à análise e eventual alteração dos valores dos índices urbanísticos nas diferentes categorias e subcategorias de uso do solo.

#### **B – Classificação e qualificação do solo**

A 5.ª alteração ao PDM tem como principal objetivo a conformação e a adequação do PDM ao novo quadro jurídico estabelecido pela LBPPSOTU e pelo RJIGT, o qual institui um novo sistema de classificação do solo. Trata-se de uma imposição de disposição legal prevista no artigo 199º do RJIGT, que determina que os planos municipais devem, no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor do presente decreto-lei, incluir as novas regras de classificação e qualificação, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

O novo RJIGT determina no artigo 74.º, que a definição dos usos dominantes, bem como das categorias relativas ao solo urbano e rústico, obedece a critérios uniformes, aplicáveis a todo o território nacional, a estabelecer por decreto-regulamentar. É neste contexto que surge o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o qual refere no n.º 2 do

artigo 7.º que o solo urbano compreende o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, e os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, eliminando assim a categoria operativa do solo urbanizável.

Deste modo, a alteração não implica uma nova estratégia para o modelo territorial, mas sim uma adaptação do PDM aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, que exclui agora a categoria operativa de solo urbanizável, conforme dispõe o n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT, e ainda a avaliação da proposta considerando as disposições do n.º 3 do artigo 16º Decreto- Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

No âmbito da participação pública da 5.ª alteração ao PDM e na gestão urbanística foram reconhecidos lapsos/erros na delimitação das classes e categorias e subcategorias de uso do solo, a título de exemplo, profundidade do perímetro urbano em relação à via não é suficiente para permitir a construção (sem condicionantes), habitações integradas em área industrial contíguas a espaços urbanos habitacionais (não há cadastro), construções licenciadas no período de transição do PDM 1995 e o atual e que ficaram fora do perímetro urbano etc. De referir ainda, que na discussão pública da 3.ª alteração ao PDM, foram igualmente detetados alguns lapsos, pelo que ficou assumido no relatório de ponderação da discussão pública, que como não tinham enquadramento na 3.ª alteração ao PDM, iriam ser eventualmente ponderados na futura revisão do PDM e ou na 5.ª alteração ao PDM (na altura decorria a fase da participação preventiva).

Assim, aproveitando o procedimento em questão, a Câmara Municipal pretende efetuar a ponderação destes casos (sem interferência com servidões e restrições de utilidade pública), situações que resultem em pequenos acertos para conformação do perímetro urbano e ou de categorias/subcategorias de uso do solo. A ponderação a efetuar deverá assegurar um tratamento equitativo e basear-se em fundamentos objetivos e claros de modo a não se revelar discriminatória para nenhum dos titulares dos interesses objeto de ponderação, pelo que, optou por estabelecer critérios de decisão objetivos tendo por base a metodologia adotada na ponderação das participações no âmbito da discussão pública da proposta da 1ª revisão do PDM.

Atendendo ao exposto e pelo facto de termos uma área de 449,40 ha, que corresponde a uma infraestrutura de grande importância nacional existente no concelho de Leiria, de cariz militar, a Base Aérea nº 5 de Monte Real, considerada atualmente na planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo na categoria operacional infraestrutura, sem se encontrar inserida em qualquer classe de uso do solo, a Câmara Municipal considerou também proceder à conformação desta área ao novo quadro jurídico estabelecido pela LBPPSOTU e pelo RJIGT, o qual institui um novo sistema de classificação do solo.

## **C – Ruído**

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007 de 1 de agosto, que aprova o Regulamento Geral do Ruído (RGR), o mapa de ruído tornou-se um elemento obrigatório que acompanha os

Planos Diretores Municipais (PDM) e os Planos de Urbanização (PU). Esta obrigatoriedade é reforçada pelo n.º 1 do artigo 7.º deste normativo, que define que “As Câmaras Municipais elaboram Mapas de Ruído para apoiar a elaboração, alteração e revisão dos Planos Diretores Municipais e dos Planos de Urbanização”.

Os Mapas de Ruído constituem uma ferramenta estratégica de apoio ao processo de planeamento e ordenamento do território, permitindo assegurar a qualidade do ambiente sonoro e promover a distribuição adequada de usos do solo, tendo em consideração as fontes de ruído. Estes têm como objetivo fundamental fornecer informação para garantir a preservação de zonas com níveis sonoros regulamentares, a correção de zonas com níveis sonoros não regulamentares, bem como a definição de novas zonas sensíveis ou mistas com níveis sonoros compatíveis.

O município de Leiria, no âmbito da 1.ª revisão do PDM elaborou o Mapa de Ruído do concelho de Leiria à escala 1/25000, aprovado em deliberação camarária de 22 de julho de 2008. Com a publicação da revisão do PDM, foi publicado o estudo do ruído do concelho elaborado à escala 1/25000 e a planta de ordenamento - zonamento acústico que contém as zonas mistas e sensíveis e zonas de conflito delimitadas a partir das medições efetuadas no referido Mapa de Ruído do concelho.

No entanto, considerando que existe aprovado em reunião de câmara de 18 de outubro de 2011 o Mapa de Ruído da cidade de Leiria, elaborado à escala 1/5000, de acordo com o disposto nas normas legais vigentes, pretende-se aproveitar o procedimento em questão para efetuar a alteração da planta de ordenamento - zonamento acústico que integra o PDM em vigor, para inclusão da informação do Mapa de Ruído para o perímetro da cidade de Leiria, documento que considera útil no apoio à decisão.

Importa ainda referir que na elaboração desta alteração se verificou a existência de zonas sensíveis incorretamente delimitadas, tendo sido efetuada também uma correção na planta de ordenamento – zonamento acústico.

#### **D – Avaliar as áreas inundáveis**

Este ponto não será avaliado na presente alteração pelo que não se apresenta respetiva justificação.

#### **E – Infraestruturas viárias propostas**

Os territórios são dinâmicos, daí que, em qualquer estratégia a definir, será necessário verificar a sua capacidade de mobilidade, ou seja, analisar a distribuição e densidade da rede viária, assim como as suas potencialidades e debilidades, de forma a possibilitar a criação de medidas capazes de melhorar as acessibilidades, num contexto de desenvolvimento sustentável. A dinâmica está evidente no n.º 3 do artigo 112.º do regulamento do PDM em vigor quando refere que sem prejuízo dos procedimentos previstos no RJIGT, após decorrer três anos sobre a data de entrada em vigor do Plano poderá ser feita a avaliação da rede rodoviária proposta no Plano.

A alteração tem como objetivo, a possibilidade de eliminação total ou parcial de vias previstas no Plano que não se pretendam vir a executar, por não estar garantida a sua viabilidade e ou sustentabilidade, e a possibilidade de se

instituírem novas vias propostas, ou de se reformularem as atuais, face à estratégia para o território municipal. A Câmara pretende promover a avaliação da rede rodoviária municipal, a qual é fundamental para o planeamento e ordenamento territorial, pois dela depende o nível das acessibilidades de qualquer município, e por consequência, o respetivo desenvolvimento sócio-económico-cultural.

#### **F – Atualização e correção de lapsos do conteúdo documental que constitui o Plano**

Por fim, aproveitando o procedimento em questão, a CML pretende efetuar a atualização do conteúdo documental que constitui o Plano, nomeadamente no que diz respeito:

- ✓ Atualização aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, em vigor para a área de município de Leiria, pela aprovação da 2.ª alteração do Plano de Pormenor de Santo Agostinho, publicada através do Aviso n.º 1499/2019, de 25 de janeiro, entre outras;
- ✓ Às servidões administrativas e restrições de utilidade pública que foram publicadas posteriormente à publicação da 1ª revisão do PDM.

#### 4. FUNDAMENTAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

O PDM em vigor classificou terrenos como solo urbanizável, o qual corresponde a áreas não infraestruturadas, destinadas à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação (n.º 1 do artigo 107.º do regulamento do PDM), ou seja, qualquer intervenção é antecedida de Planos de Urbanização e de Pormenor e Unidades de Execução.

De acordo com o n.º 2 do artigo 107.º do regulamento do PDM, o Solo Urbanizável delimitado na planta de ordenamento-classificação e qualificação do solo compreende as categorias funcionais e subcategorias de espaço identificadas na alínea b) do artigo 37.º nomeadamente:

1. Espaços Residenciais:

1.1 Grau I

1.2 Grau II

2. Espaços de Atividades Económicas:

2.1 Área Comercial e de Serviços

2.2 Área Industrial e Armazenagem

3. Espaços de Uso Especial:

3.1 Áreas de Equipamento

3.2 Turismo

4. Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

As regras e as condições de ocupação do solo urbanizável são as previstas para a mesma categoria ou subcategoria de solo urbanizado (n.º 1 do artigo 108.º do regulamento do PDM). As operações urbanísticas avulsas são permitidas no solo urbanizável, desde que digam respeito a parcelas que se encontrem servidas por vias pavimentadas e infraestruturadas, situadas em contiguidade com o solo urbanizado; ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes ao solo urbanizado através de unidades de execução e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente (n.º 2 do artigo 108.º do regulamento do plano).

A Câmara Municipal promove a programação e execução coordenada do PDM, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização de infraestruturas e de equipamentos de acordo com o interesse público e os objetivos estabelecidos no Plano, recorrendo aos mecanismos previstos na lei (artigo 117.º do regulamento do PDM). O Plano delimitou Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) as quais demarcam áreas de intervenção que, para efeitos da programação da execução do Plano, as quais deverão ser objeto de instrumentos de programação e execução, que desenvolvam e concretizem os objetivos e termos de referência consignados no plano de modo a promover a sua coerência espacial e funcional (artigo 119.º)

O Plano institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento (artigo 121.º):

- ✓ UOPG – Leiria;
- ✓ UOPG – Maceira;
- ✓ UOPG - Monte Real;
- ✓ UOPG – Pedrógão;
- ✓ UOPG- Martinela;
- ✓ UOPG – Arrabal;
- ✓ UOPG – Loureira;
- ✓ UOPG – Áreas Industriais e Armazenagem.

Considera-se ainda relevante referir que algumas áreas do solo urbanizável ficaram condicionadas por Reserva Ecológica Nacional, e que de acordo com o estipulado na alínea j) do artigo 122.º do regulamento do PDM, aquando da programação da sua ocupação (objeto de exclusão), deverão ser acauteladas as medidas necessárias por forma a salvaguardar os valores em presença e estabelecer medidas que minimizem os efeitos da futura ocupação.

O PDM de Leiria possui 72 áreas urbanizáveis delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo e na avaliação destas áreas, foram tidos em conta os seguintes aspetos:

- a) Expor de forma clara o que se pretende fazer em cada um dos espaços;
- b) Comprovar os meios financeiros, devendo estar devidamente inscrito no plano de atividades e no orçamento municipal (GOP) investimento a efetuar nas infraestruturas de forma a garantir a sua execução e evidenciar a sua sustentabilidade;
- c) Relativamente às reservas de solo para a execução de infraestruturas urbanísticas de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, comprovar o previsto nos números 1, 2, 3 do artigo 154º do RJIGT relativamente à reserva de solo, onde consta que a autarquia é responsável pela aquisição dos prédios abrangidos pela reserva de solo;

Para a realização do trabalho, a metodologia implementada baseia-se na caracterização de cada uma das áreas urbanizáveis do PDM de Leiria, segundo os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto e que se elencam:

- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, distribuição de energia e telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

No anexo I apresenta-se para cada uma das áreas a avaliação efetuada de acordo com os critérios acima expostos.

Por questões de organização do documento a cada uma das áreas urbanizáveis foi atribuído um código constituído pelo acrónimo de acordo com a categoria de solo seguido de uma numeração sequencial crescente de acordo com a ordem alfabética dos nomes das Juntas de Freguesia (exemplo: área Urbanizável Residencial Grau I da Freguesia do Arrabal – URG\_I\_1).

Nos quadros 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 e 4.5 apresentam-se as 72 áreas urbanizáveis em análise, de acordo com as categorias do solo.

#### **ESPAÇOS URBANIZÁVEIS RESIDENCIAIS: Grau I (URG\_I) e Grau II (URG\_II)**

As áreas urbanizáveis nesta categoria são 28, três das quais são Espaços Residenciais de Grau I as restantes são Espaços Residenciais de Grau II. Correspondem a um total de **315,15 ha**.

Quadro 4.1 - Espaços Urbanizáveis Residenciais: Grau I (URG\_I) e Grau II (URG\_II)

| FREGUESIA                                              | Código Área urbanizável |           | Área Urbanizável (ha) | REN                                                                    |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Arrabal                                                | UOPG Arrabal            | URG_II_1  | 4,90                  | SIM sem proposta de exclusão)                                          |
| Caranguejeira                                          | URG_II_2                |           | 20,10                 |                                                                        |
| Coimbrão                                               | UOPG Pedrogão           | URG_I_1   | 3,60                  | SIM (A área encontra-se parcialmente inserida em proposta de exclusão) |
|                                                        |                         | URG_II_3  | 2,40                  | SIM (A área encontra-se parcialmente inserida em proposta de exclusão) |
| Maceira                                                | UOPG Maceira            | URG_II_5  | 8,20                  | SIM (sem proposta de exclusão)                                         |
|                                                        |                         | URG_II_6  | 5,40                  |                                                                        |
|                                                        |                         | URG_II_8  | 24,00                 |                                                                        |
|                                                        |                         | URG_II_9  | 1,80                  |                                                                        |
|                                                        |                         | URG_II_10 | 1,65                  |                                                                        |
|                                                        | URG_II_7                |           | 7,50                  |                                                                        |
|                                                        | URG_II_4                |           | 3,90                  | SIM (sem proposta de exclusão)                                         |
| União das Freguesias Leiria, Pousos, Barreira e Cortes | UOPG Leiria             | URG_I_2   | 21,60                 |                                                                        |
|                                                        |                         | URG_II_11 | 8,50                  |                                                                        |
|                                                        |                         | URG_II_12 | 2,70                  |                                                                        |
|                                                        |                         | URG_II_13 | 10,60                 |                                                                        |
|                                                        |                         | URG_II_14 | 10,80                 |                                                                        |
|                                                        |                         | URG_II_15 | 18,60                 | SIM (com proposta de exclusão)                                         |

| FREGUESIA                                              | Código Área urbanizável |            | Área Urbanizável (ha) | REN                            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------|-----------------------|--------------------------------|
|                                                        |                         | URG_II_16  | 9,80                  |                                |
| União das Freguesias Marrazes e Barosa                 | UOPG Leiria             | URG_II_17  | 12,60                 |                                |
|                                                        |                         | URG_II_18  | 14,30                 |                                |
|                                                        |                         | URG_II_19  | 4,00                  |                                |
|                                                        |                         | URG_II_20  | 17,00                 |                                |
|                                                        |                         | URG_II_21* | 17,40                 |                                |
| União das Freguesias Monte Real e Carvide              | UOPG Monte Real         | URG_II_22  | 10,40                 |                                |
| União das Freguesias Parceiros e Azoia                 | UOPG Leiria             | URG_I_3    | 16,30                 |                                |
|                                                        |                         | URG_II_23  | 38,70                 |                                |
|                                                        |                         | URG_II_24  | 11,50                 |                                |
| União das Freguesias Santa Catarina da Serra e Chainça |                         | URG_II_25  | 6,90                  | SIM (com proposta de exclusão) |
| Total                                                  |                         |            | 315,15                |                                |

**ESPAÇOS URBANIZÁVEIS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS: Industrial e Armazenagem (UAE\_IA) e Comercial e Serviços (UAE\_CS)**

As áreas urbanizáveis nesta categoria são 27, com um total de **691,34 ha**, sendo a Área Industrial e Armazenagem a mais representada (25 áreas).

Quadro 4.2 - Áreas urbanizáveis - Área Industrial e Armazenagem (UAE\_IA) e Área Comercial e Serviços (UAE\_CS)

| FREGUESIA                                              | Código Área urbanizável              |          | Área Urbanizável (ha) | REN                            |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|-----------------------|--------------------------------|
| Amor                                                   | UAE_IA_1                             |          | 13,60                 |                                |
| Arrabal                                                | UAE_IA_2                             |          | 17,60                 |                                |
| Bajouca                                                | UAE_IA_3                             |          | 7,60                  |                                |
| Bidoeira de Cima                                       | UAE_IA_4                             |          | 11,44                 |                                |
|                                                        | UAE_IA_5                             |          | 10,10                 |                                |
| Caranguejeira                                          | UOPG Áreas Industriais e Armazenagem | UAE_IA_6 | 4,50                  | SIM (sem proposta de exclusão) |
|                                                        | UAE_IA_7                             |          | 12,80                 | SIM (com proposta de exclusão) |
|                                                        | UAE_IA_8                             |          | 18,40                 |                                |
| Maceira                                                | UAE_IA_9                             |          | 37,80                 |                                |
|                                                        | UAE_IA_10                            |          | 16,80                 |                                |
| Regueira de Pontes                                     | UAE_IA_12                            |          | 6,00                  | SIM (com proposta de exclusão) |
| Colmeias e Memória                                     | UAE_IA_13                            |          | 14,20                 |                                |
|                                                        | UAE_IA_14                            |          | 12,90                 |                                |
| União das Freguesias Leiria, Pousos, Barreira e Cortes | UAE_IA_15                            |          | 25,80                 |                                |

| FREGUESIA                                              | Código Área urbanizável              |           | Área Urbanizável (ha) | REN                            |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|
| União das Freguesias Marrazes e Barosa                 | UAE_CS_1                             |           | 41,90                 |                                |
|                                                        | UAE_IA_16                            |           | 3,60                  |                                |
|                                                        | UAE_IA_17                            |           | 40,70                 |                                |
|                                                        | UAE_IA_18                            |           | 13,20                 |                                |
|                                                        | UAE_IA_19                            |           | 56,70                 | SIM (com proposta de exclusão) |
|                                                        | UAE_IA_11                            |           | 45,80                 |                                |
| União das Freguesias Monte Real e Carvide              | UAE_IA_20                            |           | 35,80                 |                                |
| União das Freguesias Monte Redondo e Carreira          | UAE_IA_21                            |           | 135,50                |                                |
| União das Freguesias Parceiros e Azoia                 | UAE_IA_22                            |           | 14,60                 |                                |
| União das Freguesias Santa Catarina da Serra e Chainça | UOPG Áreas Industriais e Armazenagem | UAE_IA_23 | 22,80                 | SIM (sem proposta de exclusão) |
|                                                        |                                      | UAE_IA_24 | 45,70                 | SIM (sem proposta de exclusão) |
| União das Freguesias Santa Eufémia e Boa Vista         | UAE_CS_2                             |           | 13,70                 |                                |
| União das Freguesias Souto da Carpalhosa e Ortigosa    | UAE_IA_25                            |           | 11,80                 |                                |
|                                                        |                                      |           | 691,34                |                                |

### ESPAÇOS URBANIZAVEIS DE USO ESPECIAL: Turismo (UUET) e Áreas de Equipamentos (UUEE)

As áreas urbanizáveis de uso especial são 7, sendo 4 áreas de equipamento e 3 de turismo.

Estas áreas perfazem um total de **107,8 ha**.

Quadro 4.3 - Espaços Urbanizáveis de Uso Especial: Turismo (UUET) e Área de Equipamentos (UUEE)

| FREGUESIA                                              | Código Área urbanizável |        | Área Urbanizável (ha) | REN                            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------|-----------------------|--------------------------------|
| Coimbrão                                               | UOPG Pedrógão           | UUET_1 | 12,40                 | SIM (sem proposta de exclusão) |
| União das Freguesias Leiria, Pousos, Barreira e Cortes | UOPG Leiria             | UUET_2 | 10,00                 | SIM (sem proposta de exclusão) |
|                                                        |                         | UUEE_1 | 7,30                  |                                |
| União das Freguesias Marrazes e Barosa                 | UOPG Leiria             | UUEE_2 | 33,90                 |                                |
| União das Freguesias Monte Redondo e Carreira          |                         | UUEE_3 | 14,80                 |                                |
| União das Freguesias Parceiros e Azoia                 | UOPG Leiria             | UUEE_4 | 7,00                  |                                |

|                                                        |               |        |              |                                |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------|--------------|--------------------------------|
| União das Freguesias Santa Catarina da Serra e Chainça | UOPG Loureira | UUET_3 | 22,40        | SIM (sem proposta de exclusão) |
| <b>Total</b>                                           |               |        | <b>107,8</b> |                                |

#### ESPAÇOS URBANIZÁVEIS DE BAIXA DENSIDADE (UBD)

As áreas urbanizáveis de Espaços Urbanos de Baixa Densidade são 10, e representam uma área total de **84,1 ha**.

Quadro 4.4 - Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade (UBD)

| FREGUESIA                                              | Código Área urbanizável |        | Área Urbanizável (ha) | REN                            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------|-----------------------|--------------------------------|
| Arrabal                                                | UOPG Martinela          | UBD_1  | 7,30                  | SIM (sem proposta de exclusão) |
| Bajouca                                                |                         | UBD_2  | 3,80                  |                                |
| Coimbrão                                               |                         | UBD_3  | 8,20                  |                                |
| Regueira de Pontes                                     |                         | UBD_4  | 9,40                  | SIM (com proposta de exclusão) |
| União das Freguesias Marrazes e Barosa                 |                         | UBD_5  | 11,90                 |                                |
| União das Freguesias Monte Redondo e Carreira          |                         | UBD_6  | 8,30                  |                                |
| União das Freguesias Santa Catarina da Serra e Chainça |                         | UBD_7  | 4,80                  |                                |
| União das Freguesias Santa Eufémia e Boa Vista         |                         | UBD_8  | 17,20                 |                                |
|                                                        |                         | UBD_9  | 11,20                 |                                |
| União das Freguesias Souto da Carpalhosa e Ortigosa    |                         | UBD_10 | 2,00                  |                                |
| <b>Total</b>                                           |                         |        | <b>84,1</b>           |                                |

## ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (AED)

De acordo com o artigo 75.º do regulamento do PDM as Áreas de Edificação Dispersa (AED), delimitadas na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo, 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.

Os artigos 76.º e 77.º do regulamento do PDM definem os usos dominantes e os usos complementares ou compatíveis com os dominantes permitidos nas AED e respetivo regime de edificabilidade. Relativamente ao uso dominante permitido “habitação unifamiliar”, nos termos da alínea b) do n.º 3 do art.º 16.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, as novas construções para habitação, salvo nas situações admitidas pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, de acordo com o estabelecido nas orientações dos programas regionais.

Embora a proposta do PROT-Centro não tenha sido aprovada pelo Governo (aprovada em Conselho Regional), prevê regras específicas para a construção de habitação em solo rústico (TG10, n.º 5), as quais de acordo com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, servem de referência para admissibilidade deste uso (habitacional) em solo rústico.

De acordo com a TG10, n.º 5 – (Edificabilidade em solo rural) do PROT- Centro, a edificação isolada deve ter como função o suporte às atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, ambientais, culturais e paisagísticos e/ou à promoção da multifuncionalidade dos espaços rurais, podendo as novas construções, ter as seguintes finalidades: a edificação para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, nas seguintes condições:

- Comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola e de alternativas de localização;
- Tipologia unifamiliar;
- Área mínima do prédio com valores variando entre 3 e 4 hectares, em função da área média de exploração agrícola do município e de acordo com o escalonamento referido

Com a publicação do Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto, os usos permitidos nomeadamente a habitação, nas Áreas de Edificação Dispersa estão incompatíveis com o n.º 3 do referido diploma.

Em conformidade com o n.º 3, consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, designadamente, os seguintes usos:

- a) As novas instalações de comércio, serviços e indústria que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;

- b) As novas construções para habitação, salvo nas situações admitidas pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, de acordo com o estabelecido nas orientações dos programas regionais;
- c) Os empreendimentos turísticos, salvo nas formas e tipologias admitidas em solo rústico, de acordo com as orientações estabelecidas nos programas regionais.

Deste modo, considerando as disposições do nº 3 do artigo 16º Decreto- Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o PDM em vigor não cumpre com o decreto regulamentar, o que implica a avaliação das AED delimitadas na planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo do PDM em vigor, bem como a alteração do regime de edificabilidade estipulado no regulamento do PDM em vigor.

O PDM de Leiria possui **46 Áreas de Edificação Dispersa (AED)**, num total de **219,9 ha**, delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo e de acordo com o seu regulamento estas áreas podem comportar como usos dominantes as habitações unifamiliares, edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais e empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico. Como usos compatíveis surgem o comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços, estabelecimentos industriais de carácter florestal, agrícola e pecuário, equipamentos de utilização coletiva e instalações e instalações destinadas ao recreio e lazer e edificações ligadas à proteção civil.

Assim, estas áreas foram delimitadas com acordo com os critérios definidos no PROT-CENTRO tendo como base que deviam apresentar uma densidade superior a 1 edifício por hectare:

- Considerar o respetivo padrão de ocupação tendo em atenção a estrutura viária e a tipologia do edificado, incluindo uma faixa envolvente com a profundidade máxima de 100 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações;
- A dimensão mínima para delimitação destas áreas não poderá ser inferior a 5 hectares. No entanto, admite-se que o referido valor se reduza a 2,5 hectares desde que inclua, pelo menos, 5 edifícios;
- As áreas cuja densidade varie entre os 4 e os 7 edifícios por hectare e que estejam sujeitas a grande pressão edificatória devem ser objeto de Planos de Intervenção no Espaço Rural.

A metodologia implementada baseia-se na caracterização de cada uma das Áreas de Edificação Dispersa (AED) do PDM de Leiria, segundo os critérios previstos no nº3 do artigo 7º Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 agosto:

- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, distribuição de energia e telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

- d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

E ainda a avaliação das AED nos critérios para delimitação de Aglomerado rural, pequenos núcleos de edificação concentrada, com o mínimo de 10 edifícios, servidos de arruamentos públicos, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural e devem ter as seguintes características:

- Os aglomerados são delimitados com base na contiguidade do edifício (afastamento entre as construções menor ou igual a 50 metros), incluindo uma faixa envolvente com uma profundidade de máxima de 50 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações, ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local;
- Em casos excecionais, quando se verifique e perspetive uma dinâmica demográfica positiva e ou de instalação de serviços, equipamentos ou atividades de apoio ao mundo real, estes aglomerados podem ser alvo de um crescimento restrito;
- Áreas rurais concentradas com um núcleo de habitações assumidamente concentrado: tipologias nucleadas;

Com base no acima referido foram reavaliadas todas as AED do PDM de Leiria e elaborada uma tabela (Anexo I) com a indicação dos critérios necessários para poderem ser reclassificadas para solo urbano e outra com os critérios do Aglomerado Rural de modo a perceber quais seriam as AED com características de Aglomerado Rural ou Espaços de Baixa Densidade ou manterem-se como Áreas de Edificação Dispersa.

No anexo I, nas páginas 179 e 180, apresenta-se para cada uma das áreas a avaliação efetuada de acordo com os critérios acima expostos.

A freguesia que tem mais Áreas de Edificação Dispersa é a União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes (12) e aquelas que apenas apresentam uma AED são as freguesias de Amor, Regueira de Pontes e a União das freguesias de Santa Catarina da Serra (Gráfico 1).

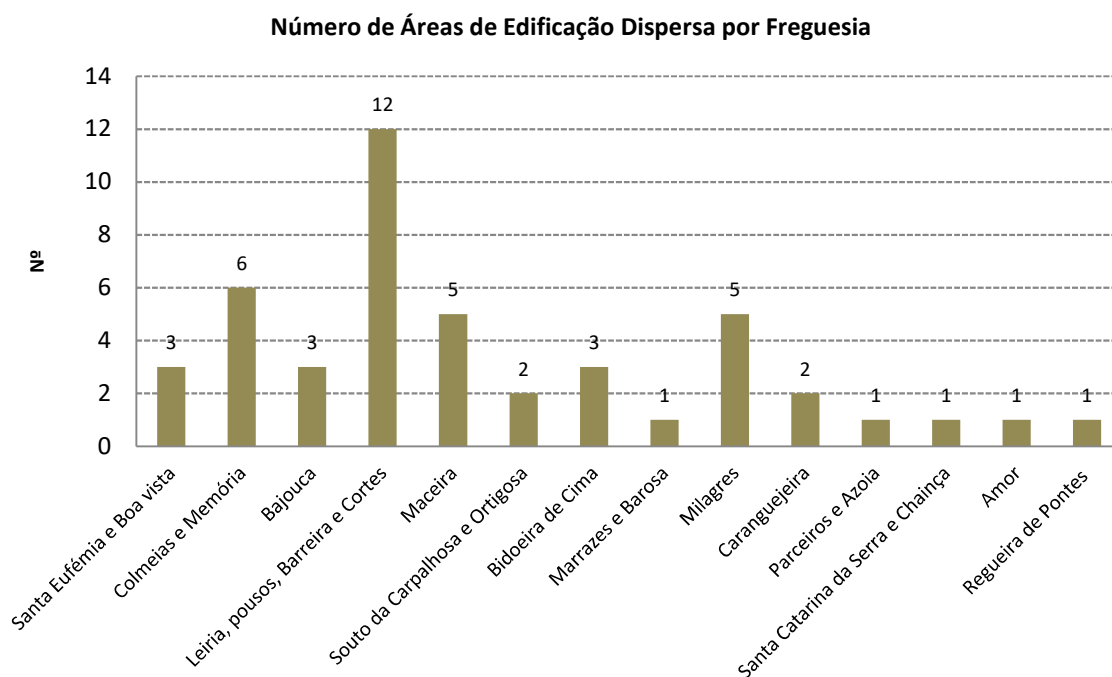


Gráfico 1 – Número de Áreas de Edificação Dispersa por freguesia

Quadro 4.5 - Áreas de Edificação Dispersa - AED

| Freguesia           | Código AED | Área (ha) | REN                            |
|---------------------|------------|-----------|--------------------------------|
| Amor                | AED 1      | 2,7       |                                |
| Bajouca             | AED 2      | 9         | Sim (com proposta de exclusão) |
|                     | AED 3      | 1,3       |                                |
|                     | AED 4      | 2,7       |                                |
| Bidoeira de Cima    | AED 5      | 6,3       |                                |
|                     | AED 6      | 2,2       | Sim (com proposta de exclusão) |
|                     | AED 7      | 3,3       |                                |
| Caranguejeira       | AED 8      | 6,1       | Sim (com proposta de exclusão) |
|                     | AED 9      | 1,6       |                                |
| Maceira             | AED 10     | 6,4       | Sim (com proposta de exclusão) |
|                     | AED 11     | 4,7       | Sim (com proposta de exclusão) |
|                     | AED 12     | 4,0       |                                |
|                     | AED 13     | 3,3       |                                |
|                     | AED 14     | 2,6       | Sim (com proposta de exclusão) |
| Milagres            | AED 15     | 4,6       |                                |
|                     | AED 16     | 4,1       |                                |
|                     | AED 17     | 3,6       |                                |
|                     | AED 18     | 3,0       | Sim (com proposta de exclusão) |
|                     | AED 19     | 2,6       |                                |
| Regueira de Pontes  | AED 20     | 4,4       |                                |
| Colmeias e Memórias | AED 21     | 10,5      |                                |
|                     | AED 22     | 8,4       |                                |
|                     | AED 23     | 5,3       | SIM (com proposta de exclusão) |

| Freguesia                         | Código AED | Área (ha)    | REN                            |
|-----------------------------------|------------|--------------|--------------------------------|
|                                   | AED 24     | 4,8          |                                |
|                                   | AED 25     | 2,6          |                                |
|                                   | AED 26     | 2,2          |                                |
| Leiria, Pousos Barreira e Cortes  | AED 27     | 8,6          |                                |
|                                   | AED 28     | 6,2          |                                |
|                                   | AED 29     | 5,5          | Sim (com proposta de exclusão) |
|                                   | AED 30     | 5,1          |                                |
|                                   | AED 31     | 5,3          | Sim (com proposta de exclusão) |
|                                   | AED 32     | 4,6          |                                |
|                                   | AED 33     | 4,4          |                                |
|                                   | AED 34     | 2,4          |                                |
|                                   | AED 35     | 2,3          | Sim (com proposta de exclusão) |
|                                   | AED 36     | 2,1          |                                |
|                                   | AED 37     | 1,7          | Sim (com proposta de exclusão) |
|                                   | AED 38     | 10,8         |                                |
| Marrazes e Barosa                 | AED 39     | 5,0          |                                |
| Parceiros e Azoia                 | AED 40     | 3,5          |                                |
| Santa Catarina da Serra e Chainça | AED 41     | 3,0          | Sim (com proposta de exclusão) |
| Santa Eufémia e Boa Vista         | AED 42     | 7,7          | Sim (com proposta de exclusão) |
|                                   | AED 43     | 11,6         |                                |
|                                   | AED 44     | 8,5          |                                |
| Souto da Carpalhosa e Ortigosa    | AED 45     | 6,0          |                                |
|                                   | AED 46     | 3,3          |                                |
| <b>Total</b>                      |            | <b>219,9</b> |                                |

No próximo ponto apresenta-se a proposta de classificação das áreas urbanizáveis e área de edificação dispersa em análise organizada por freguesia tendo em consideração o seguinte:

- Áreas que cumprem os critérios necessários sendo expectável passarem para solo urbano
- Áreas que embora não cumpram todos os critérios em termos de infraestruturas é passível a sua classificação em solo urbano porque ficaram comprovados os meios financeiros para a sua execução ou se encontram em áreas cuja dinâmica construtiva se apresenta elevada e onde se encontrem a desenvolver compromisso urbanísticos;
- Áreas que não cumprem todos os critérios, sendo proposto a sua classificação para solo rústico.

## 4.1 FREGUESIA DE AMOR

### 4.1.1 Áreas urbanizáveis

#### 4.1.1.1 UAE-IA-1 - BREJEIRA

A freguesia de Amor tem uma área industrial com 26ha dos quais 13,6ha é área urbanizável que se encontra servida por uma estrada municipal com infraestruturas, nomeadamente abastecimento de águas e drenagem de águas residuais, conforme se pode verificar no anexo I, páginas 2 a 4.

Na área contígua encontra-se implantada uma unidade industrial que ainda abrange área urbanizável (figura 4.1.1). Esta área industrial encontra-se muito próxima ao concelho da Marinha Grande, sendo a única existente na freguesia de Amor.

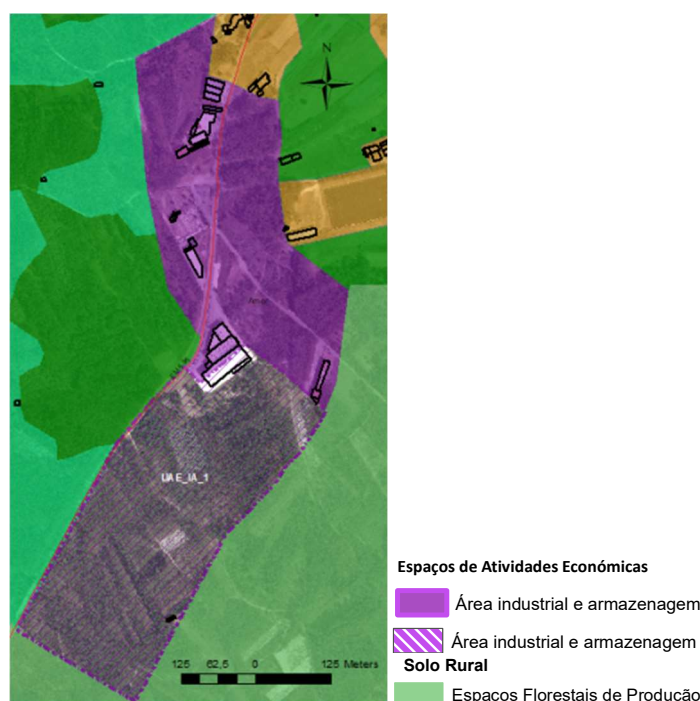


Figura 4.1.1 – Extrato da Área Industrial e Armazenagem de Amor (UAE-IA-1) – área urbanizável a classificar.

De acordo com os Instrumentos Previsionais do Município de Leiria – Grandes Opções do Plano (GOP) encontram-se destinadas verbas para a construção e beneficiação de Áreas e Parques Industriais, conforme se pode verificar no extrato das grandes opções do plano apresentado na figura 4.1.2 (a versão completa do documento consta no anexo II).

| Plano de Investimentos |                         |                          |                                                                |                          |           |                     |                     |                  |                  |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Objectivo              | Classificação Económica | Projecto Acção<br>Código | Descrição                                                      | Despesas de investimento |           |                     |                     |                  |                  |
|                        |                         |                          |                                                                | Ano em Curso             |           | Anos                |                     |                  |                  |
|                        |                         |                          |                                                                | Total                    | Definido  | 2021                | 2022                | 2023             | Outros           |
| 3.2.1.                 |                         |                          | <b>Indústria</b>                                               | 386000,00                | 386000,00 | <b>6.320.000,00</b> | <b>2.120.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>20.000,00</b> |
| 3.2.1.1.               |                         |                          | Áreas e parques industriais                                    | 386000,00                | 386000,00 | <b>6.320.000,00</b> | <b>2.120.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>20.000,00</b> |
| 3.2.1.1.1.             |                         | 01                       | Construção e beneficiação                                      | 50000,00                 | 50000,00  | 600.000,00          | 600.000,00          | 0,00             | 0,00             |
| 3.2.1.1.1.             | 02/07010401             | 0101                     | Áreas e Parques Industriais (ARRUAMENTOS;OBRAS COMPLEMENTARES) | 50000,00                 | 50000,00  | 600.000,00          | 600.000,00          | 0,00             | 0,00             |
| 3.2.1.1.1.             |                         | 01                       | Construção e beneficiação                                      | 320000,00                | 320000,00 | 4.000.000,00        | 1.000.000,00        | 0,00             | 0,00             |

Figura 4.1.2 – Extrato do documento relativo às Grandes Opções do Plano (GOP) onde consta verbas destinadas para a construção e beneficiação de Áreas e Parques Industriais.

## Proposta

Propõe-se que 25% (3,42 ha) da área de solo urbanizável passe para solo urbano na categoria de **Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem**, conforme ilustrado na figura abaixo, ficando a restante área em Espaços Florestais de Produção.

Trata-se da única área industrial da freguesia, junto a um lugar dinâmico e comprometido da freguesia de Amor, sendo que se encontra muito próxima da fronteira com Marinha grande, um concelho com um tecido industrial relevante e dinâmico.

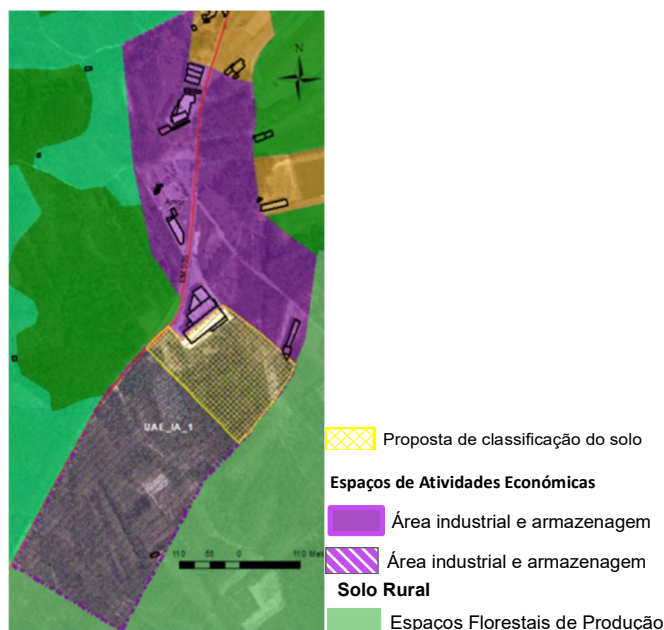


Figura 4.1.3 – Extrato da Área Industrial e Armazenagem de Amor (UAE-IA-1) – área urbanizável a classificar.

## 4.1.2 ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

### 4.1.2.1 AED 1

A AED 1 situa-se na freguesia de Amor, a sul do perímetro urbano de Casal dos Claros/Coucineira, configurando uma área de 2,7ha.

Esta área de edificação dispersa (figura 4.1.4) possui cerca de 7 edificações numa área de caracterizada pela dispersão e ruralidade com uma grande propensão para a agricultura, encontrando-se contígua a áreas da RAN. Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, possuindo algumas infraestruturas básicas. No anexo I (página 5) apresenta-se a análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

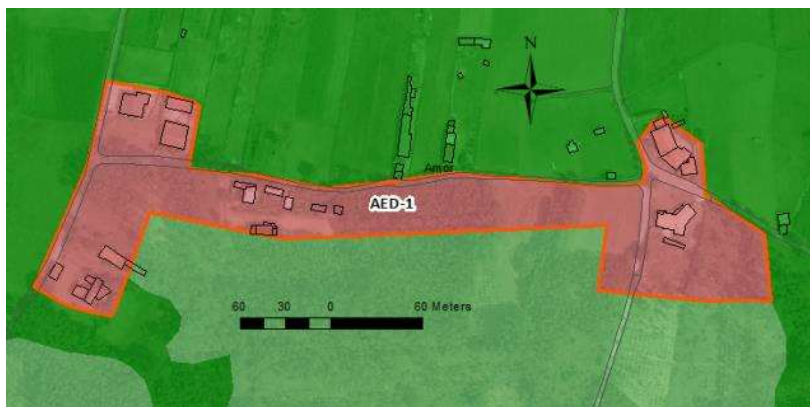


Figura 4.1.4 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 1) a classificar.

### Proposta

Pelo facto de não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua manutenção como Área de Edificação Dispersa** com alteração do regulamento do PDM em vigor por forma a dar cumprimento ao estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

## 4.2 FREGUESIA DE ARRABAL

A freguesia de Arrabal possui três áreas urbanizáveis, duas delas encontram-se em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), a UOPG de Arrabal e a de Martinela.

### 4.2.1 Áreas Urbanizáveis

#### 4.2.1.1 UOPG DE ARRABAL – URG-II-1

A área urbanizável delimitada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) de Arrabal (figura 4.2.1) insere-se em Espaços Residenciais de Grau II, tem uma área de 4,90 ha e encontra-se, na sua totalidade, condicionada por REN na tipologia de Áreas de Máxima Infiltração, sem pedido de exclusão, mas contígua às propostas de exclusão da REN do PDM em vigor C22 e C23.

No anexo I (páginas 6 a 8) encontram-se expostos os objetivos da UOPG e apresenta-se a análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto. Como se pode verificar a área encontra-se inserida no sistema urbano do perímetro urbano de Arrabal, junto ao núcleo da freguesia e equipamentos desportivos e administrativos. É servida pela rede de saneamento e abastecimento de água, em proximidade com a rede de transportes públicos.

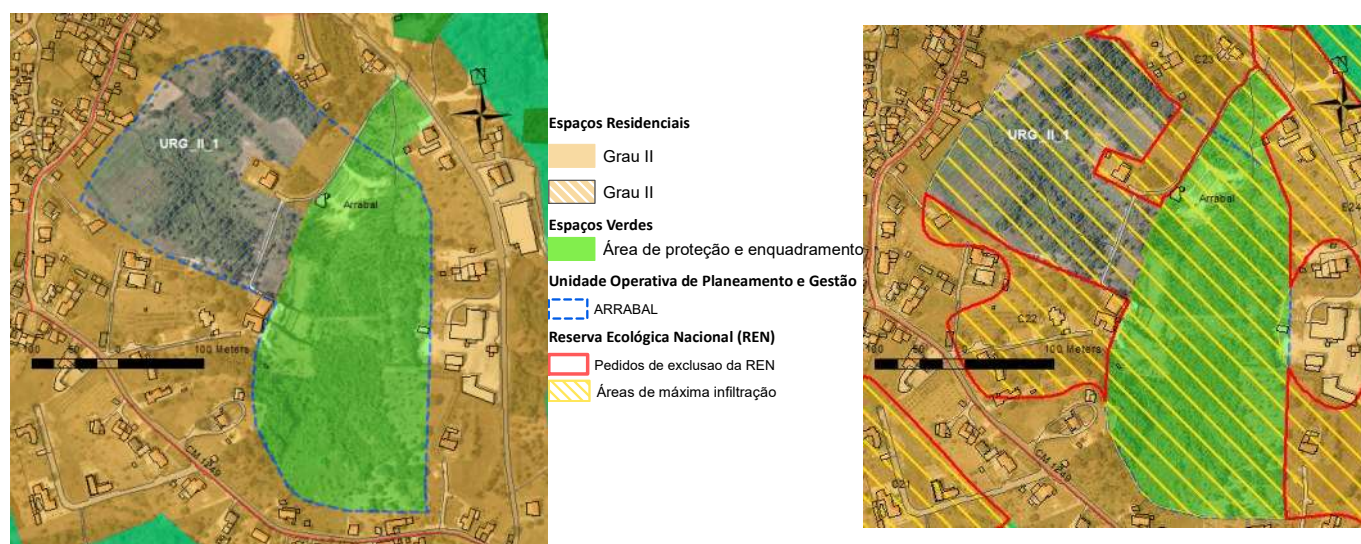


Figura 4.2.1 - Extratos, da Plana de Ordenamento – classificação e qualificação do solo com a identificação da UOPG de Arrabal e Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-1) – área urbanizável a classificar e Planta de Condicionantes – REN.

## Proposta

Apesar de dar cumprimento ao disposto no artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, conforme evidenciam os elementos do anexo I (páginas 6 a 8), pelo facto de se encontrar condicionada por REN e também por não se encontrarem reunidas as condições para a aquisição das parcelas que constituem os Espaços verdes conforme previsto no artigo 154º do RJGT, **propõe-se a classificação desta área para solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação**, assim como a área com a categoria de Espaços Verdes, subcategoria de Área de Proteção e enquadramento contígua mantendo a UOPG existente para futura reclassificação do solo, através de um Plano de Pormenor (PP) com efeitos registrais.

Em conclusão esta proposta significa um acréscimo de 4,9 h de Espaços Florestais de Conservação do solo rústico.

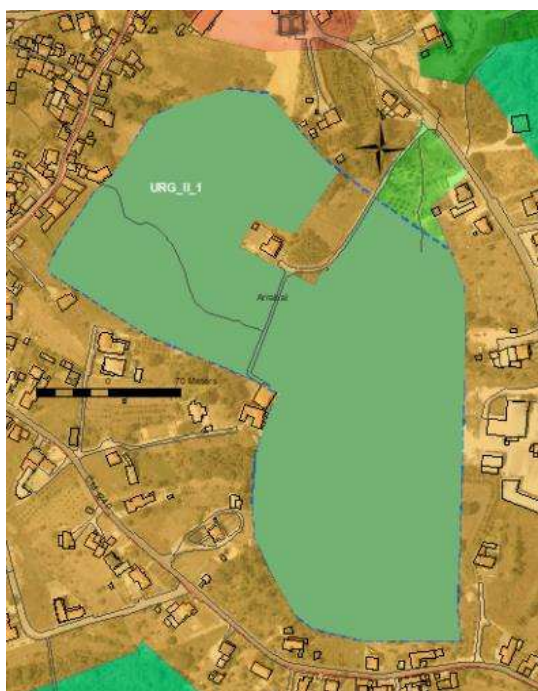


Figura 4.2.2 - Extrato, da área da UOPG do Arrabal, que fica agora em solo rústico, na quase totalidade, o que se encontra a verde na imagem acima.

### 4.2.1.2 – UOPG DE MARTINELA – UBD-1

A área em causa (figura 4.2.3) insere-se em Espaços Urbanos de Baixa Densidade, na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) da Martinela e tem uma área de 7,3 ha. No anexo I (páginas 9 a 11) encontram-se expostos os objetivos da UOPG e apresenta-se a análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

Como se pode verificar, nos elementos que constam no anexo I, a área é envolvida pelas infraestruturas básicas no entanto a área urbanizável, desde a aprovação do PDM, não registou qualquer dinâmica construtiva.

A área encontra-se, na sua totalidade, condicionada por REN – Áreas de Máxima Infiltração. Na sua contiguidade existe a proposta de exclusão da Reserva Ecológica Nacional nº E 9.

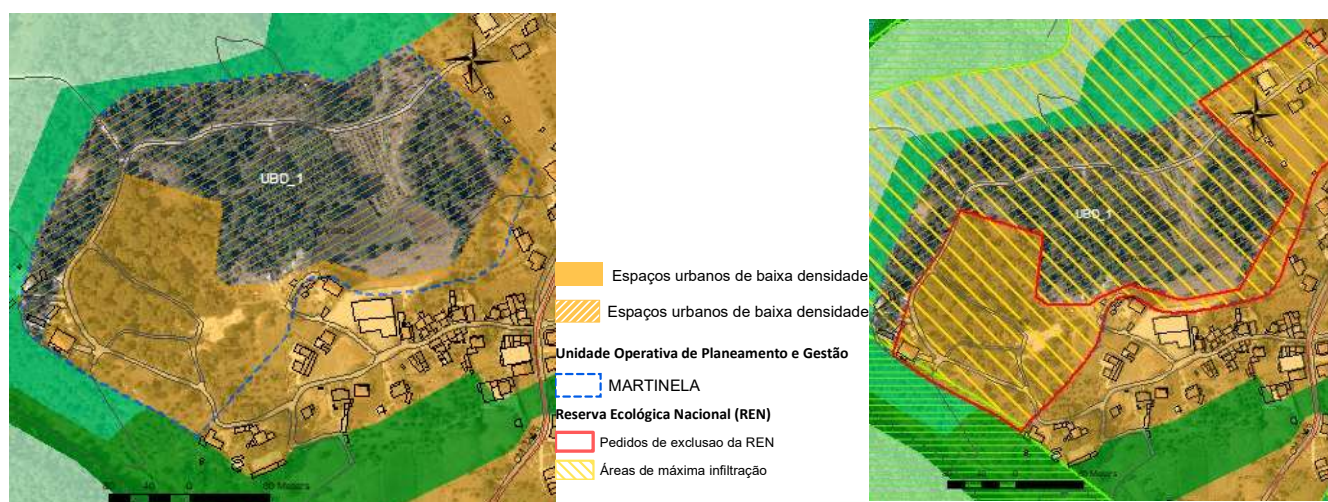


Figura 4.2.3 - Extrato, da UOPG da Martinela, Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD-1) – área urbanizável e REN – Áreas de Máxima Infiltração

### Proposta

Pelo facto de não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a classificação de toda a área para solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação.**

Na sequência da classificação proposta a UOPG da Martinela deixa de existir.



Figura 4.2.4 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD-1) – redesenho para Espaços Florestais de Conservação.

#### 4.2.1.3 - UAE-IA-2

A área Industrial do Arrabal tem 17,6 ha (UAE-IA-2), localiza-se junto à EN 113 e à A1, na localidade de Cardosos.

Possui várias atividades económicas em funcionamento e que ocupam grande parte da área, tendo demonstrando alguma dinâmica construtiva com a entrada nos serviços camarários de vários processos.

A área é servida por várias infraestruturas urbanas encontrando-se, inclusive, servida por transportes públicos, conforme se pode verificar no anexo I, páginas 12 a 14.

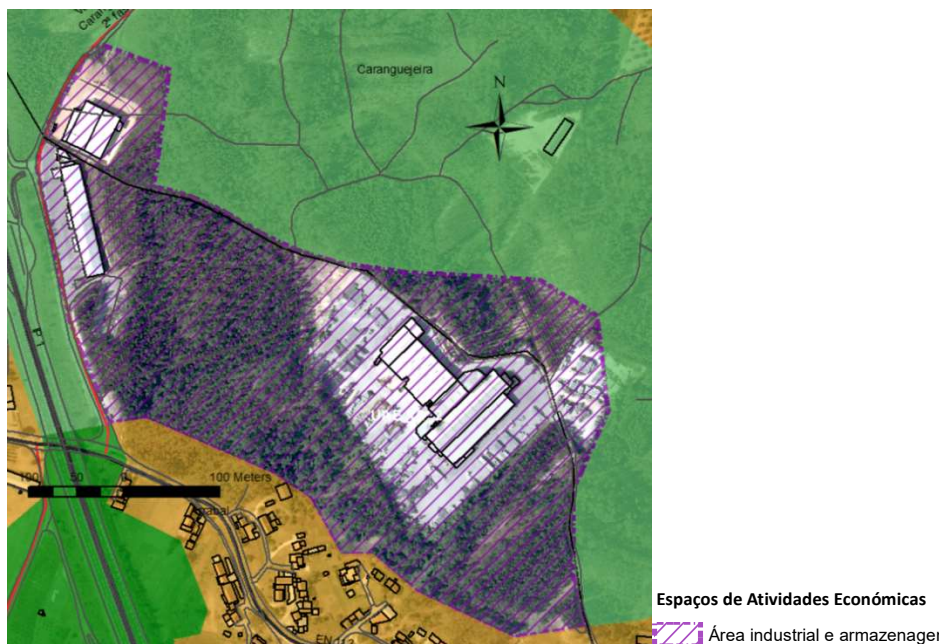


Figura 4.2.5 - Extrato, sem escala, da Área Industrial e Armazenagem de Arrabal (UAE-AIA-2) – área urbanizável a classificar.

### Proposta

A UAE-IA-2 cumpre com os critérios definidos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, pelo que se **propõe a sua classificação como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas subcategoria Área Industrial e Armazenagem.**

## 4.3 FREGUESIA DE BAJOUCA

A freguesia da Bajouca apresenta duas áreas urbanizáveis, uma da categoria de usos do solo de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD-2) e outra de Espaços de Atividades Económicas - subcategoria de Áreas Industriais e Armazenagem (UAE-IA-3).

Apresenta três Áreas de Edificação Dispersa.

### 4.3.1 Áreas Urbanizáveis

#### 4.3.1.1 UBD-2 – Bouça de Cá

A área de Espaços Urbanos de Baixa Densidade com 3,8 ha apresenta características de ocupação dispersa, desenvolvendo-se entre duas vias. Insere-se no modelo de organização do sistema urbano municipal, por fazer parte do perímetro urbano de Bouça de Cá/Estremadouro (figura 4.3.1).

Não possui aglomerado de edifícios, dispõe, no entanto, de infraestruturas urbanas distribuidoras próximas, assim como equipamentos de cariz local à escala do lugar, conforme se pode verificar no anexo I, páginas 15 a 17.

A sua continuidade assegurará a coerência e colmatação do aglomerado urbano onde se integra.

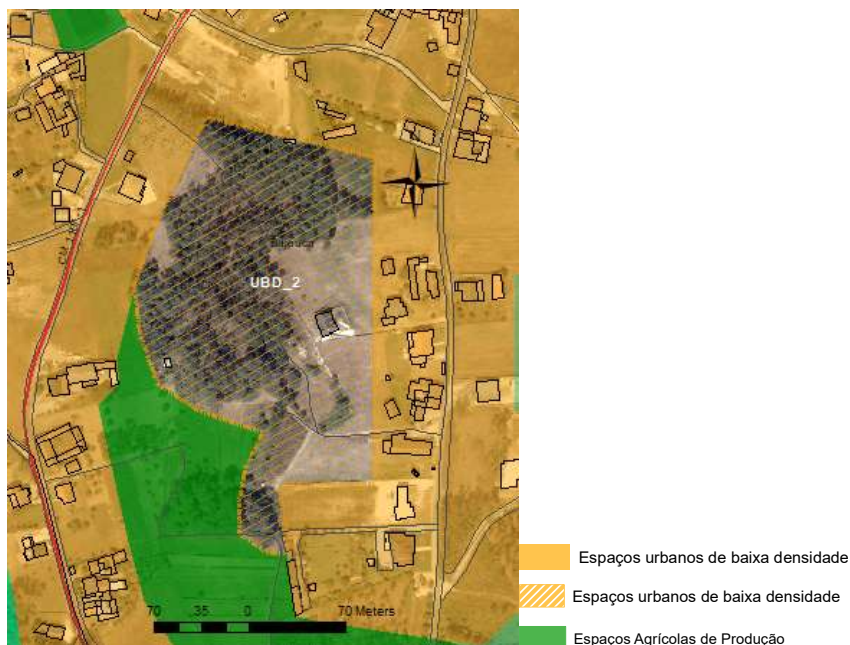


Figura 4.3.1 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD-2) – área urbanizável a classificar.

### Proposta

De acordo com as características da área, e dando cumprimento aos critérios definidos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação como solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.3.1.2 UAE-IA-3 – Marinha do Engenho

É uma pequena área industrial (7,6ha) delimitada para enquadrar a unidade industrial existente no local. Localiza-se na freguesia da Bajouca e Monte Redondo/ Carreira, muito próxima da área industrial de Monte Redondo e dos acessos à A17. Possui compromissos urbanísticos, encontrando-se apenas construído a indústria. No que se refere às infraestruturas, a área em análise é servida por várias infraestruturas exceto o saneamento, conforme se pode verificar no anexo I, páginas 18 a 20.



Figura 4.3.2 – Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do solo e Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-3 – área urbanizável

#### Proposta

De acordo com as características da área, e dando cumprimento aos critérios definidos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a classificação como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem de uma área de 4,6 ha, ficando a restante em solo rústico - Espaços Florestais de Produção, como se pode verificar na figura abaixo.**



Figura 4.3.3 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Área Industrial e Armazenagem (UAE-IA-3) – redesenho para Espaços de Atividades Económicas e Espaços Florestais de Produção.

## 4.3.2 - Áreas de Edificação Dispersa

### 4.3.2.1 – AED 2

A AED 2 situa-se na freguesia de Bajouca, e configura o lugar de Marco, próximo do perímetro urbano localizado a sul de Vale de Cima.

Esta Área de Edificação Dispersa situa-se numa zona limítrofe do concelho de Leiria com o concelho de Pombal na freguesia da Bajouca, e que se desenvolve ao longo da EM 531-1 (figura 4.3.4).

Apresenta uma área de 9 ha e possui várias construções assim como um considerável número de compromissos urbanísticos e atividades económicas que podem produzir fluxos. A área possui as infraestruturas básicas, assim como transportes públicos, conforme se pode verificar no anexo I, página 21.

Ressalva-se que esta AED encontra-se parcialmente em REN - tipologia Cabeceiras das linhas de água com proposta de exclusão (C 457) tendo como fim a habitação, sendo que a exclusão se localiza em área comprometida, servida por arruamento infraestruturado.

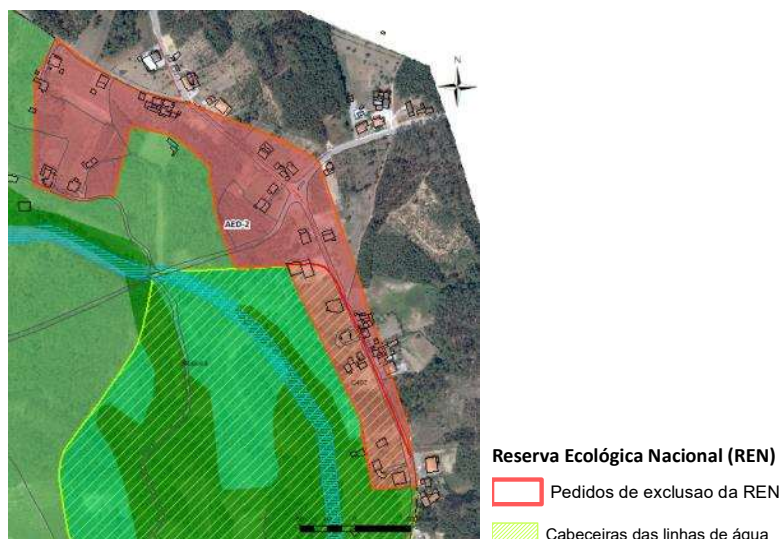


Figura 4.3.4 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e área de edificação dispersa (AED 2) a classificar como Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

### Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a classificação desta área para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.3.2.2 - AED 3

A AED 3 situa-se na freguesia de Bajouca, a sul do perímetro urbano de Vale de Cima, confronta com o concelho de Pombal a Este, possuindo uma área de 1,3ha (figura 4.3.5).

Esta Área de edificação dispersa possui 2 pavilhões numa área de caracterizada pela dispersão e ruralidade. Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos (em relação à sua área reduzida), possuindo algumas infraestruturas básicas, conforme se pode verificar no anexo I, página 22.



Figura 4.3.5 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 3)

### Proposta

Pelo facto não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua manutenção como Área de Edificação Dispersa com proposta de alteração do regulamento do PDM em vigor, por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

#### 4.3.2.3 - AED 4

A AED 4 situa-se na freguesia da Bajouca, configura o lugar de Salgueiros e possui uma área de 2,7ha. Caracteriza-se por ser uma área rural agrícola localizada junto à via que liga Bajouca ao Marco e ao concelho de Pombal (figura 4.3.6).

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, atendendo à área e construções existentes são dez (10), sendo que não possui todas as infraestruturas básicas, conforme se pode verificar no anexo I, página 23.



Figura 4.3.6 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e a área de edificação dispersa (AED 4).

### **Proposta**

Atendendo às características e por não dar cumprimento à totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Área de Edificação Dispersa com proposta de alteração do regulamento do PDM em vigor, por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

## 4.4 FREGUESIA DE BIDOEIRA DE CIMA

A freguesia de Bidoeira de Cima apresenta duas áreas urbanizáveis, da categoria de Espaços de Atividades Económicas - subcategorias de Áreas Industriais e Armazenagem (UAE-IA-4 e UAE-IA-5).

Para além destas áreas apresenta ainda três Áreas de Edificação Dispersa.

### 4.4.1 Áreas urbanizáveis

#### 4.4.1.1 UAE-IA-4 – Pinhal Grande

Esta área industrial possui 11,4 ha, encontra-se situada na freguesia de Bidoeira de Cima e confina com a Estrada da Guia que faz o limite entre o concelho de Leiria e de Pombal (figura 4.4.1).

É um local de distribuição do gasoduto nacional, sendo que deste local seguem vários traçados para Norte, Sul e Este, conforme se pode verificar no anexo I, páginas 24 a 26.

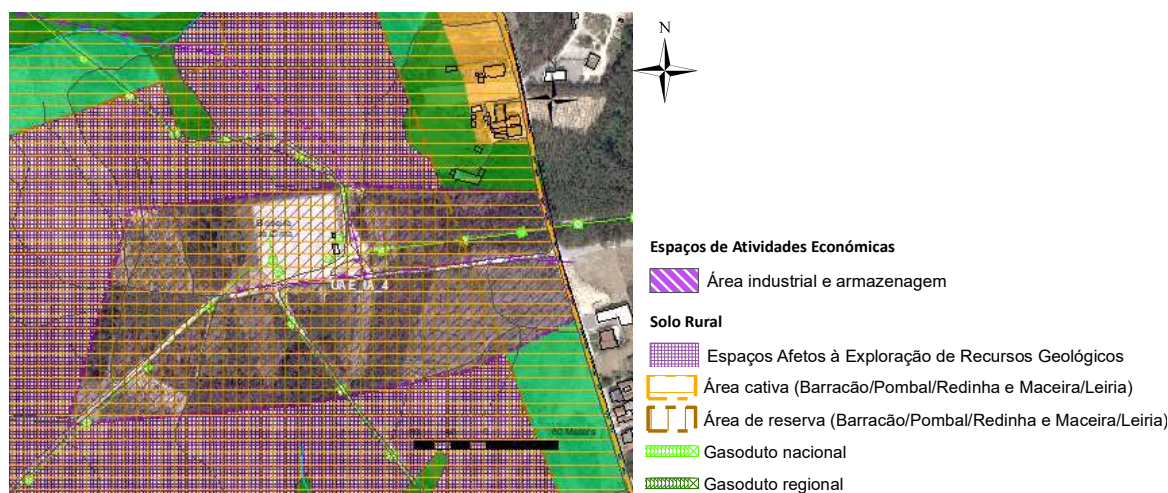


Figura 4.4.1 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e Planta de Condicionantes (Outras condicionantes) da Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-4

### Proposta

Esta área industrial na generalidade não dá cumprimento ao estipulado nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, cuja análise pode ser consultada no anexo I (páginas 24 a 26).

No entanto, pelo facto de existir uma operação urbanística com alvará de construção emitido **propõe-se classificar uma área de 1,8 ha como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas subcategoria Área Industrial e Armazenagem, representada a trama quadriculada a amarelo na figura 4.4.2. E para a restante área, propõe-se a classificação para solo rústico na categoria de Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos (8,75 ha) e Espaços Agrícolas de Produção (0,85ha).**

Esta proposta para Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos decorre do facto de parte da área urbanizável industrial encontrar-se em Área de Reserva Barracão/Pombal/Redinha e Maceira/Leiria, conforme Planta de Condicionantes – Outras condicionantes do PDM de Leiria.

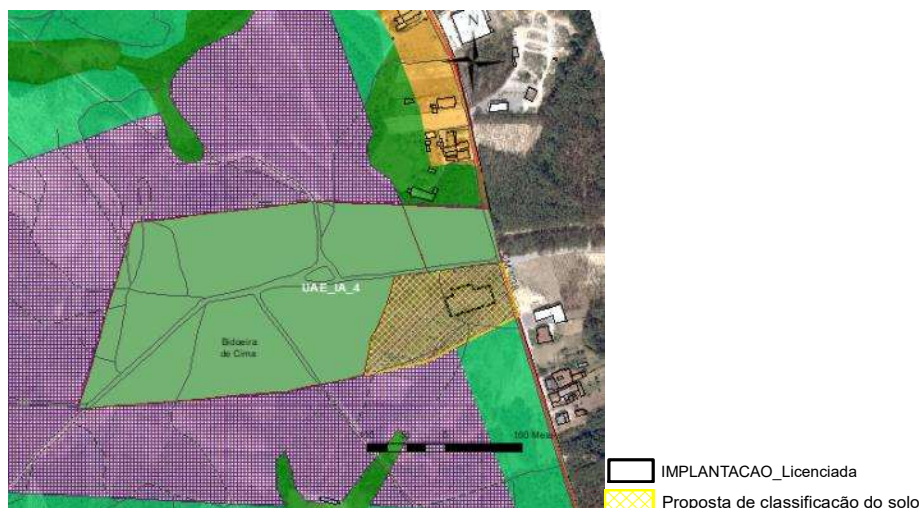


Figura 4.4.2 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem (UAE-IA-4) – redesenho para Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem (a amarelo) e solo rústico – Espaços Agrícolas de produção e Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos (a verde).

#### 4.4.1.2 UAE-IA-5 – Chão Velho

A área industrial de Bidoeira de Cima tem na sua totalidade 16ha dos quais 10,1ha são solo urbanizável (figura 4.4.3).

Encontra-se num local com acessibilidades razoáveis e junto a uma área industrial com tecido empresarial existente e em crescimento, sendo que parte da área urbanizável já se encontra ocupada com uma atividade que ampliou as suas instalações para a área industrial urbanizável.

A área cumpre com o estipulado nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, cuja análise pode ser consultada no anexo I, páginas 27 a 29.

A sua continuidade garantirá a coerência deste perímetro urbano e evitará a fragmentação territorial no que se refere às atividades industriais e comerciais.

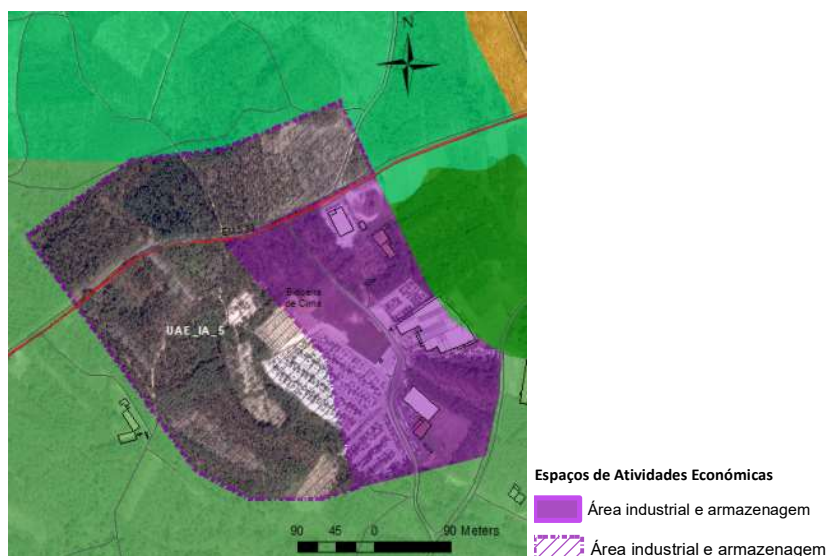


Figura 4.4.3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo - Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-5

Como se assiste a uma forte dinâmica construtiva e no sentido de que esta área tenha todas as condições de uma área de acolhimento empresarial, a Junta de Freguesia decidiu elaborar uma Unidade de Execução, começando pelo levantamento cadastral, que se apresenta na figura 4.4.4.

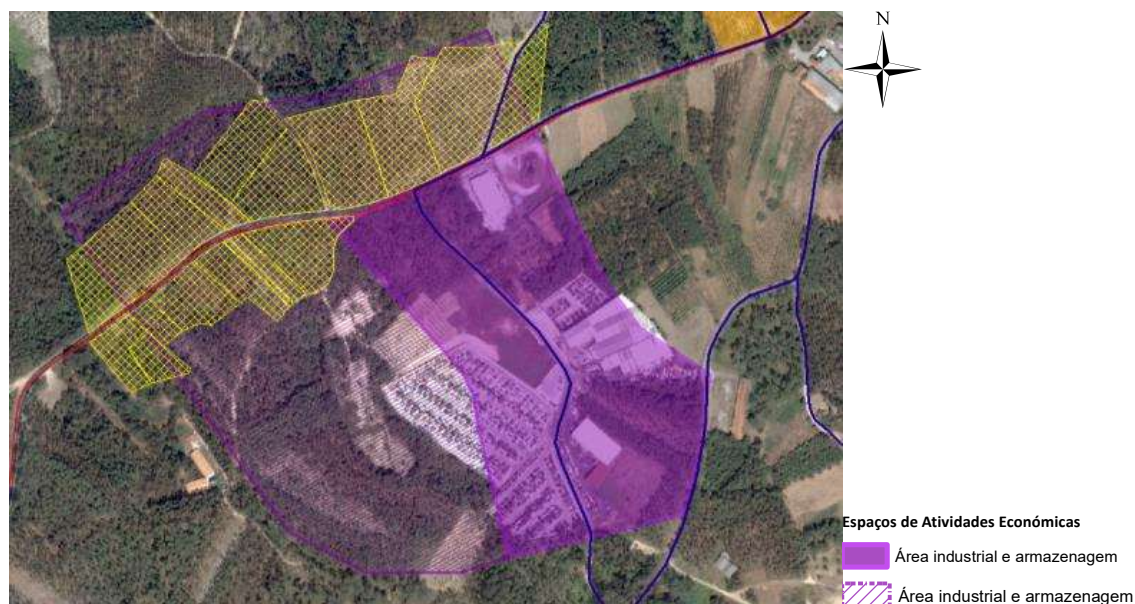


Figura 4.4.4 - Extrato, sem escala, da Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-5 com a sobreposição das parcelas de cadastro que fazem parte da área sobre a qual está a ser elaborado o projeto da unidade de execução.

Para a área assinalada a amarelo encontra-se a ser desenvolvida uma proposta de unidade de execução cujo projeto em fase de elaboração se apresenta na figura 4.4.5. Esta unidade execução desenvolve-se ao longo da EM 533, abrange 15 lotes com uma área total de 41 417 m<sup>2</sup>, que perfaz uma área de construção total de 18 385,53 m<sup>2</sup>.

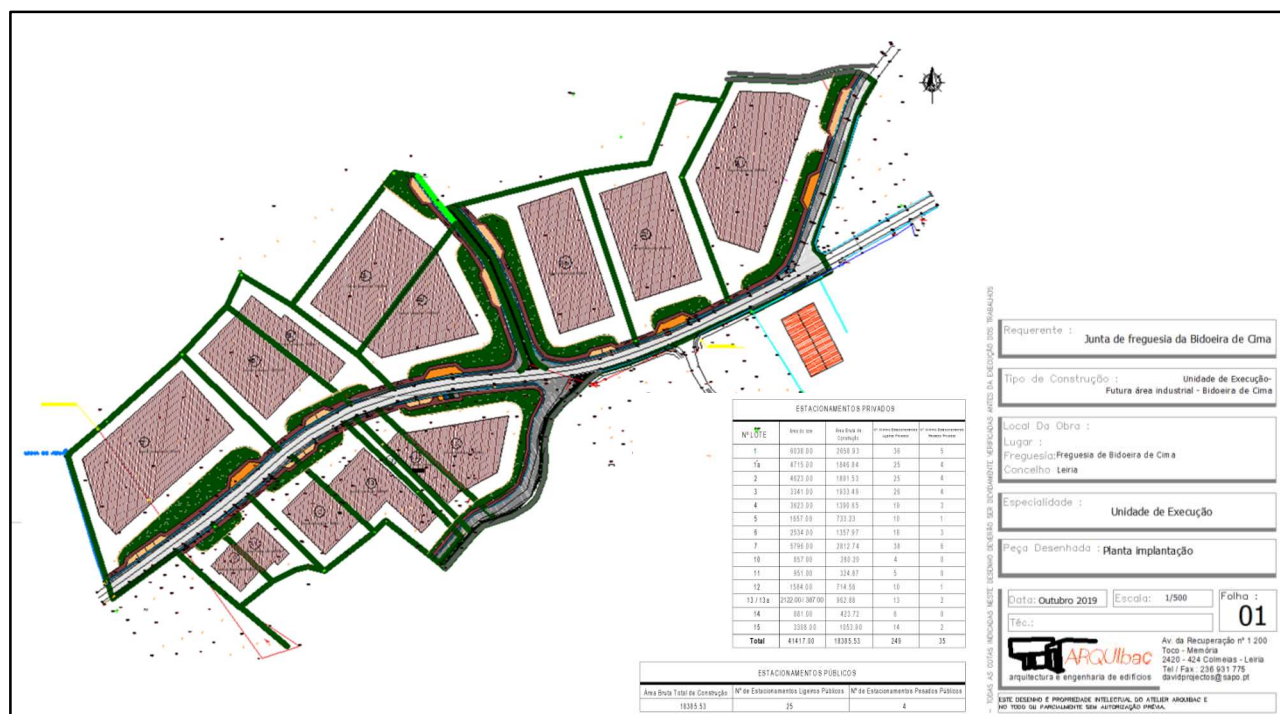
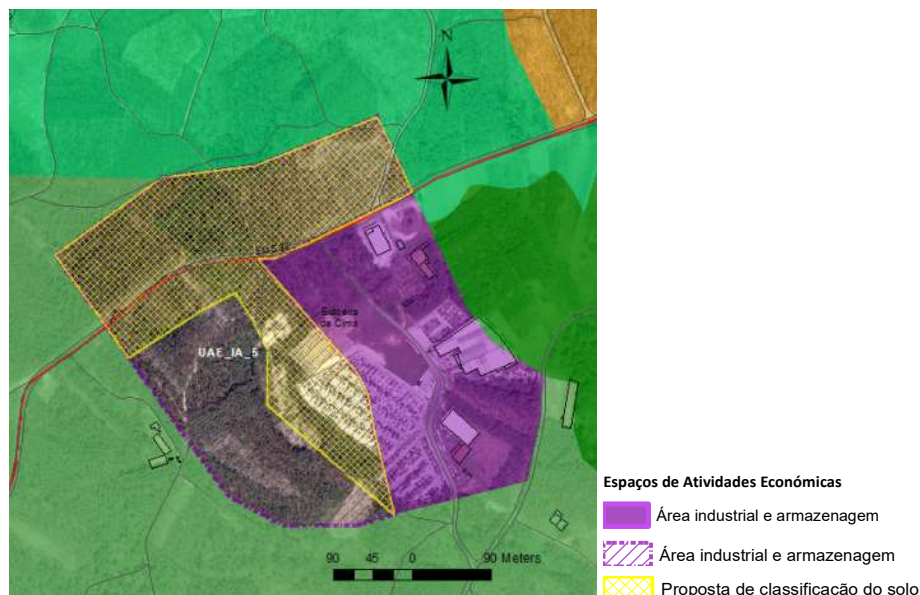


Figura 4.4.5 - Projeto da unidade de execução de 41.417 m<sup>2</sup> na Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-5.

## Proposta

Atendendo a que esta área industrial, na generalidade, dá cumprimento ao estipulado nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, cuja análise pode ser consultada no anexo I (páginas 27 a 29), e se encontra a desenvolver também um projeto de unidade de execução, **propõe-se classificar 6,77 ha como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem), passando a restante para solo rústico, na categoria de Espaços Florestais de Produção.**



4.4.6. Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo – Redesenho da Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-5

## 4.4.2 Áreas de Edificação Dispersa

### 4.4.2.1- AED 5

A AED 5 situa-se na freguesia de Bidoeira de Cima, configura o lugar da Mata da Bidoeira, encontra-se próxima do perímetro urbano de Jã da Rua e apresenta uma área de 6,3ha (figura 4.4.7).

Esta área de edificação dispersa possui 11 construções numa área de caracterizada pela dispersão e ruralidade. Possui uma atividade económica, apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, possuindo algumas infraestruturas básicas. Contudo, não cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto cuja análise pode ser consultada no anexo I, página 30.

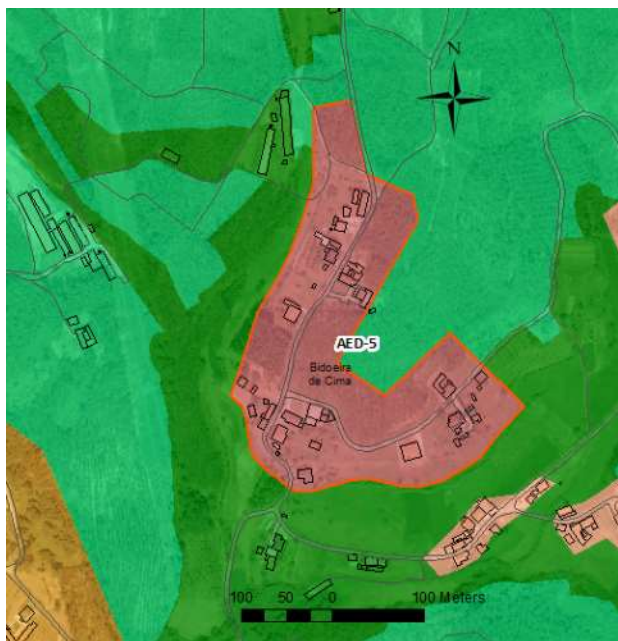


Figura 4.4.7 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 5).

### Proposta

Pelo facto não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa com proposta de alteração do regulamento do PDM em vigor, por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

#### 4.4.2.2 - AED 6

A AED 6 situa-se na freguesia de Bidoeira de Cima, a sul do perímetro urbano de Martim Godim e confinante com o concelho de Ourém, conformando uma área de 2,2ha (figura 4.4.8).

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos e construções existentes são seis (6), não possui todas as infraestruturas básicas e caracteriza-se por ser uma área com uma via de atravessamento importante, a CM 1038, que aqui também faz de limite de concelho, conforme se pode consultar no anexo I, página 31.

Ressalva-se que esta AED encontra-se em REN tipologia Cabeceiras das linhas de água com a proposta de exclusão nº C 460 tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que se tratava de um perímetro urbano no PDM 95.

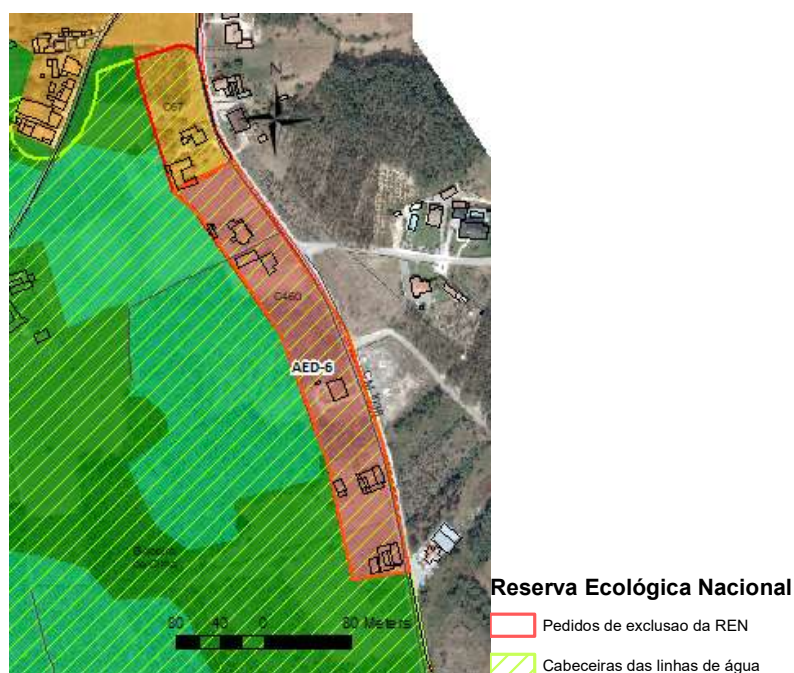


Figura 4.4.8 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), da Planta de Condicionantes - REN e a área de edificação dispersa (AED 6).

### Proposta

Atendendo à sua localização e posição e dado que cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade** dando continuidade ao perímetro urbano já existente.

#### 4.4.2.3 - AED 7

A AED 7 situa-se na freguesia da Bidoeira de Cima, configura o lugar de Casais da Bidoeira e possui uma área de 3,3ha (figura 4.4.9).

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, e construções existentes são seis (6), sendo que não possui todas as infraestruturas básicas, conforme se pode consultar no anexo I, página 32. Caracteriza-se por ser uma área rural agrícola atravessada pelo Caminho Municipal 1197, entre as freguesias de Bidoeira de Cima e Souto da Carpalhosa e Ortigosa. A área em causa enquadra uma atividade económica.



Figura 4.4.9 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e a área de edificação dispersa (AED 7) a classificar.

### Proposta

Atendendo às características e dado que não dá cumprimento à totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter para solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa com proposta de alteração do regulamento do PDM em vigor, por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

## 4.5 FREGUESIA DE CARANGUEJEIRA

A freguesia de Caranguejeira apresenta quatro (4) áreas urbanizáveis, três pertencem à categoria de Espaços de Atividades Económicas - subcategorias de Áreas Industriais e Armazenagem (UAE-IA-6, UAE-IA-7 e UAE-IA-8) e uma é da categoria de Espaços Residenciais Grau II.

A freguesia possui ainda duas Áreas de Edificação Dispersa.

### 4.5.1 Áreas Urbanizáveis

#### 4.5.1.1 URG-II-2- Vale da Catarina

A área em causa insere-se em Espaços Residenciais de Grau II, num perímetro urbano bastante preenchido e possui uma área de 20,10 ha (figura 4.5.1).

Possui várias edificações e aglomerados de edifícios, dispendo de todas as infraestruturas urbanas, no seu interior e nas proximidades, uma rede viária constituída, assim como transportes públicos. É uma área que possui atividades geradoras de fluxos e equipamentos de apoio confinantes e muito próximas ao centro da freguesia de Caranguejeira, conforme se pode consultar no anexo I, páginas 33 a 35. Irá permitir a expansão habitacional de um aglomerado urbano que possui uma área comprometida/ocupada muito significativa, aproveitando a capacidade instalada na rede de infraestruturas.



Figura 4.5.1 – Extrato da área de Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-2) – área urbanizável a classificar

## Proposta

Como cumpre com o estipulado nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a classificação para solo urbano na categoria de Espaços Residenciais de Grau II** assegurando assim a coerência do aglomerado urbano onde se integra.

### **4.5.1.2 UAE-IA-6 – Longra – Unidade Operativa de Planeamento de Gestão (UOPG) Áreas Industriais e Armazenagem**

A área Industrial da Longra possui uma área com um total de 8,1 ha dos quais cerca de metade são área urbanizável (figura 4.5.2). Na área urbanizada localiza-se uma indústria pertencente a um dos maiores empregadores da freguesia de Caranguejeira, o qual é também proprietário de toda a área urbanizável.

Parte da área encontra-se condicionada por REN – Áreas com Riscos de Erosão e encontra-se inserida numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, cujos objetivos estão expostos no anexo I, página 36.

Esta área encontra-se servida por via infraestruturada, CM1218-1, com saneamento, abastecimento de água e transportes públicos e apresenta uma intenção de ocupação (ver anexo I, páginas 36 a 38).

A empresa pertencente ao grupo Valco, que também é proprietária da indústria instalada na área urbanizada, possui um terreno com cerca de 40 000 m<sup>2</sup> na zona urbanizável, no qual pretende expandir a atividade industrial. Deu entrada na CML, para a área em causa, com um Pedido de Informação Prévio (PIP) para a construção de edifício destinada a indústria (tipo 3) e armazém, o qual está se encontra em análise (figura 4.5.3).

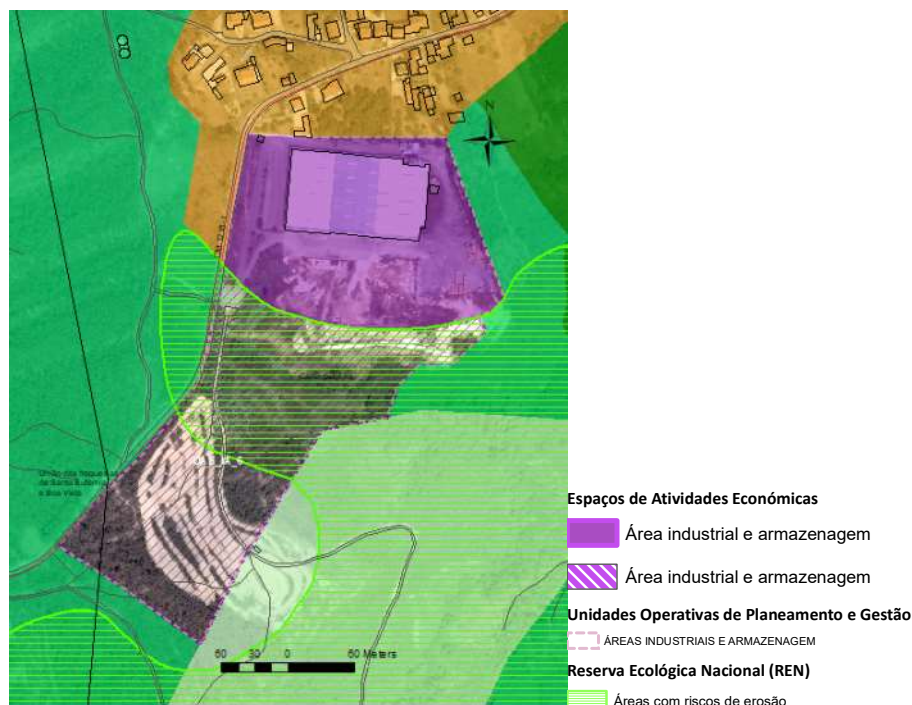


Figura 4.5.2 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Planta de Condicionantes (REN) e Área urbanizável UAE-IA-6.

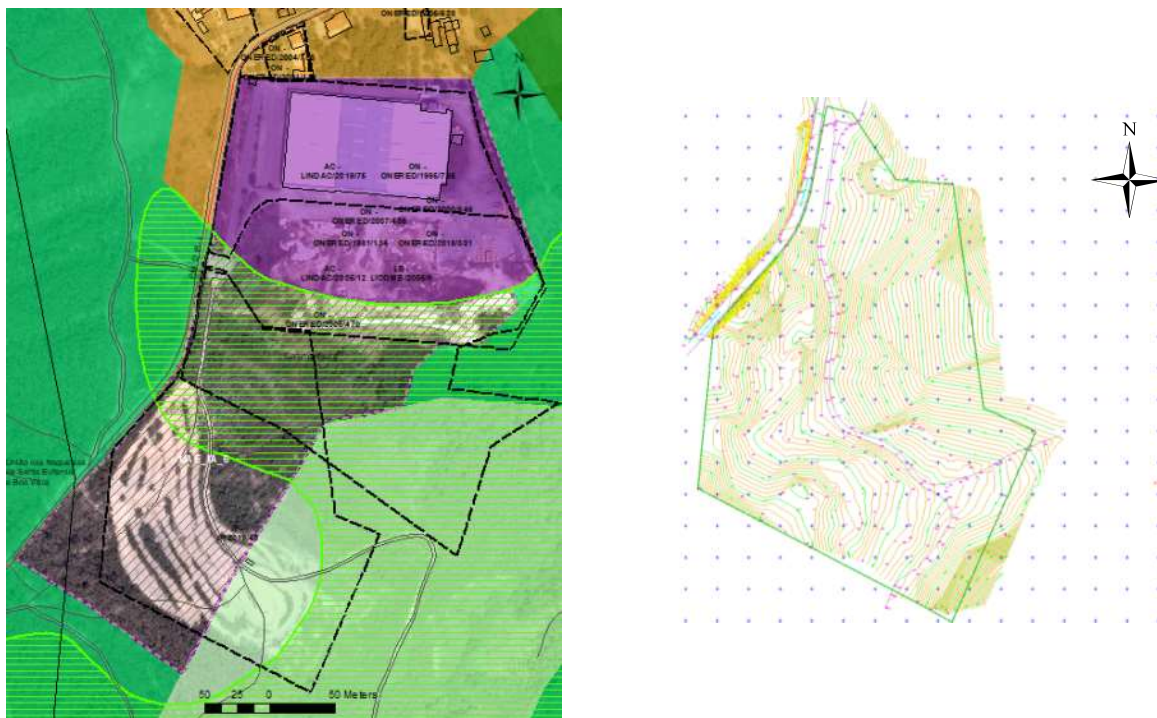


Figura 4.5.3 - Pormenorização do Pedido de Informação Prévio e respetivo levantamento topográfico.

### Proposta

De um modo geral esta área cumpre com os critérios definidos do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propondo-se a sua classificação como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas subcategoria Área Industrial e Armazenagem (2,1 ha) e Categoria de Espaços Verdes Área de Proteção e Enquadramento (2,4 ha), na área condicionada por REN – Áreas com Riscos de Erosão. A UOPG Áreas Industriais e Armazenagem do PDM em vigor, mantem-se com adaptações no articulado.**

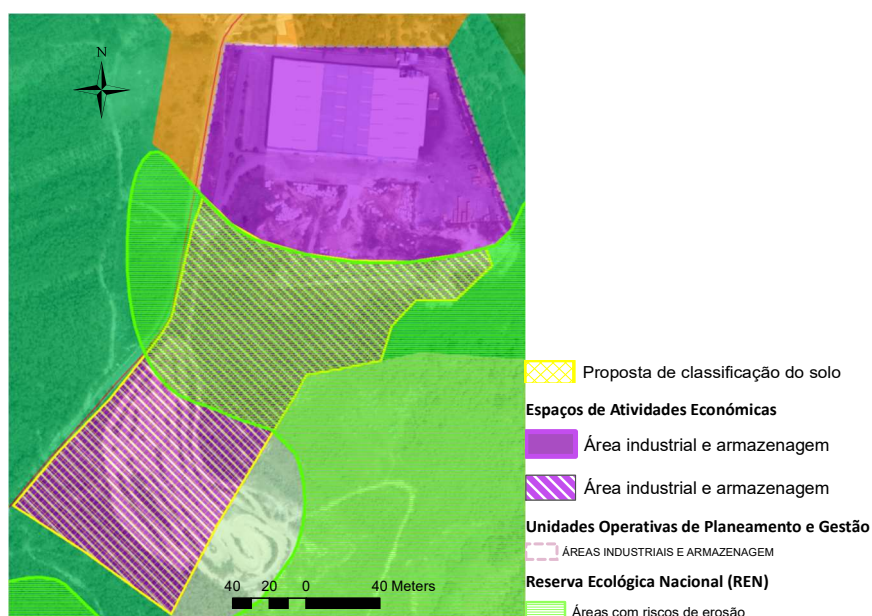


Figura 4.5.4 - Proposta de classificação UAE-IA-6, a amarelo para espaços verdes de proteção e enquadramento condicionados por REN e Área Industrial e Armazenagem.

#### 4.5.1.3 UAE-IA-7 – Grinde

A área Industrial de Grinde tem 12,8 ha e possui, na atualidade, 2 edifícios de cariz comercial/industrial (figura 4.5.5).

O mais recente projeto da Junta de Freguesia da Caranguejeira (JFC), em parceria com a Câmara Municipal, consiste no desenvolvimento de um plano de ação para potenciar a Área Industrial de Grinde, em articulação com as unidades industriais existentes na envolvente. Este projeto tem como principal objetivo dotar esta freguesia de infraestruturas adequadas ao potencial industrial endógeno, e criar condições para a fixação de novas empresas.

Para esta área foi realizado um levantamento de cadastro das parcelas de terreno (figura 4.5.6), tendo a JFC encetado vários contactos com proprietários e potenciais investidores com vista à implementação de uma infraestrutura industrial, devidamente estruturada e equipada.

No seguimento do acima referido, foi concretizado o Processo de Urbanização nº 2/2015 (figura 4.5.5). A área encontra-se dotada de infraestruturas, conforme se pode constatar no anexo I páginas 39 a 41 que contém a análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

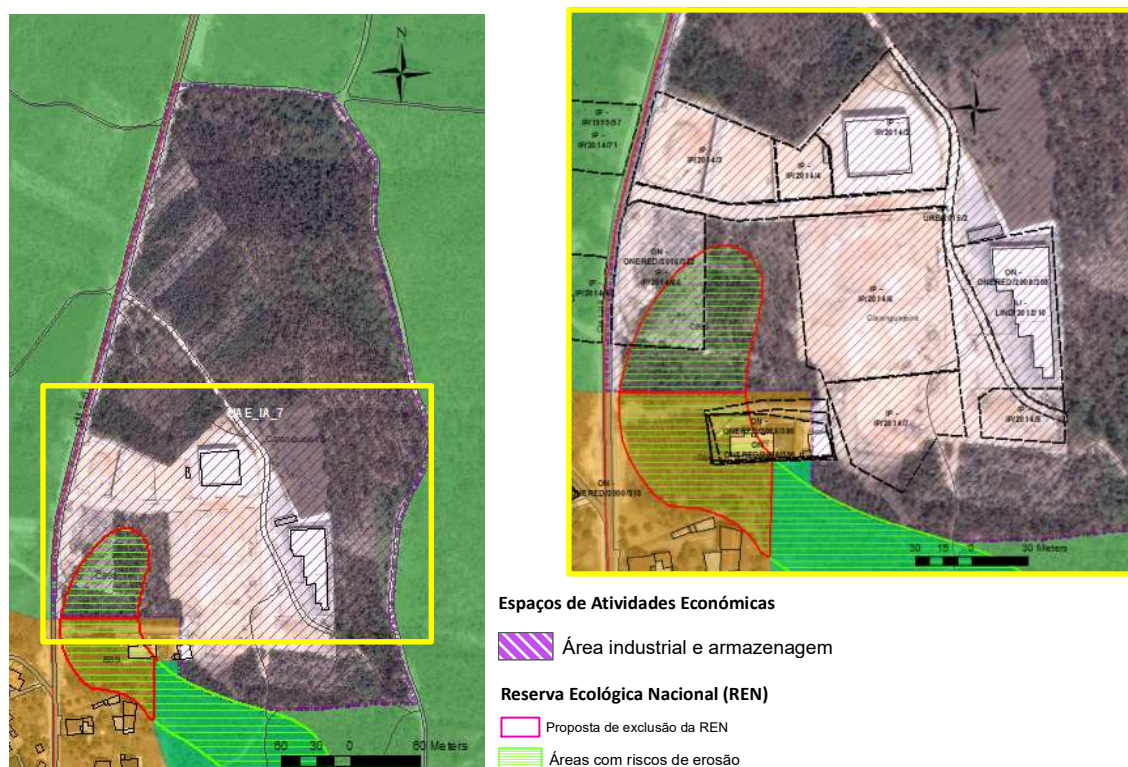


Figura 4.5.5 - Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e da Planta de Condicionantes – REN, da Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-7 e pormenor da Urb. 2/2015.



Figura 4.5.6 - Extrato, sem escala, da Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-7 com a sobreposição das parcelas de cadastro.

### Proposta

Apesar da tentativa de unir esforços para manter toda a área (que não foi bem sucedida), esta não cumpre com a totalidade dos critérios estipulados nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, no entanto pelo facto de ser uma área que vem apresentando uma dinâmica significativa, existindo já dois edifícios de cariz comercial/industrial, processos de urbanização em curso e pela aposta da junta de freguesia ao efetuar o levantamento cadastral das parcelas que constituem a área industrial com vista ao desenvolvimento de uma infraestrutura industrial, devidamente estruturada e equipada, **propõe-se a sua classificação como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem na área que apresenta maior dinâmica construtiva e onde já existem edificações – 4,71 ha**, ficando a restante área em solo rústico – Espaços florestais de produção.

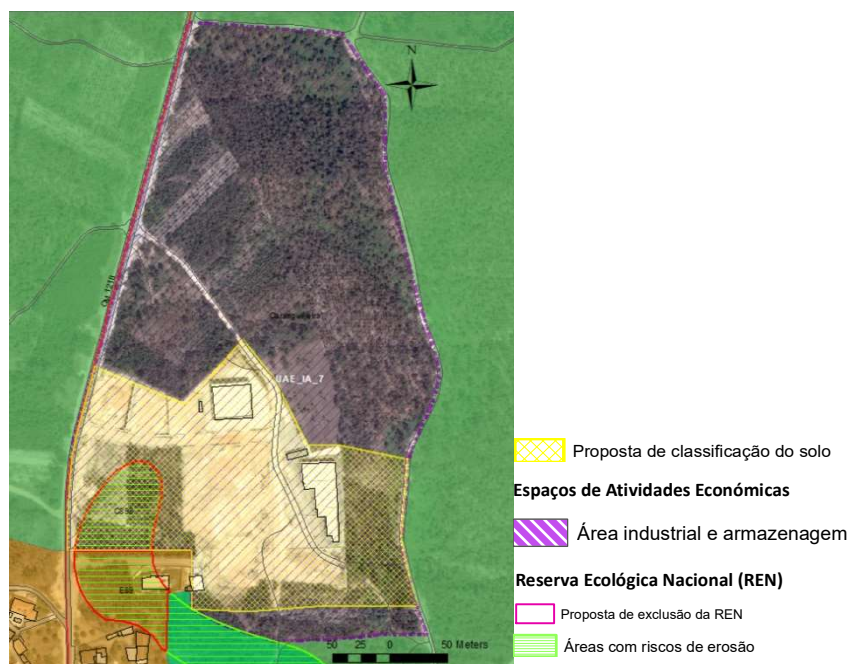


Figura 4.5.7 - Proposta de classificação UAE-IA-7 para Espaços de Atividades Económicas – Área Industrial e Armazenagem

#### 4.5.1.4 UAE-IA-8 – Moinho do Vento

É uma área industrial com 18,4 ha, que se encontra próxima do centro da Caranguejeira e possui uma via que a atravessa e possui um edifício industrial (figura 4.5.8), encontrando-se adjacente à via de ligação entre a Caranguejeira e Memória e Ourém – a ER 350. É servida, parcialmente, por saneamento, abastecimento de água e transportes públicos, conforme se pode verificar no anexo I, páginas 42 a 44.

A Junta de Freguesia da Caranguejeira (JFC), em parceria com a Câmara Municipal, encetou um plano de ação para potenciar a Área Industrial de Caranguejeira (Moinho do vento), realizando um levantamento topográfico e cadastral (figura 4.5.9). A Junta de Freguesia de Caranguejeira efetuou vários contactos com proprietários e potenciais investidores com vista ao desenvolvimento de unidade de execução que permita a criação de uma infraestrutura industrial, devidamente estruturada e equipada.

Poderá servir a freguesia a curto e médio prazo, para a instalação de novas atividades industriais ou a deslocalização de atividades existentes na freguesia, mas que necessitem de mais espaço para as suas instalações.



Figura 4.5.8 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo da Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-8.





Figura 4.5.9 - Extrato, sem escala, da Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-8 com a identificação das parcelas de cadastro.

De acordo com os Instrumentos Previsionais do Município de Leiria – Grandes Opções do Plano (GOP) encontram-se destinadas verbas para a construção e beneficiação de Áreas e Parques Industriais, assim como a construção de vias, conforme se pode verificar no extrato das grandes opções do plano apresentado na figura 4.5.10 (a versão completa do documento consta no anexo II).

| Plano de Investimentos |                         |                       |                                                                                                     |                                  |           |                     |                     |                  |                  |                      |
|------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Objectivo              | Classificação Económica | Projecto Acção Código | Descrição                                                                                           | Despesas de investimento (euros) |           |                     |                     |                  |                  | Total(euros)         |
|                        |                         |                       |                                                                                                     | Ano em Curso                     |           | Anos                |                     |                  |                  | Previsto             |
|                        |                         |                       |                                                                                                     | Total                            | Definido  | 2021                | 2022                | 2023             | Outros           |                      |
| 3.2.1.                 |                         |                       | <b>Indústria</b>                                                                                    | 386000,00                        | 386000,00 | <b>6.320.000,00</b> | <b>2.120.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>10.830.856,39</b> |
| 3.2.1.1.               |                         |                       | Áreas e parques industriais                                                                         | 386000,00                        | 386000,00 | <b>6.320.000,00</b> | <b>2.120.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | 10.830.856,39        |
| 3.2.1.1.               |                         | 01                    | Construção e beneficiação                                                                           | 50000,00                         | 50000,00  | 600.000,00          | 600.000,00          | 0,00             | 0,00             | 3.155.201,79         |
| 3.2.1.1.1.             | 02/07010401             | 0101                  | Áreas e Parques Industriais (ARRUAMENTOS; OBRAS COMPLEMENTARES)                                     | 50000,00                         | 50000,00  | 600.000,00          | 600.000,00          | 0,00             | 0,00             | 3.155.201,79         |
| 3.2.1.1.               |                         | 01                    | Construção e beneficiação                                                                           | 320000,00                        | 320000,00 | 4.000.000,00        | 1.000.000,00        | 0,00             | 0,00             | 5.419.654,6          |
| 3.3.1.1.               | 02/07010401             | 0104                  | Construção, beneficiação e manutenção de vias - 2020 (VIADUTOS, ARRUAMENTOS E OBRAS COMPLEMENTARES) | 1000,00                          | 1000,00   | 4.000.000           | 4.000.000           | 4.000.000        | 4.000.000        | 16.001.000           |

Figura 4.5.10 – Extrato do documento relativo às Grandes Opções do Plano (GOP) onde consta verbas destinadas para a construção e beneficiação de Áreas e Parques Industriais e construção de vias, assim como beneficiação e manutenção.

## Proposta

Atendendo a que a área não reúne todos os critérios estabelecidos nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, e que não foi possível a articulação atempada dos intervenientes propõe-se a **sua classificação como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Produção**, com UOPG para futura reclassificação do solo através de um PP com efeitos registrais. Salienta-se ainda que esta área é contígua à ER 350, via que liga Leiria a Memória, e aos concelhos de Ourém e Pombal.

## 4.5.2 Áreas de Edificação Dispersa

### 4.5.2.1 - AED 8

A AED 8 situa-se na freguesia de Caranguejeira, configura o lugar de Outeiro de Caldelas e situa-se entre os perímetros urbanos de Caldelas e Pereiras ao longo do Caminho Municipal 1247, que liga a Caranguejeira à EN 113, possuindo uma área de 6,1ha (figura 4.5.10).

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos e construções existentes (14), sendo que possui todas as infraestruturas básicas, e onde se encontram atividades económicas e inclusive um equipamento de ensino (creche/Jardim de Infância), conforme se apresenta no anexo I, página 45.

Ressalva-se que esta AED encontra-se parcialmente em REN tipologia Áreas com riscos de erosão com a proposta de exclusão nº C 464 tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que também se tratava de um perímetro urbano no PDM 95.

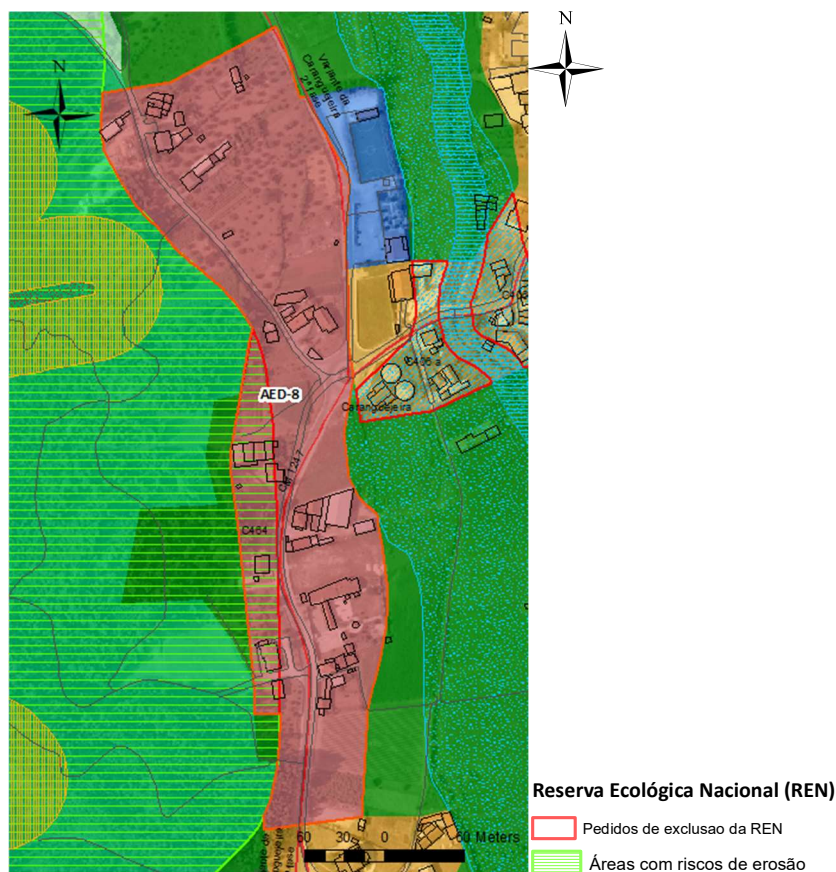


Figura 4.5.10 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Planta de Condicionantes (REN) e a área de edificação dispersa (AED 8)

## Proposta

Atendendo às características e dado que dá cumprimento à totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, por forma a dar continuidade ao perímetro urbano existente a sul.

### 4.5.2.2 - AED 9

A AED 9 situa-se na freguesia da Caranguejeira, junto à EM 539-1 que liga Caranguejeira ao lugar de Soutos e à Variante da Caranguejeira, possuindo uma área de 1,6ha (figura 4.5.11).

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, e construções existentes são quinze (15), sendo que possui todas as infraestruturas básicas (anexo I, página 46). Caracteriza-se por ser uma área rural, que possui no entanto, atividades económicas muito próximas.

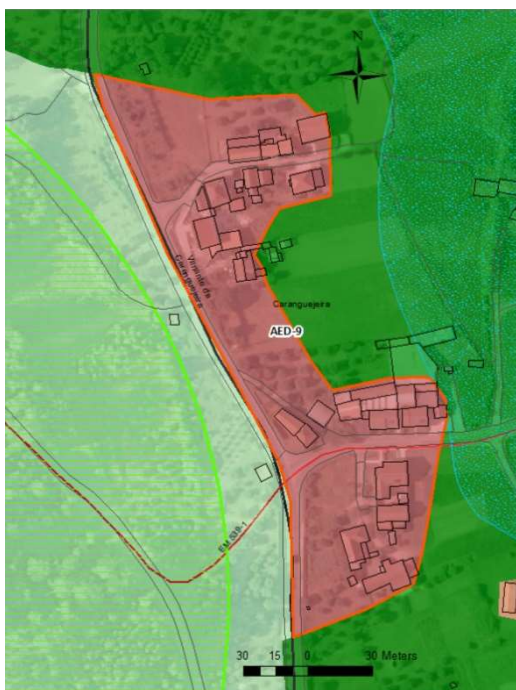


Figura 4.5.11 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Planta de Condicionantes (REN) e a área de edificação dispersa (AED 9)

## Proposta

Atendendo às características e por dar cumprimento à totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a classificação desta área para Espaços Urbanos de Baixa Densidade**.

## 4.6 FREGUESIA DE COIMBRÃO

A freguesia do Coimbrão possui quatro áreas urbanizáveis: três no perímetro urbano do Pedrogão e que se encontram inseridas na UOPG do Pedrógão e uma no perímetro urbano da Ervideira.

### 4.6.1 Áreas Urbanizáveis

#### 4.6.1 UOPG PEDRÓGÃO - URG-I-1; URG-II-3 e UUET-1

Na UOPG do Pedrogão inserem-se três áreas urbanizáveis: URG-I-1- Área da categoria de Espaços Residenciais de Grau I; URG-II-3- Área da categoria de Espaços Residenciais de Grau II; UUET-1- Área de Espaços de Uso Especial de Turismo (figura 4.6.1).

No seu conjunto pretendem vir a satisfazer as carências em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas, apoiadas na estrutura viária existente com capacidade instalada ao nível das infraestruturas. Contribuir para o correto ordenamento de um território cuja vocação é de estância balnear e atração turística, criando ao mesmo tempo espaços verdes de fruição e garantia do equilíbrio ambiental.

A sua classificação como solo urbanizado é importante para colmatar o perímetro urbano atual que se encontra bastante condicionado e consolidado. A área está condicionada pela servidão de uma via proposta no âmbito do PDM, que retirará área útil de construção nesta área.

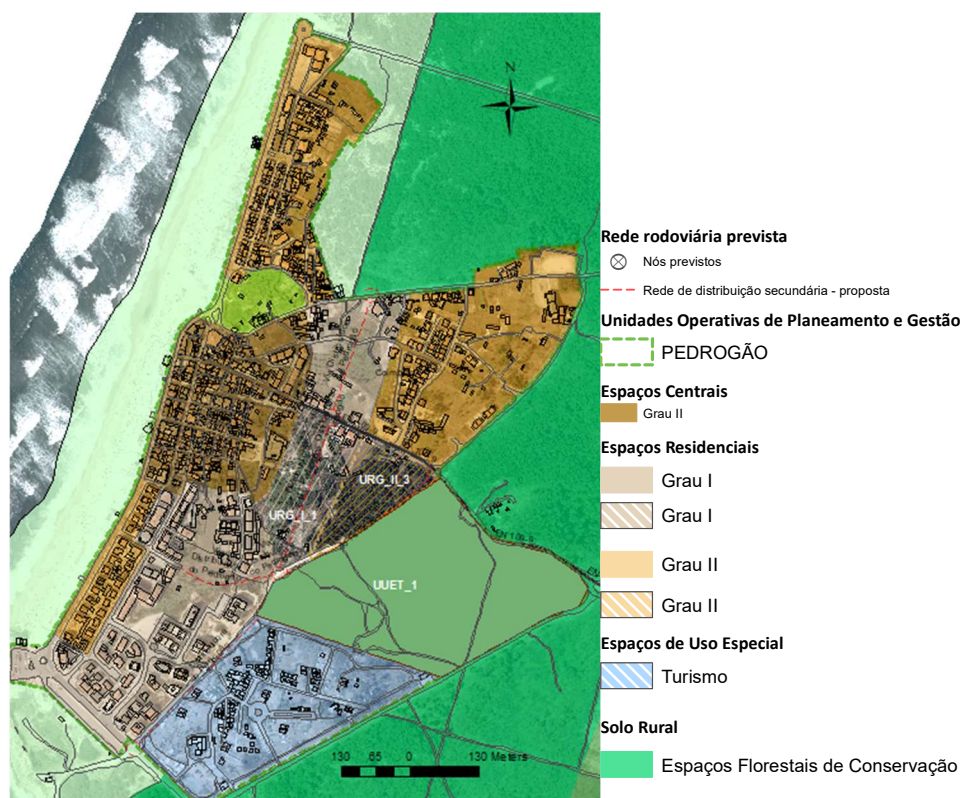


Figura 4.6.1 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo, com identificação da UOPG do Pedrógão com proposta final

As áreas URG-I-1 (3,6 ha) e URG-II-3 (2,4 ha) encontram-se condicionadas parcialmente por REN, nas tipologias de dunas litorais, primárias e secundárias e Áreas de Máxima Infiltração, sendo que ambas possuem proposta de exclusão da REN com parecer favorável no âmbito da Revisão do PDM (C123).

A área UUET-1 (12,4 ha) é condicionada por REN na sua totalidade nas tipologias de dunas litorais, Primárias e Secundárias e Áreas de Máxima Infiltração, conforme se pode constatar no anexo I, páginas 47 a 49.

O objetivo da área UUET-1 é providenciar área de expansão do atual Parque de Campismo ou a instalação de uma unidade hoteleira que venha colmatar a oferta reduzida de estabelecimentos hoteleiros. De resto enquadra atualmente os campos de ténis do Pedrógão e ainda uma sede da associação cultural, desportiva e promotora do Pedrógão.

As propostas acima referidas encontram-se parcialmente abrangidas pelas Faixas de salvaguarda do Programa da Orla Costeira (POC) mais especificamente na Zona terrestre de Proteção - faixa de proteção complementar.

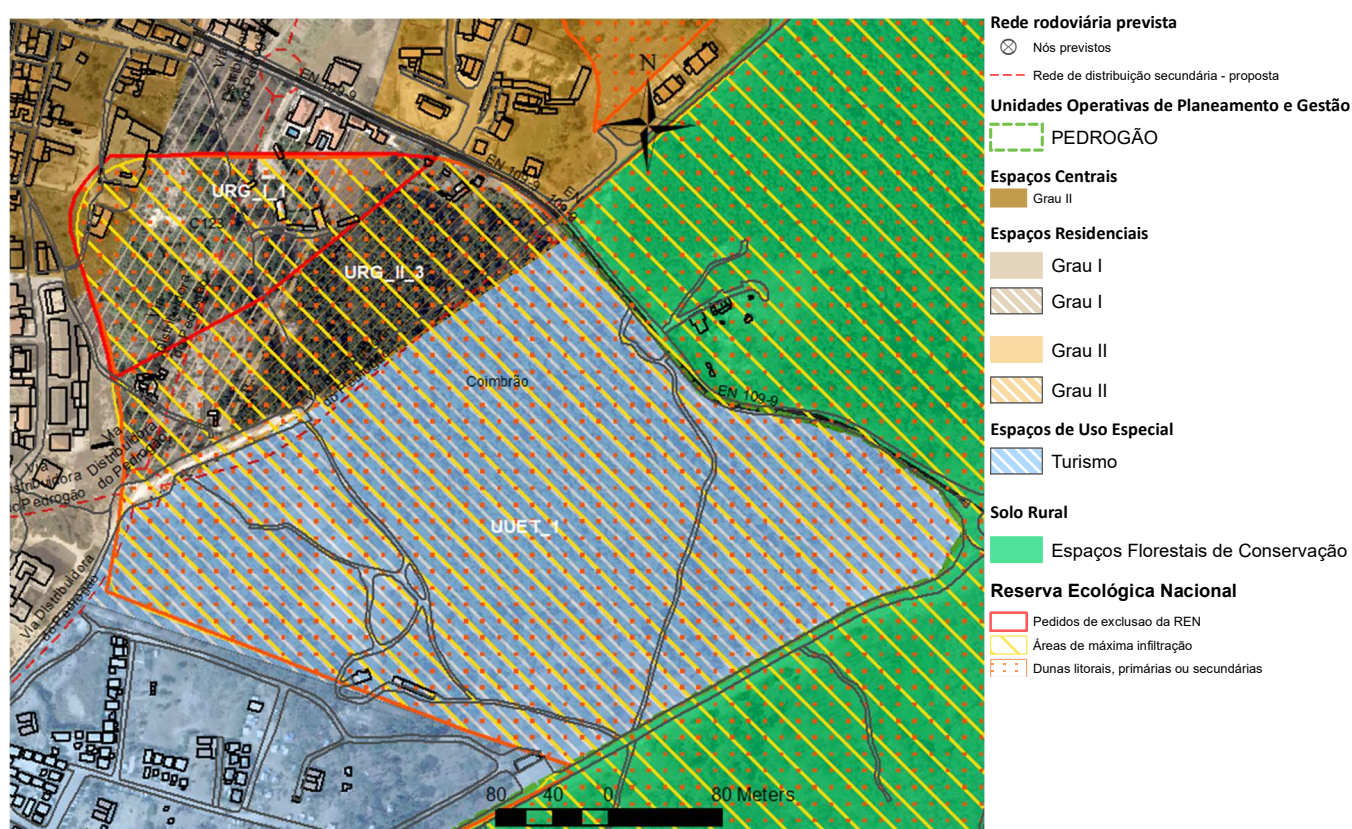


Figura 4.6.2 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do solo e Planta de Condicionantes (REN) das URG-I-1, URG-II-3 e UUET-1

## Proposta

Assim, e de acordo com a análise efetuada e dado que as áreas urbanizáveis URG-I-1 e URG-II-3 cumprem os requisitos previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de Agosto, **propõe-se classificar como solo urbano as áreas URG-I-1 na categoria de Espaços Residenciais de Grau I e URG-II-3 na categoria de Espaços Residenciais de Grau II, sem haver lugar a exclusão da REN.**

**Relativamente à área de turismo UUET-1 (12,4 ha), propõe-se que seja classificada para solo rústico para a categoria Espaços Florestais de Conservação, ficando condicionada por REN, e contemplando a alteração dos pressupostos previstos**

no artigo 126º do Regulamento do PDM de Leiria, de modo a ficar ressalvado em UOPG qual o objetivo/programa para esta área.

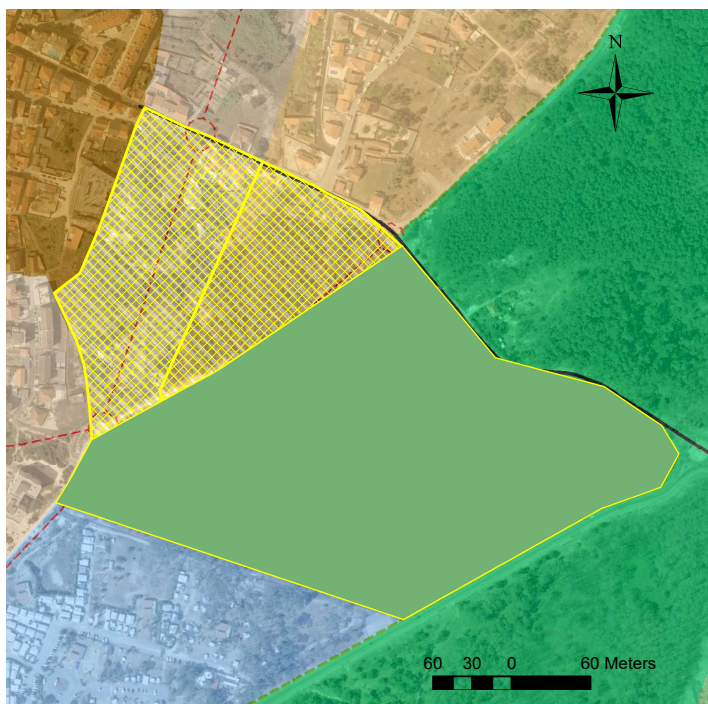


Figura 4.6.3 – Proposta de classificação da área UUET-1 para solo rústico – Espaços Florestais de Conservação (verde), a trama amarela as áreas residenciais de Grau I e Grau II.

#### 4.6.2 UBD-3 – FONTAINHAS - Ervideira

A área em causa insere-se em Espaços Urbanos de Baixa Densidade, com características de ocupação dispersa, entre duas vias e tem uma área de 8,2 ha (figura 4.6.4).

Insere-se no modelo de organização do sistema urbano municipal, por fazer parte do perímetro urbano de Fontainhas/ Ervideira. Não dispõe de aglomerados de edifícios, dispondo de infraestruturas urbanas distribuidoras próximas, assim como equipamentos de cariz local, conforme se pode verificar no anexo I, páginas 50 a 52.

A área encontra-se contígua ao solo urbanizado.

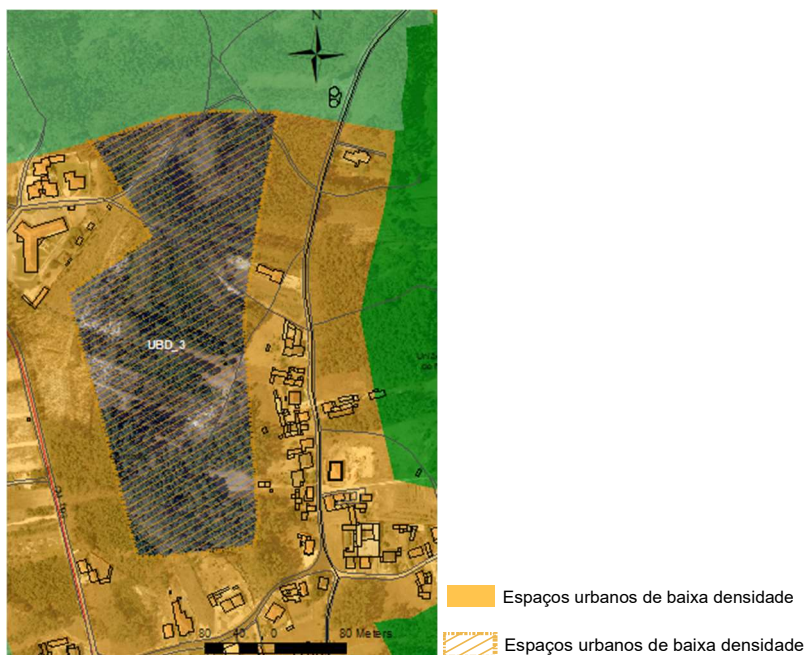


Figura 4.6.4 - Extrato, sem escala, da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD-3).

### Proposta

Esta área não reúne todos os critérios estabelecidos nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propondo-se assim, a sua classificação como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Produção**. Esta proposta representa um aumento do solo rústico de 8,2 ha.

## 4.7 FREGUESIA DA MACEIRA

Na freguesia da Maceira encontram-se delimitadas nove (9) áreas urbanizáveis, das subcategorias do solo urbano, áreas residenciais de Grau II num total de 72,47 ha e Áreas de Indústria e armazenagem num total de 54,1ha.

Destas áreas, 5 encontram-se inseridas na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) da Maceira.

Com base na sua caracterização e análise face ao cumprimento do previsto no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto apresenta-se a proposta da sua classificação.

Para além do acima indicado a Maceira possui ainda, cinco Áreas de Edificação Dispersa que foram avaliadas.

### 4.7.1 Áreas Urbanizáveis

#### *4.7.1.1 UOPG DA MACEIRA - URG-II-5; URG-II-6; URG-II-8; URG-II-9 e URG-II-10*

A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Maceira, com uma área total de 220,6 ha (figura 4.7.1), que se pretende manter na proposta de alteração, orienta-se pelos objetivos definidos na regulamentação do PDM (artigo 124º) e que de uma forma geral pretendem a inversão do processo sistemático de estrangulamento do espaço urbano por parte das atividades industriais de exploração e a integração no sistema urbano das áreas de exploração, que, caso se encontrem numa fase de recuperação ambiental e paisagística, podem potencia-lo e valorizado, integrar equipamentos de utilização coletiva nomeadamente equipamentos sociais, educativos, comerciais, de segurança e de saúde. Ações que contribuirão para a criação de uma centralidade congregadora de fluxos de pessoas e bens que alimentará unidades consolidadas e enquadrará, a par com o mercado da Maceira, outras estruturas de apoio articulando-as com as áreas habitacionais existentes. Nesta UOPG existem 5 áreas urbanizáveis na categoria de Espaços Residenciais de Grau II, num total de 41,07ha (URG-II-5, URG-II-6, URG-II-8, URG-II-9 e URG-II-10).

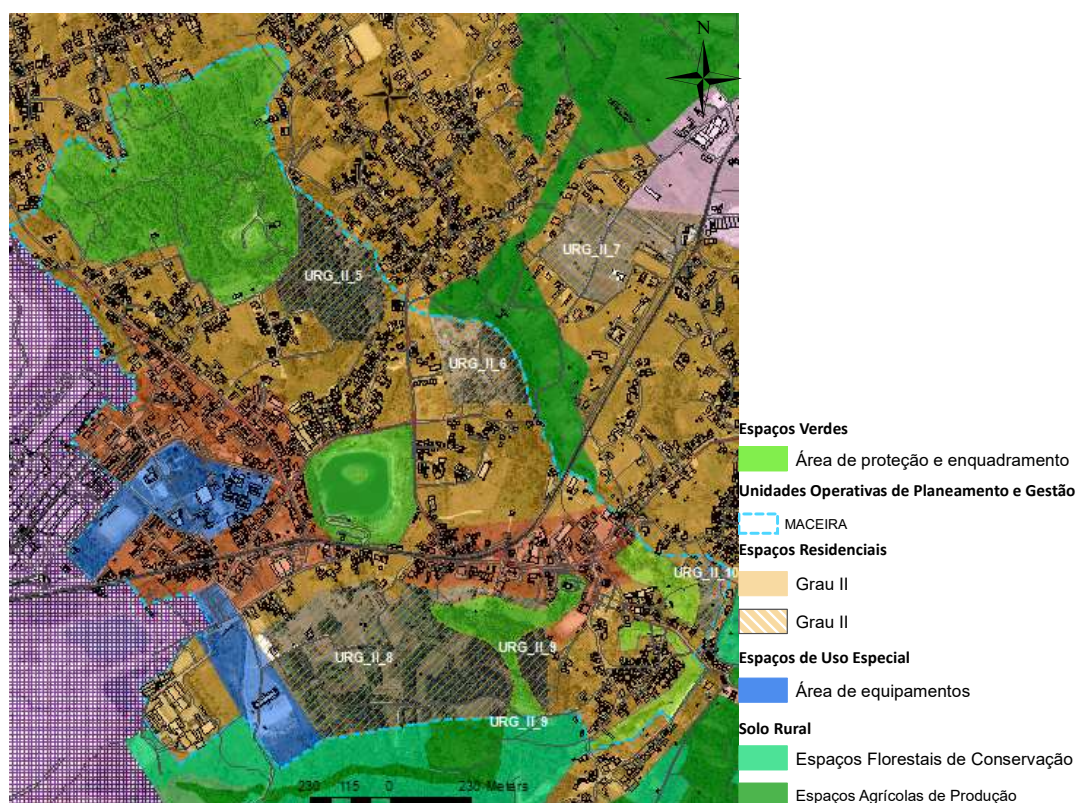


Figura 4.7.1 - Planta de Ordenamento - classificação e qualificação do solo - da UOPG da Maceira.

#### 4.7.1.1.1 URG-II-5

A área urbanizável URG-II-5 possui 8,2 ha encontra-se junto à área central da Maceira (figura 4.7.2) e não possui qualquer edificação, dispõe, no entanto, de infraestruturas urbanas distribuidoras próximas, como abastecimento de água, e transportes públicos assim como equipamentos de apoio de cariz local à escala do lugar e atividades geradoras de fluxos, conforme se pode constatar no anexo I páginas 53 a 55.

A área é condicionada por REN na sua totalidade na tipologia de Áreas de Máxima Infiltração.

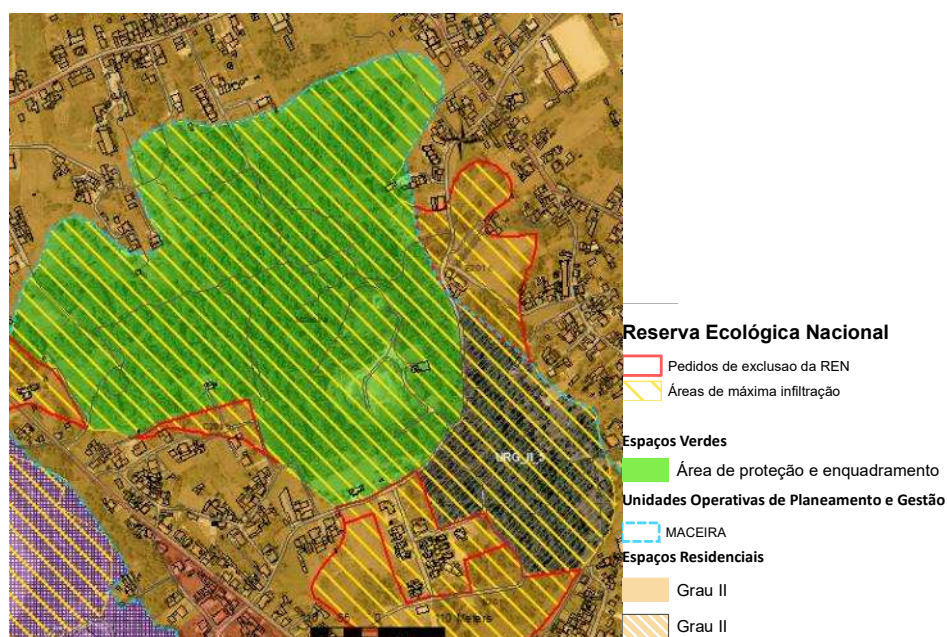


Figura 4.7.2 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e Planta de Condicionantes (REN) da área urbanizável URG-II-5

### Proposta

A área não cumpre com a totalidade dos critérios previstos no artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, o que, em sede de reunião com a CCDR-C, significa que não é expectável ser classificada como urbano. Apesar desta área se encontrar no interior do perímetro urbano, possui uma ocupação florestal, com espécies importantes de conservar, assim, **propõe-se a sua classificação para solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação**. Em relação ao Espaço Verde- Área de Proteção e enquadramento contíguo a noroeste, como a câmara não comprovou os meios financeiros disponíveis para a sua concretização passará também para solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação, mantendo-se ambas condicionadas por REN.

Assim para além da área da proposta URG-II-5, que é de 8,2 ha passar para solo rústico temos também a acrescentar 34 ha do Espaço Verde – área de proteção e enquadramento, o que dá um total de 42,2 ha.

#### 4.7.1.1.2 URG-II-6

A área urbanizável URG-II-6 possui 5,4 ha. De acordo com a planta de salvaguardas do PDM em vigor, esta área encontra-se condicionada por uma exploração de recursos geológicos (pedreira) aprovada mas em fase de adaptação (figura 4.7.3.) Não possui qualquer edificação, dispondo de algumas infraestruturas urbanas na sua envolvente, conforme se pode constatar no anexo I página 53 a 55.

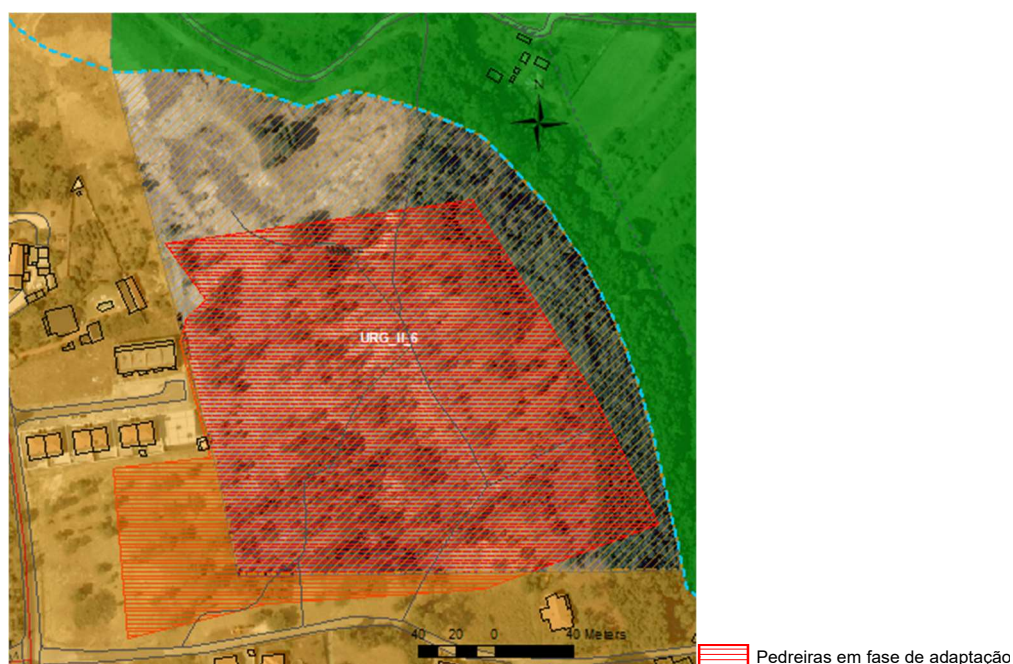


Figura 4.7.3 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-6) – área urbanizável a classificar e Planta de Salvaguardas.

### Proposta

Esta área não cumpre com todos os critérios previstos no artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, o que, em sede de reunião com a CCDR-C, significa que não é expectável ser classificada como urbano.

**Como se localiza numa área natural com um coberto vegetal com espécies como sobreiro e azinheira, propõe-se a sua classificação como solo rústico na categoria de Espaços Agrícolas de Produção.**

#### 4.7.1.1.3 URG-II-8

Esta área urbanizável com 24 ha, encontra-se inserida no modelo de organização do sistema urbano municipal. Não possui aglomerados de edifícios, dispõe das infraestruturas urbanas na proximidade, transportes públicos, abastecimento de gás, abastecimento de água e eletricidade assim como das atividades geradoras de fluxos, e vários equipamentos de apoio, pois encontra-se junto à área central da Maceira, conforme se pode constatar no anexo I página 44 a 46.

Irá funcionar como área para a colmatação das necessidades habitacionais de um perímetro urbano bastante condicionado e como se encontra próxima das Matas da Maceira servirá de ponto de ligação entre o habitacional e o espaço natural (figura 4.7.4).

Como se trata de uma área recentemente dinamizada, próxima ao Mercado da Maceira e à área central da Maceira, a Junta de Freguesia da Maceira conjugou esforços e fez o levantamento cadastral desta área, tendo sido elaborada, pelos serviços da câmara, uma proposta de estrutura viária para o local (figura 4.7.5).



Figura 4.7.4 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-8) – área urbanizável a classificar.



Figura 4.7.5 - Extrato de ortofotomapa, sem escala, com a sobreposição da infraestrutura viária proposta e o levantamento cadastral efetuado.

### Proposta

Esta área reúne os critérios estabelecidos nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, exceto a existência de aglomerados de edifícios. Como se trata de uma área de grande dimensão entendeu-se, com base no levantamento cadastral da Rua do Lameirão que serve esta área, desenvolver um projeto viário que vai permitir o desenvolvimento estruturado da zona e fazer uma redefinição da área, **propondo-se a classificação de 11,4 ha como solo urbano na categoria de Espaços Residenciais Grau II, conforme se pode perceber na figura 4.7.6 (cor amarela), e para a restante área, com 12,6 ha, propõe-se a sua classificação como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação.**

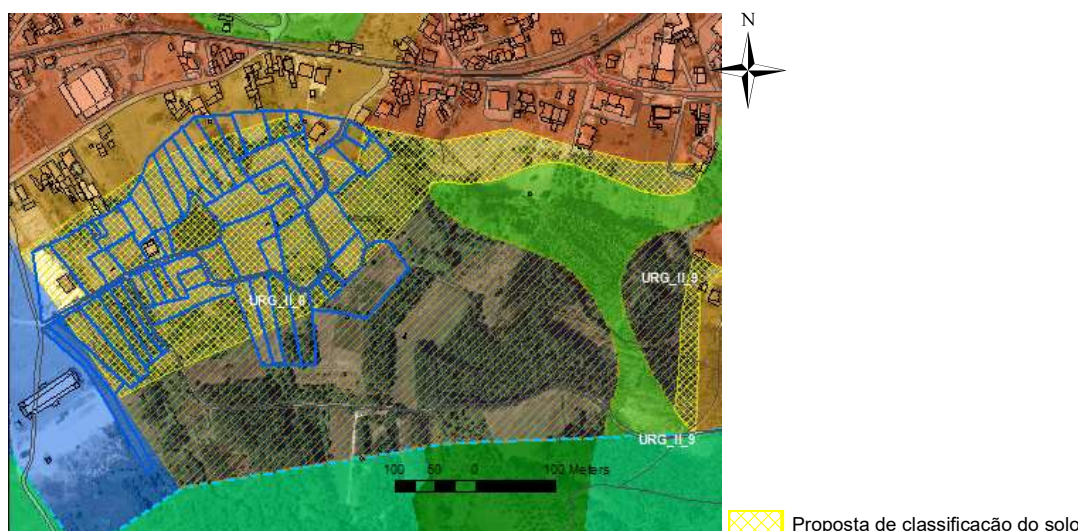


Figura 4.7.6 - Proposta de redesenho para solo urbanizado para Espaços Residenciais de Grau II e solo rústico – Espaços Florestais de Conservação.

#### 4.7.1.1.4 URG-II-9

Esta área urbanizável com 1,80 ha, encontra-se inserida no modelo de organização do sistema urbano municipal (figura 4.7.7). Não possui aglomerados de edifícios, dispõe das infraestruturas urbanas na proximidade, transportes públicos, abastecimento de gás, abastecimento de água e eletricidade assim como das atividades geradoras de fluxos, e vários equipamentos de apoio, pois encontra-se junto à área central da Maceira, conforme se pode constatar no anexo I página 53 a 55.



Figura 4.7.7 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-9) – área urbanizável a classificar.

## Proposta

Como esta área reúne todos os critérios estabelecidos nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, exceto a existência de aglomerados de edifícios, e tratando-se de uma área de pequena dimensão, **propõe-se que parte da área seja classificada como solo urbano na categoria de Espaços Residenciais Grau II, de modo a cumprir os 50 metros de faixa ao longo da via existente e restante seja classificada como solo rústico Espaços Florestais de Conservação, conforme se pode verificar na figura seguinte.**

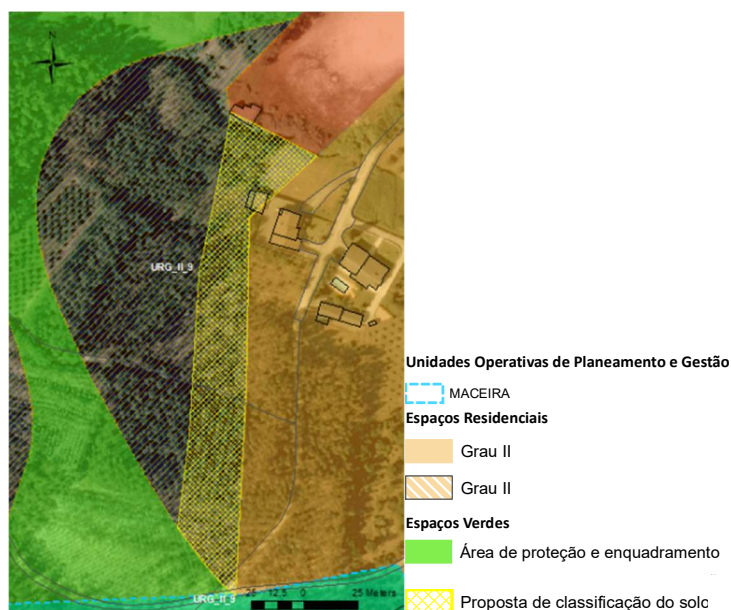


Figura 4.7.8 – Proposta de redesenho da área urbanizável URG\_II\_9 parcialmente para Espaços Residenciais de Grau II e solo rústico – Espaços florestais de conservação

Antes de continuarmos a análise das restantes áreas urbanizáveis impõe-se uma análise amplificada ao território que enquadra a URG-II-8 e a URG-II-9 e o Espaço Verde – Área de Proteção e Enquadramento que se encontra entre estas áreas. Após acompanhamento com a CCDRC-C, foi efetuada uma avaliação ao território abaixo indicado, de modo a ponderar qual seria a melhor forma de garantir a coerência e o modelo territorial preconizado.

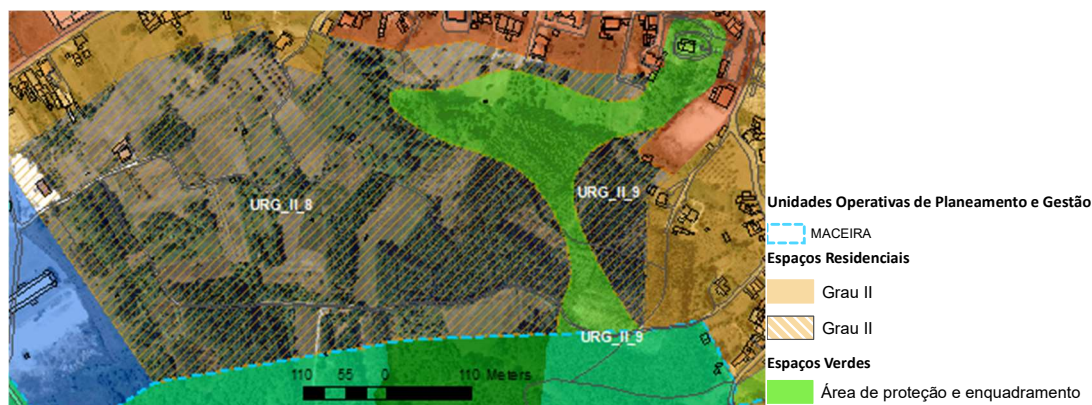


Figura 4.7.9 – Áreas urbanizáveis URG\_II\_8 e URG\_II\_9.

Após análise em fase de acompanhamento com a CCDR-C, temos uma vasta área da UOPG da Maceira que vai reverter para solo rústico – Espaços Florestais de Conservação, mais concretamente 18 ha, que incluem parte das áreas urbanizáveis URG-II-8 e URG-II-9 e parte do Espaço Verde – Área de Proteção e Enquadramento delimitado no PDM em vigor.

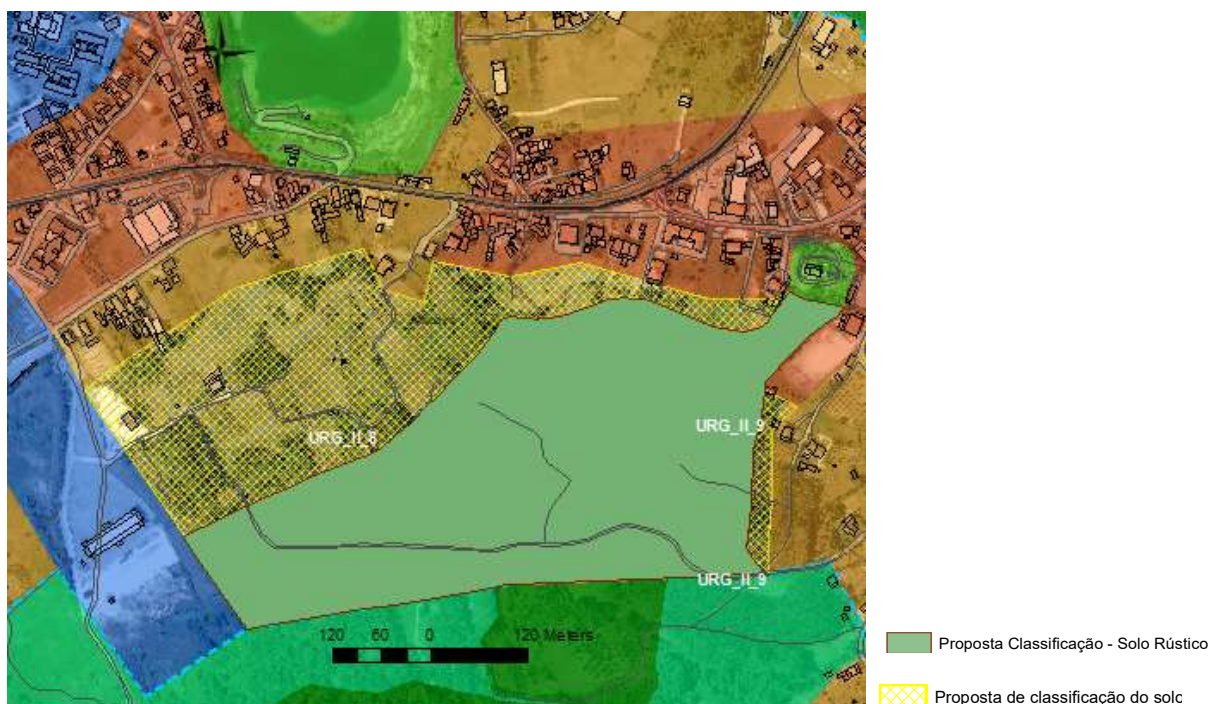


Figura 4.7.10 - Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do solo e solução de articulação entre a URG-II-8 e URG-II-9.

#### 4.7.1.1.5 URG-II-10

Relativamente à URG-II-10, com um área de 1,65 ha, a sua continuidade é importante pois irá assegurar a coerência do aglomerado urbano onde se integra e satisfazer as carências em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas apoiadas em arruamentos pré existentes e sempre numa perspetiva integrada (figura 4.7.11).

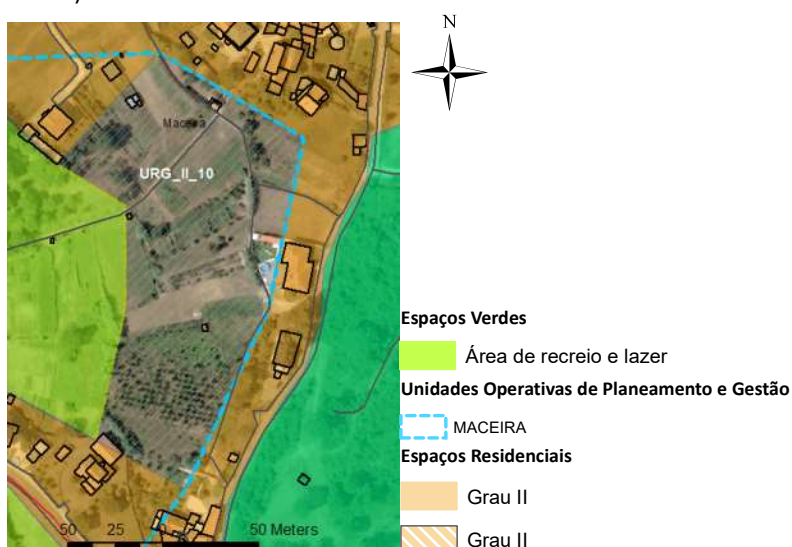


Figura 4.7.11 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-10) – área urbanizável a classificar.

### Proposta

Como esta área reúne todos os critérios estabelecidos nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, exceto a existência de aglomerados de edifícios, por se tratar de uma área de pequena dimensão, **propõe-se a sua classificação como solo urbano na categoria de Espaços Residenciais Grau II.**

#### 4.7.1.2 URG-II-4 – A-dos Pretos

Esta área insere-se em Espaços Residenciais de Grau II possui uma área de 3,9 ha e pretende vir a satisfazer as carências em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas, apoiadas em arruamentos com infraestruturas pois integra um perímetro urbano com uma área significativamente comprometida (figura 4.7.12).

A área, não possui edifícios, dispõe, no entanto, de infraestruturas urbanas próximas e atividades geradoras de fluxos, como abastecimento de água, eletricidade e saneamento, conforme se pode constatar no anexo I páginas 56 a 58.

A área é condicionada por REN na sua totalidade, na tipologia de Cabeceiras das linhas de água.

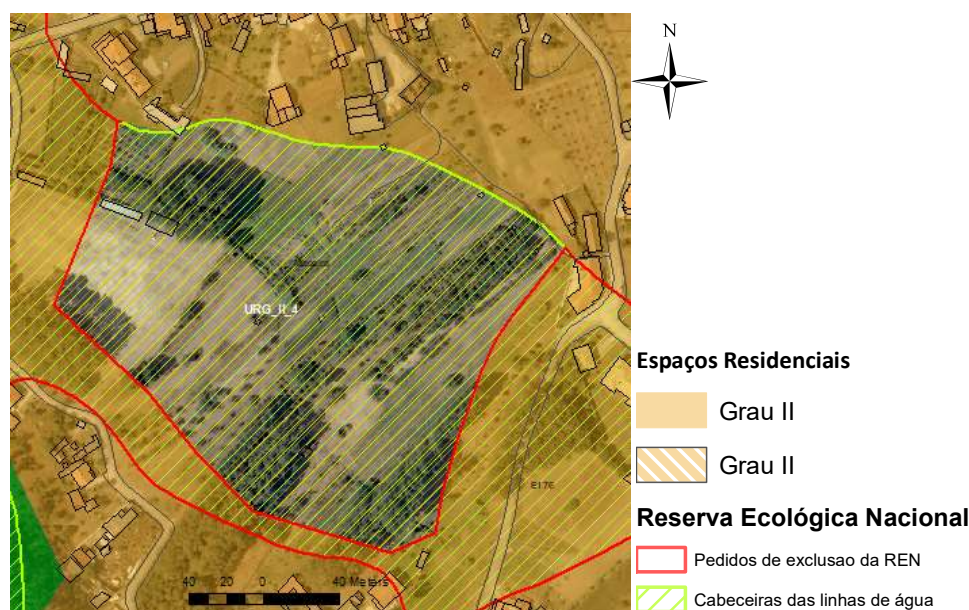


Figura 4.7.12 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-4) – área urbanizável a classificar.

### Proposta

Assim face ao exposto e não dando cumprimento a alguns dos critérios previstos no artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo rústico – Espaços Agrícolas de Produção, condicionado por REN.**

#### 4.7.1.3. URG-II-7 – ARNAL

Esta área insere-se em Espaços Residenciais de Grau II possui uma área de 7,5 ha e pretende vir a satisfazer as carências em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas, apoiadas em arruamentos com infraestruturas (figura 4.7.13).

A área possui edificação, e infraestruturas urbanas de distribuição, transportes públicos, enquadrando-se numa área com atividades geradoras de fluxos e com equipamentos de apoio e de acesso à população, conforme se pode constatar no anexo I, página 59 a 61.

A sua classificação como solo urbanizado é importante para colmatar o perímetro urbano atual, encontrando-se confinante ao solo urbanizado residencial e atividades económicas. Esta área irá garantir a coerência dos aglomerados urbanos e a contenção da fragmentação territorial, promovendo a ocupação das áreas interiores dos perímetros.

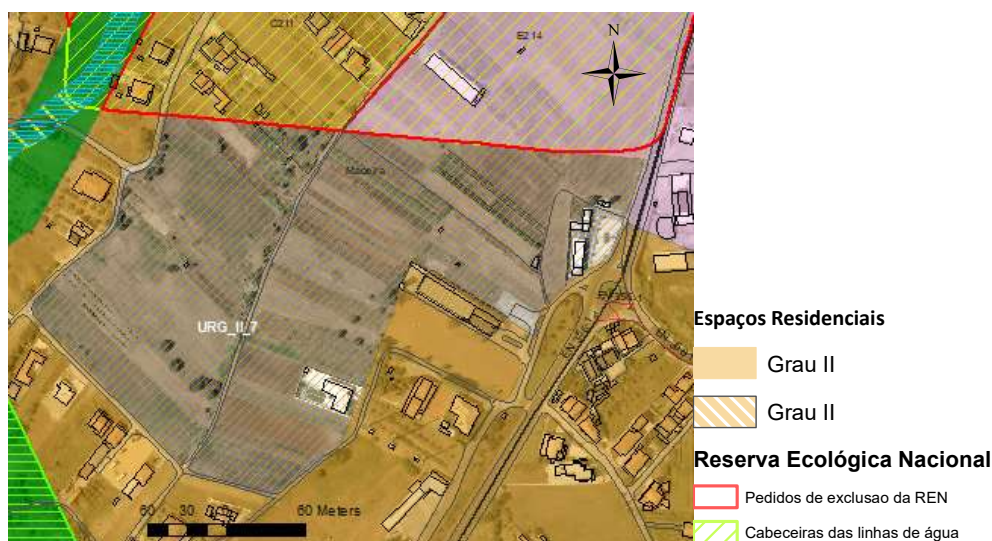


Figura 4.7.13 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-7) – área urbanizável a classificar.

#### Proposta

Como esta área cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Residenciais de Grau II.**

#### 4.7.1.4. UAE-IA-9 – CASAL DA LEBRE

A área industrial UAE-IA-9 do Casal da Lebre tem na sua totalidade 37,8 ha, possui acessibilidades importantes (Estrada dos Guilhermes e A8/IC1) beneficiando ainda da proximidade do concelho da Marinha Grande e mais especificamente da área industrial da Marinha Grande e também da proximidade com o concelho de Alcobaça (figura 4.7.14).

Esta área é atravessada pela rede do Gasoduto Nacional, não possuindo outras infraestruturas urbanas ou edificações conforme se pode constatar no anexo I nas páginas 62 a 64. Para esta área foi promovida pela Junta da Freguesia, com o

apoio financeiro da CML, a execução de um levantamento topográfico e cadastral à escala 1:1000, através do qual se percebe a fragmentação fundiária deste território (ver figura 4.7.14).



Figura 4.7.14 - Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo da UAE-IA-9 e extrato de ortofotomapa, com a sobreposição do levantamento cadastral efetuado.

## Proposta

Esta área não cumpre com os pressupostos do artigo 7º do Decreto-Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto. Dada à sua localização na proximidade da área industrial da Marinha Grande, possuindo acessibilidades importantes (Estrada dos Guilhermes e A8/IC1) e a existência de levantamento cadastral, propõe-se **sua classificação em solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Produção ficando delimitada como nova UOPG de Áreas Industriais e Armazenagem, cujos objetivos constarão do regulamento proposto na presente alteração.**

### 4.7.1.5 UAE-IA-10 – CAMPOS/CERCA

A área Industrial da Cerca tem na sua totalidade 66,3 ha dos quais 16,8 ha são solo urbanizável (figura 4.7.15).

Encontra-se num local com boas acessibilidades e junto a uma área industrial com tecido empresarial relevante, possui infraestruturas urbanas (anexo I páginas 65 a 67) e pela sua área deverá ser articulada para a ampliação das indústrias existentes na proximidade.

A sua continuidade garantirá a coerência deste perímetro urbano e evitará a fragmentação territorial.

Para esta área encontra-se prevista a execução de uma estrutura viária cujo projeto foi desenvolvida pelo antigo Gabinete Técnico da Maceira, o que vem dotar a área em causa de infraestrutura de acesso contribuindo para “organizar” a área industrial que se encontra em crescimento. A empresa Coberfer, que também é proprietária da indústria instalada na área urbanizada, possui um terreno com cerca de 25 157 m2 na zona urbanizável, sendo proprietária de grande parte dos

terrenos, nos quais pretende expandir a atividade industrial. No início de Janeiro deste ano deram entrada, na CML, para a área em causa, dois Pedidos de Informação Prévio (PIP), o PIP 1/2020 cujo objetivo é a construção de um pavilhão destinado a indústria do tipo 3 e que apresenta uma área de terreno de 5917 m<sup>2</sup> e o PIP 2/2020, cuja pretensão é a construção de um espaço destinado a uma Operação e Gestão de Resíduos (OGR) com uma área de terreno de 19240m<sup>2</sup>, que se encontram em processo de análise.

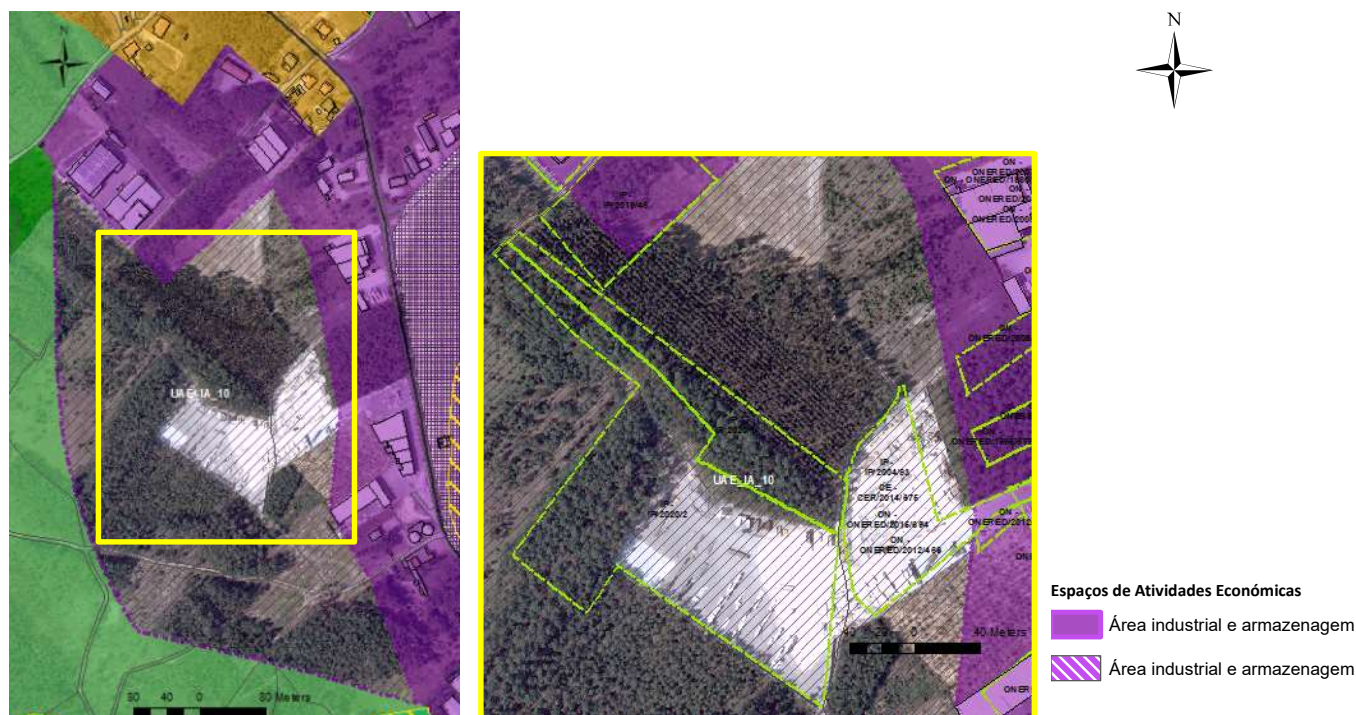


Figura 4.7.15 - Extrato de Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo e ortofotomapa com a sobreposição do cadastro de processos para este local.

## Proposta

Com base na análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, exposto no anexo I página 65, e atendendo às características acima indicadas **propõe-se a sua classificação como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem.**

## 4.7.2 – Áreas de Edificação Dispersa

### 4.7.2.1 - AED 10

A AED 10 situa-se na freguesia de Maceira, próxima do perímetro urbano de A-dos-Pretos, tendo uma área de 6,4ha (figura 4.7.16).

Esta área de edificação dispersa possui 11 construções numa área de caracterizada pela dispersão e ruralidade, apesar da freguesia da Maceira possuir áreas bastante concentradas.

Apresenta um número pouco considerável de compromissos urbanísticos e construções existentes, possuindo, no entanto, todas as infraestruturas básicas.

Ressalva-se que esta AED se encontra totalmente condicionada por REN tipologia Cabeceiras das linhas de água com as propostas de exclusão C481, C483, C484, E482 e E475 tendo como fim a habitação, sendo que a exclusão se localiza em área comprometida, servida por arruamento infraestruturado, e em áreas para expansão com vista à satisfação de carências de habitação, conforme se pode constatar na figura 4.7.16 e anexo I página 68.

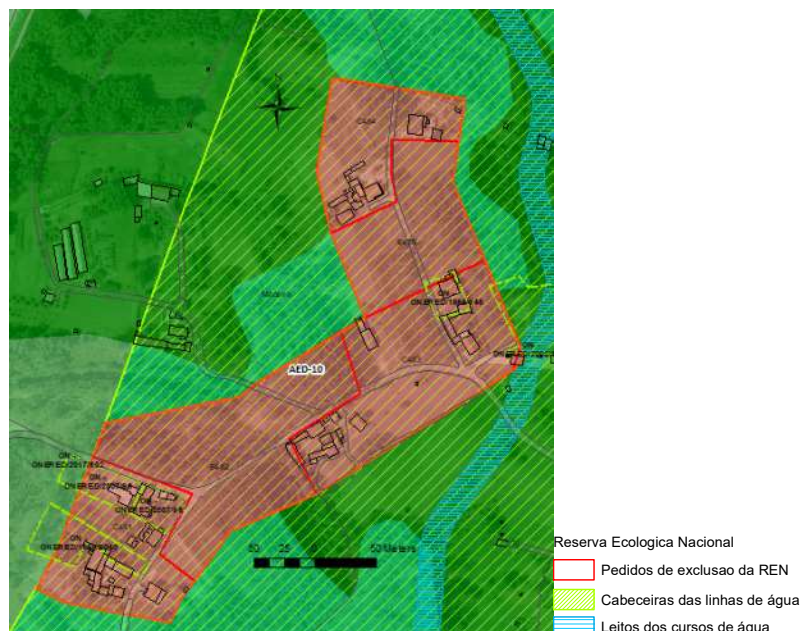


Figura 4.7.16 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), Planta da REN e a área de edificação dispersa (AED 10) a classificar.

## Proposta

Apesar de cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para Solo Urbano na categoria de Espaços Urbano de Baixa Densidade.**

### 4.72.2 - AED 11

A AED 11 situa-se na freguesia de Maceira, numa via paralela ao caminho municipal 1232 que atravessa o perímetro urbano de Cavalinhos e possui uma área de 4,7 ha (figura 4.7.17).

Apresenta um grande número de compromissos urbanísticos e construções existentes, sendo que possui todas as infraestruturas básicas (a análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I página 69), estando próxima de atividades geradoras de fluxo a freguesia da Maceira que possui muitas atividades e a cidade de Leiria, dado que é muito perto.

Ressalva-se que esta AED encontra-se, parcialmente, condicionada por REN tipologia Áreas de máxima infiltração com proposta de exclusão E 477 tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que também se tratava de um perímetro urbano no PDM 95.

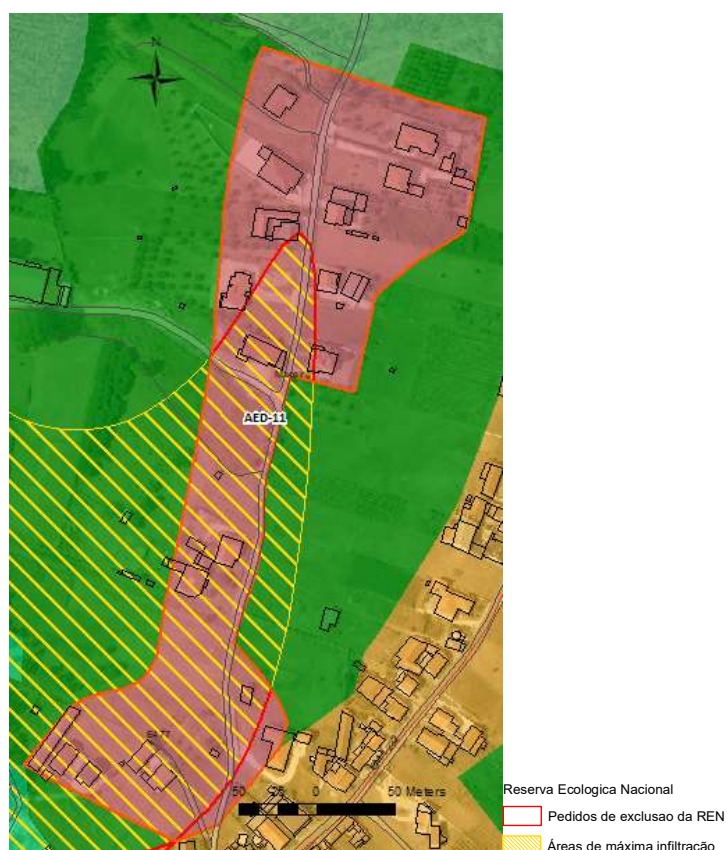


Figura 4.7.17 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 11) a classificar.

### Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.7.2.3 - AED 12

A AED 12 situa-se na freguesia de Maceira, entre os perímetros urbanos de Costa de Cima e Vale Salgueiro próximo da EN 356, que liga a Batalha e Maceira e configura uma área de 4,0ha (figura 4.7.18).

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos e construções existentes (15) e possui todas as infraestruturas básicas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 70.

Esta área deverá ser a continuidade do perímetro urbano já existente dado a sua densidade construtiva.

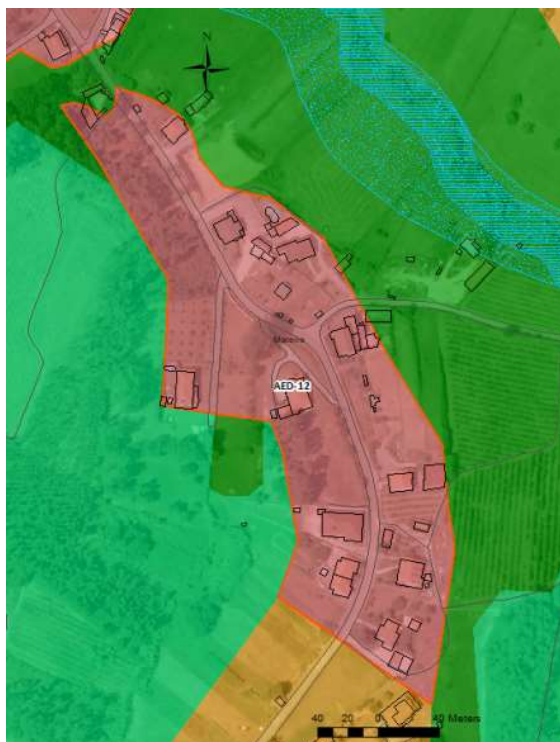


Figura 4.7.18 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 12) a classificar.

### Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.7.2.4 - AED 13

A AED 13 situa-se na freguesia da Maceira, configura um pequeno lugar junto à Costa de Cima e possui uma área de 3,3ha (figura 4.7.19).

É uma área rural, distribui-se ao longo de um caminho, possui 6 construções existentes, e um alvará de construção válido até 2020 para uma nova habitação. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 71.

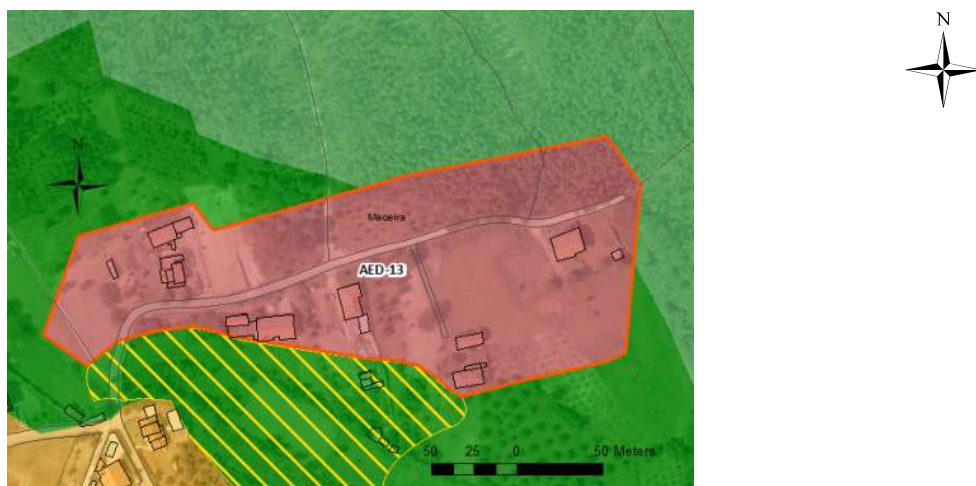


Figura 4.7.19 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 13) a classificar.

### Proposta

Pelo facto de cumprir com a maioria dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.7.2.5 - AED 14

A AED 14 situa-se na freguesia de Maceira, junto ao perímetro urbano de Costa de Cima, possuindo uma área de 2,6ha (figura 4.7.20).

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos e construções existentes são doze (12), sendo que possui todas as infraestruturas básicas. Caracteriza-se por ser um lugar rural junto a uma linha de água de e de terrenos agrícolas com construção ao longo das vias. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 72.

Ressalva-se que esta AED encontra-se parcialmente em REN tipologia Zonas ameaçadas pelas Cheias com a proposta de exclusão nº C 504 tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que também se tratava de um perímetro urbano no PDM 95.

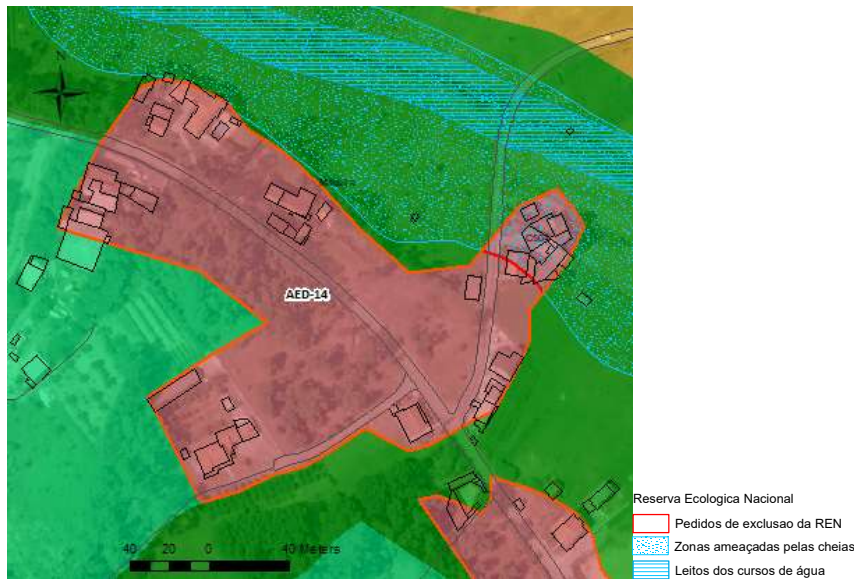


Figura 4.7.20 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 14) a classificar.

### Proposta

Atendendo às características e por cumprir com a totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

## 4.8. FREGUESIA DE MILAGRES

### 4.8.2 – Áreas de Edificação Dispersa

#### 4.8.2.1 AED 15

A AED 15 situa-se na freguesia de Milagres, configura o lugar de Casais da Colónia Agrícola e possui uma área de 4,6ha (figura 4.8.1).

Distribui-se ao longo da Estrada Municipal 533, possui 8 construções existentes, e as infraestruturas mais básicas, é uma área rural e com apoio na agricultura. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I página 73.

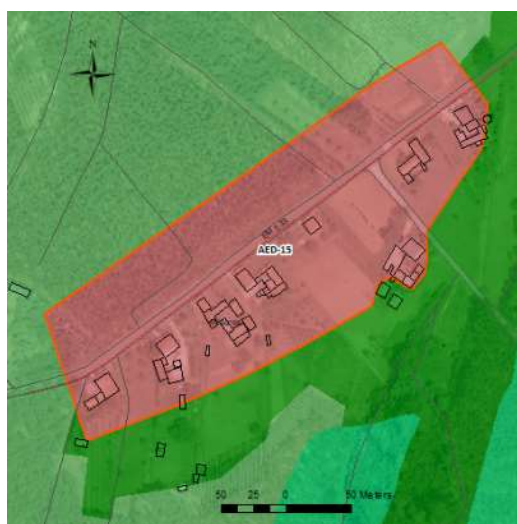


Figura 4.8.1 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 15) a classificar.

#### Proposta

Pelo facto de não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa com proposta de alteração do regulamento do PDM em vigor, por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

#### 4.8.2.2 AED 16

A AED 16 situa-se na freguesia de Milagres, configura o lugar de Casais da Colónia Agrícola e possui uma área de 4,1ha (figura 4.8.2).

Distribui-se ao longo da Estrada Municipal 533, possui 9 construções existentes, e as infraestruturas mais básicas, é uma área rural e com apoio na agricultura. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 74.



Figura 4.8.2 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 16) a classificar.

### Proposta

Pelo facto de não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa com proposta de alteração do regulamento do PDM em vigor, por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

#### 4.8.2.3 AED 17

A AED 17 situa-se na freguesia de Milagres, configura um pequeno lugar junto à Colónia Agrícola e possui uma área de 3,6ha (figura 4.8.3).

Distribui-se ao longo da Estrada Municipal 533, possui 9 construções existentes, e as infraestruturas mais básicas, é uma área rural e com apoio na agricultura. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 75.

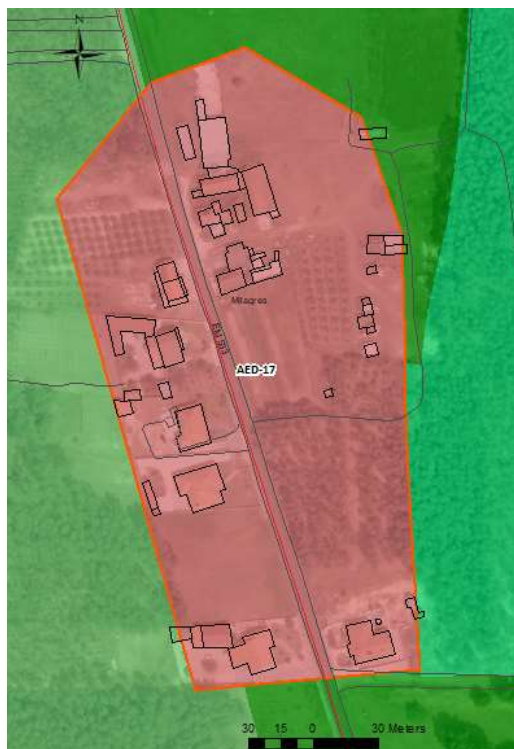


Figura 4.8.3 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 17) a classificar.

### Proposta

Pelo facto de não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa com proposta de alteração do regulamento do PDM em vigor, por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

#### 4.8.2.4 AED 18

A AED 18 situa-se na freguesia de Milagres, junto ao perímetro urbano de Figueiras, possuindo uma área de 3,0ha (figura 4.8.4).

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos (em relação à área) e construções existentes são sete (7), sendo que possui todas as infraestruturas básicas, caracteriza-se por ser um lugar rural e agrícola com a construção ao longo das vias. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 76.

Ressalva-se que esta AED encontra-se parcialmente em REN tipologia Áreas com riscos de erosão e Áreas de máxima infiltração com o pedido de exclusão nº C488 tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que também se tratava de um perímetro urbano no PDM 95.

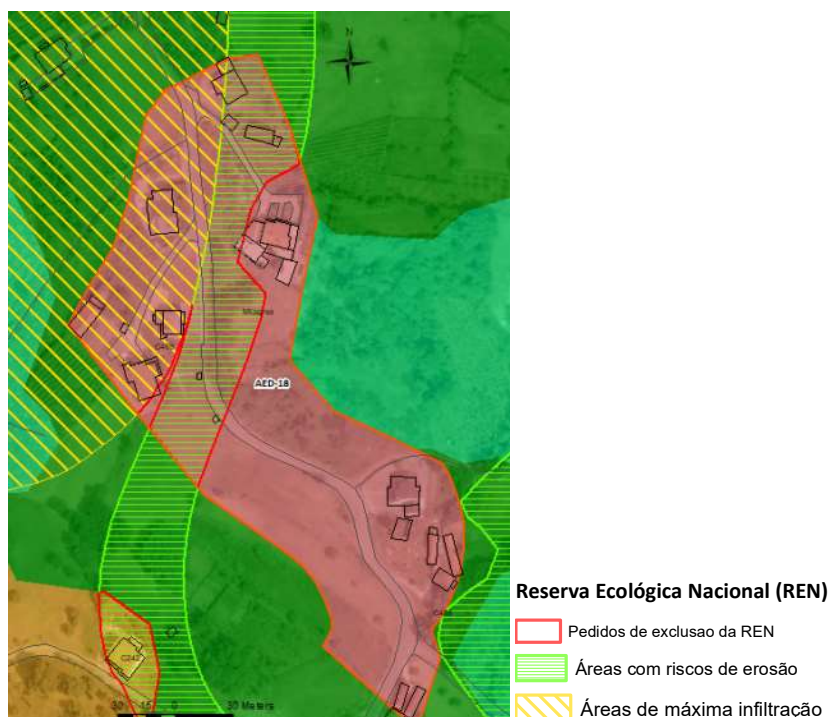


Figura 4.8.4 - Extrato, sem escala, da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 18) a classificar.

### Proposta

Por apresentar dinâmica construtiva e por dar cumprimento com quase a totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.8.2.5 AED 19

A AED 19 situa-se na freguesia de Milagres, junto ao perímetro urbano de Portela da Mata/Mata, configurando uma área de 2,6ha (figura 4.8.5).

Esta área de edificação dispersa possui 6 construções numa área de caracterizada pela dispersão e ruralidade com uma grande propensão para a agricultura dado que são áreas de agrícolas, sendo atravessada pela Estrada Municipal 533. Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, possuindo as infraestruturas mais básicas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 77.



Figura 4.8.5 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 19) a classificar.

### Proposta

Pelo facto não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa com proposta de alteração do regulamento do PDM em vigor, por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

## 4.9. FREGUESIA DE REGUEIRA DE PONTES

### 4.9.1 Áreas Urbanizáveis

A freguesia de Regueira de Pontes possui duas áreas urbanizáveis, uma na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade e outra na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Áreas Industriais e Armazenagem. Estas duas áreas, em conjunto, perfazem 15,4 ha.

No que se às Áreas de Edificação Dispersa, esta freguesia tem apenas uma, de grande dimensão.

#### 4.9.1.1 UAE-IA-12 – PONTE DA PEDRA

A UAE-IA-12 de Regueira de Pontes tem 6 ha, desenvolve-se junto à área industrial de Ponte da Pedra contigua à EN 109, na qual se verifica uma grande dinâmica construtiva e um elevado número de atividades económicas existentes (anexo I, página 80)

A classificação desta área como urbanizado assegura a coerência do perímetro urbano, assim como a sua área de expansão. Mais se refere que esta área possui 9 ha, os quais representam 7.8% da área total da Área industrial de Regueira de Pontes que se encontra condicionada a oeste pela linha de caminho-de-ferro, pelo que esta área é relevante para a fixação de novas atividades económicas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 78 a 80.

Refere-se ainda, que a área se encontra condicionada por REN – Áreas de máxima infiltração mas com pedidos de exclusão já favoráveis, o C277 e a E 276, conforme ilustra a figura 4.9.1.

Foi efetuado para a área um levantamento topográfico e cadastral promovido pela Junta de Freguesia, financiado pela Câmara Municipal, com o objetivo de vir a promover a elaboração uma Unidade de Execução e poder infraestruturar a área de modo a acolher novas atividades económicas. Foi também desenvolvido um projeto de uma via – a Rua da Lagoa - (figuras 4.9.2 e 4.9.3) que atravessa a área urbanizável e cujo financiamento está já previsto em GOP. Esta via irá permitir fazer a ligação entre a EN 109 e a rua da Ferraria e, consequentemente, a ligação e entre as diferentes área urbanizáveis (UAE-IA-12, UBD-4) e as áreas urbanizadas.

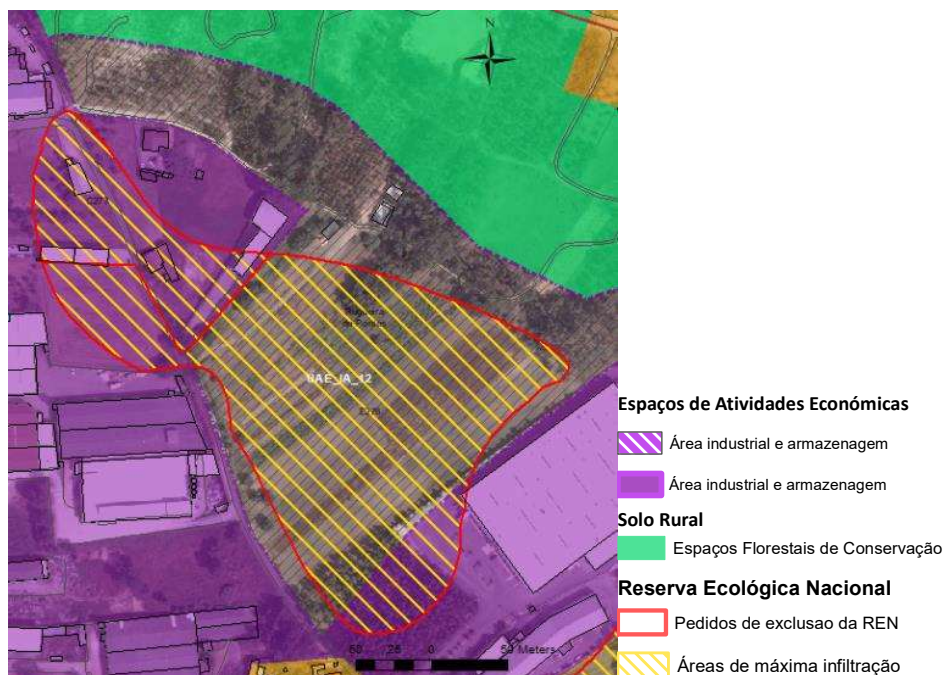


Figura 4.9.1 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e Planta da REN da área urbanizável UAE-IA-12.



Figura 4.9.2 - Enquadramento do levantamento cadastral e proposta de via na planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo).

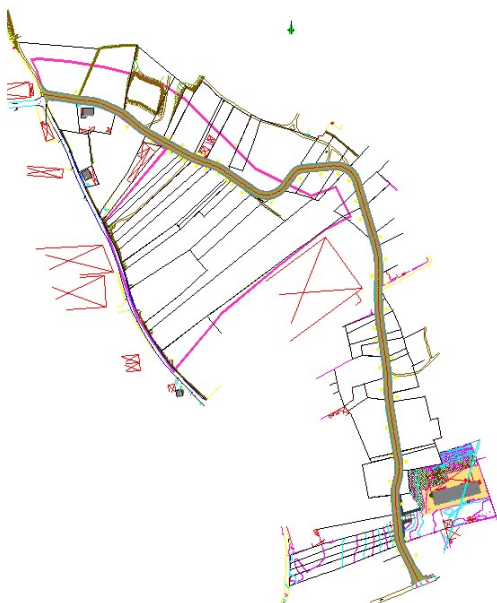


Figura 4.9.3 - Levantamento topográfico e cadastral e o projeto da infraestrutura viária a requalificar

De acordo com os Instrumentos Previsionais do Município de Leiria – Grandes Opções do Plano (GOP) encontram-se destinadas verbas para a construção e beneficiação de Áreas e Parques Industriais, conforme se pode verificar no extrato das grandes opções do plano apresentado na figura 4.9.4. (a versão completa do documento consta no anexo II).

| Plano de Investimentos |                         |                |                                                                                                     |                                  |                |                |                |        |        |              |
|------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------|--------|--------------|
| Objectivo              | Classificação Económica | Projecto Acção | Descrição                                                                                           | Despesas de investimento (euros) |                |                |                |        |        | Total(euros) |
|                        |                         |                |                                                                                                     | Ano em Curso (Financiamento)     |                | Anos           |                |        |        | Previsto     |
|                        |                         | Código         |                                                                                                     | Total                            | Definido       | 2021           | 2022           | 2023   | Outros |              |
| 3.3.1.1.               |                         | 01             | Construção, beneficiação e manutenção de vias                                                       | 2 722 000,00 €                   | 2 722 000,00 € | 4 105 000,00 € | 1 500 000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 8 377 308,16 |
| 3.3.1.1.               | 02/07010401             | 0104           | Construção, beneficiação e manutenção de vias - 2019 (VIADUTOS, ARRUAMENTOS E OBRAS COMPLEMENTARES) | 2 201 000,00 €                   | 2 201 000,00 € | 0,00 €         | 0,00 €         | 0,00 € | 0,00 € | 2 217 403,50 |
| 3.3.1.1.               | 02/07010401             | 0106           | Rua da Lagoa - ZI Regueira de Pontes (VIADUTOS, ARRUAMENTOS E OBRAS COMPLEMENTARES)                 | 70 000,00 €                      | 70 000,00 €    | 355 000,00 €   | 0,00 €         | 0,00 € | 0,00 € | 425 000,00   |

Figura 4.9.4 – Extrato do documento relativo às Grandes Opções do Plano (GOP) onde consta verbas destinadas para a construção e beneficiação de Áreas e Parques Industriais.

## Proposta

Esta área cumpre com os critérios estipulados no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto. Por esse motivo, e dado que se encontram previstos meios financeiros nos Instrumentos Previsionais do Município de Leiria, **propõe-se a sua classificação como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem.**

### 4.9.1.2 UBD-4 – PONTE DA PEDRA

A área UBD-4, com um total de 9,4 ha, encontra-se classificada como Espaços Urbanos de Baixa Densidade de acordo com o PDM. É contígua ao solo urbanizado residencial e atividades económicas (figura 4.9.5).

Possui edificações e dispõe de infraestruturas urbanas, apresentando boas condições de desenvolvimento dado estar localizada em área envolvente com existências de significativa atividade económica que potencia a fixação de pessoas.

A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 78 a 80.

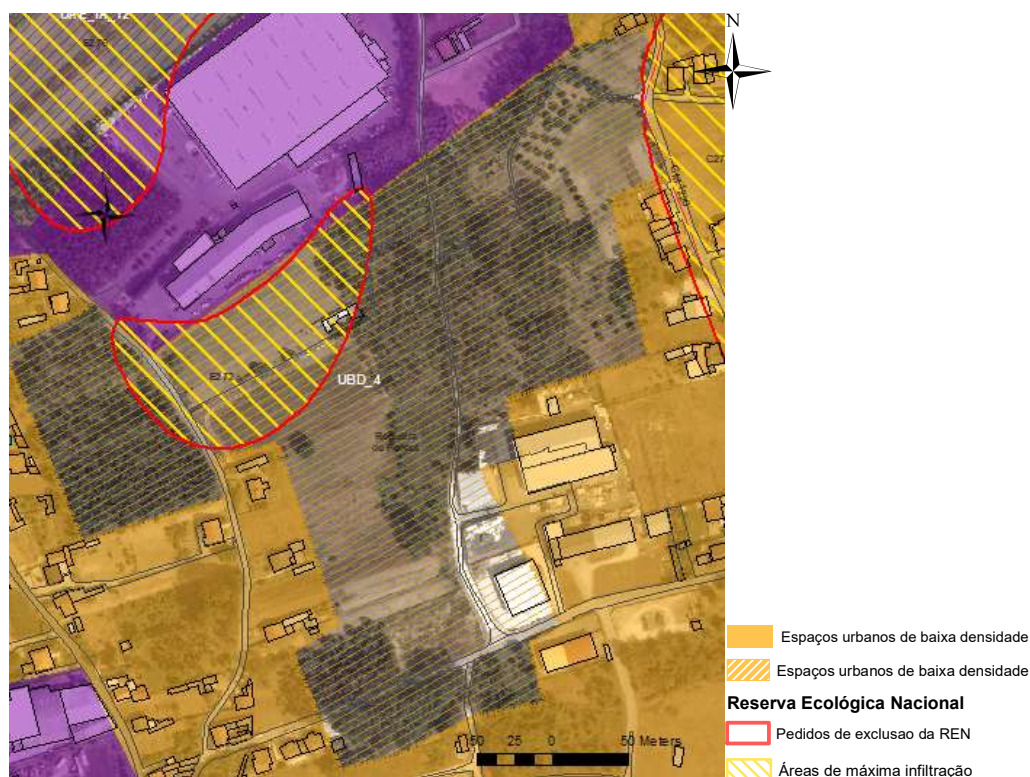


Figura 4.9.5 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e Planta da REN da área UBD-4.

## Proposta

Esta área urbanizável é, por um lado, contígua a norte à área industrial urbanizada que se encontra praticamente toda ocupada e cuja expansão está muito condicionada a oeste pela linha de caminho-de-ferro, por outro lado é contígua a este à área residencial de Grau II onde estão já instaladas um conjunto de empresas (figura 4.9.6).

Acresce o facto que esta zona do território possui muito boas acessibilidades, situa-se junto à EN 109 e ao acesso da A17 sendo uma área relevante para a fixação de novas atividades económicas.

Assim, dado que cumpre com os critérios estipulados no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, e de forma a dar coerência à ocupação existente, conter a fragmentação territorial e permitir a expansão da área industrial existente, **propõe-se a classificação como solo urbano de 6,61 ha na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem, e 2,79 ha na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, conforme se apresenta na figura 4.9.6. Propõe-se ainda, que 1,46 ha de solo urbanizado contiguo a este, onde estão localizadas empresas de cariz industrial, seja requalificado para a categoria de Espaços de Atividades Económicas subcategoria Área Industrial e Armazenagem (o que perfaz na totalidade 8.07 ha na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem).**



Figura 4.9.6 - Proposta de requalificação do solo com sobreposição da via com empreitada aprovada e proposta de requalificação do solo com identificação da área urbanizável e urbanizada

## 4.9.2 – Áreas de Edificação Dispersa

### 4.9.2.1 - AED 20

A AED 20 situa-se na freguesia de Regueira de Pontes, encostado ao perímetro urbano de Regueira de Pontes, conformando uma área de 4,4ha (figura 4.9.7).

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos (em relação à área) e construções existentes são oito (8), possui todas as infraestruturas básicas e caracteriza-se por ser uma área com uma via de atravessamento, o CM 1220, possui um equipamento de ensino e localiza-se numa área com forte dinamismo empresarial e com equipamentos sociais e de saúde. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 81.

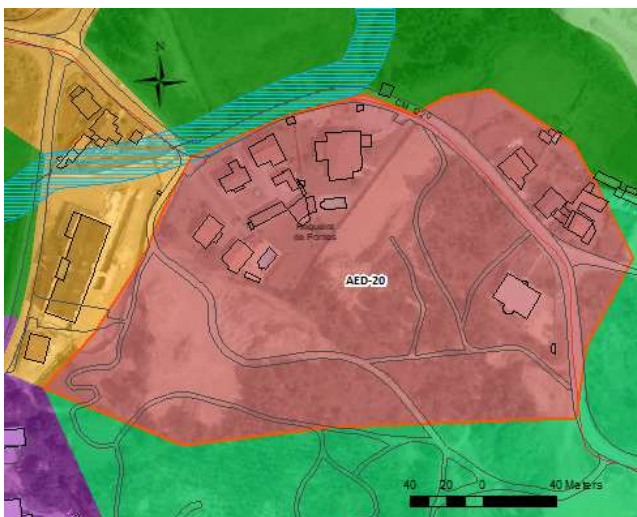


Figura 4.9.7 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 20) a classificar.

### Proposta

Como cumpre com a totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, fazendo a continuação do perímetro urbano a Oeste.**

## 4.10 UNIÃO DAS FREGUESIAS DE COLMEIAS E MEMÓRIA

A união das freguesias de Colmeias e Memória possui duas áreas urbanizáveis da categoria de Áreas Industriais e Armazenagem – a UAE-IA-13 em Agodim e a UAE-IA-14 em Vale Grou, adjacente à área industrial das Areias.

No que se refere às áreas de edificação dispersa esta União de Freguesias possui 5 áreas.

### 4.10.1 Áreas Urbanizáveis

#### *4.10.1.1 UAE-IA-13 – Agodim/Madalena*

A área industrial de Agodim/Madalena tem na sua totalidade 37,8 ha dos quais 14,2ha são solo urbanizável (figura 4.10.1). Encontra-se num local com boa acessibilidade – confina com a EN 1 e enquadra uma indústria muito importante ao nível local, regional e nacional - a Roca.

A Roca Portugal foi criada em 1972, no âmbito da política de expansão da empresa e na altura dedicava-se à importação de produtos de aquecimento e à comercialização de banheiras em ferro fundido. Em 1986, iniciou-se na comercialização de artigos sanitários e com a aquisição da fábrica da Madalena, em Leiria a empresa vê o seu potencial comercial a aumentar. A aquisição desta unidade fabril permitiu uma maior e melhor produção, registando-se 200 mil peças por ano. Este foi um sinal claro de uma aposta nos resultados a longo prazo. Prova disso mesmo é o facto de, no ano seguinte, a capacidade de produção ter aumentado para um milhão de peças.

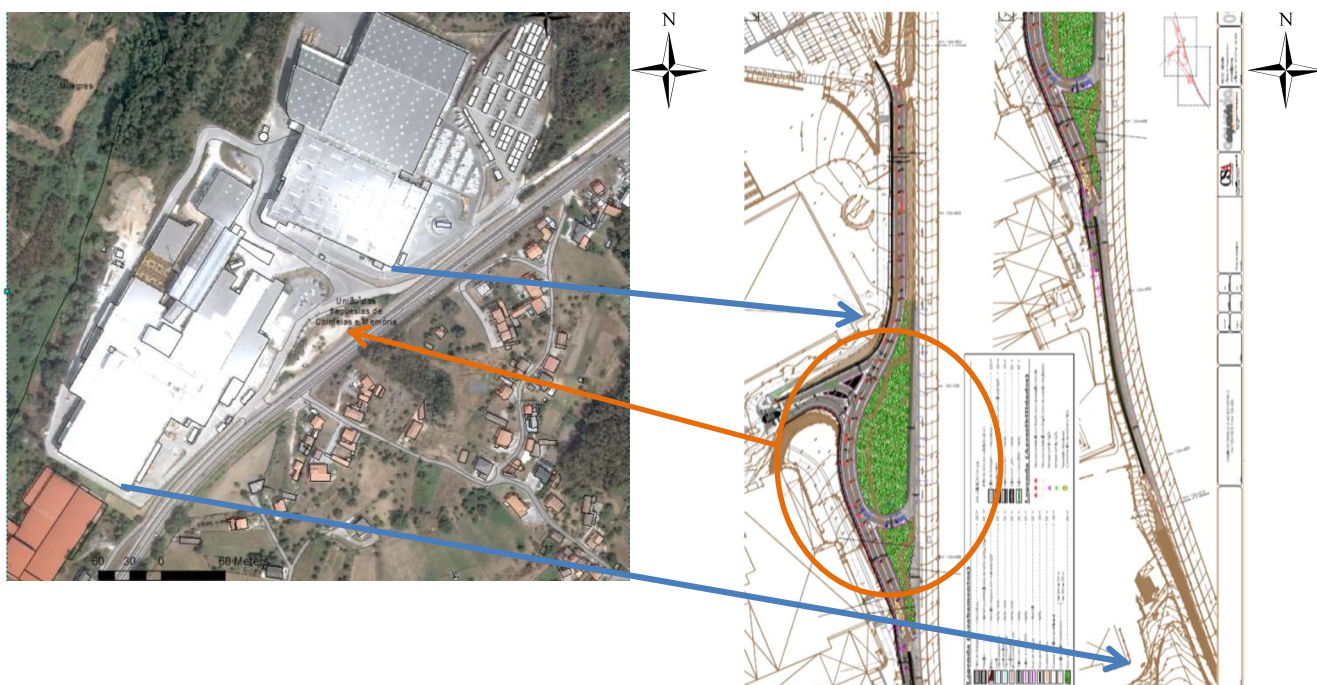
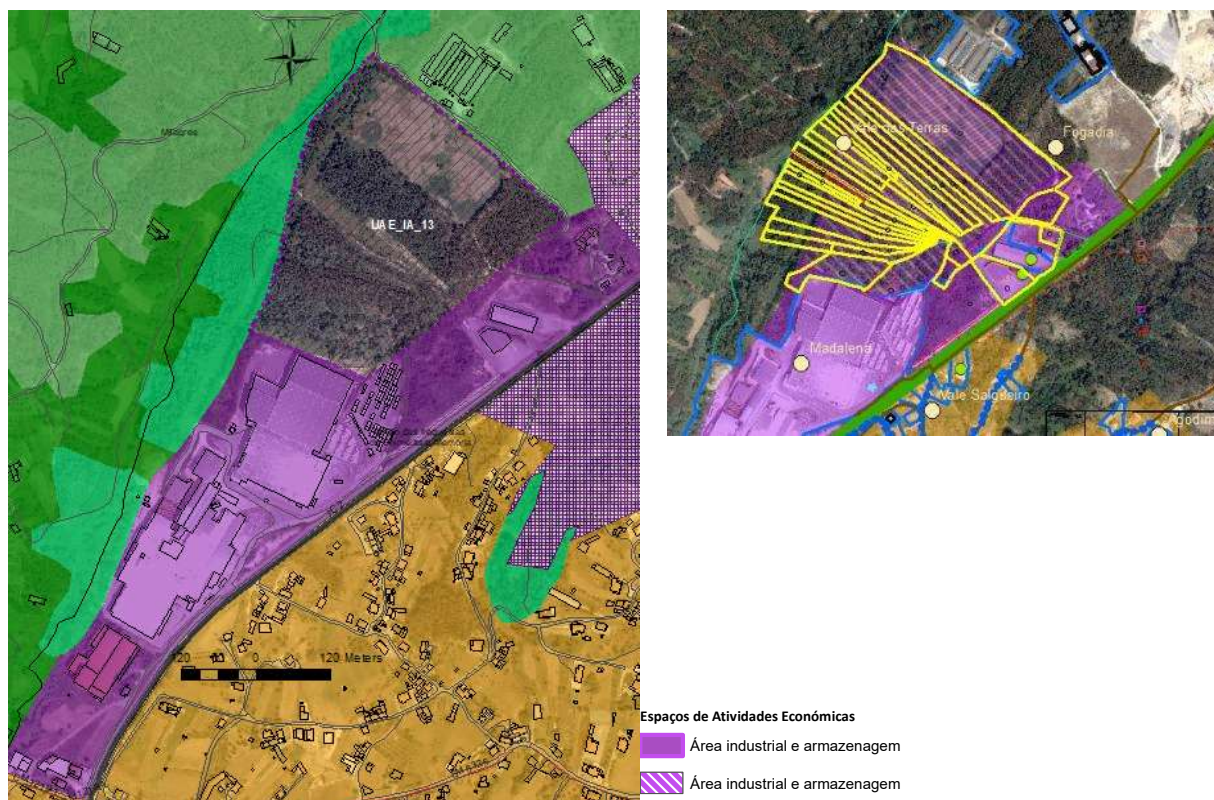
No ano de 1996, é construída a nova unidade Leiria 2, com capacidade para produzir 233 000 peças por ano. Este número viria a aumentar em apenas dois anos para 1 800 000 peças.

Na atualidade, encontra-se em fase de projeto a instalação do Centro Ibérico de Distribuição da ROCA em Leiria, que prevê a criação de mais de 100 postos de trabalho. Havendo já sido iniciada a negociação dos terrenos desocupados a norte da instalação industrial existente, tendo a empresa mandado efetuar um levantamento topográfico e cadastral o qual se apresenta na figura 4.10.1.

A área em causa possui infraestruturas urbanas, cumprindo os critérios estipulados nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, conforme se pode consultar no anexo I, páginas 82 a 84.

A sua continuidade garantirá a coerência deste perímetro urbano e evitará a fragmentação territorial no que se refere às atividades industriais e comerciais.

Para além disso encontra-se em fase avançada de projeto a resolução de um constrangimento antigo relativamente a posição da ROCA e a sua relação com a via de acesso, o IC2/EN1. (figura 4.10.2)



De acordo com os Instrumentos Previsionais do Município de Leiria – Grandes Opções do Plano (GOP) encontram-se destinadas verbas para a construção e beneficiação de Áreas e Parques Industriais, em particular a requalificação da zona industrial da Madalena, conforme se pode verificar no extrato das grandes opções do plano apresentado na figura 4.10.3. (a versão completa do documento consta no anexo II).

| Plano de Investimentos |                         |                          |                                                                                        |                          |            |                     |                     |                  |                  |                      |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Objectivo              | Classificação Económica | Projecto Acção<br>Código | Descrição                                                                              | Despesas de investimento |            |                     |                     |                  |                  | Total                |
|                        |                         |                          |                                                                                        | Ano em Curso             |            | Anos                |                     |                  |                  | Previsto             |
|                        |                         |                          |                                                                                        | Total                    | Definido   | 2021                | 2022                | 2023             | Outros           |                      |
| 3.2.1.                 |                         |                          | <b>Indústria</b>                                                                       | 386000,00                | 386000,00  | <b>6.320.000,00</b> | <b>2.120.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>10.830.856,39</b> |
| 3.2.1.1.               |                         |                          | Áreas e parques industriais                                                            | 386000,00                | 386000,00  | <b>6.320.000,00</b> | <b>2.120.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | 10.830.856,39        |
| 3.2.1.1.               |                         | 01                       | Construção e beneficiação                                                              | 50000,00                 | 50000,00   | 600.000,00          | 600.000,00          | 0,00             | 0,00             | 3.155.201,79         |
| 3.2.1.1.               | 02/07010401             | 0101                     | Áreas e Parques Industriais (ARRUAMENTOS; OBRAS COMPLEMENTARES)                        | 50000,00                 | 50000,00   | 600.000,00          | 600.000,00          | 0,00             | 0,00             | 3.155.201,79         |
| 3.2.1.1.               |                         | 01                       | Construção e beneficiação                                                              | 320000,00                | 320000,00  | 4.000.000,00        | 1.000.000,00        | 0,00             | 0,00             | 5.419.654,6          |
| 3.2.1.1.               | 02/07010401             | 0101                     | Requalificação Zona Industrial Madalena (VIADUTOS, ARRUAMENTOS E OBRAS COMPLEMENTARES) | 1.000,00 €               | 1.000,00 € | 1.200.000,00 €      | 0,00 €              | 0,00 €           | 0,00 €           | 1.201.000,00 €       |

Figura 4.10.3 – Extrato do documento relativo às Grandes Opções do Plano (GOP) onde consta verbas destinadas para a construção e beneficiação de Áreas e Parques Industriais.

## Proposta

Esta área não reúne todos os critérios estabelecidos nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, no entanto dado que se encontram previstos meios financeiros nos Instrumentos Previsionais do Município de Leiria, **propõe-se a sua classificação como solo urbano na categoria Espaços de Atividades Económicas subcategoria Área Industrial e Armazenagem**. Acresce ainda o facto de ser uma área que irá permitir a expansão da indústria Roca S.A. que pretende instalar nesta área o centro ibérico de distribuição da ROCA, tendo já sido encetada a negociação dos terrenos desocupados a norte da instalação industrial existente.

### 4.10.1.2 UAE-IA-14 – Vale do Grou/Areias

A área industrial das Areias tem na sua totalidade 48,2ha dos quais 12,9 ha são solo urbanizável (figura 4.10.4).

Posiciona-se num local com boa acessibilidade (confina com a A1) e junto a uma área industrial com tecido empresarial relevante, possui infraestruturas urbanas, não dando, no entanto, cumprimento ao previsto no nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, cuja análise pode ser consultada no anexo I, páginas 85 a 87.

Esta área localiza-se junto à via que liga a União de freguesias de Santa Eufémia e Boa Vista e a União das freguesias de Colmeias e Memória.



Figura 4.10.4 - Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo, Área Industrial e Armazenagem UAE-IA-14 e levantamento cadastral da mesma.

A União das Freguesias das Colmeias e Memória, em parceria com a Câmara Municipal, encetou um plano de ação para potenciar a Área Industrial das Areias, realizando um levantamento topográfico e cadastral e encetado vários contactos com proprietários com vista à implementação de uma infraestrutura industrial, devidamente estruturada e equipada.

### Proposta

Esta área não reúne a totalidade dos critérios estabelecidos nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, propondo-se **a sua classificação como solo rústico na categoria Espaços Florestais de Produção**, baseado no facto de ser uma área que apresenta áreas livres por ocupar na atual Área Industrial e Armazenagem, e assim se encontrarem acauteladas as necessidades a curto e médio prazo.

## 4.10.2 Áreas de Edificação Dispersa

### 4.10.2.1 - AED 21

A AED 21 situa-se na União das freguesias de Colmeias e Memória, e configura o lugar de Barrosa, próximo do perímetro urbano de Barreiro, tendo uma área de 10,5ha (figura 4.10.5).

Esta área de edificação dispersa possui 28 construções numa área de características semelhantes às observadas na envolvente, dispersão e ruralidade, conforme se pode consultar no anexo I, página 88.

Apresenta um considerável número de compromissos urbanísticos e construções existentes, possuindo as infraestruturas básicas (figura 4.10.5).

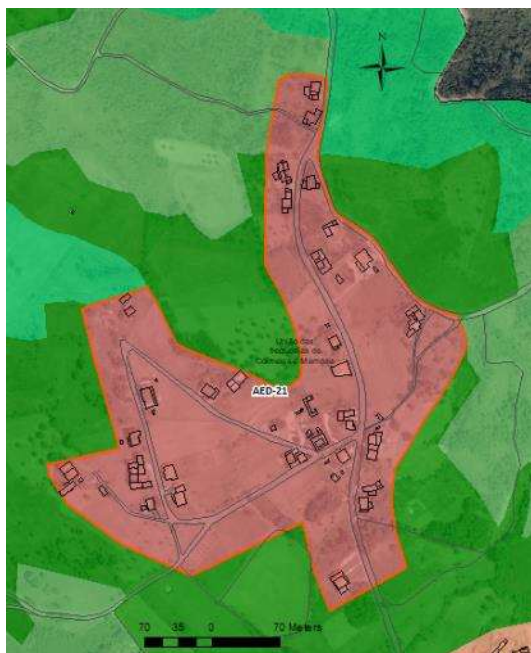


Figura 4.10.5 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 21).

### Proposta

Esta área não cumpre na totalidade com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, no entanto atendendo à sua área (10,5ha) e ocupação **propõe-se a sua classificação para solo urbano na categoria Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.10.2.2 - AED 22

A AED 22 situa-se na União das freguesias de Colmeias e Memória, e configura o lugar de Vale do Grou, próximo do perímetro urbano de Colmeias, tendo uma área de 8,4ha (figura 4.10.6).

Esta área de edificação dispersa possui 30 construções numa área de características semelhantes às observadas na envolvente, dispersão e ruralidade.

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos e construções existentes, possuindo todas as infraestruturas básicas, conforme se pode constatar na informação disponibilizada no anexo I, página 89.

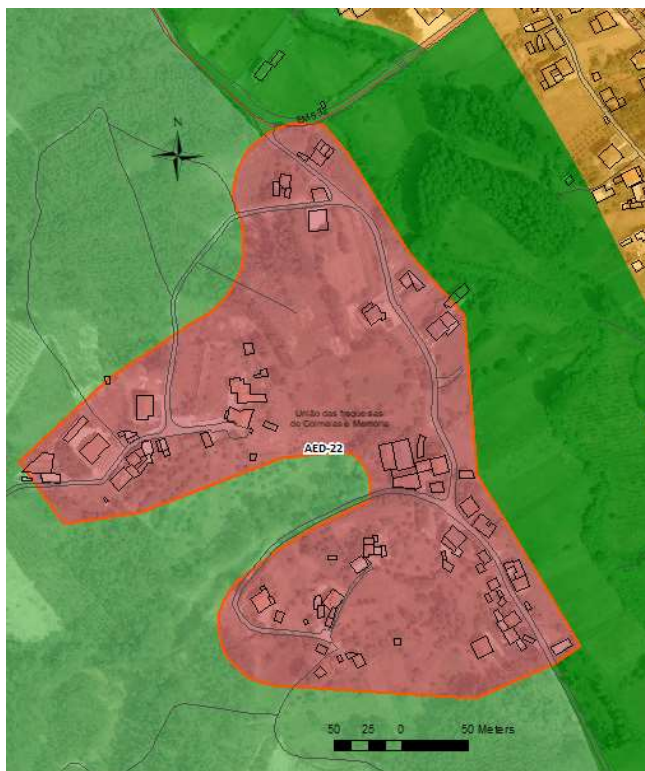


Figura 4.10.6 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 22).

### Proposta

Pelo facto de cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos Baixa Densidade.**

#### 4.10.2.3 - AED 23

A AED 23 situa-se na União das freguesias de Colmeias e Memória, configura o lugar Ladeiras e encontra-se entre o perímetro urbano de Santa Margarida e Lagares, tendo uma área de 5,3ha (figura 4.10.7).

Esta área de edificação dispersa possui 13 construções numa área de caracterizada pela dispersão e ruralidade. Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, possuindo algumas infraestruturas básicas, conforme se pode constatar na informação disponibilizada no anexo I, página 90.

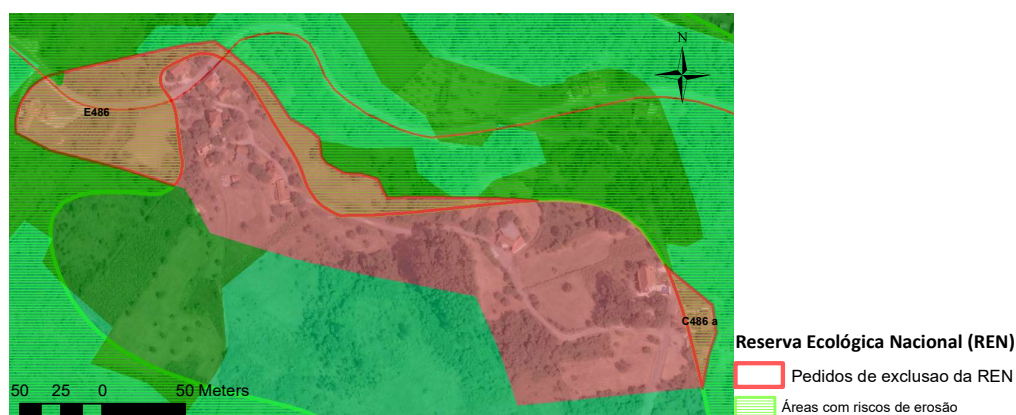


Figura 4.10.7 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), da Reserva Ecológica Nacional e a área de Edificação Dispersa (AED 23).

### Proposta

Pelo facto não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua manutenção como Área de Edificação Dispersa** com uma alteração ao regulamento do PDM por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

#### 4.10.2.4 - AED 24

A AED 24 situa-se na União das freguesias de Colmeias e Memória, e configura o lugar de Outeiro da Lameiria, próximo do perímetro urbano de Colmeias, tendo uma área de 4,8ha (figura 4.10.8).

Esta área de edificação dispersa possui 16 construções numa área de características semelhantes às observadas na envolvente, dispersão e ruralidade.

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos e construções existentes, possuindo todas as infraestruturas básicas com exceção do saneamento, conforme se pode constatar na informação disponibilizada no anexo I, página 91.

Esta área é atravessada pelo Caminho Municipal 1216-1.



Figura 4.10.8 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 24).

### Proposta

Não cumprindo com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa** com uma alteração ao regulamento do PDM por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

#### 4.10.2.5 - AED 25

A AED 25 situa-se na União das freguesias de Colmeias e Memória, numa área limítrofe com o concelho de Pombal sendo servido por via e num local onde se concentram várias construções, possuindo uma área de 2,6ha (figura 4.10.9).

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos e construções existentes são dez (10), sendo que possui apenas as infraestruturas mais básicas, conforme se pode constatar na informação disponibilizada no anexo I, página 92.

Caracteriza-se por ser um lugar rural com construção ao longo das vias.



Figura 4.10.9 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e a área de edificação dispersa (AED 25).

## Proposta

Atendendo às características, à sua posição junto ao concelho de Pombal e dando cumprimento à quase totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos Baixa Densidade.**

### 4.10.2.6 - AED 26

A AED 26 situa-se na União das freguesias de Colmeias e Memória, encostada aos perímetros urbanos de Memória a Oeste e Couções/Barroco a este, junto ao limite do concelho de Ourém, conformando uma área de 2,2ha (figura 4.10.10).

Apresenta um número razoável de compromissos urbanísticos (em relação à área) e construções existentes são sete (7), possui as infraestruturas mais básicas (conforme se pode constatar na informação disponibilizada no anexo I, (página 93) e caracteriza-se por ser uma área rural com uma via de atravessamento importante a ER 350.



Figura 4.10.10- Extrato, sem escala, da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 26)

## Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, fazendo a continuação do perímetro urbano a Oeste e Este.

## 4.11. UOPG DE LEIRIA - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES; PARCEIROS E AZOIA; MARRAZES E BAROSA

### 4.11.1 Áreas Urbanizáveis

#### 4.11.1.1 UOPG de Leiria

A UOPG de Leiria abrange parte do território da União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, parte da União das freguesias de Parceiros e Azoia e parte da União das freguesias de Marrazes e Barosa, com um total de 2 612,1 ha, que se mantém na presente proposta de alteração ao PDM (figura 4.11.1).

De acordo com o previsto no Regulamento do Plano Diretor municipal de Leiria, a UOPG de Leiria orienta-se por um conjunto de objetivos que constam no anexo I página 94.

As áreas urbanizáveis que integram a UOPG de Leiria inserem-se nas várias categorias do uso do solo: **Espaços Residenciais de Grau I** (URG-I-2, URG-I-3), **Grau II** (URG-II-11, URG-II-12, URG-II-13, URG-II-14, URG-II-15, URG-II-16, URG-II-17, URG-II-18, URG-II-19, URG-II-20, URG-II-21, URG-II-23), **Espaços Uso Especial de Turismo** (UUET-2) e **Espaços de Uso Especial de Equipamento** (UUEE-2, UUEE-4), com um total de 253,7 ha.

Em resumo, são duas áreas em Espaços Residenciais de Grau I (37,9 ha), doze áreas de Espaços Residenciais de Grau II (164,9 ha), uma área de Turismo (10 ha) e duas Áreas de Equipamento (40,9 ha).

Tratam-se de áreas, que na sua maioria se encontram dotadas de infraestruturas e de rede viária, transportes públicos, algumas já foram alvo de intenções de construção e são áreas que vêm garantir a coerência do aglomerado urbano, cumprindo os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, conforme se pode constatar no anexo I, página 94 a 96.

Encontram-se adjacentes ao solo urbanizado residencial, num aglomerado onde o crescimento populacional tem sido elevado e com uma pressão imobiliária grande.

A área **UUET-2** encontra-se condicionada por REN na tipologia de Áreas com Riscos de Erosão, junto à via de ligação entre Leiria e Cortes.

A **UUEE-4** localiza-se na União das freguesias de Parceiros e Azóia, na qual se integra o Centro Escolar dos Parceiros, um equipamento de ensino e a **UUEE-2** situa-se na União das freguesias de Marrazes e Barosa, junto à mata de Marrazes e enquadra o campo de tiro, a zona desportiva de Marrazes e o futuro Centro Escolar de Marrazes (em construção).

Além disso são, áreas que assegurarão o crescimento da cidade de Leiria, para os vários quadrantes: norte, sul, este e oeste e as quais, na sua maioria, já se encontram as infraestruturadas.

De acordo com os Instrumentos Previsionais do Município de Leiria – Grandes Opções do Plano (GOP) encontram-se destinadas verbas para o desenvolvimento de infraestruturas, planos e transportes públicos, conforme se pode verificar no extrato das grandes opções do plano apresentado na figura 4.11.2. (a versão completa do documento consta no anexo II).

| Plano de Investimentos |                         |          |                                               |                                  |                |                 |                 |                |                |                 |
|------------------------|-------------------------|----------|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Objectivo              | Classificação Económica | Projecto | Descrição                                     | Despesas de investimento (euros) |                |                 |                 |                |                | Total(euros)    |
|                        |                         | Ação     |                                               | Ano em Curso (Financiamento)     |                | Anos            |                 |                |                | Previsto        |
|                        |                         | Código   |                                               | Total                            | Definido       | 2021            | 2022            | 2023           | Outros         |                 |
| 3.3.1.1.               |                         | 01       | Rede viária e sinalização                     | 6 043 000,00 €                   | 6 043 000,00 € | 23 020 000,00 € | 14 915 000,00 € | 5 415 000,00 € | 5 415 000,00 € | 65 959 475,82 € |
|                        |                         |          |                                               |                                  |                |                 |                 |                |                |                 |
| 3.3.1.1.               |                         | 01       | Construção, beneficiação e manutenção de vias | 2 722 000,00 €                   | 2 722 000,00 € | 4 105 000,00 €  | 1 500 000,00 €  | 0,00 €         | 0,00 €         | 8 377 308,16 €  |
|                        |                         |          |                                               |                                  |                |                 |                 |                |                |                 |
| 3.3.1.3.               |                         |          | Transportes públicos de passageiros           | 173 000,00 €                     | 173 000,00 €   | 577 000,00 €    | 450 000,00 €    | 450 000,00 €   | 450 000,00 €   | 2 358 012,42 €  |
| 2.4.2.                 |                         | 03       | Ordenamento do território                     | 1 360 000,00 €                   | 1 360 000,00 € | 2 852 000,00 €  | 2 227 000,00 €  | 217 000,00 €   | 217 000,00 €   | 6 762 251,26 €  |
| 2.4.2.1.               |                         | 0301     | Planeamento urbanístico                       | 400 000,00 €                     | 400 000,00 €   | 285 000,00 €    | 195 000,00 €    | 185 000,00 €   | 185 000,00 €   | 1 111 902,46 €  |
|                        |                         |          |                                               |                                  |                |                 |                 |                |                |                 |
| 2.4.2.1.               |                         |          | Estudos, projectos e levantamentos            | 235 000,00 €                     | 235 000,00 €   | 100 000,00 €    | 100 000,00 €    | 100 000,00 €   | 100 000,00 €   | 435 000,00 €    |
|                        |                         |          |                                               |                                  |                |                 |                 |                |                |                 |
| 2.4.2.1.               |                         |          | Cartografia e levantamentos                   | 235 000,00 €                     | 0,00 €         | 50 000,00 €     | 50 000,00 €     | 50 000,00 €    | 50 000,00 €    | 435 000,00 €    |

Câmara Municipal de Leiria | DPGU | DIPOET

#### 4.11.1.1.1 URG-I-2, URG-I-3

---

##### Proposta

Como cumprem com a generalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto e dado que se encontram previstos meios financeiros nos Instrumentos Previsionais do Município de Leiria (ver figura 4.11.2), **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Residenciais de Grau I**

#### 4.11.1.1.2 URG-II-11, URG-II-12, URG-II-13, URG-II-14, URG-II-15, URG-II-16, URG-II-17, URG-II-18, URG-II-19, URG-II-20, URG-II-21, URG-II-23

---

##### Proposta

Como cumprem com a generalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto e dado que se encontram previstos meios financeiros nos Instrumentos Previsionais do Município de Leiria (ver figura 4.11.2), **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Residenciais de Grau II.**

#### 4.11.1.1.3 UUET-2

---

##### Proposta

Esta área foi alvo de uma sugestão/ reclamação no âmbito da discussão pública da 3ª alteração e na qual o requerente refere que possui um terreno inserido em Solo Urbano – Espaços de Uso Especial – Turismo, na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes e pretende a requalificação da sua parcela para um solo urbano que permita a instalação de outros usos para além do permitido na subcategoria de Turismo.

Atendendo que desde a aprovação da revisão do PDM as áreas de Turismo não têm demonstrado a dinâmica esperada e atendendo à localização desta área poderá, e dado que também fica capacitada com maior leque de investimentos.

Atendendo a que a área UUET-2 cumpre com a generalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, atendendo a sua localização junto à IC36 e a sua contiguidade a norte com uma área urbanizável categoria Espaços Residenciais de Grau I e a poente com uma área da categoria Espaços Residenciais de Grau II, e dado que se encontram previstos meios financeiros nos Instrumentos Previsionais do Município de Leiria, **propõe-se a sua classificação parcial para solo urbano categoria de Espaços Especiais subcategoria Áreas de Equipamento**, condicionada parcialmente por REN – Áreas com Riscos de Erosão.

Propõe-se que a restante área fique classificada como Espaços Verdes – Área de Proteção e Enquadramento.

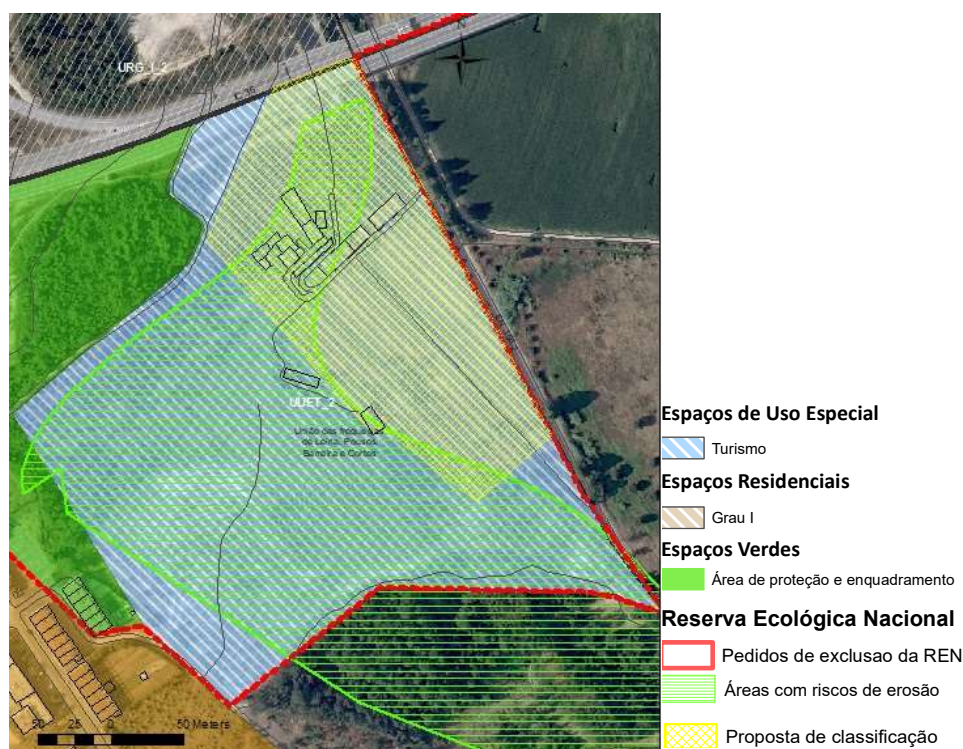


Figura 4.11.3 - Proposta de classificação para solo urbano – Espaços Especiais – Área de Equipamento

#### 4.11.1.1.4 UUEE-2

##### Proposta

Como cumpre com a totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, e dado que se encontram previstos meios financeiros nos Instrumentos Previsionais do Município de Leiria, nomeadamente a finalização do Centro Escolar dos Marrazes **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços de Uso Especial de Equipamento.**

#### 4.11.1.1.5 UUEE-4

##### Proposta

Como a área dá cumprimento aos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços de Uso Especial de Equipamento.**

## 4.12 UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES

### 4.12.1 – Áreas Urbanizáveis

A União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, possui apenas duas áreas urbanizáveis fora da UOPG de Leiria, uma de equipamento e outra industrial sendo que nesta União evidenciam-se as Áreas de Edificação Dispersa que são 12 no total.

#### 4.12.1.1- UUEE-1 – Vale da Garcia

A UUEE-1 é uma área urbanizável classificada como Espaços de Uso Especial – Equipamentos e encontra-se contígua ao solo urbanizado de equipamento e possui uma área de 7,3 ha (figura 4.12.1). O solo urbanizado já se encontra ocupado com os seguintes equipamentos: Centro Internacional de Ténis de Leiria (CITL) e as instalações do Centro de Exames do Instituto da Mobilidade e Transportes, I.P..

De acordo com a análise aos critérios definidos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto (anexo I página 97 a 99) a área cumpre com parte dos critérios principalmente no que respeita às infraestruturas: tem transportes públicos, energia elétrica, saneamento e abastecimento de água.

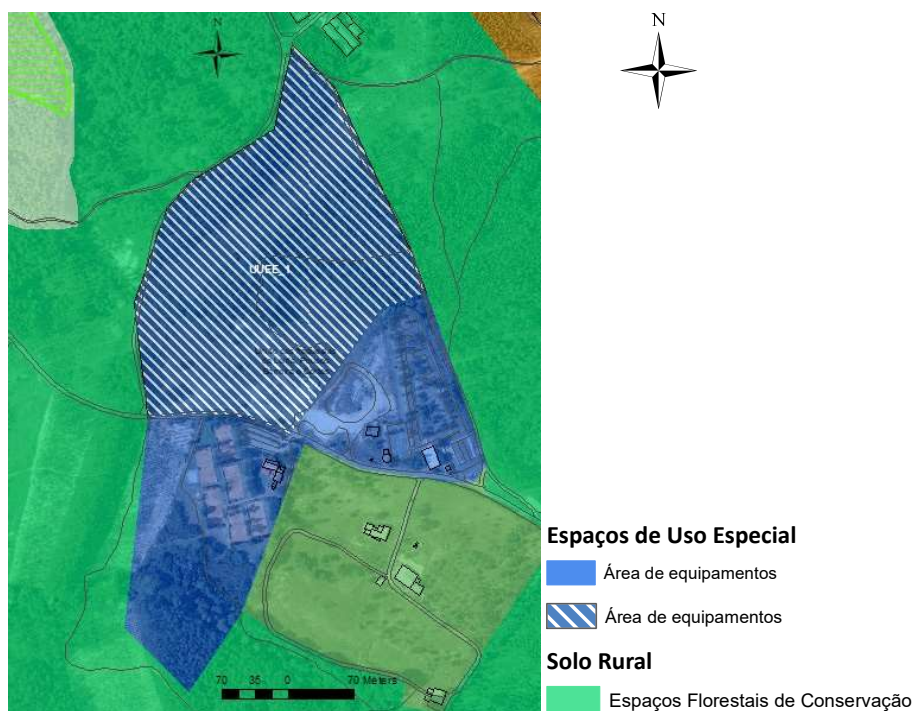


Figura 4.12.1 – Extrato da planta de ordenamento (classificação e qualificação do solo) e Espaço de uso especial da subcategoria de áreas de equipamento (UUEE-1).

## Proposta

De acordo com a análise aos critérios definidos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto esta área não cumpre com a totalidade dos critérios **propondo-se a sua classificação como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação, significando uma área de 7,3 ha a subtrair ao solo urbano.**

### 4.12.1.2. UAE-IA-15 – CANHESTRO/POUSOS

A área industrial de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes tem uma área de 93,7 ha dos quais 25,8 são área urbanizável. Esta área encontra-se ocupada por indústrias, armazéns de comércio, entre outras atividades, evidenciando-se uma franja preenchida ao longo da EN 113 (eixo estruturante). Esta área industrial situa-se num local estratégico no que se refere às acessibilidades (figura 4.12.2).

A área é servida pelas infraestruturas urbanas, como energia elétrica, transportes públicos, abastecimento de água e saneamento na frente com a EN113. A manutenção desta área vem assegurar a coerência deste perímetro urbano proporcionando uma frente “publicitária” importante (acesso à A1).

A área enquadra duas operações urbanísticas, um processo e um loteamento que abrange também a área urbanizada.

Entende-se que se cumprem os critérios definidos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto (anexo I, páginas 100 a 102).

Como se assiste a uma forte dinâmica industrial nesta zona e no sentido de que tenha todas as condições de uma área de acolhimento empresarial, a Junta de Freguesia promoveu o levantamento topográfico e cadastral financiado pela Câmara municipal e os proprietários avançaram com a elaboração de uma Unidade de Execução.

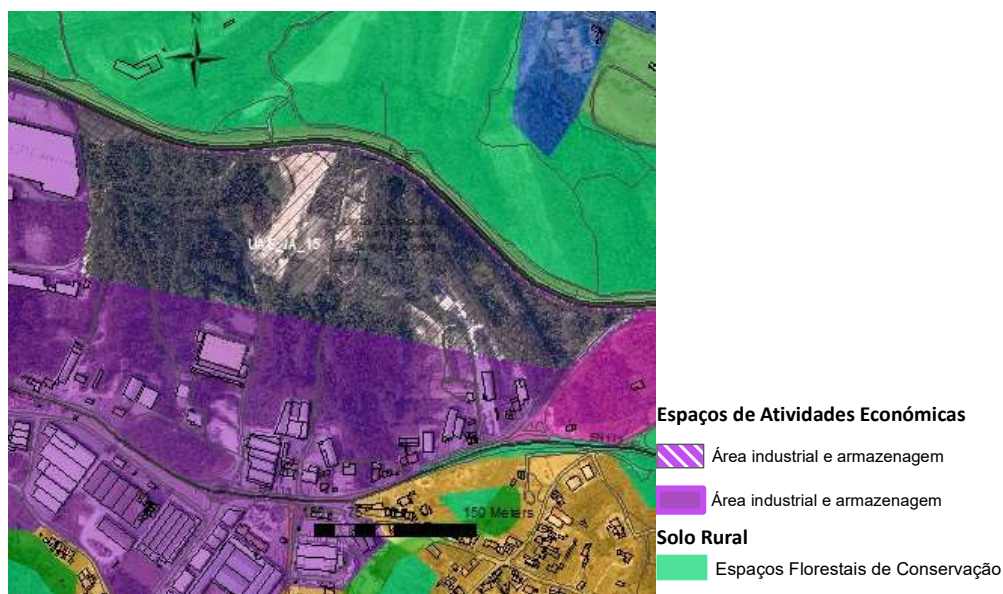


Figura 4.12.2 – Extrato da planta de ordenamento (classificação e qualificação do solo) e Espaços de atividades económicas na subcategoria de áreas de indústria e armazenagem (UAE-IA-15).

O projeto da unidade de execução, em fase de elaboração consta da figura 4.12.3 e 4.12.4.



Figura 4.12.3 – Extrato do ortofotomapa, sem escala, com a estrutura fundiária e proposta viária para a área urbanizável UAE-IA-15



Figura 4.12.4 – Extrato da cartografia 1:10 000, sem escala, com sobreposição do cadastro e da estrutura viária proposta.

### Proposta

Atendendo a que esta área dá cumprimento ao estipulado nas alíneas do nº3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, cuja análise pode ser consultada no anexo I (páginas 100 a 102), e se encontra a desenvolver um projeto de execução unidade, propõe-se **classificar como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas subcategoria Área Industrial e Armazenagem.**

## 4.12.2 – Áreas de Edificação Dispersa

### 4.12.2.1- AED 27

A AED 27 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, e configura o lugar do Casal das Abertas, próximo do perímetro urbano do Azabucho e possui uma área de 8,6ha. Esta área insere-se no Sítio do Azabucho da Rede Natura 2000 (figura 4.12.5).

Esta área de edificação dispersa possui cerca de 23 construções numa área de características dispersas, mas que pela sua proximidade com a cidade de Leiria a torna atrativa para a construção produzindo uma dinâmica muito elevada. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I página 103.

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos e possui as infraestruturas básicas.

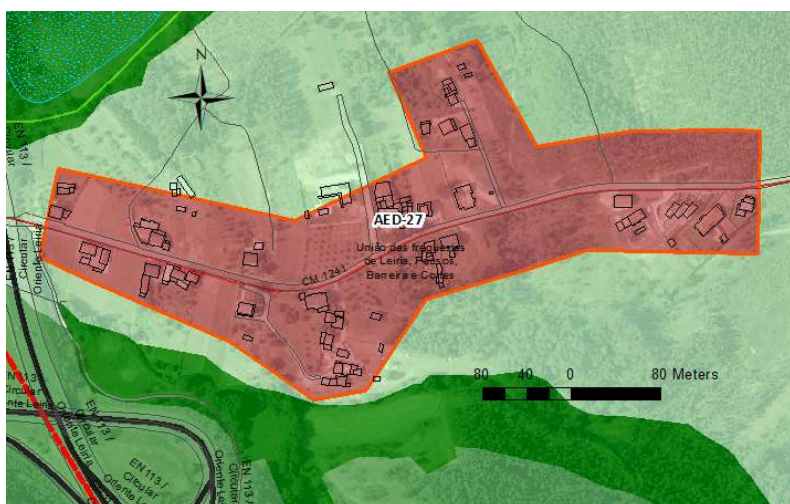


Figura 4.12.5 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 27) a classificar.

### Proposta

Apesar de dar cumprimento aos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa** com uma alteração ao regulamento do PDM por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

### 4.12.2.2 - AED 28

A AED 28 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, configura o lugar do Casal da Mourã e encontra-se próxima do perímetro urbano de Mourã, tendo uma área de 6,2ha (figura 4.12.6).

Esta área de edificação dispersa possui 16 construções numa área de caracterizada pela dispersão e ruralidade, mas com construções recentes, junto a uma via muito usada pois serve de acesso entre a EN1/IC2 e Leiria/Barreira/Azoia e Batalha. Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos e construções existentes, possuindo todas as infraestruturas básicas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 104.

Esta área fica próxima de algumas atividades económicas, o que pode originar maior dinâmica construtiva e populacional, tirando partido das infraestruturas já instaladas.

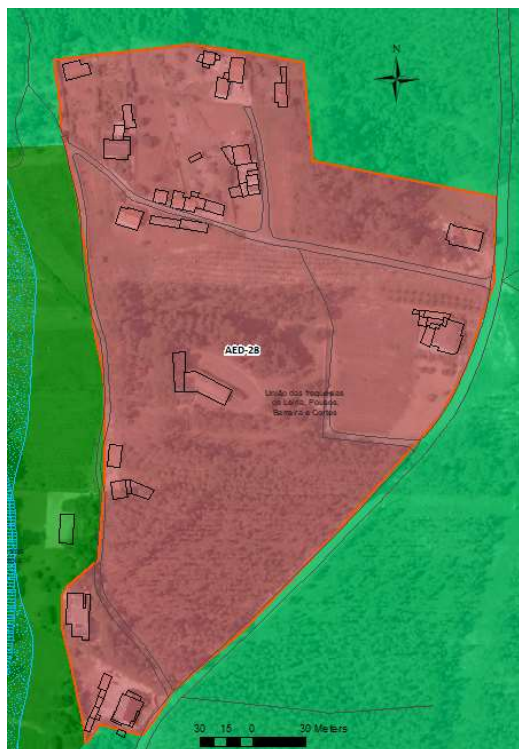


Figura 4.12.6 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 28) a classificar.

## Proposta

Apesar de cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa** com uma alteração ao regulamento do PDM por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

### 4.12.2.3 - AED 29

A AED 29 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, e configura parte do lugar da Abadia - perímetro urbano contíguo, possuindo uma área de 5,5ha (figura 4.12.7).

Esta área de edificação dispersa possui cerca de 7 construções numa área com morfologia urbana dispersa e que enquadra uma atividade económica.

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos e possui as infraestruturas básicas que devem ser rentabilizadas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 105.

Refere-se que parte desta AED se encontra condicionada por REN- Áreas de máxima infiltração com proposta de exclusão C471.

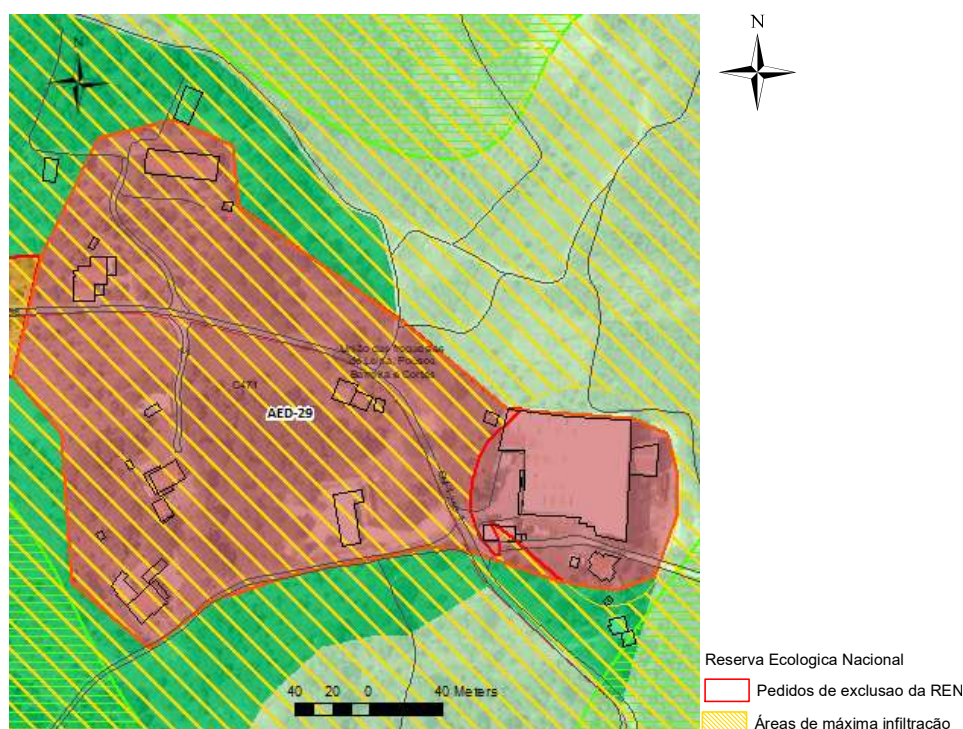


Figura 4.12.7 - Extrato, sem escala, da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 29) a classificar.

### Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, e como se encontra contigua ao perímetro urbano **propõe-se a classificação desta área para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.12.2.4 AED 30

A AED 30 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, junto a uma área de indústria e armazenagem próxima do perímetro urbano do Casal da Cortiça, tendo uma área de 5,1ha (figura 4.12.8).

Esta área de edificação dispersa possui 12 construções numa área de caracterizada pela dispersão e ruralidade, adjacente a uma via muito usada pois serve de acesso entre a EN1/IC2 e Leiria/Barreira/Azoia e Batalha.

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, mas possui todas as infraestruturas básicas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 106.

Esta área fica próxima de algumas atividades económicas, o que pode originar maior dinâmica construtiva e populacional, tirando partido das infraestruturas já instaladas.



Figura 4.12.8 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 30) a classificar.

### Proposta

Apesar de cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa** com uma alteração ao regulamento do PDM por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.

#### 4.12.2.5 - AED 31

A AED 31 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, configura o lugar de Cantomilo e situa-se entre os perímetros urbanos de Barreira e Cortes ao longo da Estrada Municipal 544-1, que liga o centro da Barreira ao centro das Cortes e possui uma área de 5,3ha (figura 4.12.9).

Apresenta um grande número de compromissos urbanísticos e 16 construções existentes, sendo que possui todas as infraestruturas básicas, estando próxima de atividades geradoras de fluxo. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 107.

Ressalva-se que esta AED se encontra em REN tipologia Áreas com riscos de erosão com as propostas de exclusão nº C 459 e C 911, tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que também se tratava de um perímetro urbano no PDM 95.



Figura 4.12.9 - Extrato, sem escala, da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 31) a classificar.

### Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.12.2.6 - AED 32

A AED 32 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, configura o lugar de Quinta da Cortiça e situa-se junto ao limite do concelho de Leiria e Batalha, próximo de Casal Mil Homens e possui uma área de 4,6ha (figura 4.12.10).

Apresenta 8 construções existentes, sendo que possui todas as infraestruturas básicas, estando próxima de atividades geradoras de fluxo. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 108.



Figura 4.12.10 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 32) a classificar.

## Proposta

A área cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

### 4.12.2.7 - AED 33

A AED 33 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, configura um pequeno lugar a sul do perímetro urbano dos Andrinós, é atravessado pelo Caminho Municipal 1241 e encontra-se junto à Via de Penetração de Leiria e tem uma área de 4,4ha (figura 4.12.11).

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos e construções existentes (13), possui todas as infraestruturas básicas, e localiza-se junto à cidade de Leiria e Pousos, áreas importantes geradoras de fluxos. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 109.



Figura 4.12.11 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 33) a classificar.

## Proposta

As tipologias habitacionais existentes (prédio), a sua localização e dinâmica construtiva, o cumprimento dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, justificam a sua **classificação para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade. No entanto no âmbito do acompanhamento a proposta não teve acolhimento, sendo que deste modo propõe-se a sua manutenção como solo rústico em Áreas de Edificação Dispersa.**

**Como existe uma construção a norte da área, aprovada na fase da discussão pública do PDM propõe-se a ampliação da área de modo a incluir a referida construção na AED, conforme ilustra a figura 4.12.12 (polígono amarelo).**

A área a ampliar representa 6300 m2, sem colidir com áreas da REN e RAN.



Figura 4.12.12 - Extrato, sem escala, da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 33) e proposta de ampliação a norte.

#### 4.12.2.8 - AED 34

A AED 34 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, junto ao perímetro urbano de Portelas, possuindo uma área de 2,4ha (figura 4.12.13).

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos, atendendo à área e construções existentes são sete (7), sendo que possui todas as infraestruturas básicas. Caracteriza-se por ser um lugar rural com construção ao longo do Caminho Municipal 1250, incluindo uma atividade económica. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 110.



Figura 4.12.13 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 34) a classificar.

## Proposta

Atendendo às características e apesar de dar cumprimento à totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter em solo rústico na categoria de Áreas de Edificação Dispersa.**

### 4.12.2.9 - AED 35

A AED 35 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, junto ao perímetro urbano de Cortes, possuindo uma área de 2,3ha (figura 4.12.14).

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos, atendendo à área e construções existentes são sete (7), sendo que possui todas as infraestruturas básicas. Caracteriza-se por ser uma área rural com construção ao longo do Caminho Municipal 1250.

A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 111.

Ressalva-se que esta AED se encontra parcialmente em REN tipologia Áreas com risco de erosão com a proposta de exclusão nº C 472 tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que também se tratava de um perímetro urbano no PDM 95.

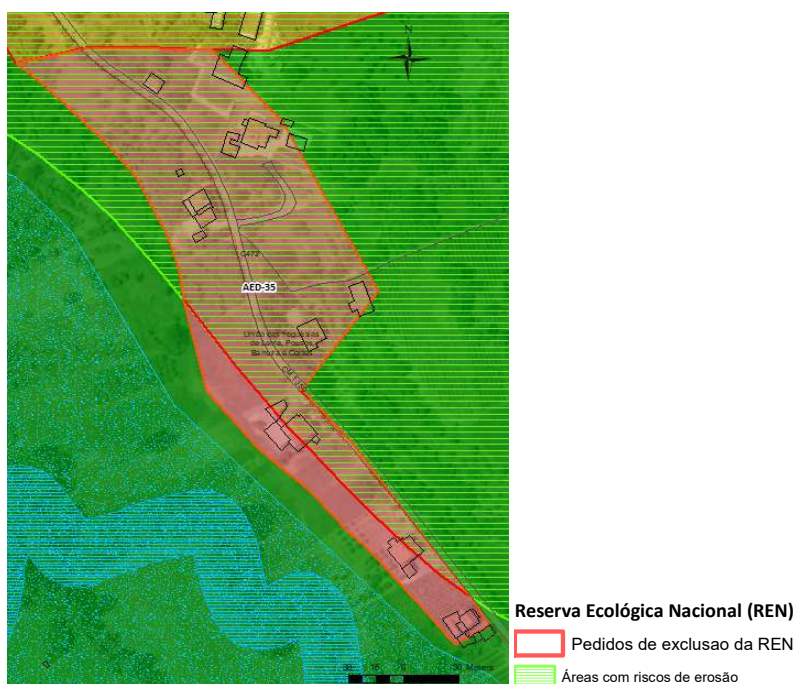


Figura 4.12.14 - Extrato, sem escala, da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 35) a classificar.

## Proposta

Atendendo às características e por dar cumprimento à totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

### 4.12.2.10 - AED 36

A AED 36 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, junto ao limite de concelho de Batalha, configurando em conjunto com Batalha o lugar das Hortas, possuindo uma área de 2,1ha (figura 4.12.15).

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, e construções existentes são seis (6), sendo que possui todas as infraestruturas básicas, com exceção do saneamento. Caracteriza-se por ser uma área rural, agrícola, com construção ao longo de uma via que faz o limite dos dois concelhos. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 112.



Figura 4.12.15 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 36) a classificar.

## Proposta

Atendendo às características não dando cumprimento à totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se manter para solo rural na categoria de Aglomerados Rurais.**

#### 4.12.2.11 - AED 37

A AED 37 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, contíguo ao perímetro urbano de Fontes, possuindo uma área de 1,7ha (figura 4.12.16).

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, atendendo à área e construções existentes são seis (6), sendo que possui todas as infraestruturas básicas. Caracteriza-se por ser uma área rural junto ao Rio Lis com construção ao longo do Caminho Municipal 1250. Esta área enquadra uma atividade económica. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 113.

De referir que esta AED se encontra parcialmente em REN tipologia Áreas com risco de erosão com duas propostas de exclusão C 155 e E 173 tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que também se tratava de um perímetro urbano no PDM 95. Ressalva-se ainda que são acautelados os afastamentos devidos aos cursos de água e que nas zonas onde a tipologia da REN é Leitos dos Cursos de água não há lugar a exclusão, por isso está sempre condicionado.

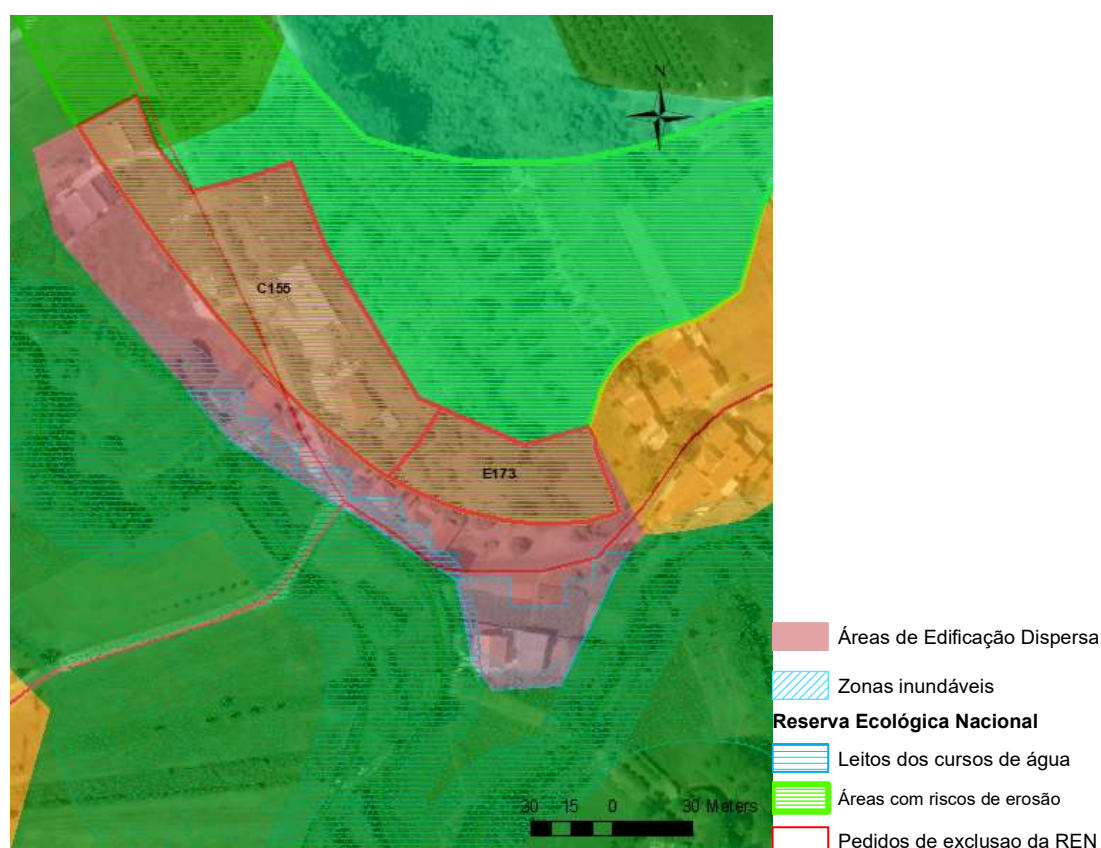


Figura 4.12.16 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 37) a classificar

#### Proposta

Atendendo às características e dando cumprimento à totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.12.2.12 - AED 38

A AED 38 situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, a sul do perímetro urbano de Cortes, conformando uma área de 10,8ha (figura 4.12.17).

Apresenta um número grande de compromissos urbanísticos e construções existentes são vinte e duas (22), possui todas as infraestruturas básicas e caracteriza-se por ser uma área com características urbanas, tanto na morfologia urbana como no número de atividades existentes, a área enquadra 4 atividades económicas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 114.

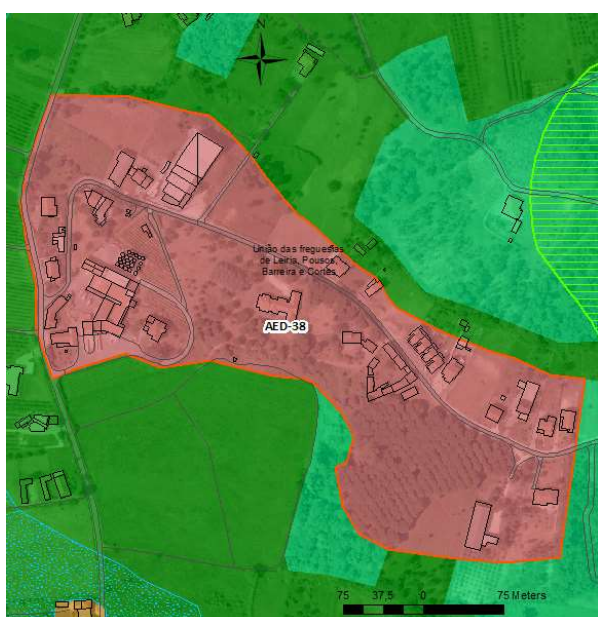


Figura 4.12.17 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 38) a classificar.

#### Proposta

Atendendo à sua localização e posição e dado que cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

### 4.13. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MARRAZES E BAROSA

A União das freguesias de Marrazes e Barosa, enquadra, fora da UOPG de Leiria, três áreas de Indústria e Armazenagem, localizadas em Carreira D' Água, Barosa (UAE-IA-11, UAE-IA-18 e UAE-IA-19), junto ao limite do concelho de Leiria com Marinha Grande.

Na zona do Falcão junto à EN 109 e a Norte da cidade de Leiria possui uma área de Comércio e Serviços (UAE-CS-1), uma área de Indústria e Armazenagem (UAE-IA-16) e uma área de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD-5), junto ao aeródromo de Leiria e ao Mercado Falcão, numa área onde se concentram atividades de várias áreas.

Por fim, ainda existe a Área Industrial e Armazenagem no Casal do Cego (UAE-IA-17), que se encontra com atividades industriais e comerciais em toda a sua envolvente e é próxima do loteamento da ZICOFA.

Em resumo são cinco áreas de Indústria e Armazenagem (160 ha), uma área de Comércio e Serviços (41,9 ha), uma área de Espaços Urbanos de Baixa densidade (11,9 ha) e uma Área de Edificação Dispersa (AED).

#### 4.13.1 – Áreas Urbanizáveis

##### *4.13.1.1 UAE-IA-18 e UAE-IA-19 – Carreira D' Água - Barosa*

A área industrial da Barosa situa-se na zona oeste do concelho de Leiria e confina com o concelho da Marinha Grande. Localiza-se junto ao acesso da A8 e EN242, sendo a área a franja que confina com a EN 242, a mais preenchida com atividades, tanto industriais como comerciais (figura 4.13.1).

As áreas UAE-IA-18 (13,2 ha) e UAE-IA 19 (56,7 ha) encontram-se sujeitas a alguma pressão imobiliária, existindo atividades económicas na zona e Pedidos de Informação Prévia favoráveis.

A área UAE-IA-19 possui Reserva Ecológica Nacional (REN) – tipologia Áreas de máxima infiltração com pedido de exclusão favorável E 48 (figura 4.13.1).

São áreas que possuem infraestruturas urbanas e servem de ponto atrativo de atividades económicas que se traduz em produção de fluxos de vários níveis, conforme se pode constatar no anexo I, páginas 115 a 117.

Estas áreas encontram-se numa zona que, em apenas um ano, já tem novas propostas de construção (tendo atualmente um pedido de informação prévio aprovado e um em tramitação) e um processo de obras para uma indústria aprovado (162/07), acrescenta-se a estes, as construções existentes em área urbanizável anteriores ao atual PDM e/ou em construção aquando da sua aprovação conforme se pode constatar no quadro 4.6 abaixo.

Quadro 4.6 - Processo de obras na zona urbanizável UAE-IA 18 e UAE-IA19

| Nº Matriz          | Nº Processo | Tipo de Processo | Lic. De Construção | Autorização de Utilização | Observações                  |
|--------------------|-------------|------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>URBANIZÁVEL</b> |             |                  |                    |                           |                              |
|                    | 162/07      | ONERED           | N.º 80/09          | N.º 89/12                 | Indústria                    |
| <b>739</b>         | 333/10      | ONERED           | N.º 464/10         | N.º 518/11                | Armazém de venda e revenda   |
|                    | 457/12      |                  | N.º 177/12         |                           | Hospedagem Local             |
|                    | 142/15      | ONERED           | .....              | N.º 204/16                | Armazém, comércio e serviços |

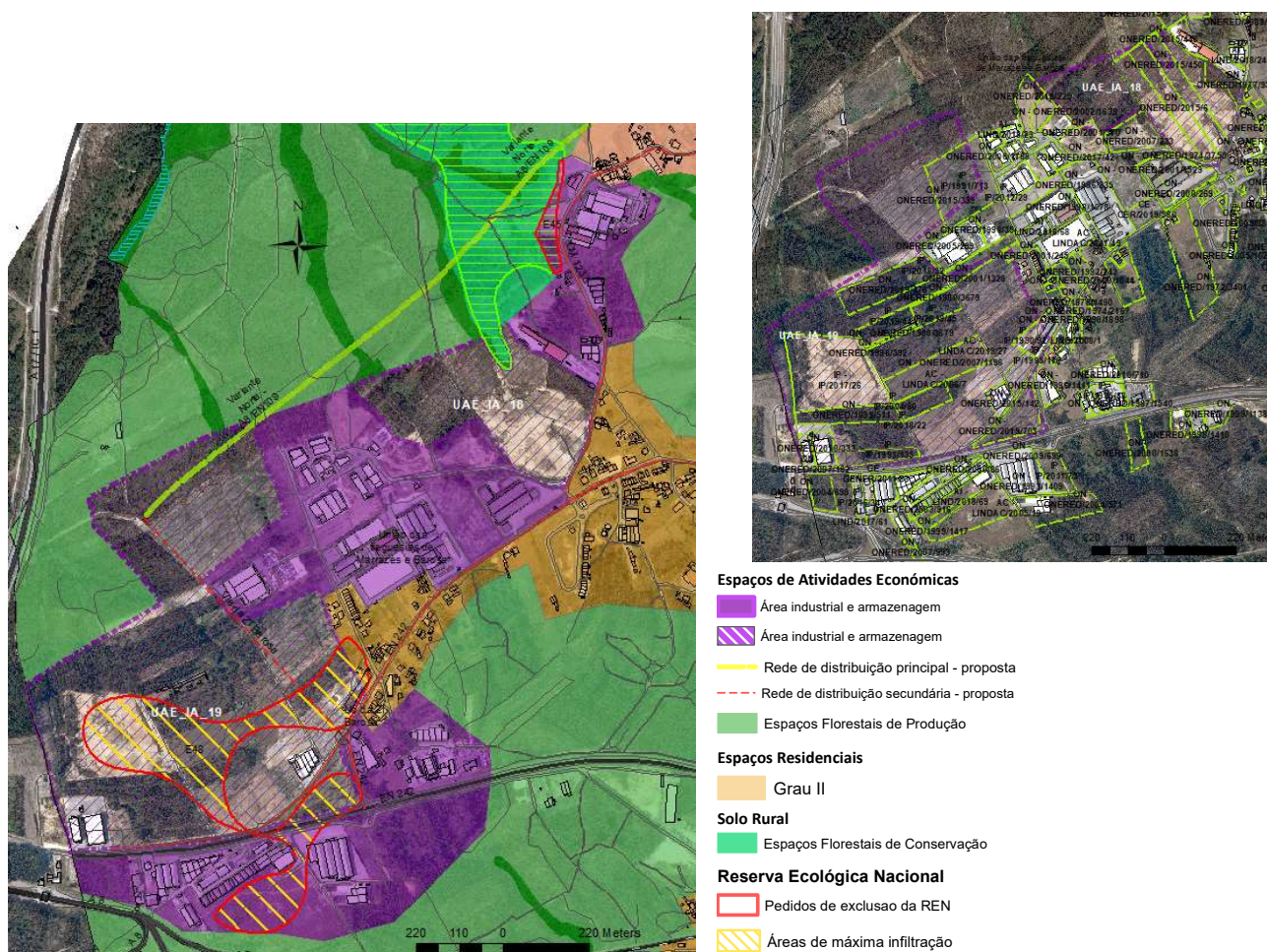


Figura 4.13.1 – Extrato da Planta de Ordenamento e REN das áreas urbanizáveis UAE-IA-18 e UAE-IA-19.

## Proposta

Dado que as áreas UAE-IA-18 e UAE-IA 19 cumprem com o estipulado no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, e encontram-se com uma ocupação relevante de atividades económicas, **propõe-se sua classificação para solo urbano na categoria de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem.**

#### 4.13.1.2 UAE-IA-11 – Carreira D'Água - Barosa

A área UAE - AIA-11 com uma área de 45,8 ha, localiza-se junto à Valorlis e à Resilei e encontra-se sem qualquer construção (figura 4.13.2). A área é limitada a Norte pelo acesso à autoestrada e a Sul pelo caminho-de-ferro, tratando-se de servidões que irão condicionar a construção nesta área, tornando o seu aproveitamento reduzido quando se definir uma estrutura viária e áreas de cedência. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 115 a 117.

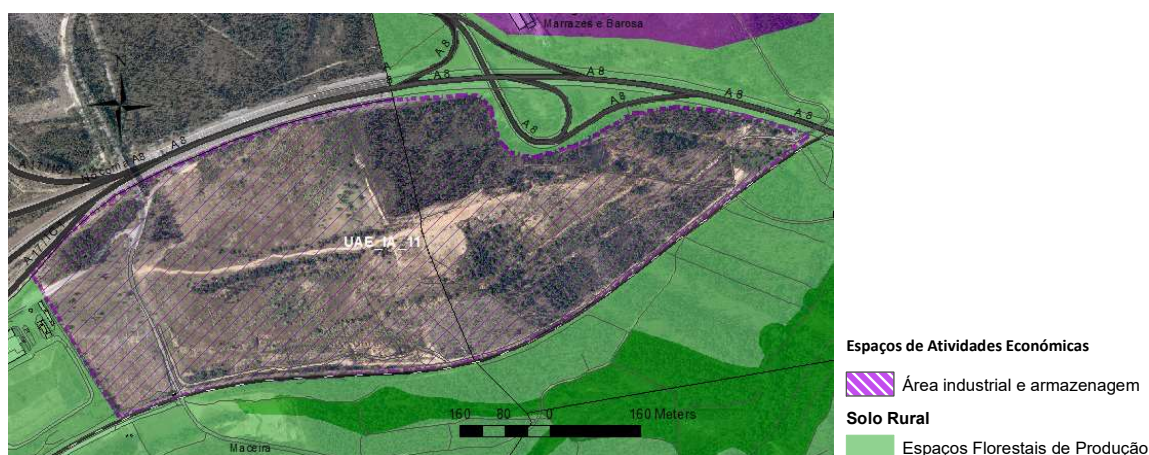


Figura 4.13.2 – Extrato da Planta de Ordenamento e REN da área urbanizável UAE-IA-11.

### Proposta

Embora a área UAE-IA-11 cumpra na generalidade com o estipulado no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, dado que não existe qualquer construção e é limitada a norte pelo acesso à autoestrada e a sul pelo caminho-de-ferro, propõe-se que a área **seja inserida em solo rural na categoria de Espaços Florestais de Produção.**

#### 4.13.1.2. UAE-IA-16; UAE-CS-1 – FALCÃO

A norte da Cidade de Leiria junto à EN 109, encontram-se duas áreas urbanizáveis na categoria de Espaços de Atividades Económicas (figura 4.13.3), mas de diferentes subcategorias: a UAE-CS-1, encontra-se classificada como Espaços de Atividades Económicas na subcategoria de Área Comercial e de Serviços, conforme o PDM de Leiria (41,9 ha) e a UAE-IA-16 encontra-se classificada como Espaços de Atividades Económicas na subcategoria de Indústrias e Armazenagem (3,6 ha).

A UAE-CS-1 é uma área que tem uma boa posição - junto à EN 109 - confinando com solo urbanizado da mesma categoria. A área possui infraestruturas urbanas, encontrando-se próxima de atividades geradoras de fluxos. A análise dos critérios

previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 118 a 120.

Esta área será importante de manter constituindo a oportunidade para uma requalificação, com eventual articulação com o aeródromo e atividades relacionadas ou complementares. De forma a impulsionar a dinâmica nesta área o Município de Leiria tem vindo a adquirir terrenos.

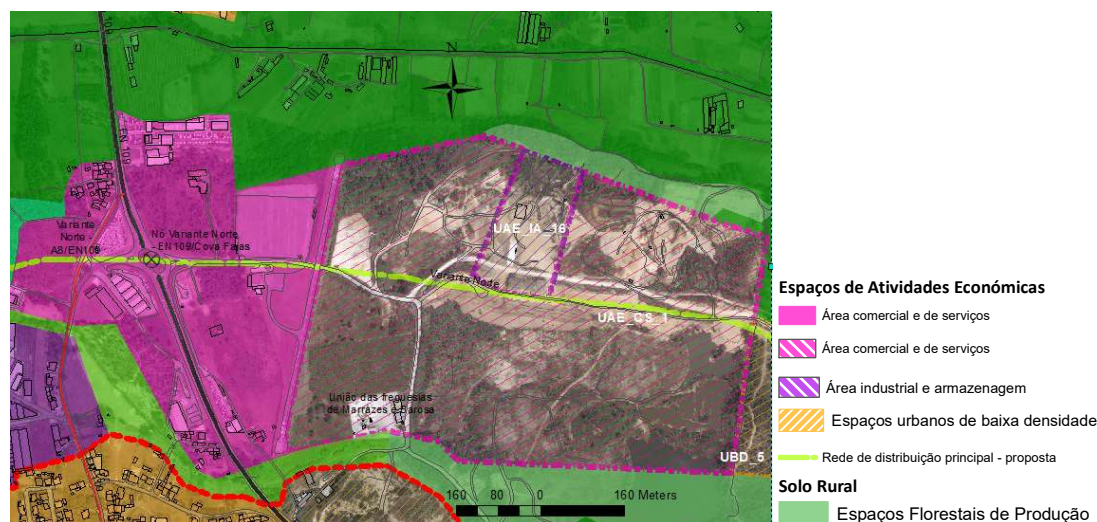


Figura 4.13.3 - Extrato da Planta de Ordenamento e REN das áreas urbanizáveis UAE-CS-1 e UAE-IA-16.

Mais se refere que a área apresenta dois pedidos de informação prévia, ambos em análise, cuja pretensão é a construção de um pavilhão para comércio e/ou serviços, um deles com 1 200 m<sup>2</sup> num terreno de 18 796 m<sup>2</sup> que confina com a Rua do Falcão que se encontra na atualidade a ser requalificada (PIP 11/2020) e o PIP 12/2020 que possui uma área de terreno de 58 110 m<sup>2</sup> e pretende construir um edifício com 2400 m<sup>2</sup> (ver figura 4.13.4).

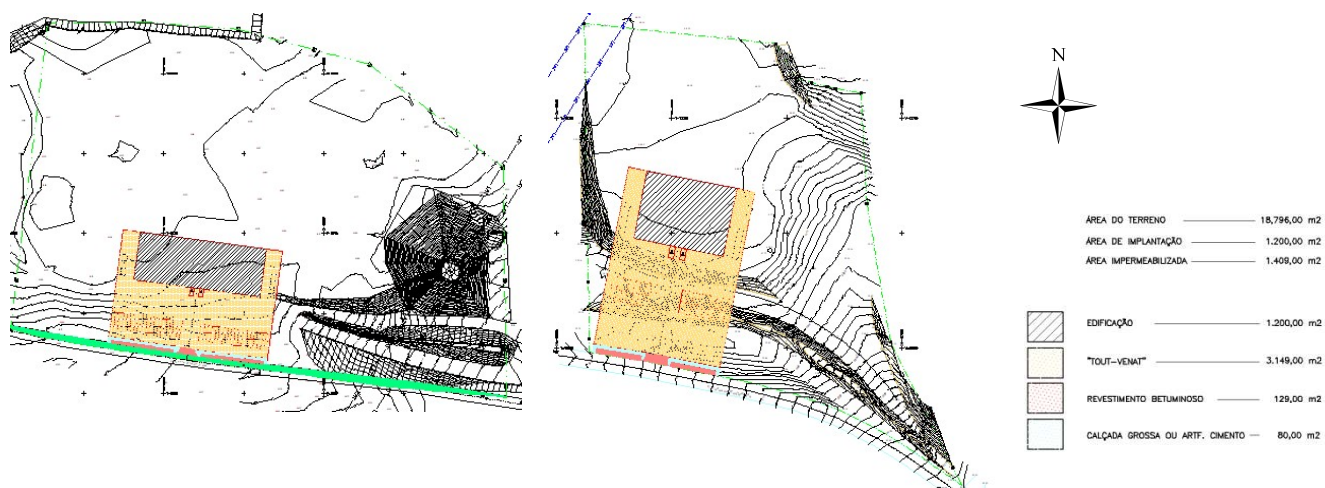


Figura 4.13.4 - Extrato, sem escala, dos PIP 11 e 12 de 2020, em análise e apresentados para a UAE-CS-1.



Figura 4.13.5 – Extrato da Planta de Ordenamento e REN das áreas urbanizáveis UAE-CS-1 e UAE-IA-16, e a proposta de classificação.

De acordo com os Instrumentos Previsionais do Município de Leiria – Grandes Opções do Plano (GOP) encontram-se destinadas verbas para o desenvolvimento de infraestruturas, planos e transportes públicos, conforme se pode verificar no extrato das grandes opções do plano apresentado na figura 4.13.6. (a versão completa do documento consta no anexo II).

| Plano de Investimentos |                         |                          |                                               |                                  |                |                 |                 |                |                |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Objectivo              | Classificação Económica | Projecto Acção<br>Código | Descrição                                     | Despesas de investimento (euros) |                |                 |                 |                |                |
|                        |                         |                          |                                               | Ano em Curso (Financiamento)     |                | Anos            |                 |                |                |
|                        |                         |                          |                                               | Total                            | Definido       | 2021            | 2022            | 2023           | Outros         |
| 3.3.1.1.               |                         | 01                       | Rede viária e sinalização                     | 6 043 000,00 €                   | 6 043 000,00 € | 23 020 000,00 € | 14 915 000,00 € | 5 415 000,00 € | 5 415 000,00 € |
| 3.3.1.1.               |                         | 01                       | Construção, beneficiação e manutenção de vias | 2 722 000,00 €                   | 2 722 000,00 € | 4 105 000,00 €  | 1 500 000,00 €  | 0,00 €         | 0,00 €         |
| 3.3.1.3.               |                         |                          | Transportes públicos de passageiros           | 173 000,00 €                     | 173 000,00 €   | 577 000,00 €    | 450 000,00 €    | 450 000,00 €   | 450 000,00 €   |
| 2.4.2.                 |                         | 03                       | Ordenamento do território                     | 1 360 000,00 €                   | 1 360 000,00 € | 2 852 000,00 €  | 2 227 000,00 €  | 217 000,00 €   | 217 000,00 €   |
| 2.4.2.1.               |                         | 0301                     | Planeamento urbanístico                       | 400 000,00 €                     | 400 000,00 €   | 285 000,00 €    | 195 000,00 €    | 185 000,00 €   | 185 000,00 €   |
| 2.4.2.1.               |                         |                          | Estudos, projectos e levantamentos            | 235 000,00 €                     | 235 000,00 €   | 100 000,00 €    | 100 000,00 €    | 100 000,00 €   | 100 000,00 €   |
| 2.4.2.1.               |                         |                          | Cartografia e levantamentos                   | 235 000,00 €                     | 0,00 €         | 50 000,00 €     | 50 000,00 €     | 50 000,00 €    | 50 000,00 €    |

Figura 4.13.6 – Extrato do documento relativo às Grandes Opções do Plano (GOP) onde consta verbas destinadas para a infraestruturização, desenvolvimentos de planos e transportes públicos.

## UAE-CS-1

### Proposta

De acordo com os critérios estabelecidos no artigo 7º do Decreto-Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, esta área não cumpre com todos os critérios. Contudo, pelo facto de existirem atividades económicas no local, a Câmara possuir terrenos para promover o desenvolvimento da área em causa, e dado que se encontram previstos meios financeiros nos Instrumentos Previsionais do Município de Leiria, **propõe-se que parte da Área de Comércio e Serviços, seja classificada, parcialmente, como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área de Comércio e Serviços e a restante área seja classificada como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Produção. Propõe-se ainda, ficar definida uma nova UOPG de Área de Comércio e Serviços, cujos objetivos constam da proposta de regulamento.** (figura 4.13.7)

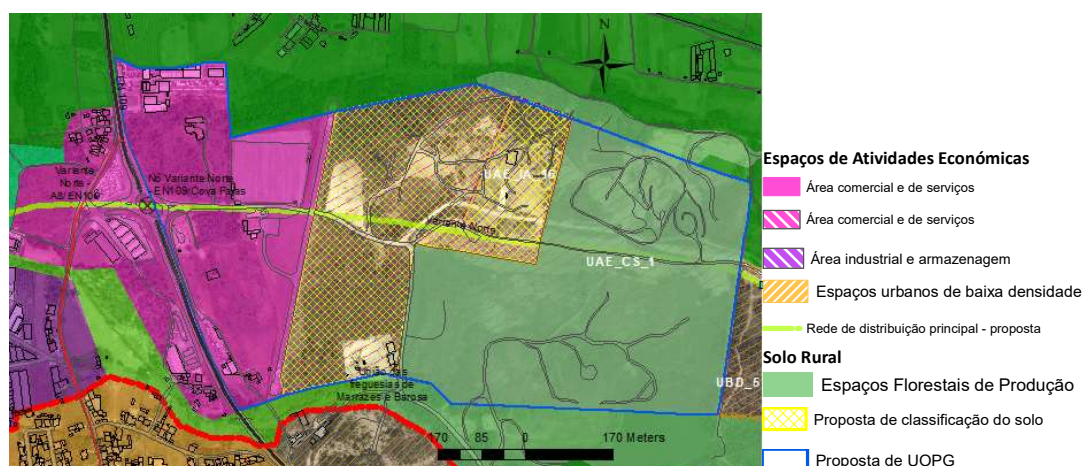


Figura 4.13.7 – Extrato da Planta de Ordenamento e REN das áreas urbanizáveis UAE-CS-1 e UAE-IA-16, e a proposta de classificação.

### UAE-IA-16

#### Proposta

A área UAE-IA-16 com 3,6 ha, possui uma unidade de receção e tratamento de resíduos de construção e demolição (RCD), cujo processo já deu entrada na câmara, tendo a arquitetura sido aprovada decorrendo agora as especialidades. Sendo que se trata de uma atividade devidamente licenciada e cujo uso só é compatível nas Áreas Industriais e Armazenagem, **propõe-se assim que esta área seja classificada como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas na subcategoria de áreas Industriais e Armazenagem.**

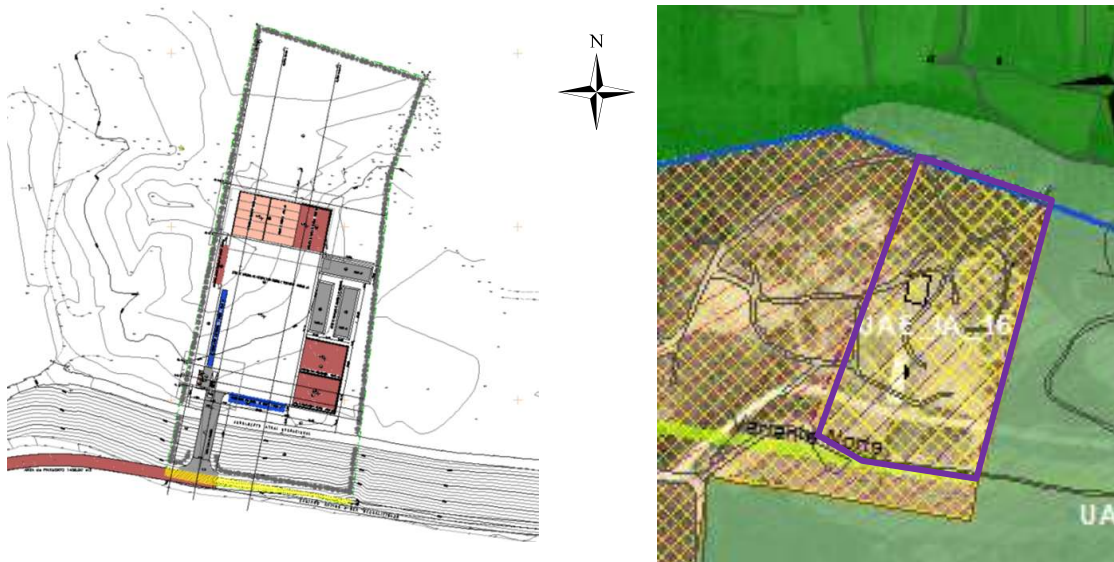


Figura 4.13.8. – Compromisso Urbanístico Válido e localização do mesmo na planta de ordenamento e proposta de classificação

#### 4.13.1.2. UBD-5

A área UBD-5 encontra-se classificada como Espaços Urbanos de Baixa de Densidade de acordo com o PDM de Leiria e possuindo uma área de 11,9 ha. Possui algumas edificações e uma estrutura viária existente com capacidade instalada ao nível das infraestruturas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 118 a 120.

Esta área pretendia colmatar as necessidades apresentadas por vários requerentes no âmbito da discussão pública da revisão do PDM de Leiria, publicado em 2015.



Figura 4.13.9- Extrato da planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo e a área urbanizável UBD – 5.

#### Proposta

Sendo que no PDM de 95 esta área se encontrava na sua totalidade em espaço habitacional de baixa densidade, integrando o então considerado Aglomerado Urbano de Leiria, **propõe-se manter 3,88 ha, como solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, conforme apresentado na figura 4.13.10 (polígono amarelo), a qual inclui as edificações existentes, e a restante área (8,02 ha) propõem-se a sua classificação para solo rústico, na categoria de Espaços Florestais de Produção.**

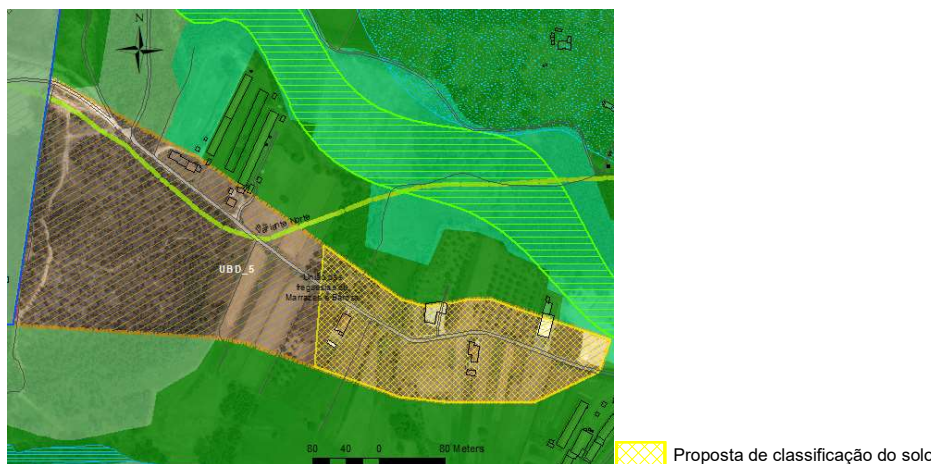


Figura 4.13.10- Extrato da planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo e UBD – 5, com redesenho proposto.

#### 4.13.1.3 UAE-IA-17 – Casal do Cego

Esta área industrial encontra-se já ocupada por algumas indústrias ou armazéns de comércio, evidenciando-se uma franja preenchida ao longo do IC2 (EN1) - eixo estruturante. A área total é de 291,5 ha dos quais 40,7 ha são área urbanizável, representando 14% da área total da área industrial onde se localiza (figura 4.13.11).

Situa-se num local estratégico no que se refere às acessibilidades. No âmbito do PDM, encontra-se prevista uma via de acesso à Estrada dos Pinheiros podendo funcionar como espinha dorsal no que se refere à organização e dinamização da área industrial a programar.

A classificação desta área como urbanizado assegura a coerência do perímetro assim como a área de expansão desta área, já bastante ocupada. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 121 a 123.

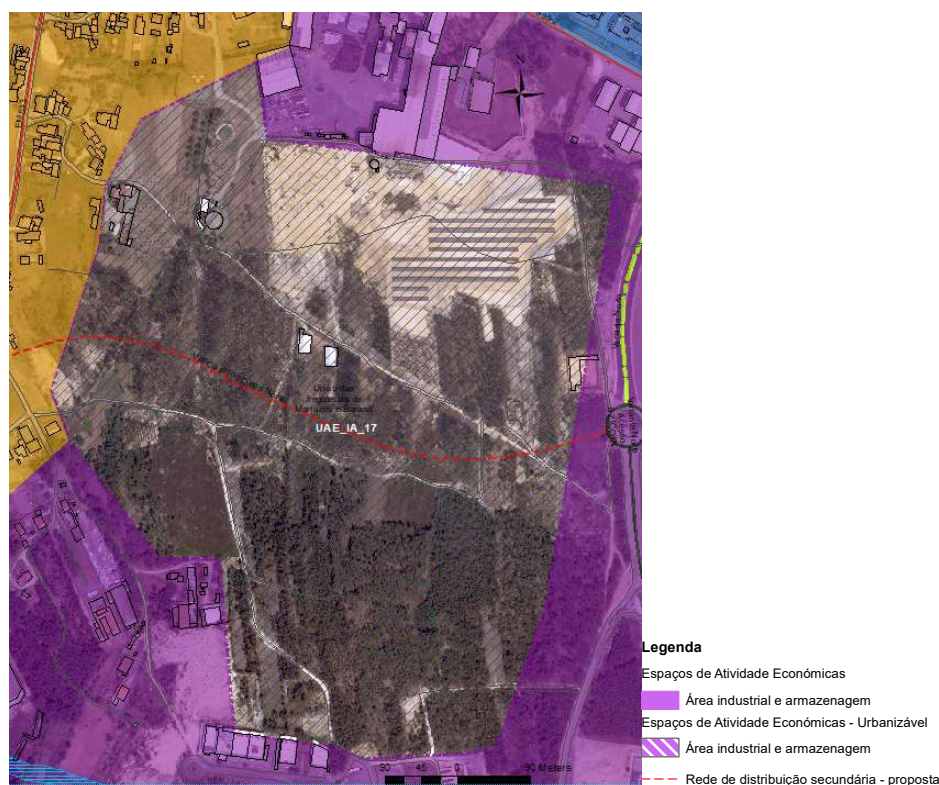


Figura 4.13.11 - Extrato da planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo e a área urbanizável UAE-IA17.

#### Proposta

Por dar cumprimento ao estipulado no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a classificação desta área para solo urbano na categoria de categoria de Espaços de Atividades Económicas na subcategoria de Indústrias e Armazenagem.**

### 4.13.2 Áreas de Edificação Dispersa

#### 4.13.2.1 - AED 39

A AED 39 situa-se na União das freguesias de Marrazes e Barosa, junto ao perímetro urbano de Pinheiros ao longo da via que liga aquela localidade à EN 109, na zona do Falcão/Aeródromo da Gândara, possui uma área de 5,0 ha (figura 4.13.12). Apresenta um grande número de compromissos urbanísticos e construções existentes (19), sendo que possui todas as infraestruturas básicas, encontrando-se próxima de atividades geradoras de fluxo: a Norte a área industrial de Regueira de Pontes e a Sul, Leiria, serviços e comércio. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 124.



Figura 4.13.12 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 39) a classificar.

#### Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

## 4.14. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONTE REAL E CARVIDE

Nesta união existem duas áreas urbanizáveis: uma inserida na UOPG de Monte Real e que pertence à categoria funcional de Espaços Residenciais e subcategoria de Grau II (URG-II-22) e outra é um Espaço de Atividades Económicas - Área de Indústria e Armazenagem (UAE-IA-20).

### 4.14.1 Áreas urbanizáveis

#### 4.14.1.1 URG-II-22 – UOPG de Monte Real

A área em causa possui 10,4 ha, encontra-se classificada como Espaços Residenciais de Grau II e insere-se na UOPG de Monte Real, a qual se irá manter na proposta de alteração, cujos objetivos constam no anexo I página 125, de acordo como o artigo 125º do Regulamento do PDM de Leiria.

A área possui edifícios, dispondo das infraestruturas urbanas necessárias, transportes públicos próximos, localizando-se numa área dotada de equipamentos e atividades geradoras de fluxos. É confinante com solo urbanizado residencial e encontra-se num perímetro urbano cuja área comprometida/ocupada é significativa. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 125 a 127.

Esta área permitirá colmatar o espaço residencial da UOPG possibilitando o crescimento harmonioso em termos urbanísticos e garantindo a coerência dos aglomerados urbanos e contenção da fragmentação (figura 4.14.1).

Ainda de realçar, que este aglomerado urbano possui as únicas termas do concelho com longa tradição e é um dos locais do concelho com maior oferta hoteleira.

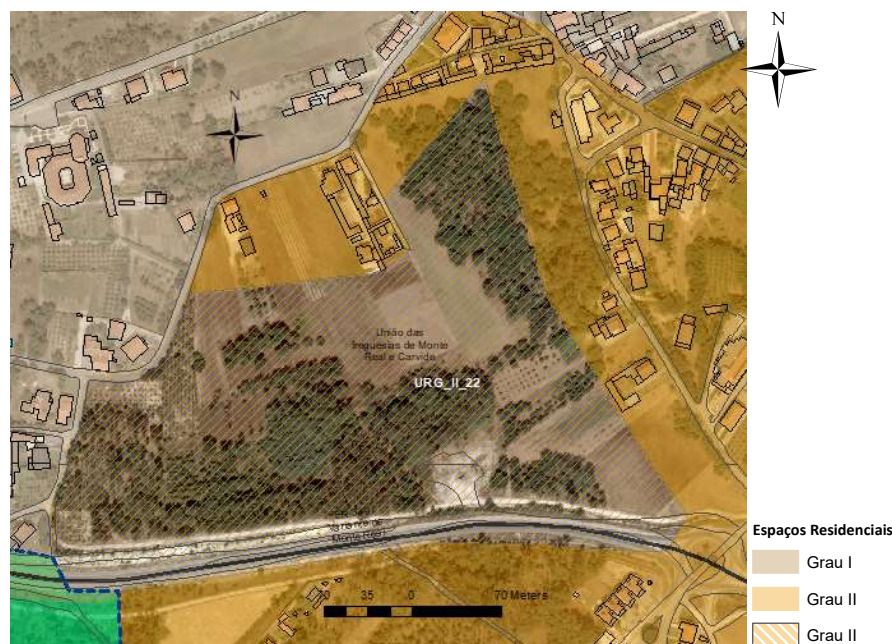


Figura 4.14.1 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área urbanizável URG-II-22 a classificar.

## Proposta

Esta área dá cumprimento ao previsto no artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propondo-se assim a sua classificação como solo urbano na categoria de Espaços Residencial Grau II.**

### 4.14.1.2 UAE-IA-20 - CHARNECA

A área industrial de Carvide possui 35,8 ha, localiza-se no limite concelho de Leiria com a Marinha Grande, junto à área industrial da freguesia de Vieira de Leiria.

No âmbito da revisão do PDM, encontra-se prevista uma via de acesso entre a ER 349 e a área industrial (figura 4.14.2). Neste local não existem infraestruturas do lado de Leiria, mas é servida por transportes públicos, confinando com a Av. Tomé Feteira do lado de Vieira de Leiria. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 128 a 130.

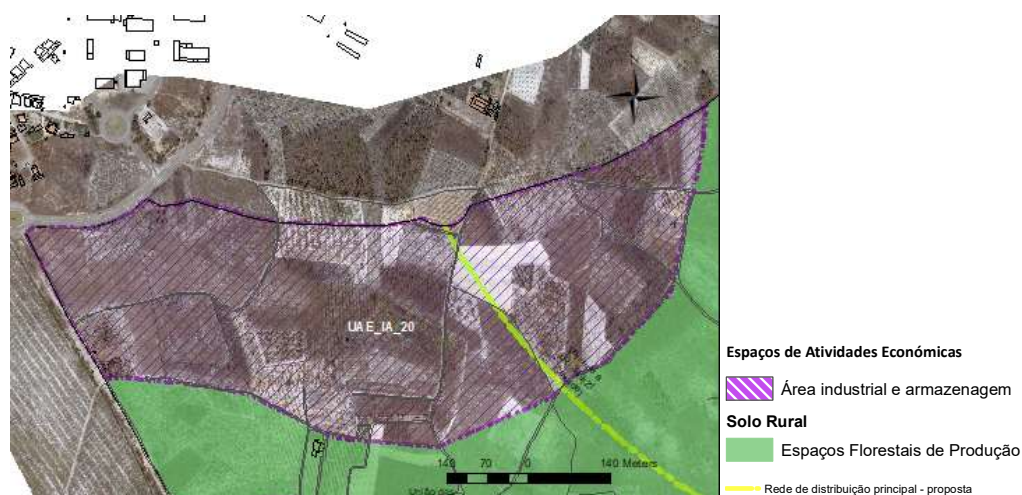


Figura 4.14.2 - Extrato da planta de ordenamento (classificação e qualificação do solo), sem escala da Área urbanizável UAE-IA-20

## Proposta

Dado que não cumpre com os critérios definidos no decreto-regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se que esta área seja classificada como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Produção com delimitação de uma nova Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) de Área Industrial e Armazenagem, cujos objetivos constam na proposta de regulamento.**

## 4.15. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONTE REDONDO E CARREIRA

A união das freguesias de Monte Redondo e Carreira possui três áreas urbanizáveis, uma de Espaços Urbanos de Baixa Densidade com uma área de 8,3 ha (UBD-6), outra pertencente à categoria da Espaços de Uso Especial – Área de Equipamentos com 14, 8 ha (UUEE-3) e uma de grande dimensão da categoria funcional de Espaços de Atividades Económicas - Área Industrial e Armazenagem com 135,5 ha (UAE-IA-21) que corresponde à área empresarial de Monte Redondo

### 4.15.1 Áreas Urbanizáveis

#### *4.15.1.1. UBD-6 – Carreira*

A área encontra-se classificada como Espaços Urbanos de Baixa Densidade de acordo com o PDM. É contígua ao solo urbanizado residencial e atividades económicas (figura 4.15.1).

Não possui edifícios, dispõe de infraestruturas urbanas, é servida por transportes públicos, apresenta boas condições de desenvolvimento dado estar localizada numa área de significativa atividade económica e equipamentos escolares, que potenciam a fixação de pessoas e a atividades geradoras de fluxos. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 131 a 133.

A sua continuidade poderá assegurar a coerência do aglomerado urbano onde se integra e conter a fragmentação territorial, num aglomerado urbano em que a área comprometida/ocupada é elevada. Acresce ainda que constitui a única zona de expansão viável face ao enquadramento do perímetro urbano da Carreira limitado a oeste pelo Vale do Lis e Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis (AHVL).

Mais se refere que em 2018 deu entrada na Câmara Municipal de Leiria um Pedido de Informação Prévia nº 48/2018 que foi aprovado e comunicado ao requerente em julho de 2019, encontrando-se válido durante um ano, prazo para o requerente apresentar o pedido de licenciamento.

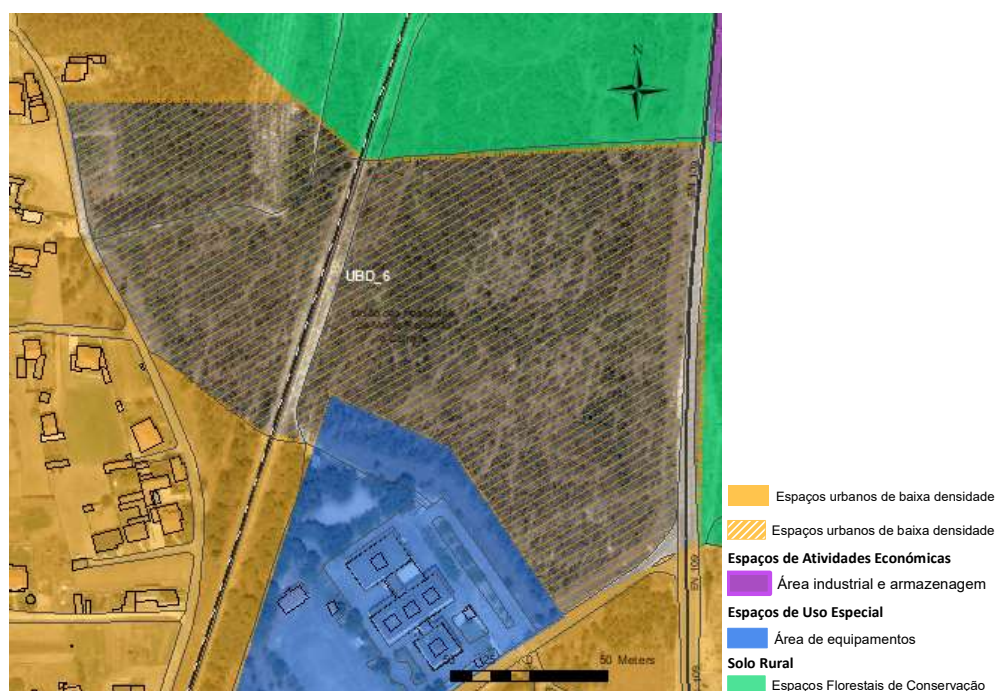


Figura 4.15.1- Extrato da planta de ordenamento (classificação e qualificação do solo), da área urbanizável UBD-6

### Proposta

Com base no referido, após reunião de acompanhamento da CCDRC e dado que cumpre, na generalidade, com o estipulado no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto **propõe-se a classificação de parte da área para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (2,70 ha) e a restante para Solo Rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação (5,63ha), conforme se pode verificar na figura abaixo.**

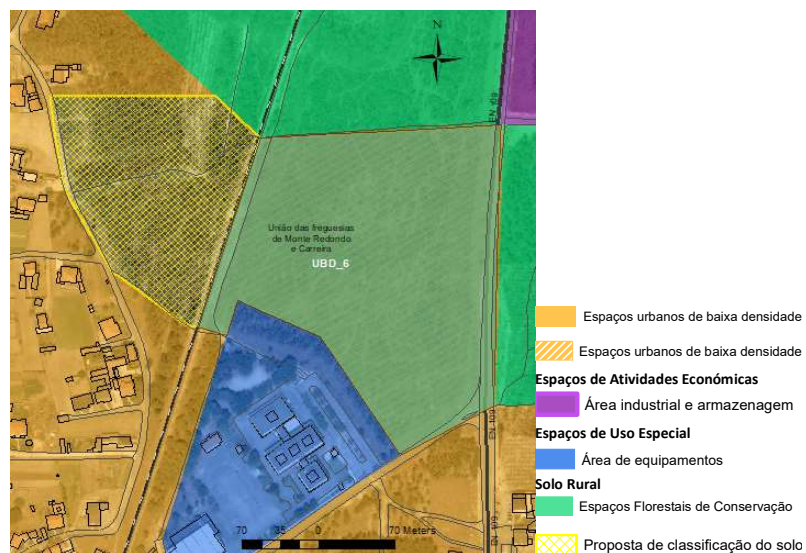


Figura 4.15.2- Extrato da planta de ordenamento (classificação e qualificação do solo), com proposta de classificação para a área urbanizável UBD-6

#### 4.15.1.2. UUEE-3 – Monte Redondo

É uma área classificada como Espaços de Uso Especial – Equipamentos, com 14,8 ha. Situa-se contígua ao solo urbanizado residencial. Parte da área já se encontra com um alvará de construção aprovado para a construção de instalações desportivas (campo de jogos e edifício de apoio) e muro de vedação, pertencente ao Motor clube de Monte Redondo e à União das freguesias de Monte Redondo e Carreira, encontrando-se a obra iniciada como se pode ver na figura 4.15.3.

A área encontra-se próxima de todas as infraestruturas, dando cumprimento, de um modo geral, ao previsto no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, conforme se pode constatar no anexo I, páginas 134 a 136.

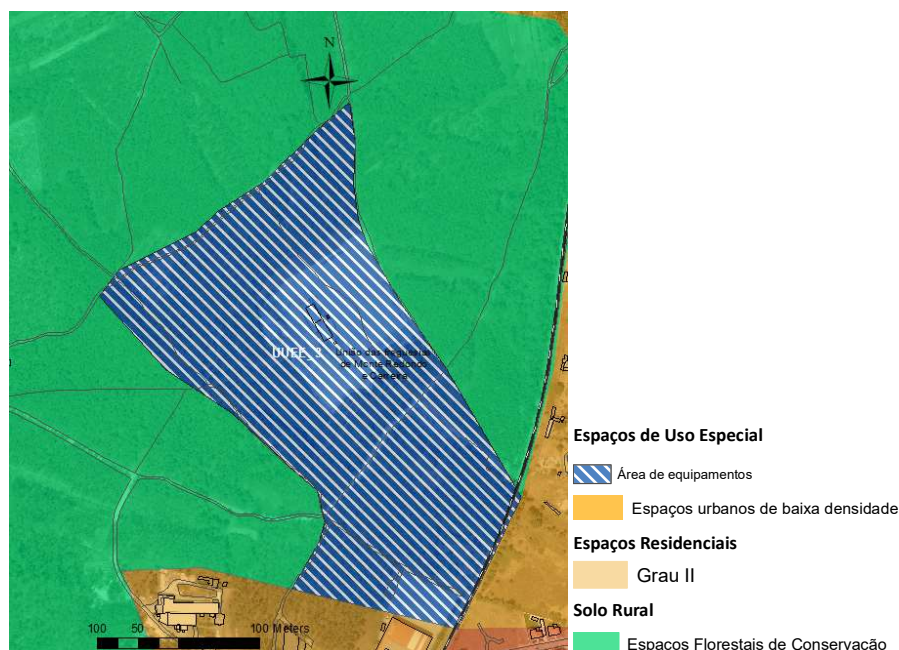


Figura 4.15.3 - Extrato da planta de ordenamento (classificação e qualificação do solo), da Área urbanizável UUEE-3.

#### Proposta

No seguimento do referido acima e dado que cumpre o estipulado no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto **propõe-se a sua classificação para solo urbano na categoria de Espaços de Uso Especial subcategoria Área de Equipamento.**

#### 4.15.1.3. UAE-IA-21 – Monte Redondo

Localiza-se na extremidade Norte do Concelho, ocupada por indústrias ou armazéns de comércio, evidenciando-se uma franja preenchida de pequena dimensão junto à EN 109 (eixo estruturante). A área total é de 147,9 ha dos quais 135,5 ha são área urbanizável (figura 4.15.4).

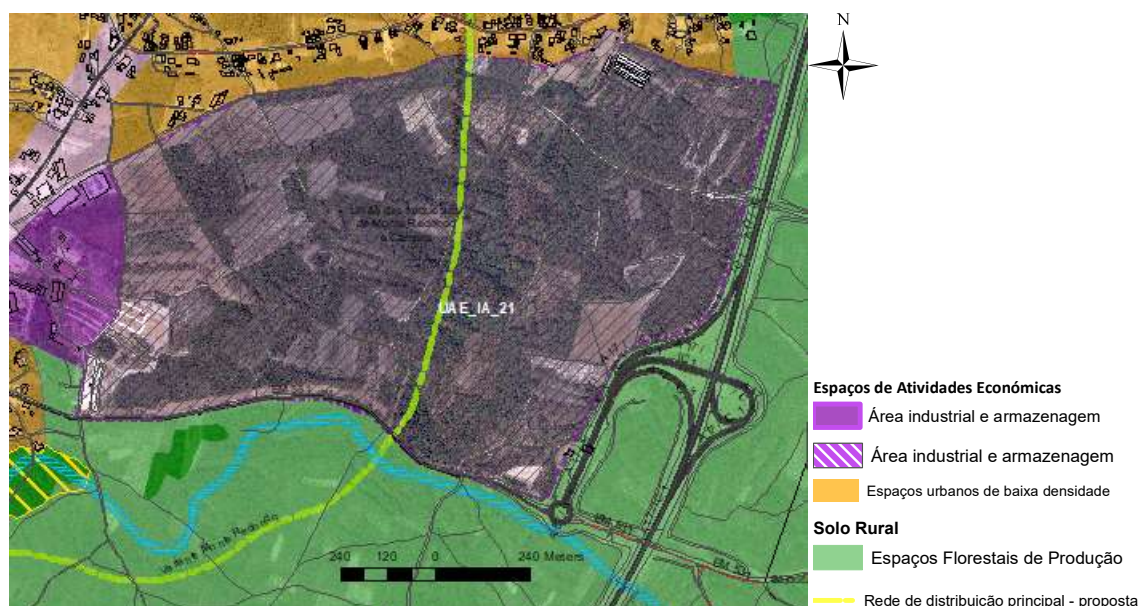


Figura 4.15.4- Extrato da planta de ordenamento (classificação e qualificação do solo) da área urbanizável UAE-IA-21.

Esta área encontra-se em fase avançada de expropriação de terrenos pela câmara Municipal de Leiria, tendo sido elaborado um projeto para o local (figura 4.15.5 e figura 4.15.6). Este projeto que se denomina por Parque Empresarial de Monte Redondo (PEMR) irá contribuir para fixar população a norte do concelho onde o decréscimo da população se tem feito sentir de forma mais significativa e, assim, mitigar a deslocação de pessoas para a zona centro e sul do concelho.

O PEMR nasce da necessidade de dotar o concelho de Leiria de uma Área de Acolhimento Empresarial, com infraestruturas e serviços complementares de apoio à qualificação da atividade empresarial.

O projeto pretende:

- Dar um contributo para o correto ordenamento do território através, nomeadamente, da realocação de empresas atualmente localizadas na malha urbana do concelho;
- Pela sua localização, junto à EN 109 e nó de Monte Redondo na A17, facilitar às empresas o acesso a vias de comunicação estruturantes, fator determinante da escolha de uma localização;
- Contribuir para a qualificação da atividade empresarial através dos equipamentos e serviços complementares que irá disponibilizar;
- Potenciar a criação de emprego e fixação de população;
- Potenciar e fomentar, pela concentração empresarial, o desenvolvimento de sinergias e espírito de cooperação entre as várias atividades económicas.

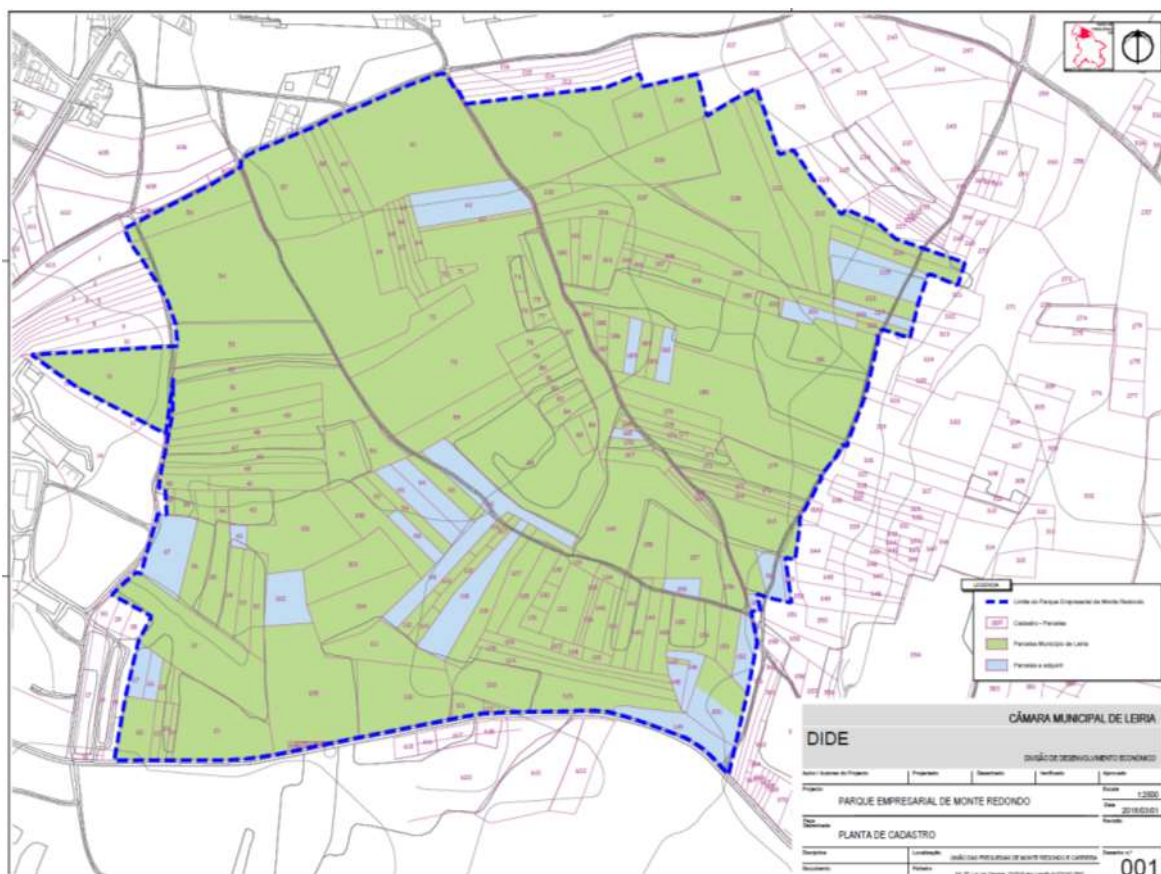


Figura 4.15.5 – Planta cadastral do Parque Empresarial de Monte Redondo.



Figura 4.15.6 – Projeto preliminar do Parque Empresarial de Monte Real.

Com uma área total de 59,5 hectares, o parque empresarial de Monte Redondo pretende vir a disponibilizar cerca de 60 lotes devidamente individualizados, dotados de infraestruturas e de equipamentos complementares de elevada qualidade,

integrados num projeto que respeita as normas ambientais, permitindo, assim, às empresas fazer uma escolha ajustada para as suas necessidades específicas.

A localização desta área de acolhimento empresarial apresenta um conjunto de infraestruturas existentes, garantindo o rápido escoamento de tráfego, bem como uma eficiente conexão inter-regional e intermodal.

A operação referente ao Parque Empresarial de Monte Redondo visa a divisão da globalidade da propriedade em lotes para atividades económicas com áreas compreendidas entre 4.612m<sup>2</sup> e 14.809m<sup>2</sup>, estando previstas a existência de outras atividades além da indústria e armazenagem.

De acordo com os Instrumentos Previsionais do Município de Leiria – Grandes Opções do Plano (GOP) encontram-se destinadas verbas para a construção do parque Empresarial de Monte Redondo, conforme se pode verificar no extrato das grandes opções do plano apresentado na figura 4.15.7 (documento completo encontra-se no anexo II). Os investimentos a contemplar no âmbito da presente operação referem-se à elaboração de estudos e projetos diretamente relacionados com a criação do Parque Empresarial de Monte Redondo e à realização de obras de construção e infraestruturização (rede viária, rede de água, rede de drenagem, rede de gás, rede elétrica, rede ITUR).

| Plano de Investimentos |                         |                          |                                                     |                          |              |                     |                     |                  |                  |                      |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Objectivo              | Classificação Económica | Projecto Acção<br>Código | Descrição                                           | Despesas de investimento |              |                     |                     |                  |                  | Total                |
|                        |                         |                          |                                                     | Ano em Curso             |              | Anos                |                     |                  |                  | Previsto             |
|                        |                         |                          |                                                     | Total                    | Definido     | 2021                | 2022                | 2023             | Outros           |                      |
| 3.2.1.                 |                         |                          | <b>Indústria</b>                                    | 386000,00                | 386000,00    | <b>6.320.000,00</b> | <b>2.120.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>10.830.856,39</b> |
| 3.2.1.1.               |                         |                          | Áreas e parques industriais                         | 386000,00                | 386000,00    | <b>6.320.000,00</b> | <b>2.120.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>20.000,00</b> | <b>10.830.856,39</b> |
| 3.2.1.1.               | 02/07010499             | 0102                     | Parque Empresarial de Monte Redondo - PEMR (OUTROS) | 320 000,00 €             | 320 000,00 € | 4 000 000,00 €      | 1 000 000,00 €      | 0,00 €           | 0,00 €           | 5 419 654,60 €       |

Figura 4.15.7 - Extrato do documento relativo às Grandes Opções do Plano (GOP) onde consta verbas destinadas para a construção e beneficiação do Parque Empresarial de Monte Redondo.

## Proposta

No seguimento do exposto acima **propõe-se a classificação da área do Parque Empresarial de Monte Redondo para solo urbano na categoria Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem**, dado que se encontram previstos meios financeiros nos Instrumentos Previsionais do Município de Leiria, para a sua execução e atendendo à sua posição geográfica **ficando a restante área em solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Produção**.

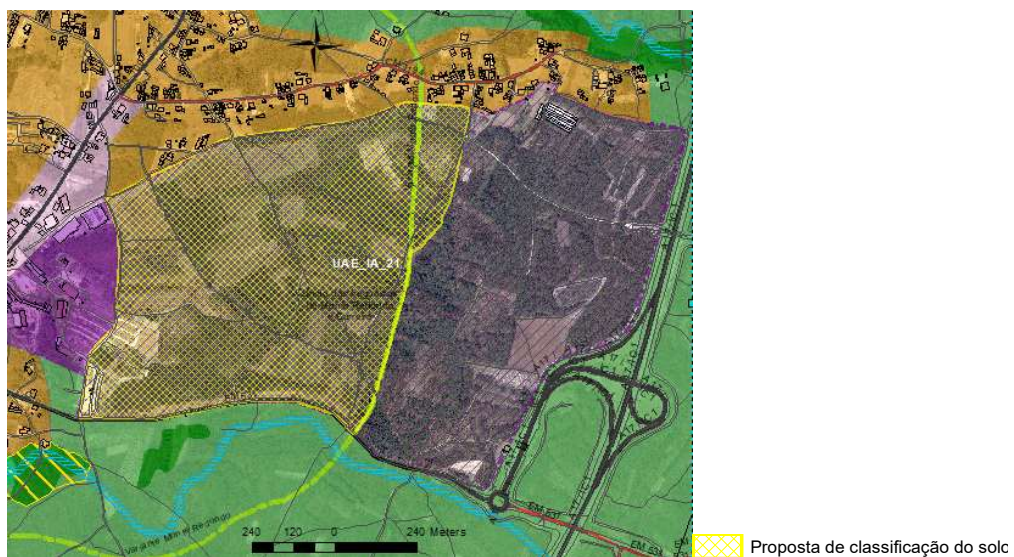


Figura 4.15.8- Extrato da planta de ordenamento (classificação e qualificação do solo) da área urbanizável UAE-IA-21 e respetiva proposta de classificação

## 4.16. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE PARCEIROS E AZOIA

A União das freguesias de Parceiros e Azoia, para além das áreas inseridas na UOPG de Leiria, possui duas áreas urbanizáveis, uma na categoria de Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-24), no Alto de Vieiro, e outra pertencente à categoria da Espaços de Uso Especial – Área de Equipamentos, no lugar de Cabeças (UAE-IA-22).

Possui apenas uma Área de Edificação Dispersa, a AED 40.

### 4.16.1 Áreas Urbanizáveis

#### 4.16.1.1. URG-II-24 – Alto do Vieiro

A área encontra-se classificada como Espaços Residenciais de Grau II de acordo com o PDM e possui 11,45 ha. Possui uma quinta com atividade económica relacionada com a realização de eventos, dispõe de algumas infraestruturas urbanas, encontrando-se contigua a Espaços de Atividades Económicas do Alto do Vieiro subcategoria de Comércio e Serviços (figura 4.16.1).

Pelo facto de estar localizada numa área com significativa atividade económica, na sua maioria ligadas ao comércio e serviços (cerca de 14 empresas em funcionamento), e enquadrar atividades compatíveis com o solo rústico entende-se que deverá alterar-se a classe de solo. Acresce ainda o facto que a possibilidade de desenvolver uma área residencial para este local se apresenta desenquadrada face às características das acessibilidades existentes e das atividades adjacentes. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 140 a 142.

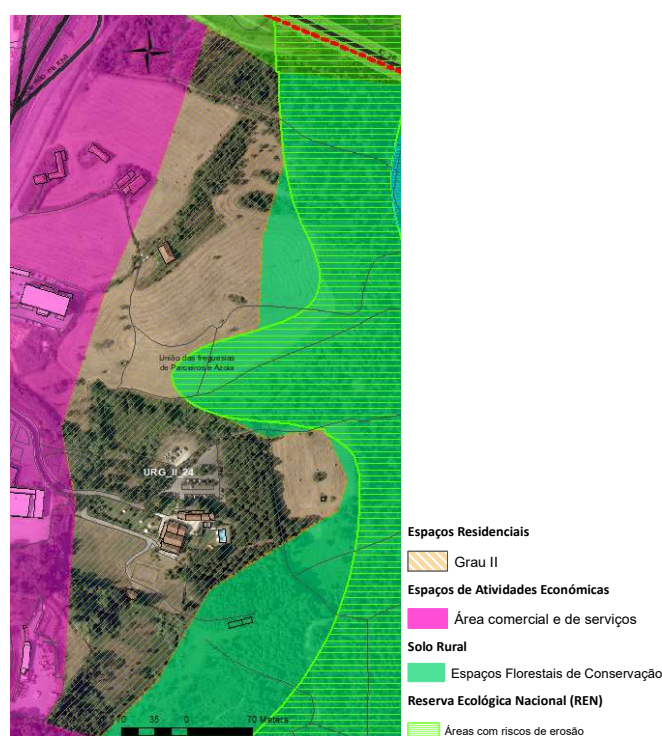


Figura 4.16.1 - Extrato, sem escala, da planta de ordenamento (classificação e qualificação) e a área urbanizável URG-II-24.

## Proposta

Face ao acima exposto, e considerando a atividade existente na área **propõe-se a classificação da área como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação, criando uma maior uniformidade e compatibilidade de usos, conforme se apresenta na figura 4.16.2.**

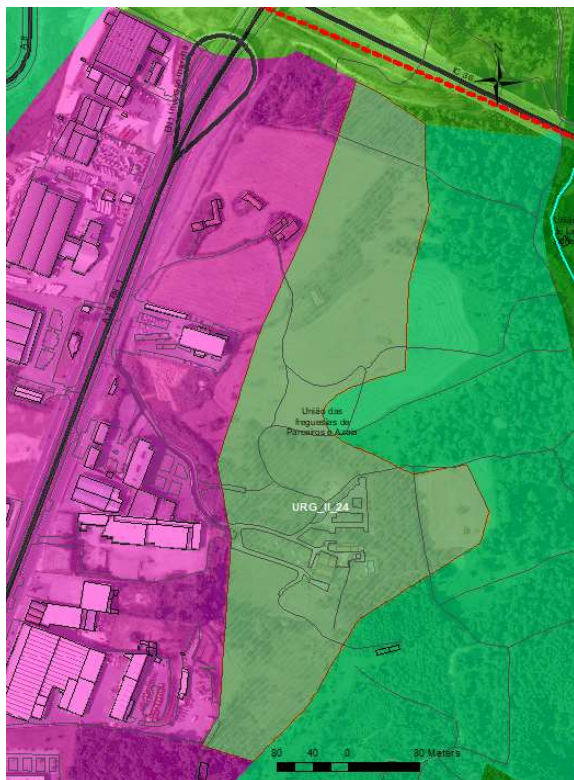


Figura 4.16.2 - Proposta de classificação da área de Espaços Residenciais de Grau II para Espaços Florestais de Conservação

### 4.16.1.2. UAE-IA-22 – CABEÇAS - AZOIA

A área industrial da Azoia tem uma área de 14,6ha, localiza-se junto à A19, junto aos lugares de Cabeças e Vale do Horto e junto a uma unidade industrial existente (figura 4.16.3). Possui algumas construções, mas de cariz habitacional e agrícola. Esta área poderá ser assumida como ideal para a realocação das atividades industriais disseminadas pela freguesia e colmatar alguns problemas de convivência entre o modo residencial e industrial.

A área dispõe de algumas infraestruturas urbanas sendo o ponto fraco a sua acessibilidade às vias de distribuição principais. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 143 a 145.

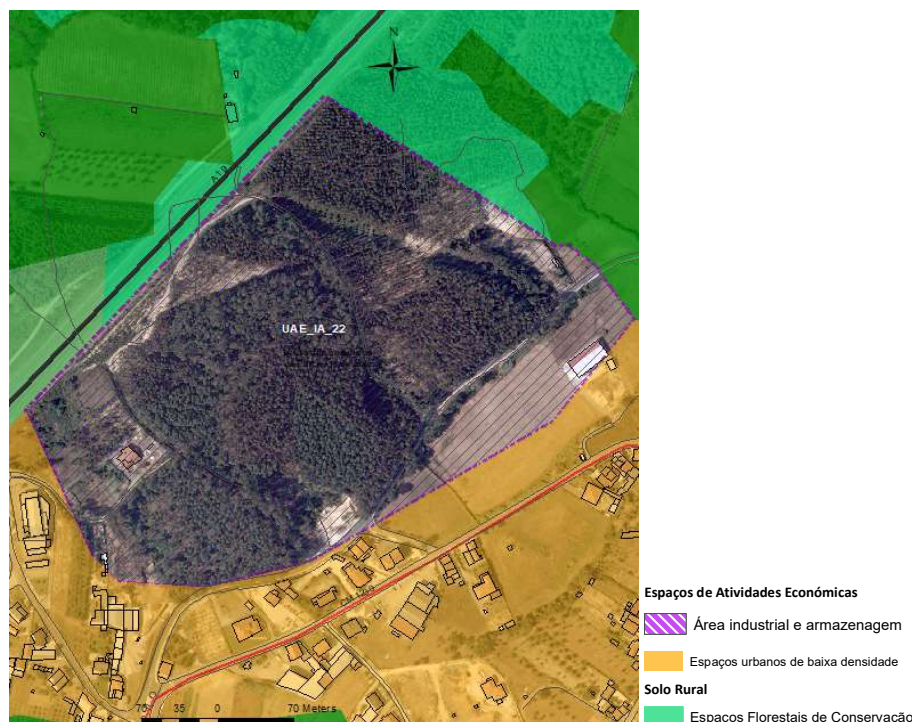


Figura 4.16.3 – Extrato da planta de ordenamento (classificação e qualificação) e a área urbanizável UAE-IA-22.

### Proposta

Como a área se encontra numa zona que não demonstra qualquer dinâmica construtiva, sendo que a indústria existente junto à área industrial construiu do outro lado da estrada quando tinha área industrial a tardoz, demonstra a falta de interesse pela área em vigor. Assim, **propõe-se a classificação de toda a área para solo rústico na categoria Espaços Florestais de Conservação.**

## 4.16.2 – Áreas de Edificação Dispersa

### 4.16.2.1 - AED 40

A AED 40 situa-se na União das freguesias de Parceiros e Azoia, configura um pequeno lugar junto ao perímetro urbano da Azoia, sobranceiro à EN1/IC2 e tem uma área de 3,5ha (figura 4.16.4).

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos e construções existentes (13), possui todas as infraestruturas básicas, e localiza-se entre a cidade de Leiria e a Batalha.

Encontra-se próxima de atividades geradoras de fluxos de várias tipologias. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 146.



Figura 4.16.4 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 40) a classificar.

### Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

## 4.17. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA CATARINA DA SERRA E CHAINÇA

A união das freguesias de Santa Catarina da Serra e Chainça possui cinco (5) áreas urbanizáveis: uma área da categoria de Espaços Residenciais de Grau II (URG-II-25), uma de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD-7), duas Áreas de Indústria e Armazenagem (UAE-IA-23, UAE-IA-24) e uma como Espaços de Uso Especial-Turismo (UUET-3).

A União das freguesias de Santa Catarina da Serra e Chainça possui uma Área de Edificação Dispersa, a AED 41.

### 4.17.1 Áreas Urbanizáveis

#### 4.17.1.1 UUET-3 – UOPG LOUREIRA

A área UUET-3 (figura 4.17.1) encontra-se classificada como Espaços de Uso Especial - Turismo, e constitui a UOPG da Loureira, que de acordo como o artigo 129º do Regulamento do PDM de Leiria, assume um conjunto de objetivos que podem ser consultados no anexo I página 107.

A área não apresenta qualquer aglomerado de edifícios, não dispõe de todas infraestruturas urbanas necessárias, sendo atravessada por uma rua – Rua da Valada – próxima da via que liga Leiria a Fátima, servida por saneamento básico e abastecimento de água numa área que possui atividades geradoras de fluxos e equipamentos e acesso da população aos mesmos.

A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 147 a 149.

A UUET-3 encontra-se condicionada na sua totalidade por REN na tipologia de Áreas de Máxima Infiltração.

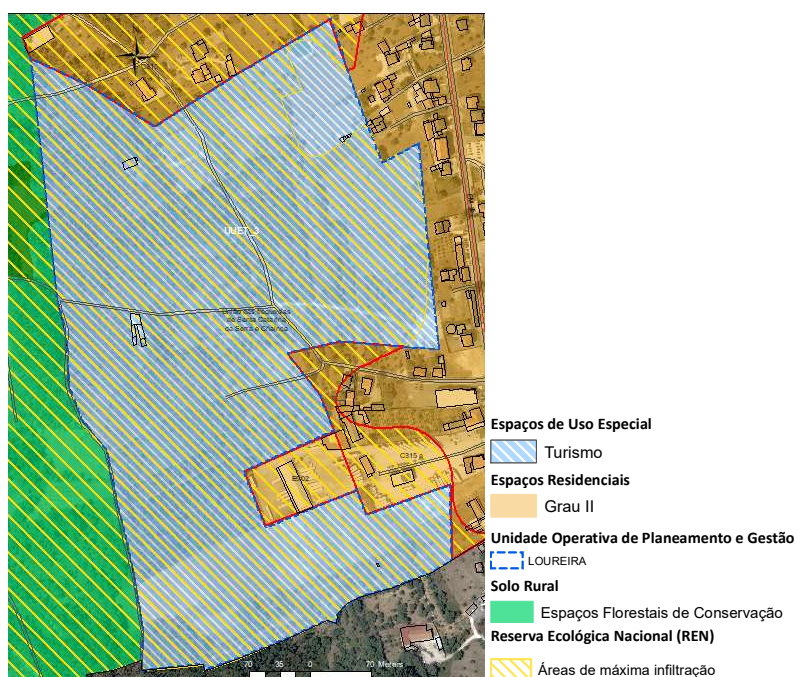


Figura 4.17.1 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área urbanizável UUET-3 a classificar.

## Proposta

Pelo facto de não cumprir o previsto no nº 3 do artigo 7º do Decreto-Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se que esta área seja classificada como solo rústico, na categoria de Espaços Florestais de Conservação**. Dada à sua localização estratégica (proximidade a Fátima) mantém-se integrada na UOPG Loureira em vigor, cujos objetivos se apresentam na proposta de regulamento.

### 4.17.1.2. URG-II-25 – LOUREIRA

A área URG-II-25, com 6,9 ha encontra-se classificada como Espaços Residenciais de Grau II inserida numa área de solo urbanizado residencial.

Não possui aglomerados de edifícios, dispõe de infraestruturas urbanas adjacentes, inclusive uma via existente – Rua Nova da Loureira e localiza-se numa área com atividades geradoras de fluxos e muito próxima de Fátima. Enquadra-se num perímetro urbano cuja área comprometida/ocupada é muito elevada, sendo que possui um compromisso urbanístico válido, cuja construção ainda não foi iniciada.

A área encontra-se condicionada por Reserva Ecológica Nacional (REN) – tipologia Áreas de máxima infiltração com pedido de exclusão favorável E 288 (figura 4.17.2).

A classificação como solo urbanizado vem garantir a coerência dos aglomerados urbanos e conter a fragmentação territorial. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 147 a 149.

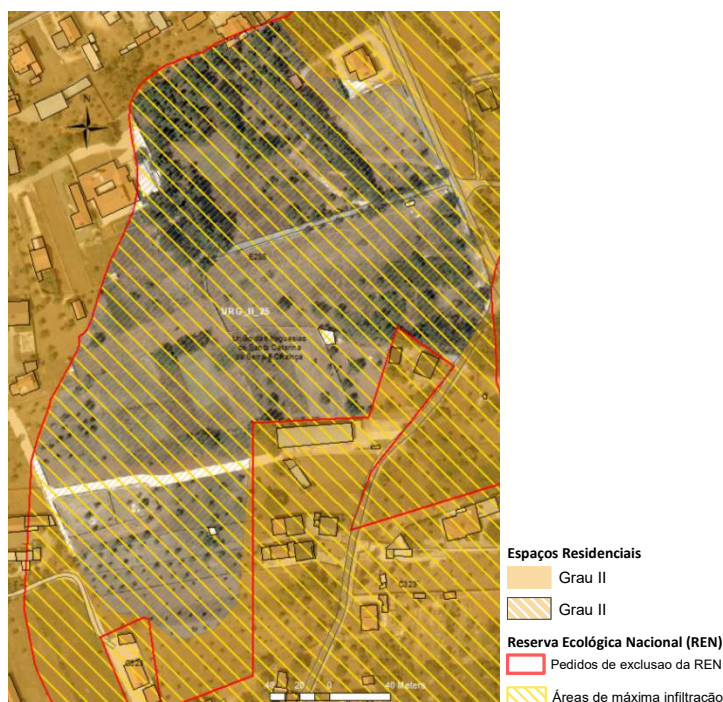


Figura 4.17.2 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e REN e área urbanizável URG-II-25

## Proposta

Face ao facto de dar cumprimento aos requisitos definidos no número 3 do artigo 7º do Decreto-Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto **propõe-se a classificação como solo urbano, na categoria de Espaços Residenciais de Grau II.**

### 4.17.1.3. UBD-7 - DONAIRIA

A área tem cerca de 4,8 ha e encontra-se classificada como Espaços Urbanos de Baixa Densidade de acordo com o PDM. É contígua ao solo urbanizado habitacional (figura 4.17.3).

A área em causa possui edifícios, dispõe de infraestruturas urbanas, é servido por transportes públicos, apresentando boas condições de desenvolvimento dado estar localizada em área envolvente com existências de significativa atividade económica que potencia a fixação de pessoas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 150 a 152.

A sua continuidade irá assegurar a coerência do aglomerado urbano onde se integra e conter a fragmentação territorial, num aglomerado urbano em que a área comprometida/ocupada é bastante elevada. Mais se refere que para esta área já deram entrada na Câmara vários processos de obras.

A área possui atualmente compromisso urbanísticos válidos, o que significa que é uma área geradora de dinamismo neste lugar da freguesia.

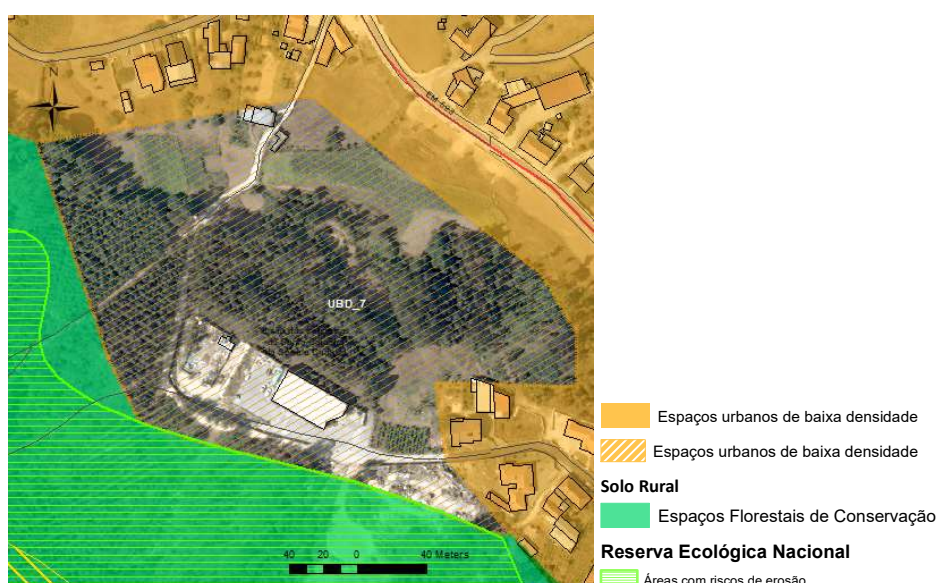


Figura 4.17.3 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e REN e área urbanizável URG-II-25.

## Proposta

Pelo facto de dar cumprimento aos requisitos definidos no número 3 do artigo 7º do Decreto-Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a classificação como solo urbano, de parte da área acima identificada, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (total de 1,21 ha) e a restante área fica classificada como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação (3,56 ha).**



Figura 4.17.4 - Proposta de classificação da área de Espaços Urbanos de Baixa Densidade nas áreas onde existem compromissos urbanísticos.

### 4.17.1.4 UAE-IA-23 – QUINTA DA SARDINHA - UOPG AREAS INDUSTRIAIS E ARMAZENAGEM

Esta área é constituída por 22,8 ha de solo urbanizável, apresenta uma localização privilegiada, junto à EN 113 (principal via que liga Leiria a Ourém e Tomar), junto ao acesso do IC9 e contígua à Área Industrial de Gondemaria (concelho de Ourém). Esta área está integrada numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – Área industrial e Armazenagem, cujos objetivos se encontram no Anexo I página 153. Esta encontra-se condicionada parcialmente por REN – Áreas de Máxima Infiltração, sem proposta de exclusão.

A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 153 a 155.

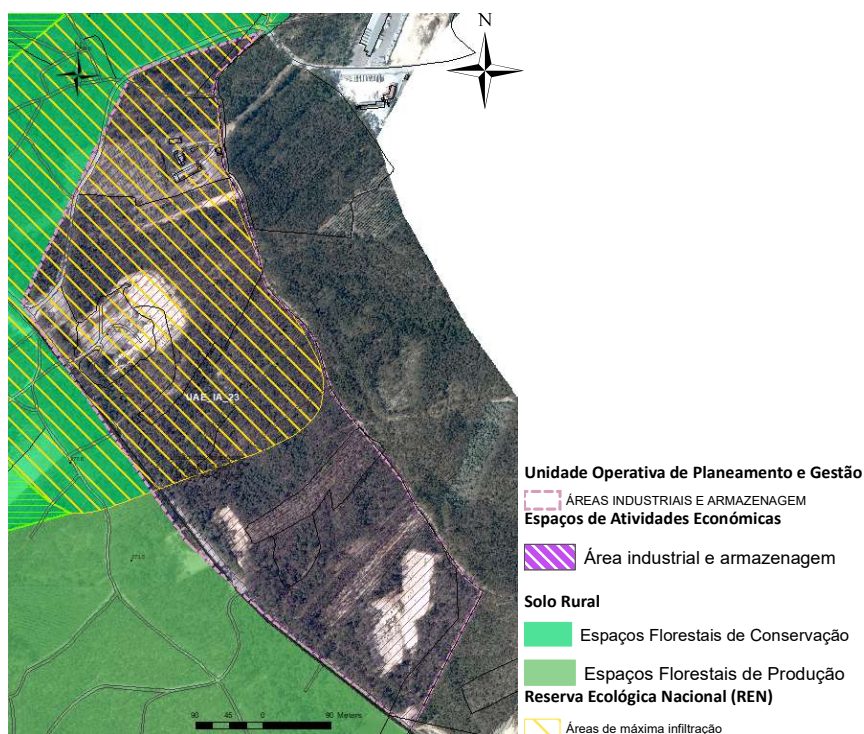


Figura 4.17.5- Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e REN e área urbanizável UAE-IA-23.

Para esta área deu entrada no município de Leiria um pedido de informação prévio para loteamento – IL 2020/1 (figura 4.17.6), cujo objetivo é a construção de uma operação de loteamento para construção de edifícios destinados a comércio e serviços e edifícios destinados a indústria, conforme previsto na subcategoria onde se pretende concretizar a intenção. A área total do terreno é de 4,74ha que se pretende dividir em 5 lotes com áreas que variam entre os 4748 m<sup>2</sup> e os 14233 m<sup>2</sup> e com uma área de construção de 27605 m<sup>2</sup>. A área de cedência ao domínio público é de 7975,5 m<sup>2</sup>.

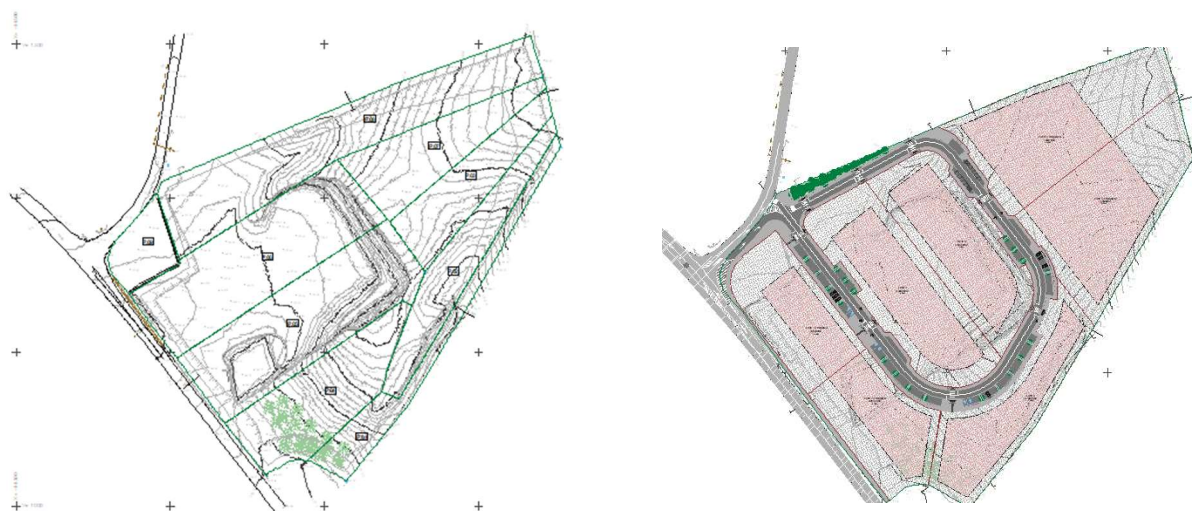


Figura 4.17.6 - Peças desenhadas da intenção urbanística em análise, para a área urbanizável UAE-IA-23.

## Proposta

Apesar de a área não cumprir com todos os critérios do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, e se encontrar condicionada por REN e não havendo lugar a exclusões da REN, tendo em consideração a existência de uma intenção urbanística relevante e o instrumento de gestão territorial adjacente (PDM de Ourém), propõe-se **que parte da área seja classificada como solo Urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas na subcategoria de Área Industrial e Armazenagem (9,66ha), ficando a restante área (13,15ha) classificada como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação, mantendo os limites da UOPG Áreas Industriais e Armazenagem do PDM em vigor, cujos objetivos constam da proposta de regulamento.**

**Convém realçar que a empresa que pretende desenvolver um loteamento para parte daquela área poderá iniciar o procedimento como uma unidade de execução ou plano de pormenor.**

De acordo com a imagem seguinte que representa o PDM do Município de Ourém, área contígua ao concelho de Leiria e cuja condicionante REN (não confinante) e de diferentes tipologias e cujo objetivo é dinamizar uma área empresarial muito próxima à área urbanizável de Leiria, que vai de encontro com as intenções do município de Leiria.

De referir ainda que o Programa de Execução e Demonstração da Sustentabilidade Económica e Financeira das opções do Plano Diretor Municipal de Ourém define para esta área uma Unidade Territorial, na qual, entre outras propostas, “pretende a concretização do espaço para atividades económicas junto ao nó do IC9 (Atouguia/Gondemaria) em conjugação com a área definida no município de Leiria”.

Assim, cria-se deste modo uma combinação de sinergias que poderão resultar numa partilha de custos de infraestruturas, instalação de atividades complementares a outras dinamizando ambas as áreas num local estratégico ao nível da distribuição viária quer para norte ou sul.

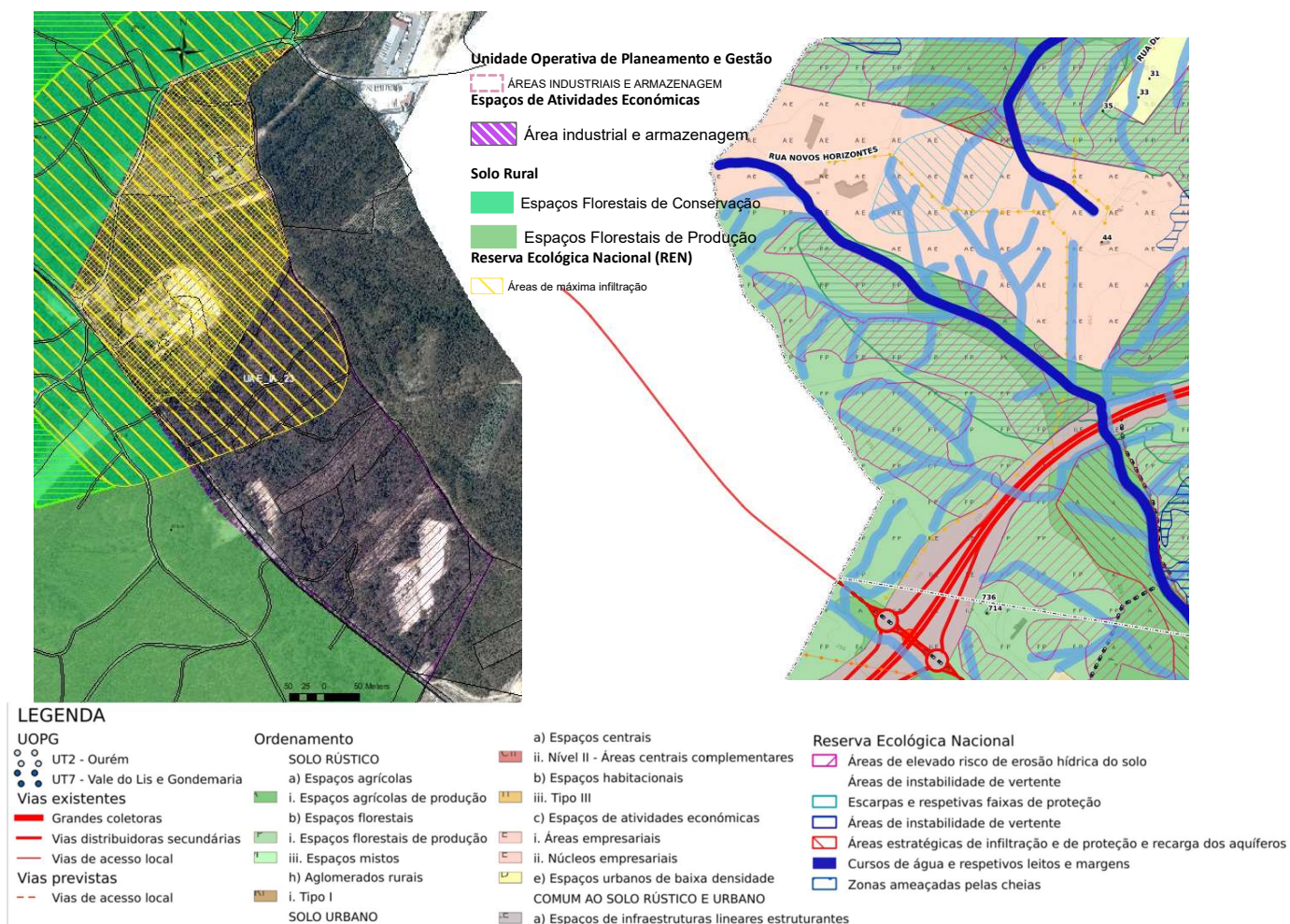


Figura 4.17.7 - Área urbanizável UAE-IA-23 e extrato da Planta de Ordenamento e REN do PDM de Ourém (disponível em modo online)

#### 4.17.1.3. UAE-IA-24 – LAGOA DO BOI – UOPG ÁREAS INDUSTRIAIS E ARMAZENAGEM

Esta área industrial tem 45,7 ha, encontra-se adjacente à área industrial urbanizável prevista no PDM da Batalha, permitindo a continuidade e concentração de atividades económicas, economizando recursos e infraestruturas (figura 4.17.8).

Esta área está integrada numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – Área industrial e Armazenagem, cujos objetivos se encontram no anexo I, página 156. Esta encontra-se na totalidade condicionada por REN – Áreas de Máxima Infiltração.

Esta área apresenta uma localização privilegiada junto à A1 e junto às áreas industriais de Batalha e Ourém, no entanto não apresenta qualquer infraestrutura urbana, encontrando-se prevista no PDM uma via de distribuição com o objetivo de meio para a concretização da Área Industrial e Armazenagem. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 156 a 158.

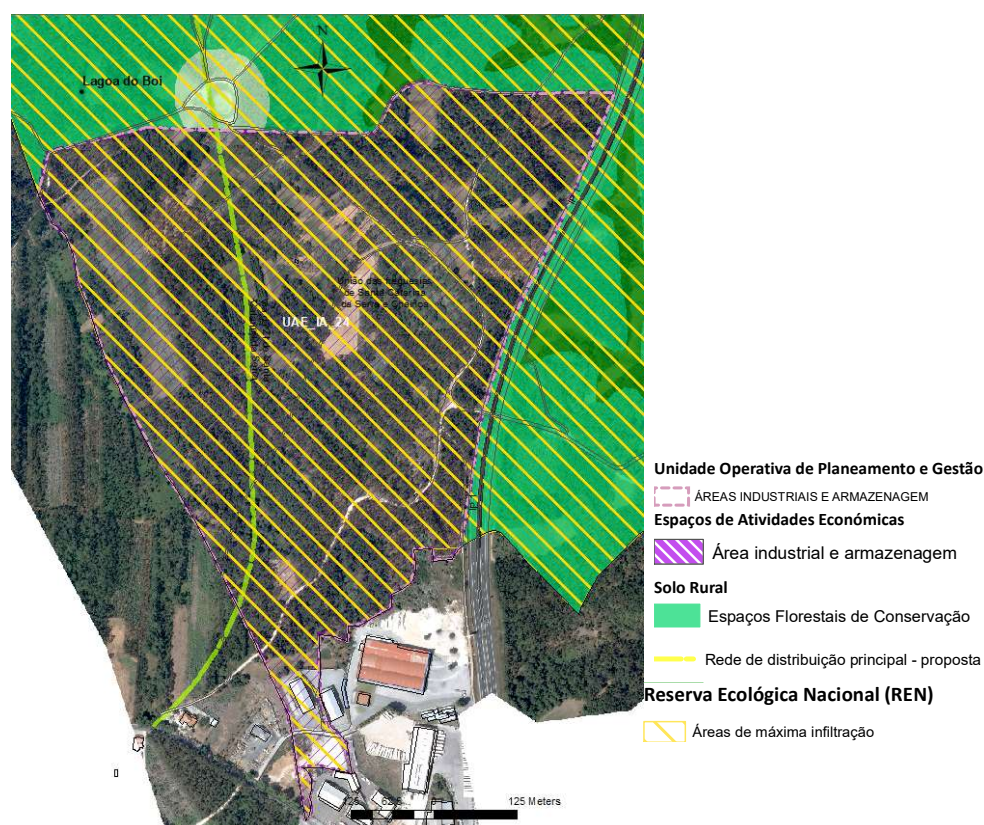


Figura 4.17.8 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e REN e área urbanizável UAE-IA-24 com a localização dos terrenos adquiridos e em aquisição apresentados.

Acresce ainda que nos Instrumentos Previsionais do Município de Leiria – Grandes Opções do Plano (GOP) encontram-se destinadas verbas para desenvolvimento de infraestruturas, conforme se pode verificar no extrato das grandes opções do plano apresentado na figura 4.17.9. (a versão completa do documento consta no anexo II).

| Plano de Investimentos |                                 |                   |                                                                                                     |                                  |           |              |              |           |           |               |
|------------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|--------------|--------------|-----------|-----------|---------------|
| Objectivo              | Classificação<br>o<br>Económica | Projecto<br>Acção | Descrição                                                                                           | Despesas de investimento (euros) |           |              |              |           |           | Total(euros)  |
|                        |                                 |                   |                                                                                                     | Ano em Curso                     |           | Anos         |              |           |           | Previsto      |
|                        |                                 | Código            |                                                                                                     | Total                            | Definido  | 2021         | 2022         | 2023      | Outros    |               |
| 3.2.1.                 |                                 |                   | Indústria                                                                                           | 386000,00                        | 386000,00 | 6.320.000,00 | 2.120.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 10.830.856,39 |
| 3.2.1.1.               |                                 |                   | Áreas e parques industriais                                                                         | 386000,00                        | 386000,00 | 6.320.000,00 | 2.120.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 10.830.856,39 |
| 3.2.1.1.               |                                 | 01                | Construção e beneficiação                                                                           | 50000,00                         | 50000,00  | 600.000,00   | 600.000,00   | 0,00      | 0,00      | 3.155.201,79  |
| 3.2.1.1.               | 02/07010401                     | 0101              | Áreas e Parques Industriais (ARRUAMENTOS;OBRAS COMPLEMENTARES)                                      | 50000,00                         | 50000,00  | 600.000,00   | 600.000,00   | 0,00      | 0,00      | 3.155.201,79  |
| 3.2.1.1.               |                                 | 01                | Construção e beneficiação                                                                           | 320000,00                        | 320000,00 | 4.000.000,00 | 1.000.000,00 | 0,00      | 0,00      | 5.419.654,6   |
|                        |                                 |                   |                                                                                                     |                                  |           |              |              |           |           |               |
| 3.3.1.1.               | 02/07010401                     | 0104              | Construção, beneficiação e manutenção de vias - 2020 (VIADUTOS, ARRUAMENTOS E OBRAS COMPLEMENTARES) | 1000,00                          | 1000,00   | 4.000.000    | 4.000.000    | 4.000.000 | 4.000.000 | 16.001.000    |

Figura 4.17.9– Extrato do documento relativo às Grandes Opções do Plano (GOP) onde consta verbas destinadas para a infraestruturização e indústria.

## Proposta

Apesar da sua posição geográfica, **propõe-se a classificação desta área para solo rústico na categoria Espaços Florestais de Conservação, mantendo os limites da UOPG Áreas Industriais e Armazenagem do PDM em vigor, cujos objetivos constam da proposta de regulamento. A área encontra-se condicionada por REN, na tipologia de Áreas de Máxima Infiltração.**

## 4.17.2 – Áreas de Edificação Dispersa

### 4.17.2.1 - AED 41

A AED 41 situa-se na União das freguesias de Santa Catarina da Serra e Chainça, entre o perímetro urbano de Vale Sumo e Canais, conformando uma área de 3,0 ha (figura 4.17.10).

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos (em relação à área) e construções existentes são dez (10), possui todas as infraestruturas básicas e caracteriza-se por ser uma área com uma via de atravessamento importante, a EM 505, possui uma atividade económica e convive com a agricultura de apoio. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 159.

Ressalva-se que esta AED se encontra parcialmente em REN tipologia Áreas de Máxima Infiltração com a proposta de exclusão nº C 491 tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que também se tratava de um perímetro urbano no PDM 95.

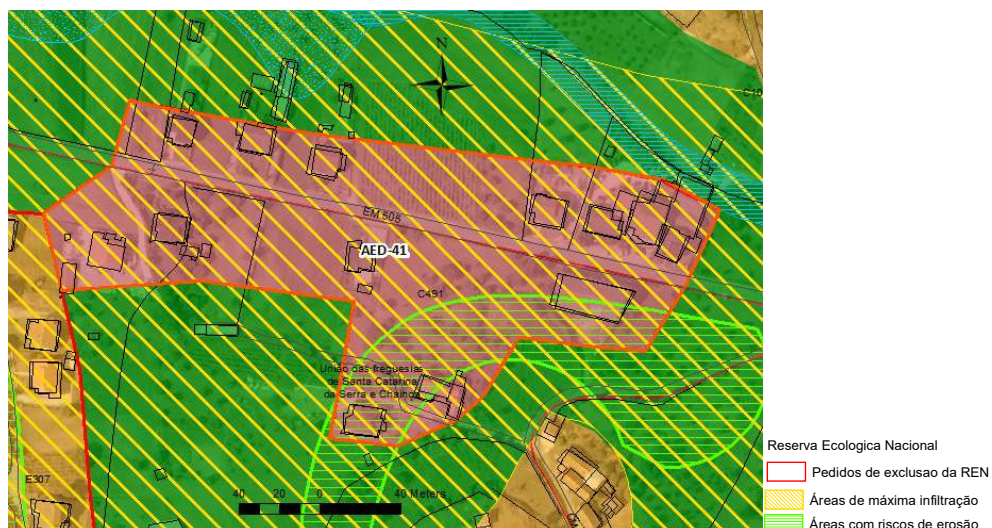


Figura 4.17.10 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 41) a classificar.

### Proposta

Como cumpre com a totalidade dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

## 4.18. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA EUFÉMIA E BOA VISTA

A União de freguesias de Santa Eufémia e Boa Vista possui três (3) áreas urbanizáveis: duas encontram-se junto à sede de freguesia e pertencem à categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, com cerca de 28,4 ha.

A outra área já se encontra mais próxima da Boa Vista, junto à EN1/IC2 e pertence à categoria dos Espaços de Atividades Económicas e subcategoria de Área de Comércio e serviços.

A União das freguesias de Santa Eufémia e Boa Vista possui ainda três áreas de edificação dispersa.

### 4.18.1 Áreas Urbanizáveis

#### 4.18.1.1. UBD-8 – BREGIEIRA E CAXEIRA

Esta área encontra-se classificada como Espaços Urbanos de Baixa Densidade de acordo com o PDM e é contígua ao solo urbanizado habitacional e possui uma área de 17,20 ha (figura 4.18.1).

Não possui aglomerados de edifícios, mas é servida por duas vias. Dispõem de infraestruturas urbanas, servidas por transportes públicos, apresentando boas condições de desenvolvimento dado estar localizada em área envolvente com existências de significativa atividade económica que potencia a fixação de pessoas.

Este perímetro urbano apresenta uma grande dispersão construtiva o que origina a necessidade de grandes áreas de solo urbano para incluir as construções existentes no perímetro, construídas no âmbito do PDM 95, dado que era permitido. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 160 a 162.



Figura 4.18.1 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e REN e área urbanizável UBD-8.

## Proposta

Visto que a área acima descrita não cumpre os critérios na sua totalidade, **propõe-se a classificação apenas de 1,34ha para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade e a restante área de 15,86 ha propõem-se a sua classificação como solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Conservação, conforme se apresenta na figura 4.18.2.**

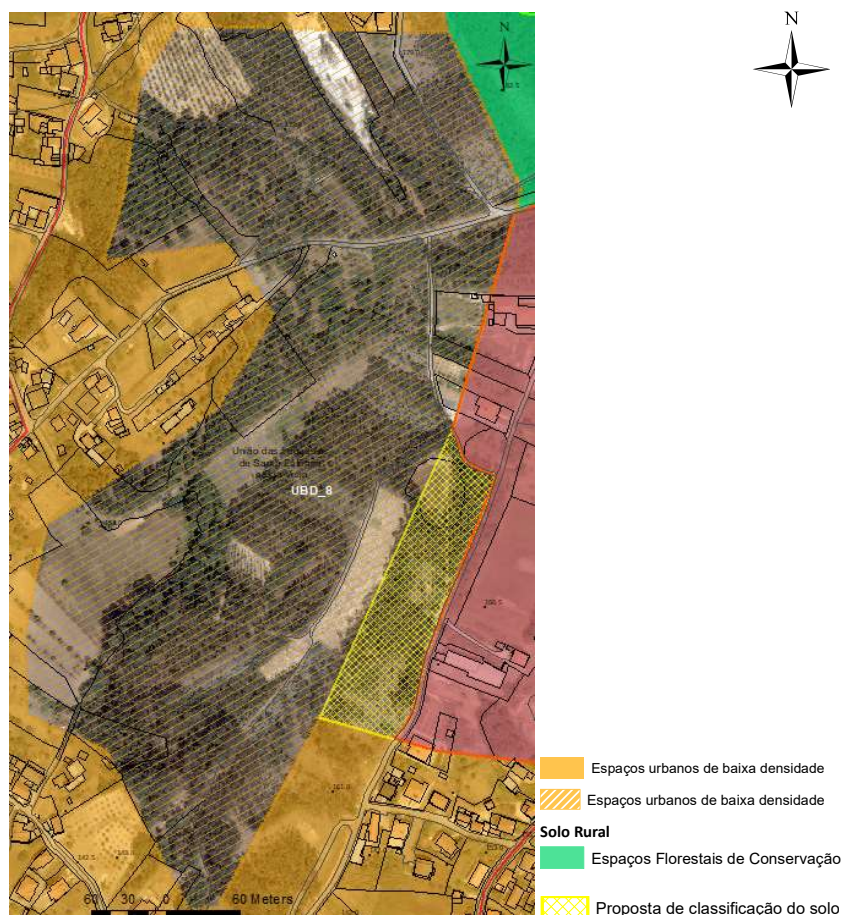


Figura 4.18.2 - Proposta de redesenho da área urbanizável UBD-8.

### 4.18.1.2. UBD-9 – BREGIEIRA E CAXIEIRA

Esta área possui 11,20 ha, encontram-se classificadas como Espaços Urbanos de Baixa Densidade de acordo com o PDM e é contígua ao solo urbanizado habitacional (figura 4.18.3).

Não possuem aglomerados de edifícios, mas é servida por uma via. Dispõem de infraestruturas urbanas, servidas por transportes públicos, apresentando boas condições de desenvolvimento dado estar localizada em área envolvente com existências de significativa atividade económica que potencia a fixação de pessoas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 160 a 162.

A UBD-9 encontra-se muito próxima da área central da freguesia de Santa Eufémia. A sua continuidade irá assegurar a coerência do aglomerado urbano onde se integra e conter a fragmentação territorial, num aglomerado urbano em que a área comprometida/ocupada é significativa.

Este perímetro urbano apresenta uma grande dispersão construtiva o que origina a necessidade de grandes áreas de solo urbano para incluir as construções existentes no perímetro, construídas no âmbito do PDM 95, dado que era permitido.

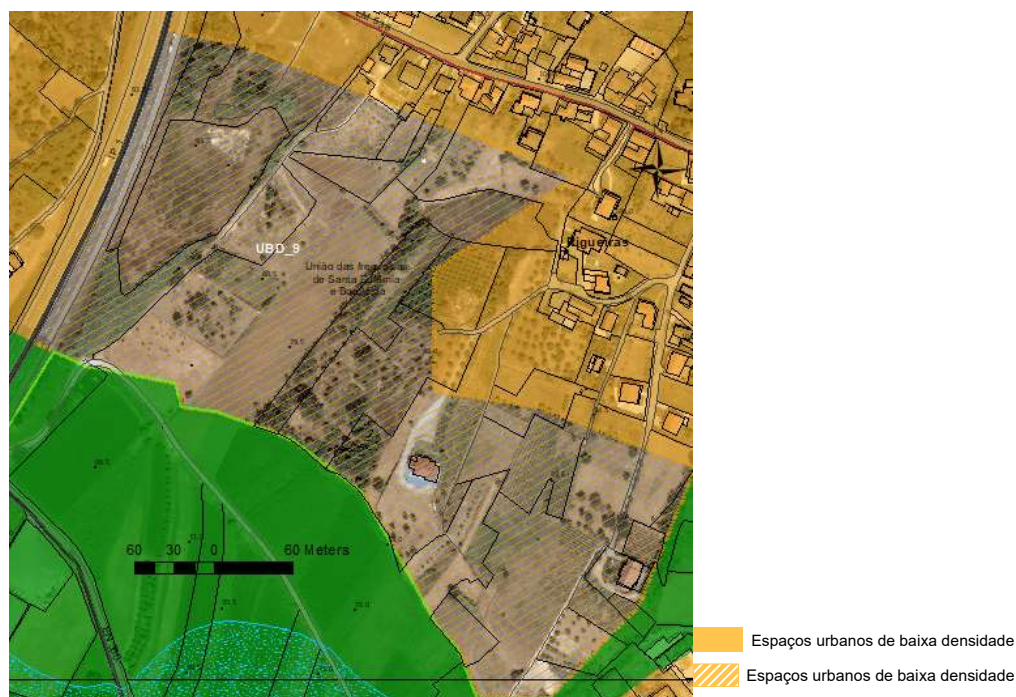


Figura 4.18.3 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e área urbanizável UBD-9.

## Proposta

Visto que a área descrita permitirá a coesão do perímetro urbano de Santa Eufémia, com um grau de ocupação elevado, e no sentido de enquadrar duas edificações existentes propõe-se a classificação de parte da área (2,08 ha) para solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, ficando a restante área classificada como solo rústico na categoria de Espaços Agrícolas de Produção.



Figura 4.18.4 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e proposta de redesenho da área urbanizável UBD-9.

#### 4.18.1.3. UAE-CS-2 – Vale Pereiro

A área encontra-se classificada como Espaços de Atividades Económicas na subcategoria de Área Comercial e de Serviços, conforme o PDM de Leiria (figura 4.18.5).

É uma área de 13.7 ha, possui uma boa localização - junto à EN 1- confinando com solo urbanizado da mesma categoria (21,5 ha). A área contém construções e possui infraestruturas urbanas, encontrando-se próxima de atividades geradoras de fluxos. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 163 a 165.

A área comercial e de serviços apresenta uma grande importância no seu carácter global em articulação com as atividades económicas já instaladas assim como alavanca para a regeneração do Retail Park de Leiria que se encontra devoluto.

Entende-se que pelo facto de se localizar junto à EN1/IC2 assume uma importância inquestionável, tendo mesmo sido previsto em PDM uma via de distribuição secundária de nível III para evitar a sobrecarga viária sobre a EN1 e criar acessos viários autónomos e adequados nas vias envolventes.

O PDM em vigor apenas possui duas áreas deste tipo com dimensão considerável nomeadamente na zona de Alto do Vieiro, a sul da cidade, e que se encontra significativamente ocupada e a zona do Falcão a norte da cidade de Leiria, mas junto à EN 109.

Entende-se que esta área deveria ter continuidade pois encontra-se numa área de grande importância no concelho de Leiria, enquadrando pelo menos 3 edificações duas das quais de cariz comercial, possui transportes públicos, rede de abastecimento de água e rede de saneamento, possuindo uma via com topónimo em validação.

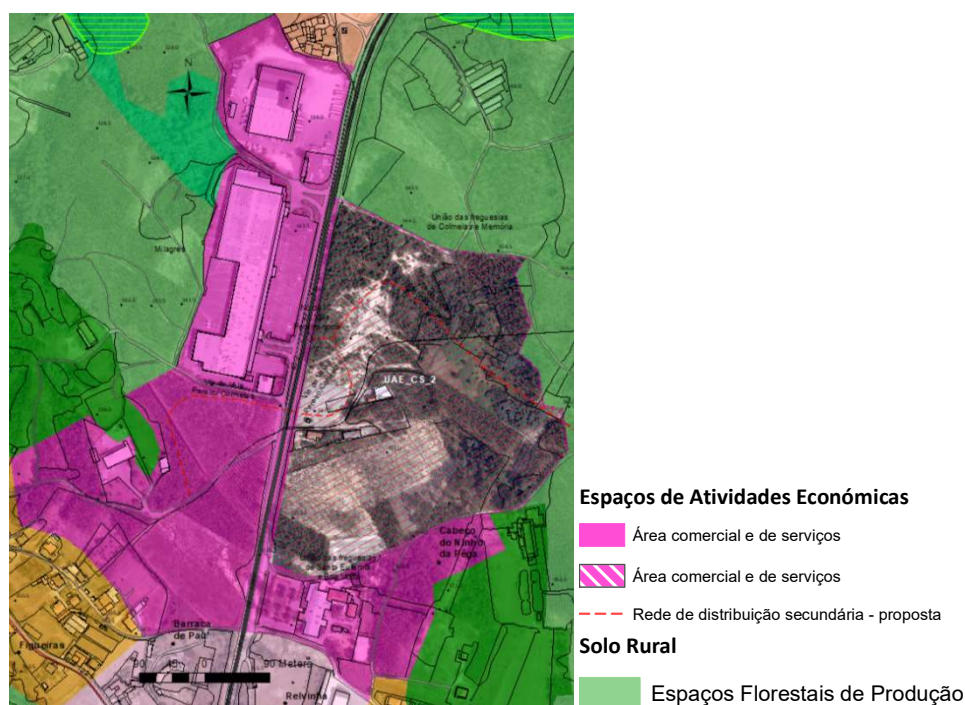


Figura 4.18.5 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo) e área urbanizável UAE-CS-2.

Para esta área, seria importante a elaboração de um Plano de Pormenor (PP) como já foi deliberado em 2010, tendo mesmo sido publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 109 de 7 de junho de 2010 (Aviso n.º 11281/2010), a decisão de elaboração do mesmo. A proposta de plano abrangia uma área de cerca de 35,12 ha, correspondendo na íntegra à área de comércio e serviços do atual PDM, como se pode verificar na figura 4.18.6.

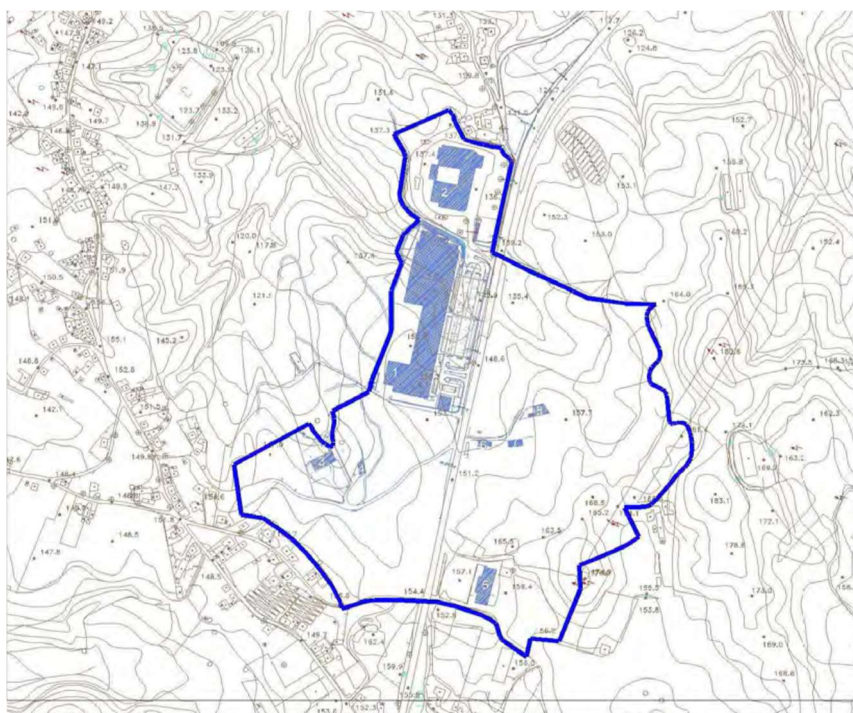


Figura 4.18.6 – Área de intervenção proposta em 2010 para elaboração de um Plano de Pormenor (PP).

## Proposta

Atendendo à conjuntura atual, **propõe-se a sua classificação para solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Produção. Propõe-se ainda definir uma nova UOPG de Área de Comércio e Serviços, cujos objetivos constam da proposta de regulamento.**

### 4.18.2. Áreas de Edificação Dispersa

#### 4.18.2.1 - AED 42

A AED 42 situa-se na União das freguesias de Santa Eufémia e Boa vista e freguesia da Caranguejeira, no lugar do Carrapital junto ao perímetro urbano da Carrasqueira e possui uma área de 7,7 ha (figura 4.18.7).

Esta área confina com a Estrada Nacional 350, que liga Leiria a Pombal e Ourém, junto ao Vale do Lapedo.

Apresenta um grande número de compromissos urbanísticos e construções existentes, sendo que possui as infraestruturas básicas, estando próxima de atividades geradoras de fluxo como o Centro de Interpretação do Abrigo do Lagar Velho (equipamento cultural onde foi encontrado o Menino do Lapedo). A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 166.

Ressalva-se que esta AED se encontra em REN tipologia Áreas de máxima infiltração com propostas de exclusões a C 498 e a C 904 tendo como fim a habitação e o enquadramento de compromissos urbanísticos existentes dado que também se tratava de um perímetro urbano no PDM 1995.



Figura 4.18.7 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 42) a classificar.

### Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.18.2.2 - AED 43

A AED 43 situa-se na União das freguesias de Santa Eufémia e Boa vista, no lugar do Covões e charneca do Covão, entre os perímetros urbanos de Longra e Caxieira e tem cerca de 11,6ha (figura 4.18.8).

Esta área confina com o Caminho Municipal 1218-1, que segue até à Caranguejeira e Leão.

Apresenta um grande número de compromissos urbanísticos e 16 construções existentes, possuindo as infraestruturas básicas e enquadrando 4 atividades económicas que são geradoras de fluxo e dinâmica tanto construtiva como demográfica. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 167.

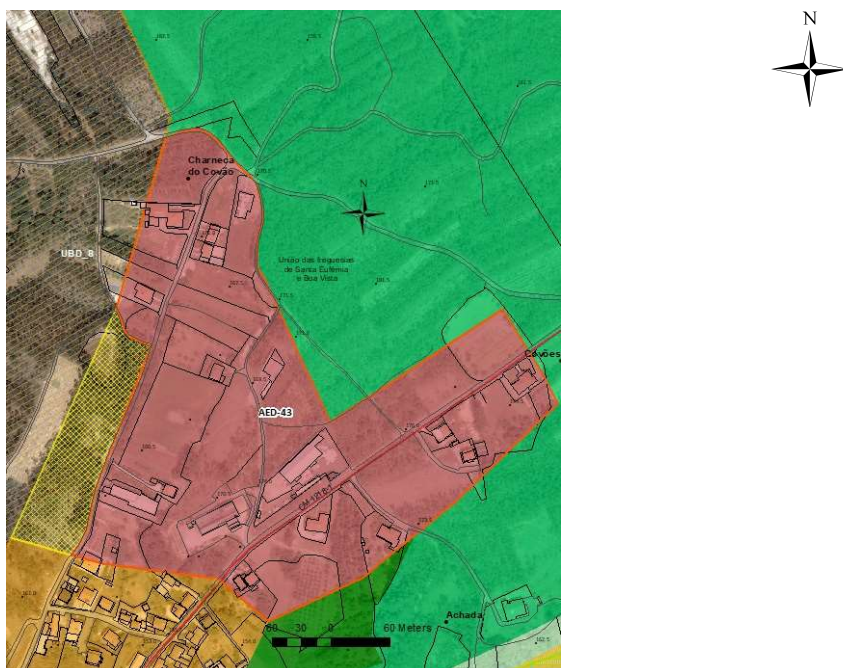


Figura 4.18.8 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 43) a classificar.

### Proposta

Como cumpre com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua classificação para solo urbano categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

#### 4.18.2.3 - AED 44

A AED 44 situa-se na União das freguesias de Santa Eufémia e Boa Vista, e configura o lugar da Trabolheira, próximo do perímetro urbano do Espinheirinha/Soutos, tendo uma área de 8,5ha (figura 4.18.9).

Esta área de edificação dispersa possui cerca de 24 construções numa área de características dispersas e rurais e na qual se observa a existência de uma atividade económica.

Apresenta um número considerável de compromissos urbanísticos e possui as infraestruturas básicas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I página 168.

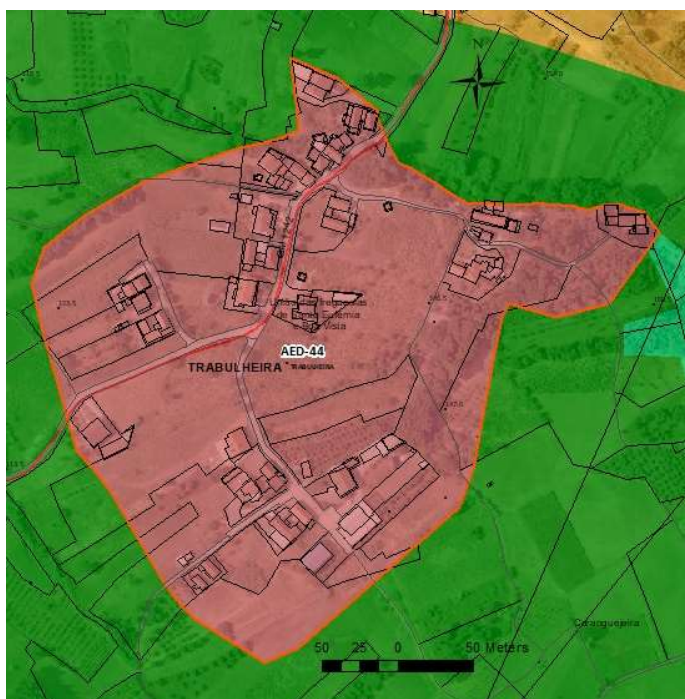


Figura 4.18.9 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 44) a classificar.

#### Proposta

Atendendo às características da área e ao seu enquadramento **propõe-se classificar esta área como solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.**

## 4.19. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SOUTO DA CARPALHOSA E ORTIGOSA

Esta união de freguesias possui duas (2) áreas urbanizáveis que no total perfazem 13,8 ha, uma, pertence à categoria dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade (UBD-10) e outra à categoria de Espaços de Atividades Económicas subcategoria de Áreas Industriais e Armazenagem (UAE-IA-25).

Para além das áreas acima referidas a União das freguesias possui ainda duas Áreas de Edificação Dispersa.

### 4.19.1 Áreas Urbanizáveis

#### 4.19.1.1. UBD-10 – ESTREMADOURO

A área encontra-se classificada como Espaços Urbanos de Baixa Densidade de acordo com o PDM, possui 2 ha e é contígua ao solo urbanizado habitacional (figura 4.19.1).

Não possui aglomerados de edifícios, mas enquadra um edifício habitacional servido por via. Dispõe de infraestruturas urbanas, apresentando boas condições de desenvolvimento dado estar localizada em área envolvente com existências de significativa atividade económica que potencia a fixação de pessoas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, páginas 169 a 171.



Figura 4.19.1 - Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área urbanizável UBD-10.

### Proposta

Dado que não cumpre com a totalidade dos pressupostos previstos no artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a classificação desta pequena área para solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Produção.**

#### 4.19.1.2. UAE-IA-25 – RUIVAQUEIRA

A área industrial da Ortigosa desenvolve-se, sobretudo, ao longo da EN 109 e situa-se próximo de um acesso à A17 (figura 4.19.2). A área total é de 51,3ha dos quais 11,8 ha são área urbanizável, representando 23% da área total sendo que na atualidade já possui infraestruturas e dinâmica construtiva elevada, existindo várias atividades económicas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I páginas 172 a 174.

A classificação desta área como urbanizado assegura a coerência do perímetro assim constituindo uma área de expansão desta área bastante ocupada.

Foi efetuado para a área um levantamento cadastral, promovido pela Junta de Freguesia, financiado pela Câmara municipal de Leiria, com o objetivo de vir a promover a elaboração uma Unidade de Execução e poder infraestruturar a área de modo a acolher novas atividades económicas.



Figura 4.19.2 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), levantamento cadastral e a área urbanizável UAE-IA-25.

#### Proposta

Atendendo que a área já possui atividades económicas e que já possui as infraestruturas essenciais, assim como cadastro para poder ser desenvolvida uma Unidade de Execução, **propõe-se a sua classificação como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria Área Industrial e Armazenagem.**

## 4.19.2 Áreas de Edificação Dispersa

### 4.19.2.1 - AED 45

A AED 45 situa-se na União das freguesias de Souto da Carpalhosa e Ortigosa, configura o lugar do Sargaçal e encontra-se próxima dos perímetros urbanos de Salgueiro, Estremadouro e Vale da Pedra, tendo uma área de 6,0ha (figura 4.19.3).

Esta área de edificação dispersa possui 17 construções numa área de caracterizada pela dispersão e ruralidade, mas com construções recentes.

Apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos, possuindo algumas infraestruturas básicas. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I página 175.

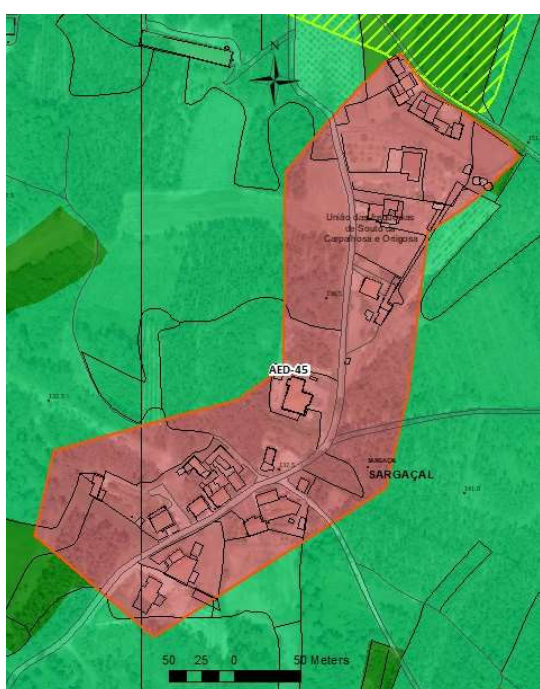


Figura 4.19.3 – Extrato da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 45) a classificar.

### Proposta

Pelo facto não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua manutenção como Área de Edificação Dispersa com proposta de alteração ao regulamento por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

### 4.19.2.2 - AED 46

A AED 46 situa-se na União das freguesias de Souto da Carpalhosa e Ortigosa, a este do perímetro urbano de Souto da Carpalhosa, configurando uma área de 3,3ha (figura 4.19.4).

Esta área de edificação dispersa apresenta um número reduzido de compromissos urbanísticos (em relação à sua área), 10 construções, possuindo as infraestruturas mais básicas. É uma área vincadamente rural e agrícola, no entanto próxima das atividades geradoras de fluxos. A análise dos critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto encontra-se no anexo I, página 176.



Figura 4.19.4 - Extrato, sem escala, da Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo), e a área de edificação dispersa (AED 46) a classificar.

### Proposta

Pelo facto não cumprir com os critérios previstos no nº 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, **propõe-se a sua manutenção como Área de Edificação Dispersa com proposta de alteração ao regulamento por forma a cumprir com o estabelecido no nº3 do artigo 16º do Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto.**

## 4.20. AJUSTAMENTOS À DELIMITAÇÃO DAS CLASSES E CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO DO SOLO

Conforme exposto nos objetivos do presente documento no âmbito da participação pública da 5.ª alteração ao PDM e na gestão urbanística foram reconhecidos lapsos/erros na delimitação das classes e categorias e subcategorias de uso do solo. No âmbito discussão pública da 3.ª alteração ao PDM, foram igualmente detetados alguns lapsos, pelo que ficou assumido no relatório de ponderação da discussão pública, que como não tinham enquadramento na 3.ª alteração ao PDM, iriam ser eventualmente ponderados na futura revisão do PDM e ou na 5.ª alteração ao PDM (na altura decorria a fase da participação preventiva).

Acresce ainda que no âmbito da elaboração do relatório de fundamentação da 5ª alteração ao PDM de Leiria foram surgindo determinadas questões no âmbito da gestão urbanística que seriam pertinentes considerar neste âmbito, dado que se vai fazer alterações na planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo.

De forma a poder fazer uma proposta devidamente fundamentada foram definidos critérios de decisão, de acordo com o definido e tido em consideração na revisão do PDM, no âmbito da discussão pública, que também tinha por base o Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C).

### 4.20.1 Critérios de decisão em conformidade com a metodologia adotada descrita no relatório do plano

Os ajustamentos que se pretendem efetuar devem assegurar um tratamento equitativo e basear-se em fundamentos objetivos e claros de modo a não se revelar discriminatória para nenhum dos titulares dos interesses objeto de ponderação, justifica-se a necessidade de estabelecer critérios de decisão objetivos tendo por base a metodologia adotada para a qualificação do solo e a estratégia de desenvolvimento definida no âmbito da proposta de revisão do plano. No anexo III apresenta-se a totalidade dos casos analisados e no ponto 4.20.2, do presente documento, apresentam-se os que têm enquadramento nos critérios definidos que seguidamente se apresentam:

#### *Ajustamento de perímetros urbanos*

- ✓ Ajustamentos dos perímetros urbanos de 40 a 50 metros, medidos a partir do eixo dos arruamentos/ caminhos confinantes, em conformidade com a metodologia adotada na delimitação dos perímetros urbanos, admitindo-se alguns ajustamentos na presença de elementos físicos expressivos, sempre que a orografia o permita e não tenha condicionantes.
- ✓ Ajustamentos dos perímetros urbanos abrangendo uma faixa envolvente com uma profundidade máxima de 25 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações (excluindo os anexos) ou processos de edificação aprovados, ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local, assim como não se observar a existência de condicionantes;
- ✓ Consideração das construções existentes e contíguas ao perímetro urbano até uma distância máxima de 50 metros, sempre que não se verifique a existência de Condicionantes;

- ✓ Enquadramento dos projetos de loteamento/processos de edificação aprovados e em tramitação;
- ✓ Enquadrar os protocolos legalmente válidos;
- ✓ Enquadramento no solo urbano de equipamentos existentes e previstos;
- ✓ A análise das fichas de avaliação da execução dos aglomerados e núcleos do PDM em vigor e as respetivas taxas de ocupação – distinguindo entre os aglomerados com ocupação superior ou inferior a 70% (de acordo com os indicadores do PROTC);
- ✓ Verificação do cumprimento dos critérios do PROTC, na criação de novas áreas urbanas ou a expansão dos perímetros urbanos existentes (normas TG9).

### *Qualificação de categorias e subcategorias do solo*

- ✓ Ajustamentos dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa abrangendo uma faixa envolvente com uma profundidade máxima respetivamente de 50 e 100 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações ou processos de edificação aprovados, ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local conforme orientações do PROTC.
- ✓ Consideração das construções existentes e contíguas ao aglomerado rural até uma distância máxima de 50 metros, e de 100 metros para as áreas de edificação dispersa;
- ✓ Enquadramento dos projetos de loteamento/processos de edificação aprovados e em tramitação;
- ✓ Integração em categorias ou subcategorias com uso mais adequado relacionado diretamente com a pretensão, desde que em situações de continuidade e de integração em categorias ou subcategorias existentes na envolvente.
- ✓ Enquadramento de equipamentos existentes e previstos nos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa;

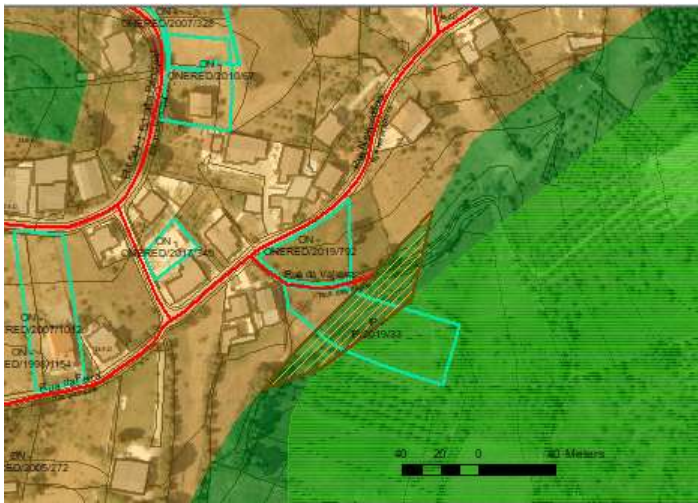
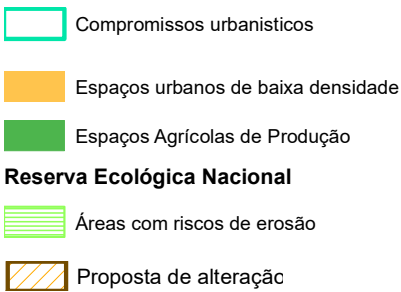
## 4.20.2 Casos Propostos

De seguida apresentam-se as situações que foram avaliadas e que cumprem os critérios.

| N.º                                  | Requerente                             | Tipo de Pedido                             |
|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Participações da 5ª alteração</b> |                                        |                                            |
| 2                                    | Micael Reis Antunes                    | Classificação do solo de rural para urbano |
| 3                                    | José Manuel Valério Ferreira           | Requalificação do solo                     |
| 7                                    | Sílvia Catarina Marques Monteiro Lopes | Classificação do solo de rural para urbano |
| 9                                    | Pedro Miguel Mota Melão                | Classificação do solo de rural para urbano |

|                                      |                                               |                                            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 11                                   | Vera Brás Simões                              | Requalificação do solo                     |
| <b>Participações da 3ª alteração</b> |                                               |                                            |
| 12                                   | Vanessa Monteiro Leal                         | Classificação do solo de rural para urbano |
| 16                                   | Nelson Manuel Neto de Sousa                   | Classificação do solo de rural para urbano |
| 19                                   | Aldina dos Santos Pedro                       | Requalificação do solo                     |
| 22                                   | Sílvia Barbosa e Sá                           | Requalificação do solo                     |
| 25                                   | Moura de Almeida- Sociedade Imobiliária, Lda. | Requalificação do solo                     |
| <b>Outros</b>                        |                                               |                                            |
| 26                                   | Proc. 1336/1985                               | Requalificação do solo                     |
| 27                                   | Proc.421/00                                   | Classificação do solo de rural para urbano |
| 28                                   | Proc. 252/2019                                | Classificação do solo de rural para urbano |
| 29                                   | Proc. 491/03                                  | Requalificação do solo                     |
| 33                                   | Lot.1/05                                      | Classificação do solo de rural para urbano |
| 37                                   | Santa Casa da Misericórdia de Leiria          | Requalificação do solo                     |
| 38                                   | Poligreen                                     | Requalificação do solo                     |
| 39                                   | 603/19                                        | Requalificação do solo                     |
| 40                                   | IP43/2010 e ON 769/14                         | Classificação do solo de rural para urbano |

#### 4.20.2.1. Avaliação do cumprimento dos critérios

| N.º                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Requerente          | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Micael Brás Antunes | <p>O requerente é proprietário de uma parcela de terreno na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, junto ao lugar de Famalicão e na qual pretende construir uma habitação.</p> <p>Pretende que seja reposto o anterior limite do solo urbano do PDM.</p> <p>Apesar do terreno se encontrar parcialmente em solo urbano, com a cedência para a via pública assim como passeios e lugar de estacionamento, a área de implantação fica reduzida.</p>  |
| <p><b>Proposta</b></p> <p>Possui um processo de obras em tramitação e o perímetro urbano no qual se integra possui uma taxa de ocupação superior a 85%.</p> <p>Propõe-se o aumento do perímetro urbano de 0,20 ha até à Reserva Ecológica Nacional (REN), dando cumprimento ao critério dos ajustamentos dos perímetros urbanos de 40 a 50 metros, medidos a partir do eixo dos arruamentos/caminhos confinantes, em conformidade com a metodologia adotada na delimitação dos perímetros urbanos, admitindo-se alguns ajustamentos na presença de elementos físicos expressivos, sempre que a orografia o permita e não tenha condicionantes.</p> <div>  <div>  <p>Compromissos urbanísticos</p> <p>Espaços urbanos de baixa densidade</p> <p>Espaços Agrícolas de Produção</p> <p><b>Reserva Ecológica Nacional</b></p> <p>Áreas com riscos de erosão</p> <p>Proposta de alteração</p> </div> </div> |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| N.º | Requerente                   | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | José Manuel Valério Ferreira | <p>O requerente possui uma parcela de terreno na União das Freguesias de Parceiros e Azoia e pretende que esta seja totalmente qualificada como Espaços Residenciais de Grau II.</p> <p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>Possui um imóvel que, por ter edificações não licenciadas, tem procurado legalizar, tramitando atualmente o processo ONERED n.º 1068/17.</p> <p>No âmbito do processo verificou que não só foram atendidas para o local as preexistências à 1.ª versão do PDM, como também foram criadas novas restrições à edificação, uma vez que a frente do terreno foi classificada em área de recreio e lazer.</p> <p>Não compreende a qualificação da zona como área de recreio e lazer, sendo certo que se tratava já de um prédio urbano à data da delimitação com edificações legalizáveis antes dessa qualificação restritiva, bem como não entende como não foi criado no regulamento do PDM, nomeadamente nos seus artigos 100.º, 91.º, 39.º e 40.º disposições e mecanismos claros e inequívocos que permitam legalizar situações preexistentes.</p> <p>Não é possível usar a área em causa para recreio e lazer sem intervenções significativas no prédio, sendo que não será o proprietário quem as levará a cabo, e não se sabendo nem quando nem se alguma vez serão levadas a cabo mediante prévia expropriação. Está a sofrer uma expropriação pública sem que esta tenha sido declarada, mas tem que pagar impostos como se nada se passasse, pelo que o RPDM deverá ser alterado em conformidade.</p>  |

#### Proposta

Como a área não se encontra a cumprir os objetivos de uma área de recreio e lazer e dado a sua ocupação por um uso não compatível com a área de recreio e lazer, propõe-se a requalificação do solo, em cumprimento com os critérios definidos, com um aumento dos Espaços Residenciais de Grau II de 0,54 ha. Refere-se que neste ajustamento deverão ser salvaguardados os afastamentos à linha de água, no entanto trata-se de uma zona que possui edificações existentes, não se pretendendo agravar a situação atual. Mais se refere que a proposta não atinge a linha de água existente.



Compromissos urbanísticos

**Espaços Residenciais**

Grau II

**Espaços Verdes**

Área de recreio e lazer

**Reserva Ecológica Nacional**

Zonas ameaçadas pelas cheias

Leitos dos cursos de água

Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis

Proposta de alteração

| N.º | Requerente                                                                                                | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7   | Sílvia<br>Catarina<br>Marques<br>Monteiro<br>Lopes e<br>Sónia<br>Cristina<br>Marques<br>Monteiro<br>Lopes | <p>As requerentes pretendem vir a submeter um pedido de licenciamento de 2 projetos de construção de habitação própria num terreno em que apenas uma faixa de aproximadamente 15 metros, em linha perpendicular ao caminho público, se encontra dentro do perímetro urbano, e tendo em conta o afastamento mínimo obrigatório à via pública que é necessário cumprir para a aprovação dos projetos, o terreno deixa de ter viabilidade de construção.</p> <p>Solicitam que se proceda à correção e atualização do PDM, fazendo um pequeno acerto do perímetro urbano pelos seguintes argumentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• O terreno em causa não tem condicionantes (REN e RAN, pelo que o pedido de alteração não implicará qualquer prejuízo, nem requerimento de intervenção a entidades públicas externas;</li> <li>• O terreno está servido de via pública pavimentada e infraestruturada;</li> <li>• Não se justifica o terreno estar classificado em alta perigosidade de incêndios, pois o terreno em questão e os circundantes estão limpos de matas;</li> <li>• A atual classificação do terreno, da pequena faixa que se encontra dentro do PDM, representa apenas cerca de 1/3 da área total do terreno, classificação que se encontra desajustada face às necessidades circunstanciais de ocupação do mesmo;</li> <li>• Na mesma rua todos os proprietários têm uma faixa de Perímetro Urbano consideravelmente maior (existem duas habitações que se encontram ainda em fase de construção, ou seja, não foram adotados os mesmos critérios, pelo que as requerentes pretendem um acerto residual nas áreas.</li> </ul>  |

### Proposta

Esta pretensão localiza-se em Cabeças da Azoia na União das freguesias de Parceiros e Azoia. De acordo com a análise efetuada sobre os critérios de decisão, propõe-se o aumento do perímetro urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade (0,37ha) dando cumprimento ao critério do ajustamentos dos perímetros urbanos de 40 a 50 metros, medidos a partir do eixo dos arruamentos/ caminhos confinantes, em conformidade com a metodologia adotada na delimitação dos perímetros urbanos, admitindo-se alguns ajustamentos na presença de elementos físicos expressivos, sempre que a orografia o permita e não tenha condicionantes. De referir que a área não possui condicionantes e o perímetro urbano apresenta uma ocupação superior a 70% (é de 75%).

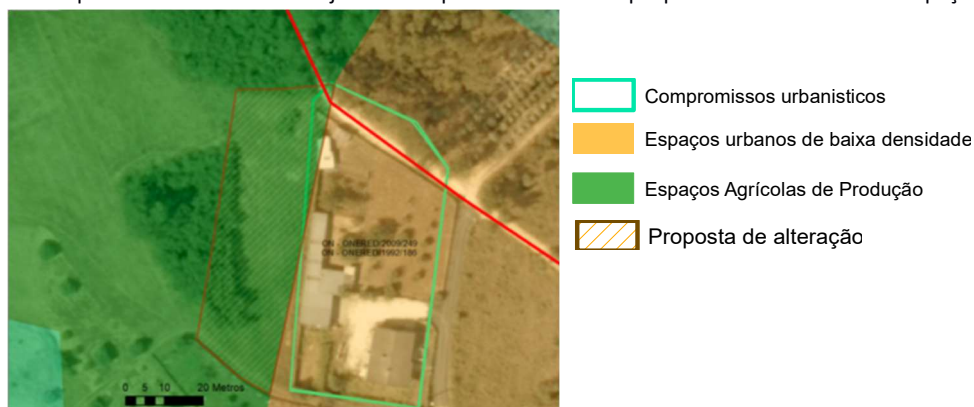


| N.º | Requerente              | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9   | Pedro Miguel Mota Melão | <p>O requerente pretende efetuar pedido para viabilização de terreno para construção sito na Rua do Pousio, Maceira, tendo em conta que foi passado para Urbano em 2002-05-01 e viabilizado para construção Urbana em 2012-12-22. Este prédio com o Artigo Matricial 6213 encontrava-se em 2012 em área de transição e pretendem construir uma vivenda.</p> <p>O requerente expõe o seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- O prédio deste artigo Matricial tem mais de 20m de frente para a Rua do Pousio;</li> <li>- Tem uma 2 frente para um caminho de acesso particular nas traseiras;</li> <li>- Excelente exposição solar e terreno plano para construção;</li> <li>- Damos mais de 2m de frente para a Rua do Pousio de modo a obter uma estrada com 5m de largura</li> </ul>  |

**Proposta**

A parcela em causa situa-se no Lugar de Costa de Cima na freguesia de Maceira. Entende-se que poderá ser efetuado um ajuste ao perímetro urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade (0,17 ha) dando cumprimento do critério “Ajustamentos dos perímetros urbanos abrangendo uma faixa envolvente com uma profundidade máxima de 25 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações (excluindo os anexos) ou processos de edificação aprovados, ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local, assim como não se observar a existência de condicionantes; deverá ser sempre acautelado a proteção às linhas de água. Mais se acrescenta que esta categoria do solo define no seu regime de edificabilidade o índice máximo de impermeabilização.

De referir que o terreno se encontra junto a um perímetro urbano que possui mais de 75% de ocupação.

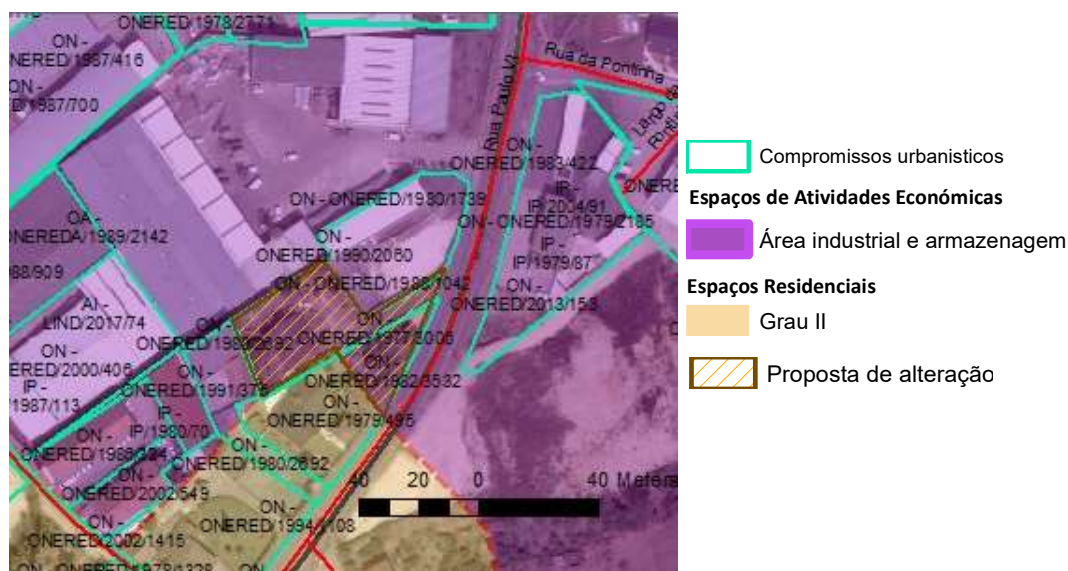


| N.º | Requerente       | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | Vera Brás Simões | <p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>Em abril de 2018 foi entregue um pedido de alteração ao licenciamento nº 3003/77 de construção de moradia unifamiliar, que contempla a legalização de ampliação de um anexo para garagem e telheiro.</p> <p>O desenvolvimento económico do local absorveu a área onde se encontrava a moradia, tendo sido classificada como solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas na subcategoria de Área Industrial e Armazenagem, ficando apenas uma parte em Espaço Residencial de Grau II.</p> <p>Deste modo a requerente pretende um acerto do Espaço Residencial de Grau II em toda a área do terreno</p> <p>Pretende a requalificação do solo de urbano, Espaços de Atividades Económicas - Área Industrial e Armazenagem para Espaço residencial de Grau II.</p>  |

#### Proposta

Trata-se de um processo de obras (3006/1977), relacionado com uma habitação que se encontra em AIA, localizada em Vale Sepal, na União das freguesias de Marrazes e Barosa. De acordo com os critérios poderá ser efetuado considerando o “Enquadramento dos projetos de loteamento/processos de edificação aprovados e em tramitação; Integração em categorias ou subcategorias com uso mais adequado relacionado diretamente com a pretensão, desde que em situações de continuidade e de integração em categorias ou subcategorias existentes na envolvente”

Por ser um uso não compatível com a área industrial e por se encontrar numa zona limítrofe propõe-se a requalificação de uma área de 0,17 ha para Espaços Residenciais de Grau II.



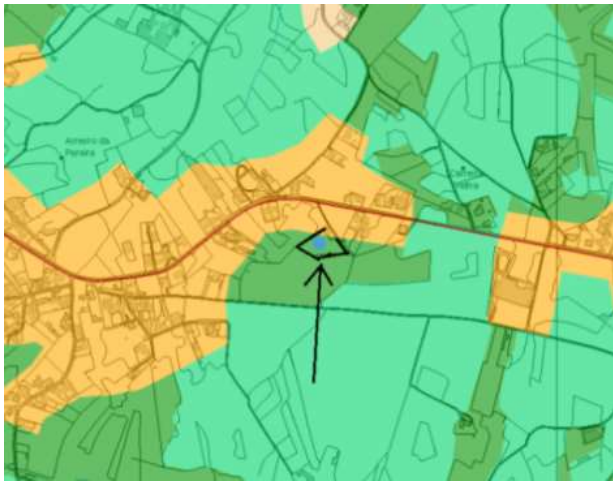
| N.º | Requerente            | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12  | Vanessa Monteiro Leal | <p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>Solicita o reajuste/redefinição da linha de fronteira entre a classe de espaço de solo urbano e a classe de espaço de solo rural da seguinte parcela de terreno:</p> <p>Propõe o seu deslocamento para Sul, com a ampliação da profundidade do solo urbano entre 10 a 15 metros ou a reposição tal como estava antes da última revisão do PDM.</p> <p>Motivos da reclamação:</p> <p>Perda da capacidade construtiva;</p> <p>Crítérios de equidade e proporcionalidade do modelo territorial proposto;</p> <p>Importância estratégica do uso proposto;</p> <p>Lesão de direitos subjetivos.</p>  |

**Proposta**

Esta área localiza-se no lugar de Vale Salgueiro na freguesia da Maceira. Esta área foi sujeita a Pedido de Informação Prévio para um equipamento social – residência para idosos, tendo este PIP sido aprovado, encontrando-se em vigor. Por se tratar de um processo aprovado e por se tratar de um equipamento de grande importância e que por questões técnicas próprias necessita de mais área propõe-se o redesenho do perímetro urbano cerca de 10 metros para sul, aumentando o perímetro urbano cerca de 0,12 ha.



-  Compromissos urbanísticos
-  Espaços urbanos de baixa densidade
-  Espaços Florestais de Conservação
-  Proposta de alteração

| N.º | Requerente                  | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16  | Nelson Manuel Neto de Sousa | <p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>Solicita a reclassificação do solo de um terreno classificado no PDM como zona agrícola.</p> <p>O terreno localiza-se na Maceirinha, junto a zona urbana, tem arruamento alcatroado, saneamento a 20 metros, e não estão referidas nenhuma outras condicionantes no PDM que possam impedir a reclassificação do solo para urbano.</p> <p>O PDM foi alterado e desanexaram umas faixas de alguns metros para cada lado da Estrada Nacional 356 para construção, mas não contemplou o terreno dos pais do requerente, continuando este classificado como solo agrícola.</p> <p>Os pais compraram um terreno com área suficiente para construir duas ou três moradias, e não conseguem que nenhum dos três filhos construa junto deles devido à classificação do PDM.</p>  |

#### Proposta

De acordo com o critério “Ajustamentos dos perímetros urbanos abrangendo uma faixa envolvente com uma profundidade máxima de 25 metros, medida a partir do exterior das últimas edificações (excluindo os anexos) ou processos de edificação aprovados, ajustada à expressão edificada existente e às características biofísicas de cada local, assim como não se observar a existência de condicionantes, poderá ser redesenhado o perímetro urbano, significando um aumento de 0,10 ha de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

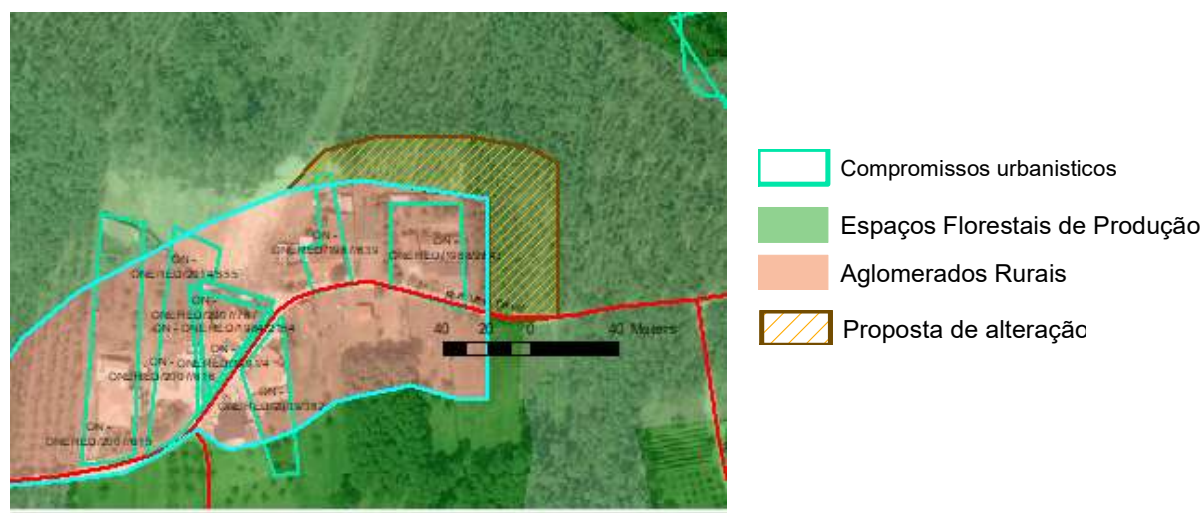


-  Compromissos urbanísticos
-  Espaços urbanos de baixa densidade
-  Espaços Agrícolas de Produção
-  Proposta de alteração

| N.º | Requerente              | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19  | Aldina dos Santos Pedro | <p>A requerente expõe o seguinte:</p> <p>A requerente é proprietária de um terreno na união das freguesias Souto da Carpalhosa e Ortigosa, na rua Vale David, o qual tem frente para via infraestruturada (água e eletricidade), com 20 metros de frente, dos quais apenas 10 metros em área de aglomerado rural, não havendo assim viabilidade de construção, pelo que solicita a expansão desta categoria de solo rural até à totalidade da frente do terreno (20m) para edificação.</p> <p>Refere ainda que o terreno não está condicionado (RAN, REN, etc.), sendo a perigosidade florestal diminuída.</p>  <p>— área actual para construção (10m)<br/>— área que se pretende expandir (+10 m, totalizando 20 m de frente)<br/>— área total do terreno</p> |

### Proposta

De acordo com os critérios definidos propõe-se o aumento do Aglomerado Rural de acordo com o primeiro critério de requalificação do solo, uma faixa envolvente de 50 metros das construções existentes. Neste sentido propõe-se o aumento de 0,44 ha do Aglomerado Rural.



| N.º | Requerente             | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22  | Sílvia<br>Barbosa e Sá | <p>A requerente expõe o seguinte:<br/>O terreno (rua do Lavadouro, Casal dos Matos) encontra-se em solo urbanizado, abrangido por duas subcategorias/usos do solo diferentes.</p>  <p><b>Extrato da Planta objeto de discussão pública</b></p> <p>O PDM permite efetuar ajustes (n.º 2 do artigo 141), neste caso a área comercial e serviços prevalece, não podendo fazer uso do mesmo como espaço residencial de grau II. Tratando-se de solo urbanizado, e não tendo o proprietário a nordeste interesse no terreno para expandir a sua atividade comercial, sugere a alteração do limite (ampliação da área em espaço residencial de grau II), até mais próximo da atividade comercial existente, ou outra solução, que permita construir uma ou mais habitações na parcela de terreno.</p> <p>A alteração permite ter um terreno para construção habitacional (pretende levar a efeito a curto prazo de tempo), garantido assim, um melhor enquadramento com a envolvente, visto que os confinantes da Rua do Lavadouro são todos destinados á habitação, com exceção do edifício no fim da rua que é comercial.</p> <p>Por último, a proposta apresentada não afeta o uso do solo, uma vez que este já se encontra classificado como urbanizado. O ajuste proposto, não prejudica/interfere com as condicionantes existentes, nem põe em causa (não agrava) as condições ambientais previstas na parcela de terreno.</p> |
|     |                        | <p><b>Proposta</b></p> <p>O requerente possui um terreno inserido em categorias e subcategorias do solo urbano e pretende que seja considerado na totalidade como Espaço Residencial de Grau II, não possui qualquer construção ou compromisso urbanístico aprovado, no entanto e atendendo à contiguidade e à compatibilidade de usos a proposta apresenta enquadramento, propondo-se a requalificação de Área Comercial e Serviços para Espaços Residenciais de Grau II de 0,09 ha.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| N.º | Requerente                                   | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25  | Moura de Almeida-Sociedade Imobiliária, Lda. | <p>O requerente expõe o seguinte:</p> <p>O prédio em causa, está localizado numa área residencial na zona central da Gândara dos Olivais, inserido, de acordo com a planta de ordenamento classificação e qualificação do solo do PDM, Espaços Residenciais – Grau II, ao qual dispõem dos parâmetros definidos no artigo 91.º do regulamento do PDM</p> <p><b>Extrato da Planta objeto de discussão pública</b></p> <p>A edificação inicial no prédio em questão é anterior a 1951, destinada a indústria.</p> <p>Ao longo dos anos, a edificação sofreu ampliações e alterações até ao ano de 1994, atualmente é um edifício de armazéns, comércio e serviços.</p> <p>O PDM em vigor, aquando da sua entrada, não teve em conta a edificação existente, com um índice de utilização de 1,20, os prédios adjacentes têm uma discrepância maior, nomeadamente, o prédio a sul com um piso de comércio e serviços e mais 3 de habitação (total de 4 acima da cota de soleira), com índice de utilização de 1,90, bem como o prédio existente junto ao gaveto (rotunda), com 1 piso de comércio e serviços e mais 2 de habitação (total de 3 acima da cota de soleira), com um índice de utilização de 1,90.</p> <p>O prédio em questão e os adjacentes foram todos edificados antes da entrada em vigor do PDM da 1.ª geração (1995), embora contíguos fisicamente, apresentam uma enorme discrepância entre eles.</p> <p>Solicita a apreciação ao exposto, uma vez que o principal objetivo do PDM é reorganizar o território de forma lógica e coerente. Acrescenta ainda, que para além da intenção de concluir a legalização da edificação, face ao crescimento e procura de habitação na área em questão, pretende num futuro próximo converter o edifício em habitação multifamiliar, podendo assim “ajudar” a uniformizar a utilização maioritária da envolvente, habitação, deixando de existir armazéns, bem como o melhoramento dos traços arquitetónicos existentes</p> <p>Solicita face ao exposto, que o prédio em questão tenha pelo menos os parâmetros aplicáveis” do outro lado da rua”, permitindo assim, não só a legalização do existente, bem como proporcionar o investimento em habitação.</p> |



#### Proposta

A situação em causa localiza-se em Marrazes e trata-se de uma situação que não foi tida em consideração na revisão do PDM pois existe uma grande discrepância de índices em situações similares, de um lado e de outro lado da rua. Como se trata de uma existência propõe-se a alteração da área identificada para Espaços Centrais de Grau II, totalizando uma área de 0,56 ha.



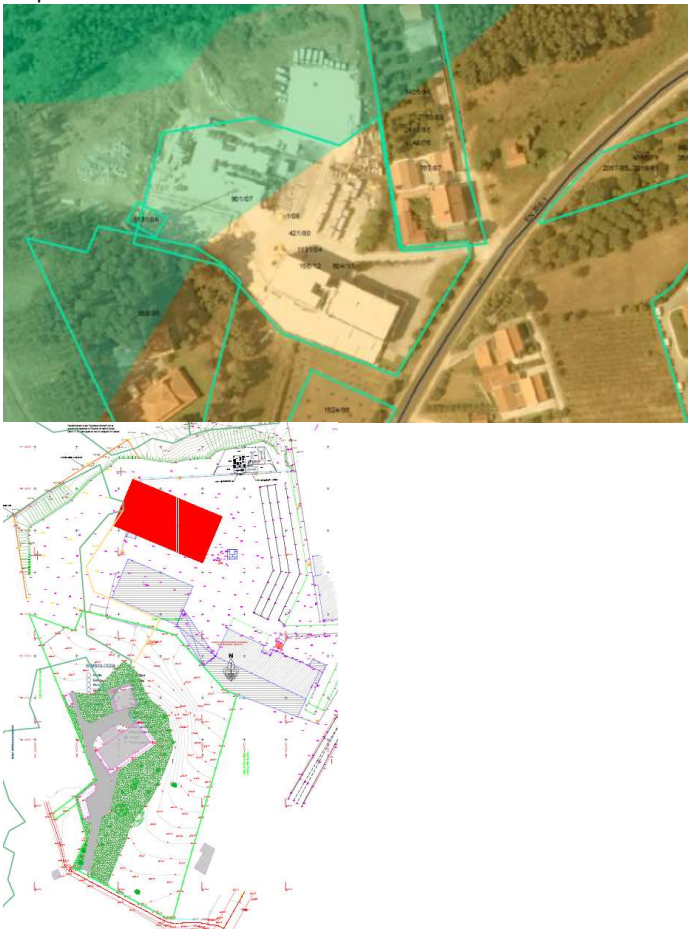
-  Compromissos urbanísticos
- Espaços Centrais**
-  Grau II
- Espaços Residenciais**
-  Grau II
-  Proposta de alteração

| N.º | Requerente       | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26  | PROC.<br>1336/85 | <p>Pretende a requalificação do solo urbano – Espaços de Atividades Económicas – Áreas de Indústria e armazenagem para Espaços Urbanos de Baixa Densidade, na parcela com o processo nº 1336/1985.</p>  |

#### Proposta

Trata-se de um processo de obras (1336/1985), relacionado com uma habitação que se encontra em AIA, localizada em Ponte da Pedra, na freguesia de Regueira de Pontes. Por ser um uso não compatível com a área industrial e por se encontrar numa zona limítrofe propõe-se a requalificação da área para Espaços Urbanos de Baixa Densidade de 0,22 ha.

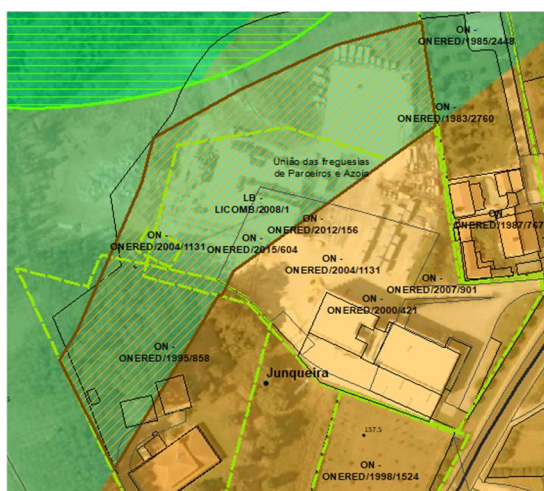


| N.º | Requerente  | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27  | Proc.421/00 | <p>Pretende a reclassificação do solo rural para solo urbano pelo facto de ter um processo de obras aprovado e com uma atividade económica em funcionamento.</p>  |

**Proposta**

A área localiza-se no lugar de Alcolgulhe de Cima, União das freguesias de Parceiros e Azoia. Como um dos critérios prevê a integração de processo de obras aprovados e com emissão de alvará, propõe-se a redefinição do Perímetro urbano pelo cadastro do processo de obras aprovado.

Mais se refere que o perímetro urbano onde se integra a reclamação se encontra com uma taxa de ocupação superior a 70 %.

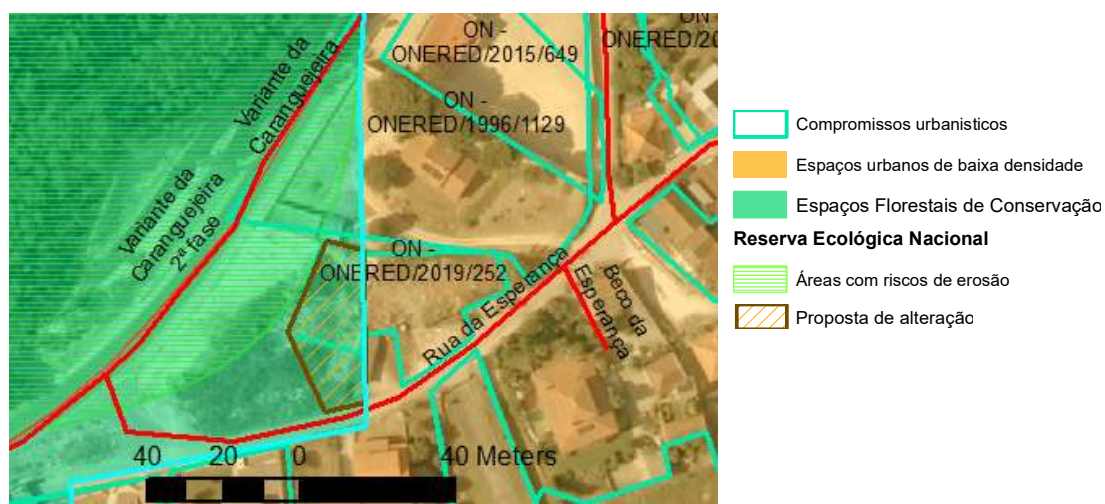


- Espaços urbanos de baixa densidade
- Espaços Florestais de Produção
- Proposta de alteração

| N.º | Requerente        | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28  | Proc.<br>252/2019 | <p>Pretende a reclassificação do solo rural para solo urbano, apresentando um processo de obras aprovado.</p>  |

#### Proposta

A parcela de terreno situa-se na freguesia de Caranguejeira. Esta sugestão enquadra-se num dos critérios definidos pois possui um processo de obras aprovado, assim propõe-se a redefinição do perímetro urbano (0,06 ha) pelo limite do cadastro sem interferir com a Reserva Ecológica Nacional (REN).



| N.º | Requerente   | Síntese da Participação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29  | Proc. 491/03 | <p>Pretende a requalificação do solo de Espaços Residenciais de Grau II para Espaços Residenciais de Grau I, para o processo de obras nº 491/03, e em cujo procedimento foi aprovado uma operação urbanística com um regime de edificabilidade superior ao atual definido.</p>  |

#### Proposta

A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Marrazes e Barosa, na Estrada da Estação, numa zona urbana com usos mistos, coexistindo várias tipologias de ocupação.

Como se situa em contiguidade com a requalificação pretendida e existe um compromisso urbanístico, propõe-se a sua requalificação para Espaços Residenciais de Grau I, numa área de 0,59 ha.



#### Espaços Residenciais

Grau I

Grau II

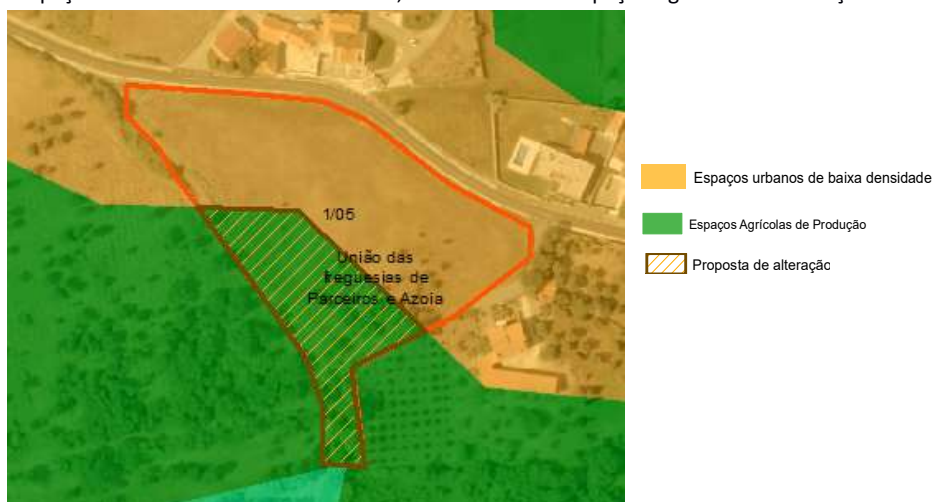
Proposta de alteração

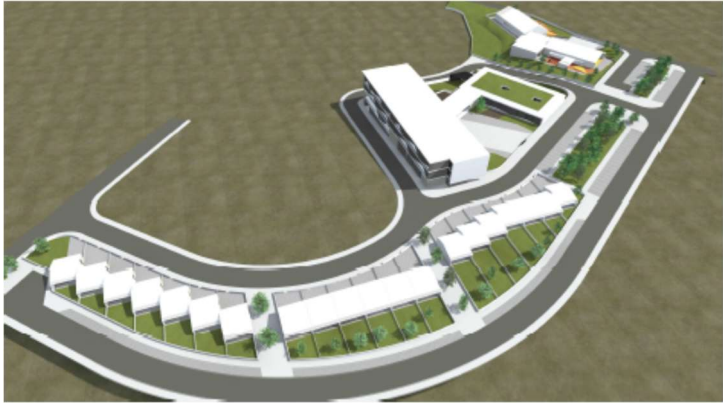
| N.º | Requerente      | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 33  | Loteamento 1/05 | <p>O requerente é proprietário de um terreno com um processo de loteamento de 2005, na União das freguesias de Parceiros e Azoia e pretende que toda a área do loteamento seja incluída em solo urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A área possui infraestruturas viárias (estradas, passeios), água e energia;</li> <li>• Encontra-se inserido parcialmente em perímetro urbano;</li> </ul>  |

#### Proposta

A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Parceiros e Azoia, no lugar da Quinta dos Frades, junto à via principal do lugar. A parcela objeto de processo de loteamento insere-se, parcialmente, em Espaços Urbanos de Baixa Densidade e em Espaços Agrícolas de Produção.

A exposição enquadra-se nos critérios definidos para a classificação do solo no que se refere ao enquadramento de compromissos que se encontram em tramitação. Assim, propõe-se o redesenho do perímetro urbano, propondo passar para Espaços Urbanos de Baixa Densidade 0,34 ha da área de Espaços Agrícolas de Produção.



| N.º | Requerente                           | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 37  | Santa Casa da Misericórdia de Leiria | <p>A Santa Casa da Misericórdia de Leiria possui uma parcela de terreno com uma área de 33.650 m2 na União das freguesias de Marrazes e Barosa e pretende a sua requalificação para Espaços Residenciais de Grau II, com o objetivo de poder construir um equipamento social (aldeia intergeracional).</p>  <p>A Santa Casa da Misericórdia de Leiria pretende construir um Centro Social com várias Unidades: Creche; Jardim de Infância; ERPI; Habitação Assistida e Cuidados Continuados Integrados.</p>   <p>Este projeto social pretende vir colmatar uma lacuna no concelho de Leiria relativamente ao apoio social e apresenta uma proposta de 10250 m2 distribuídos pelas valências acima referidas, sendo para a ERPI (Estrutura Residencial para Pessoas Idosas) a que se destina maior área de construção (4500m2).</p> <p>Na realidade o projeto pretende uma área de 990 m2 dedicada a creche para 66 crianças,</p> |

uma área de 480 m<sup>2</sup> para Jardim de Infância, para a unidade de Habitação Assistida encontram-se previstos 1280 m<sup>2</sup> e para a Unidade de Cuidados continuados integrados uma área de 3000 m<sup>2</sup>.

Mais se refere que esta área se encontra próxima do centro de Leiria, junto à EN1 e numa área com um enquadramento funcional e orgânico.

### Proposta

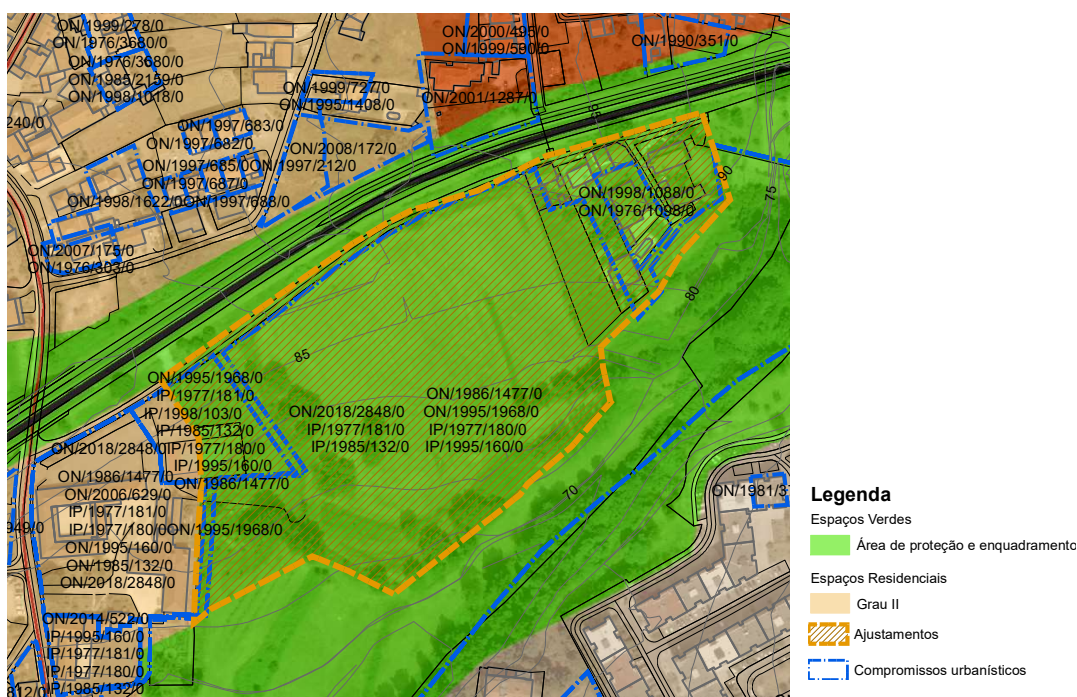
A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Marrazes e Barosa, no lugar da Quinta do Amparo. A parcela insere-se em Espaços Verdes – área de proteção e enquadramento, junto a um equipamento de ensino, a Escola Monsenhor José Galamba de Oliveira.

A exposição poderá ter acolhimento dado que o espaço verde correspondente não se encontra previsto nas GOP, e porque a intenção se enquadra com o existente na envolvente.

A proposta apresenta uma área de 4,23 ha e pretende-se a sua requalifica para Espaços Residenciais de Grau II, salvaguardando a área da ribeira do Amparo, que permanece em Espaços Verdes, junto à Quinta do Bispo.

De acordo com o projeto a área a impermeabilizar corresponde a 30% da área total do terreno.

A proposta encontra-se numa área com um grau de consolidação relevante e é adjacente à Estrada Nacional nº 1. A área onde se enquadra a parcela foi alvo de várias intenções urbanísticas não possuindo ainda, no entanto, qualquer compromisso urbanístico válido.



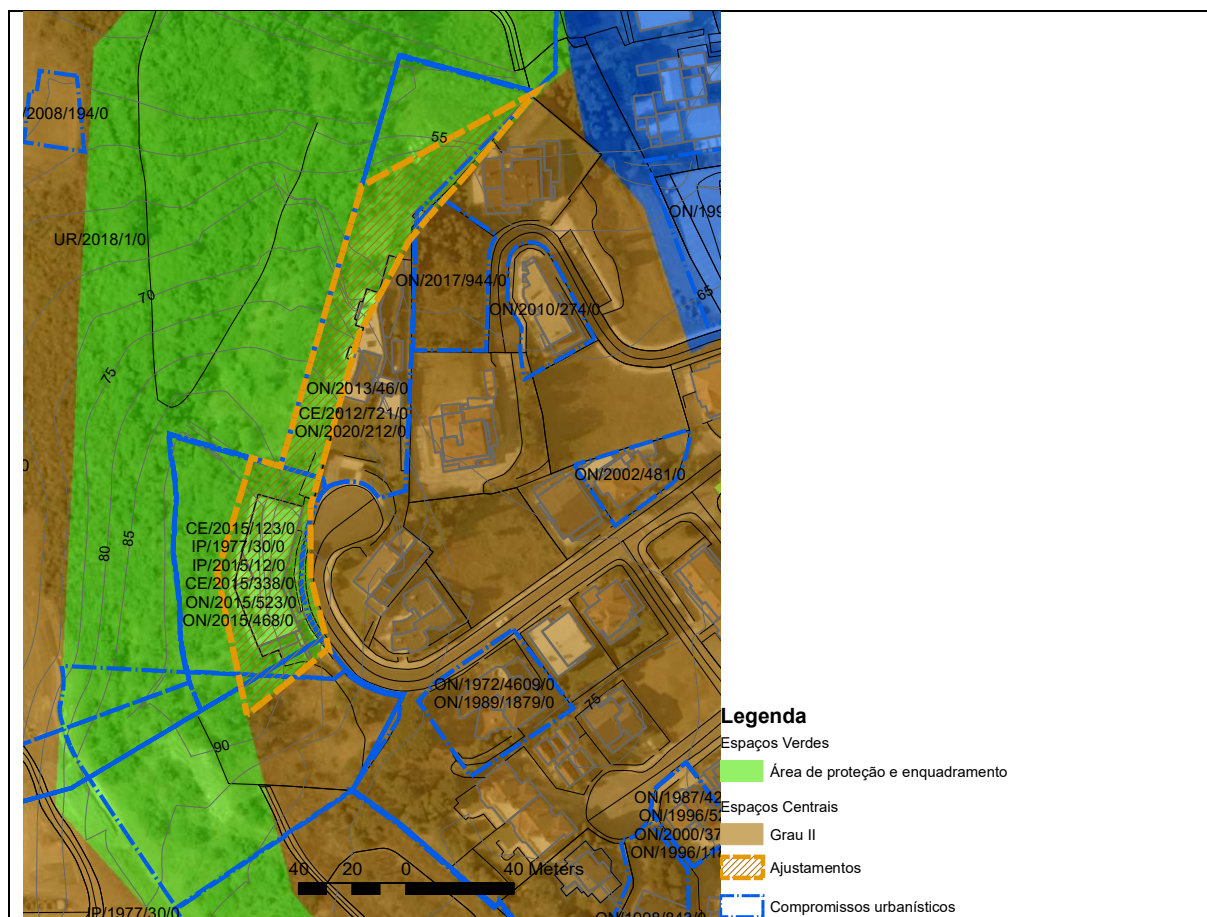
| N.º | Requerente             | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 38  | Proc.523/15<br>e 46/13 | <p>A parcela tem uma área de 3608 m2 e localiza-se na União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no Bairro dos Capuchos, junto à A19 e ao loteamento da Quinta Malta (Poligreen).</p> <p>Pretende a requalificação da área com processos de edificação aprovados em Espaços Centrais de Grau II.</p> <p>A área em causa foi alvo de um compromisso urbanístico válido (523/2015). Pretende-se ajustar o perímetro urbano atribuindo uma profundidade máxima de 50 metros em relação à via de acesso adjacente.</p>  |

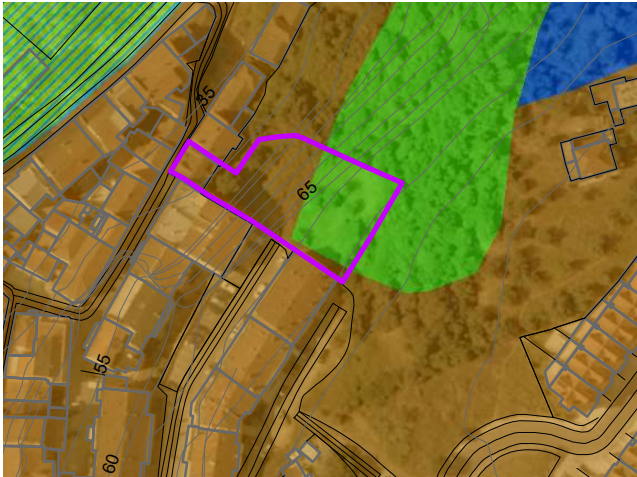
**Proposta**

A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no lugar da Quinta da Malta. A proposta insere-se em Espaços Verdes – área de proteção e enquadramento, contígua ao perímetro urbano na categoria de Espaços Centrais de Grau II.

Pretende-se o alargamento da categoria de Espaços Centrais de Grau II de uma área de 0,45 ha, de modo a enquadrar as construções existentes e cumprir o critério de uma faixa de profundidade ao longo das vias definido nos critérios de ajustamento dos perímetros urbanos, neste caso, de modo a incluir as construções em Espaços Centrais de Grau II.

Mais se refere que não existem condicionantes e trata-se apenas de refletir o existente, não se pretende aumentar a possibilidade de construção nesta área, que foi alvo de compromisso urbanístico (ON 523/2015), enquadrando na categoria de espaços centrais construções que não se apresentam como usos dominante ou compatível em Espaços Verdes – Área de Proteção e Enquadramento. Deverão ser acauteladas as devidas precauções as linhas de água.



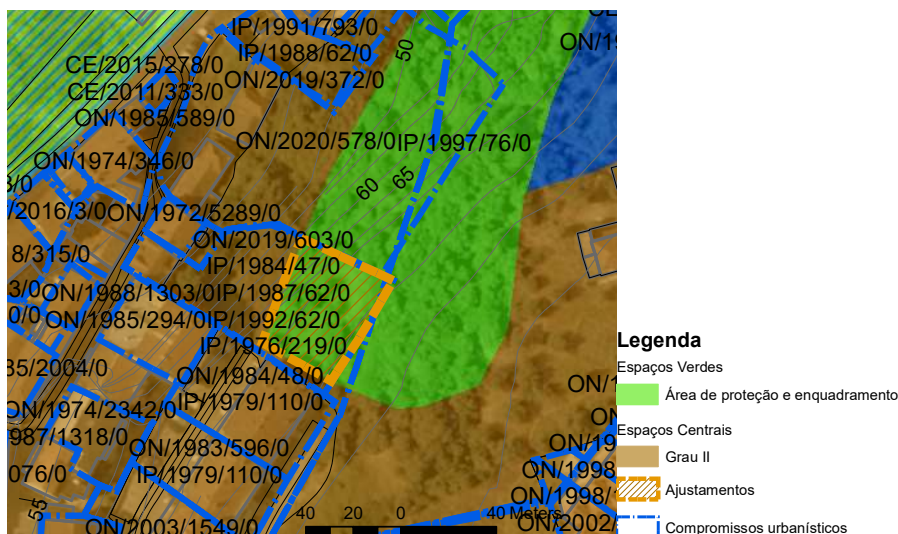
| N.º | Requerente | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39  | 603/19     | <p>A parcela tem uma área de 0,06 ha e localiza-se na União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no Bairro dos Anjos, junto ao centro da cidade e numa área consolidada e com fortes aptidões para a reabilitação urbana (que é o caso desta parcela)</p> <p>Pretende-se a requalificação da área com processo de edificação aprovado em Espaços Centrais de Grau II.</p> <p>A área em causa foi alvo de um compromisso urbanístico válido (603/2019). Pretende-se ajustar o perímetro urbano de modo a enquadrar toda a parcela (ajuste ao cadastro).</p>  |

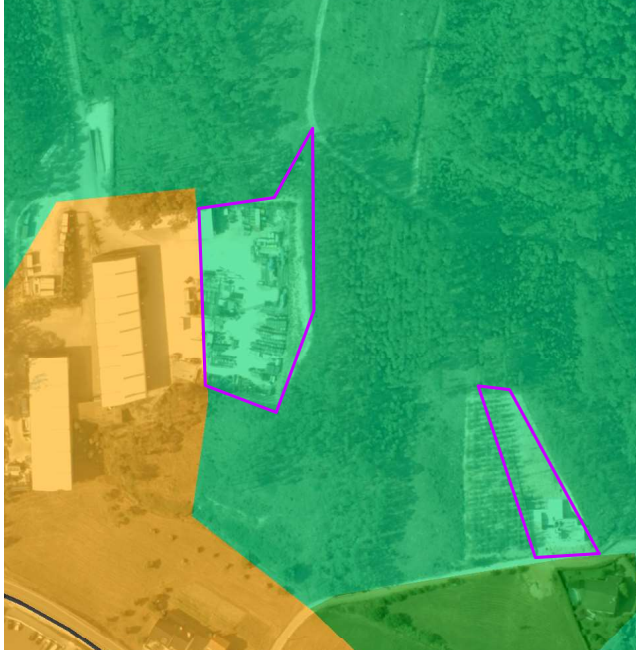
#### Proposta

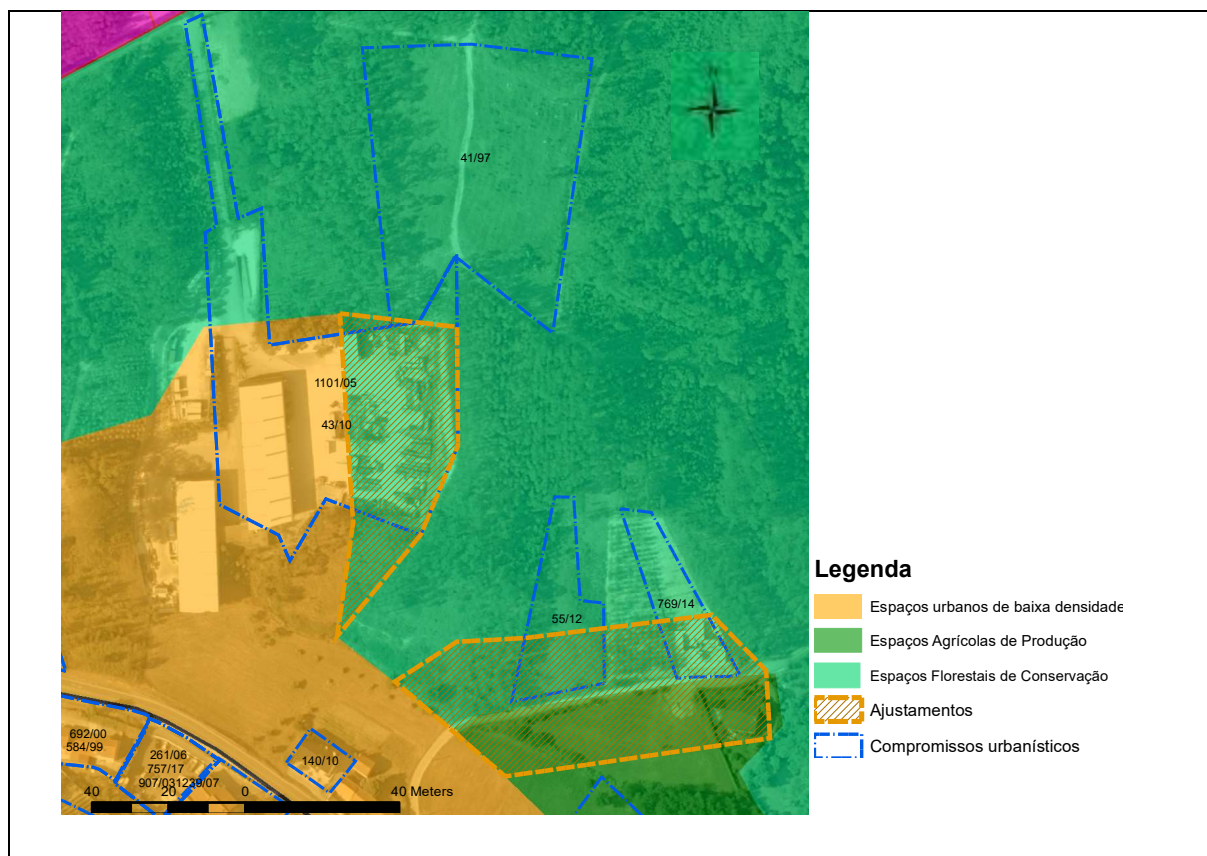
A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no lugar do Bairro dos Anjos. A proposta insere-se em Espaços Verdes – área de proteção.

Pretende-se que o processo de edificação (ON 603/2019) seja totalmente considerado como Espaços Centrais de Grau II, representando uma área de 0,06 ha. Trata-se de um ajuste de cadastro, numa área sem condicionantes.

A exposição poderá ter acolhimento pois trata-se de uma operação urbanística de requalificação de um edifício numa área consolidada da cidade que se encontra bastante degradada e para a qual é importante impulsionar a sua reabilitação.



| N.º                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Requerente            | Síntese da Sugestão/Fundamentação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1101/2005 e ON 769/14 | <p>Pretende a classificação da área de solo rural para solo urbano - com processo de edificação aprovado em Espaços Florestais de conservação.</p> <p>As parcelas referem-se a diferentes processos e traduzem edificações existentes e com compromissos válidos.</p>  |
| <p><b>Proposta</b></p> <p>A parcela de terreno situa-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no lugar de Ilha (Padrão). As parcelas em causa inserem-se em Espaços Florestais de conservação.</p> <p>Os processos de edificação devem, quando possível, ser considerados como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, de acordo com critérios de decisão predefinidos.</p> <p>A exposição poderá ter acolhimento pois trata-se de um conjunto de operações urbanísticas válidas e concretizadas desde 2015 (on-55/12; 769/14 e 1101/05).</p> <p>Esta proposta apresenta uma área de 1,46 ha e não possui condicionantes. A proposta apresenta uma área maior daquela que corresponde aos processos, de modo a poder conformar um perímetro urbano mais coerente no que se refere ao critério relacionado com a profundidade a atribuir nas zonas junto a vias públicas e também por que passa a enquadrar uma construção existente no local.</p> <p>Os recursos hídricos são sempre alvo de elevada importância, para além disso a categoria do solo existente possui no seu regime de edificabilidade um índice de impermeabilização.</p> |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



No quadro 4.20.1 apresenta-se uma súmula dos valores das áreas e transformação proposta, a qual representa um decréscimo de 3,53 ha do solo rústico.

Quadro 4.20.1 - Valores das áreas analisadas no âmbito dos ajustamentos.

| Freguesias                                  | Nº | Proposta 5ª Alteração |              |                         |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  |                    |                       |                   |                     |
|---------------------------------------------|----|-----------------------|--------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
|                                             |    | SOLO URBANO           | SOLO RÚSTICO | SOLO URBANO             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  | SOLO RÚSTICO       |                       |                   |                     |
|                                             |    |                       |              | Urbanos Baixa Densidade | Verdes Recreio e Lazer | Verdes Proteção e Enquadra | Área Industrial e Armazenagem | Residenciais Grau I | Residenciais Grau II | Área Comércio e serviços | Centrais Grau II | Agrícolas Produção | Florestal Conservação | Agglomerado Rural | Florestais Produção |
| Leiria, Pousos, Barreira e Cortes           | 2  |                       | 0,2          | <b>0,20</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  | -0,20              |                       |                   |                     |
|                                             | 22 | 0,09                  |              |                         |                        |                            |                               |                     | <b>0,09</b>          | -0,09                    |                  |                    |                       |                   |                     |
|                                             | 38 | 0,45                  |              |                         |                        | -0,45                      |                               |                     |                      |                          | 0,45             |                    |                       |                   |                     |
|                                             | 39 | 0,06                  |              |                         |                        | -0,06                      |                               |                     |                      |                          | 0,06             |                    |                       |                   |                     |
|                                             | 40 |                       | 1,46         | 1,46                    |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  | -0,42              | -1,04                 |                   |                     |
| Parceiros e Azoia                           | 3  | 0,54                  | 0,34         | 0,34                    | -0,54                  |                            |                               |                     | <b>0,54</b>          |                          |                  | -0,34              |                       |                   |                     |
|                                             | 7  |                       | 0,37         | <b>0,37</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  | -0,37              |                       |                   |                     |
|                                             | 27 |                       | 0,37         | <b>0,37</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  |                    |                       |                   | -0,37               |
|                                             | 33 |                       | 0,34         | <b>0,34</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  | -0,34              |                       |                   |                     |
| Maceira                                     | 9  |                       | 0,17         | <b>0,17</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  | -0,17              |                       |                   |                     |
|                                             | 12 |                       | 0,12         | <b>0,12</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  |                    | -0,12                 |                   |                     |
|                                             | 16 |                       | 0,1          | <b>0,10</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  | -0,10              |                       |                   |                     |
| Marrazes e Barosa                           | 11 | 0,17                  |              |                         |                        |                            | -0,17                         |                     | <b>0,17</b>          |                          |                  |                    |                       |                   |                     |
|                                             | 25 | 0,56                  |              |                         |                        |                            |                               |                     | -0,56                |                          | <b>0,56</b>      |                    |                       |                   |                     |
|                                             | 29 | 0,59                  |              |                         |                        |                            |                               | <b>0,59</b>         | -0,59                |                          |                  |                    |                       |                   |                     |
|                                             | 37 | 4,23                  |              |                         |                        | -4,23                      |                               |                     | 4,23                 |                          |                  |                    |                       |                   |                     |
| Souto da Carpalhosa e Ortigosa              | 19 |                       | 0,44         |                         |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  |                    |                       | <b>0,44</b>       | -0,44               |
| Regueira de Pontes                          | 26 | 0,22                  |              | <b>0,22</b>             |                        |                            | -0,22                         |                     |                      |                          |                  |                    |                       |                   |                     |
| Caranguejeira                               | 28 |                       | 0,06         | <b>0,06</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  |                    | -0,06                 |                   |                     |
| Transferências subcategoria                 |    |                       |              | 3,75                    | -0,54                  | -4,74                      | -0,39                         | 0,59                | 3,88                 | -0,09                    | 1,07             | -1,94              | -1,22                 | 0,44              | -0,81               |
| Total transferências por classe uso do solo |    |                       |              | <b>3,53</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  | <b>-3,53</b>       |                       |                   |                     |
| Total área classe de uso do solo            |    | <b>6,91</b>           | <b>3,97</b>  | <b>3,90</b>             |                        |                            |                               |                     |                      |                          |                  | <b>0,44</b>        |                       |                   |                     |

#### 4.21 BASE AÉREA DE MONTE REAL

A Base Aérea nº 5 de Monte Real possui 449,40 ha, localiza-se junto ao lugar de Serra Porto de Urso na União das freguesias de Monte Real e Carvide e junto ao limite de concelho confinante com Marinha Grande (figura 4.21.1).

Atendendo à natureza da infraestrutura, é intenção passar a incluir a Base Aérea nº 5 de Monte Real na classe de solo rústico, enquadrada na alínea f) do artigo 16º do Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto: “enquadramento de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas que não impliquem a classificação do solo como urbano”. Esta necessidade já tinha sido referida na Avaliação Ambiental Estratégica da Revisão do PDM de Leiria, assim como em pareceres da mesma.



Figura 4.21.1 – Área da Base Aérea nº5

#### Proposta

De acordo com as categorias previstas no artigo 23º do Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto, propõe-se que a área seja considerada Solo Rústico – Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas (alínea c)).

Com esta proposta o solo rústico sofrerá um aumento de 449,40 ha, de uma nova categoria do solo rústico no PDM de Leiria – Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas.

## 4.22 SUMÁRIO DAS ÁREAS PROPOSTAS

De acordo com o plasmado no Relatório do Plano Diretor Municipal do PDM em vigor, a proposta de ordenamento para o Concelho de Leiria assenta na aplicação do princípio de classificação dos terrenos de acordo com o seu destino básico em solo rural e solo urbano e atenta à uniformização da qualificação respetiva em função da utilização dominante do solo (Rural ou Urbano) estabelecidos no atual regime de jurídico dos instrumentos de gestão territorial. Este possui uma área de 41.497,18ha em solo rural (quadro 4.22.1), 14.559,13ha em Solo Urbano (quadros 4.22.2 e 4.22.3) e 449,40ha relativos à Base Aérea nº5, identificada como Infraestrutura, sem estar inserida em qualquer classe de uso do solo.

De uma forma geral, o ordenamento para o Município de Leiria contempla, atualmente, **73,43%** das categorias em **solo rural**, sendo a mais relevante os **Espaços Florestais de Conservação (26,32%)**, seguidos dos Espaços Florestais de Produção (21,25%), dos Espaços Agrícolas de Produção (20,05%), dos Espaços Naturais (2,89%), dos Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos 2,27%. Relativamente aos Aglomerados Rurais, o PDM contempla atualmente 149,46ha, que corresponde a 0,26% do solo rural. Salienta-se que do total da área de Aglomerado Rural, grande parte resultou de reclassificação de solo urbano para solo rural. Em áreas de Edificação Dispersa, verifica-se que 219,90ha correspondem a 0,39% do solo rural, sendo que, aqui também se verificou uma forte reconversão de solo urbano em solo rural, cerca de 70% corresponde a essa reconversão.

Quadro 4.22.1 – Valores das áreas por categorias de espaço do PDM de Leiria em vigor.

|            | Categoria de espaço                                | Área      | %     |
|------------|----------------------------------------------------|-----------|-------|
| SOLO RURAL | Espaços Agrícolas de produção                      | 11 330,28 | 20,05 |
|            | Espaços Florestais de produção                     | 12 009,56 | 21,25 |
|            | Espaços Florestais de conservação                  | 14 876,18 | 26,32 |
|            | Espaços afetos à Exploração de Recursos Geológicos | 1 280,67  | 2,27  |
|            | Espaços Naturais                                   | 1 631,13  | 2,89  |
|            | Aglomerado Rural                                   | 149,46    | 0,26  |
|            | Áreas de Edificação Dispersa                       | 219,90    | 0,39  |
| Total      |                                                    | 41497,18  | 73,43 |

Em termos de **solo urbano**, a área de 14.559,13ha, encontra-se dividida em **solo urbanizado com 13.360,66ha** e **solo urbanizável com 1.198,47ha**.

O solo urbanizado, conforme consta no quadro 4.22.2, contempla, os Espaços Centrais, Espaços Residenciais, Espaços de Atividades Económicas, Espaços Verdes, Espaços de Uso Especial e Espaços Urbanos de Baixa Densidade. Na categoria de Espaços Centrais as subcategorias mais representativas são as de Grau II (251,33ha) e Grau III (256,50ha), nos Espaços Residenciais temos como mais representativo o Grau II (2.799,86ha).

Relativamente aos Espaços de Atividade Económicas, a Área Industrial e Armazenagem é a mais representativa com 844,81ha, seguida da Área Comercial e de Serviços com 208,06ha e a Área de 'Estrada-Mercado' com 194,18ha.

No que diz respeito aos Espaços Verdes, mais de metade corresponde à Área de Proteção e Enquadramento (355,93ha) e o restante a Área de Recreio e Lazer (184,94ha). No que concerne aos Espaços de Uso Especial, estão divididos em Área de

Equipamentos (244,20ha) e Turismo (44,80ha). Por fim, os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a 7.646,25ha da área total do solo urbano.

Assim, dentro do **solo urbanizado as categorias mais relevantes são os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, Espaços Residenciais e os Espaços de Atividades Económicas, que representam 57,2%, 22,7% e 9,3%, respetivamente, do total de solo urbano.**

Quadro 4.22.2 – Valores das áreas por categorias de espaço do solo urbanizado do PDM de Leiria em vigor.

|             | Categoria de espaço                | Subcategorias de espaço          | Área     | %     |
|-------------|------------------------------------|----------------------------------|----------|-------|
| SOLO URBANO | Espaços Centrais                   | Grau I                           | 51,90    | 0,09  |
|             |                                    | Grau II                          | 251,46   | 0,45  |
|             |                                    | Grau III                         | 256,50   | 0,45  |
|             |                                    | História e Património            | 56,17    | 0,10  |
|             | Espaços Residenciais               | Grau I                           | 237,51   | 0,42  |
|             |                                    | Grau II                          | 2799,91  | 4,95  |
|             | Espaços de Atividades Económicas   | Área Comercial e Serviços        | 208,06   | 0,37  |
|             |                                    | Área de Estrada-Mercado          | 194,18   | 0,34  |
|             |                                    | Área Industrial e Armazenagem    | 844,81   | 1,49  |
|             | Espaços Verdes                     | Área de Proteção e Enquadramento | 355,83   | 0,63  |
|             |                                    | Área de Recreio e Lazer          | 184,84   | 0,33  |
|             | Espaços de Uso especial            | Área de Equipamentos             | 244,20   | 0,43  |
|             |                                    | Área Turismo                     | 28,73    | 0,05  |
|             | Espaços Urbanos de Baixa densidade |                                  | 7646,56  | 13,53 |
| Total       |                                    |                                  | 13360,66 | 23,64 |

A categoria de solo urbanizável por sua vez contempla, os Espaços Residenciais, Espaços de Atividades Económicas, Espaços de Uso Especial e Espaços Urbanos de Baixa Densidade (quadro 4.22.3). Na categoria de Espaços Residenciais a subcategoria mais representativa é a de Grau II (273,70ha) e a de Grau I (41,51ha). Em relação aos Espaços de Atividade Económicas, a subcategoria Área Industrial e Armazenagem é a mais representativa com 635,62ha, seguida da Área Comercial e de Serviços com 55,56ha. No que respeita aos Espaços de Uso Especial, 63,01ha correspondem a Área de Equipamentos e 44,80ha à subcategoria Turismo. Já para Espaços Urbanos de Baixa Densidade verifica-se uma área de 84,13ha.

Como tal, no solo urbanizável as categorias mais representativas são os Espaços de Atividades Económicas (57,54%), e os Espaços Residenciais (26,59%) que representam 4,69%, e 2,17%, respetivamente, do total de solo urbano.

Quadro 4.22.3 – Valores das áreas por categorias de espaço do solo urbanizável do PDM de Leiria em vigor.

| Solo Urbanizável                   |                                  |           |      |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------|------|
| Categoria de espaço                | Subcategoria de espaço           | Área (ha) | (%)  |
| Espaços Residenciais               | Grau I                           | 41,55     | 0,07 |
|                                    | Grau II                          | 273,78    | 0,48 |
| Espaços de Atividades Económicas   | Área Comercial e de Serviços     | 55,55     | 0,1  |
|                                    | Área Industrial e de Armazenagem | 635,65    | 1,12 |
| Espaços de Uso Especial            | Área de equipamentos             | 63,02     | 0,11 |
|                                    | Área de uso Turístico            | 44,80     | 0,08 |
| Espaços Urbanos de Baixa Densidade |                                  | 84,12     | 0,15 |
| Total                              |                                  | 1198,47   | 2,12 |

Há a referir, ainda no âmbito do Espaços de Atividades Económicas, que a sua definição constitui importante objetivo do Município. Leiria caracteriza-se atualmente pela existência de atividades económicas dispersas pelo território, situação justificada pelo acelerado desenvolvimento/competitividade económica que o Concelho sentiu nos últimos anos. Por essa razão torna-se, hoje, importante, face a um território de grande dinâmica e atratividade, afirmar estrategicamente Leiria como destino potencial para a localização das atividades industriais, a par da melhoria da estrutura industrial/empresarial, conseguida através do reforço de áreas disponíveis para a instalação de novas indústrias assim como com o recurso à disponibilização de áreas definidas/constituídas para tal, contrariando a dispersão atual.

Da reavaliação do solo urbanizável e áreas de edificação dispersa do PDM em vigor e de outros, resultaram os valores de ordenamento por categoria e subcategoria indicados nos quadros 4.22.4, 4.22.5, 4.22.6 e 4.22.7

Quadro 4.22.4 – Valores das áreas urbanizáveis Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade (UBD), do PDM em vigor e as resultantes da proposta da 5ª alteração.

| FREGUESIA                                              |                |       | Código Área urbanizável | Área Urbanizada (ha) | Área Urbanizável (ha) | Proposta 5ª alteração    |                                |                               |                                   |  |
|--------------------------------------------------------|----------------|-------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|
|                                                        |                |       |                         |                      | Urbano (ha)           |                          | Rústico (ha)                   |                               |                                   |  |
|                                                        |                |       |                         |                      | Baixa Densidade       | Industrial e Armazenagem | Espaços Florestais de Produção | Espaços Agrícolas de Produção | Espaços Florestais de Conservação |  |
| Arrabal                                                | UOPG Martinela | UBD_1 |                         | 7,27                 |                       |                          |                                |                               | 7,27                              |  |
| Bajouca                                                | UBD_2          |       |                         | 3,84                 | 3,84                  |                          |                                |                               |                                   |  |
| Coimbrão                                               | UBD_3          |       |                         | 8,23                 |                       |                          | 8,23                           |                               |                                   |  |
| Regueira de Pontes                                     | UBD_4          |       | 1,46                    |                      |                       | 1,46                     |                                |                               |                                   |  |
|                                                        |                |       |                         | 9,40                 | 2,79                  | 6,61                     |                                |                               |                                   |  |
| União das Freguesias Marrazes e Barosa                 | UBD_5          |       |                         | 11,86                | 3,88                  |                          | 7,98                           |                               |                                   |  |
| União das Freguesias Monte Redondo e Carreira          | UBD_6          |       |                         | 8,33                 | 2,70                  |                          |                                |                               | 5,63                              |  |
| União das Freguesias Santa Catarina da Serra e Chainça | UBD_7          |       |                         | 4,77                 | 1,21                  |                          |                                |                               | 3,56                              |  |
| União das Freguesias Santa Eufémia e Boa Vista         | UBD_8          |       |                         | 17,21                | 1,34                  |                          |                                |                               | 15,87                             |  |
|                                                        | UBD_9          |       |                         | 11,24                | 2,08                  |                          |                                | 9,16                          |                                   |  |
| União das Freguesias Souto da Carpalhosa e Ortigosa    | UBD_10         |       |                         | 1,97                 |                       |                          | 1,97                           |                               |                                   |  |
| Transferências por subcategoria                        |                |       |                         |                      | -67,74                | 8,07                     | 18,18                          | 9,16                          | 32,33                             |  |
| Total área por categoria                               |                |       |                         |                      | 17,84                 | 8,07                     | 18,18                          | 9,16                          | 32,33                             |  |
| Total área por classe de uso do Solo                   |                |       | 1,46                    | 84,12                | 25,91                 |                          | 59,67                          |                               |                                   |  |

Do total da área urbanizável da categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (EUBD) avaliada, propõe-se manter 25,91 ha em solo urbano (representa 30,80% do total das áreas urbanizáveis de EUBD), dos quais 8,07 ha propõe-se a sua classificação na subcategoria de Áreas Industriais e Armazenagem.

A restante área (59,6 ha), que representa 69,20% do total da UBD, propõe-se que seja classificada como solo rústico, nas categorias de Espaços Florestais de Produção, Espaços Florestais de Conservação e Espaços Agrícolas de Produção.

Quadro 4.22.5 - Valores das áreas urbanizáveis da Categoria Espaços de Atividades Económicas - Área Industrial e Armazenagem (UAE\_IA) e Área Comercial e Serviços (UAE\_CS), resultantes da proposta da 5ª alteração.

| FREGUESIA                                              | Código Área urbanizável                        | Área Urbanizável (ha) |        | Proposta 5ª Alteração    |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|--------|--------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                        |                                                |                       |        | Urbano (ha)              |                     |                        | Rústico (ha)                  |                                  |                               |                                                    |
|                                                        |                                                | UAE_IA                | UAE_CS | Industrial e Armazenagem | Comercio e Serviços | Esp.Verdes A.Prot_Enq. | Espaço Florestais de Produção | Espaço Florestais de Conservação | Espaços Agrícolas de Produção | Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos |
| Amor                                                   | UAE_IA_1                                       | 13,59                 |        | 3,42                     |                     |                        | 10,17                         |                                  |                               |                                                    |
| Arrabal                                                | UAE_IA_2                                       | 17,63                 |        | 17,63                    |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
| Bajouca                                                | UAE_IA_3                                       | 7,56                  |        | 4,60                     |                     |                        | 2,96                          |                                  |                               |                                                    |
| Bidoeira de Cima                                       | UAE_IA_4                                       | 11,44                 |        | 1,80                     |                     |                        |                               |                                  | 0,84                          | 8,80                                               |
|                                                        | UAE_IA_5                                       | 10,10                 |        | 6,77                     |                     |                        | 3,33                          |                                  |                               |                                                    |
| Caranguejeira                                          | UOPG Áreas Industriais e Armazenagem UAE_IA_6  | 4,52                  |        | 2,12                     |                     | 2,40                   |                               |                                  |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_7                                       | 12,80                 |        | 4,71                     |                     |                        | 8,09                          |                                  |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_8                                       | 18,36                 |        |                          |                     |                        | 18,36                         |                                  |                               |                                                    |
| Maceira                                                | UAE_IA_9                                       | 37,82                 |        |                          |                     |                        | 37,82                         |                                  |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_10                                      | 16,76                 |        | 16,76                    |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
| Regueira de Pontes                                     | UAE_IA_12                                      | 6,00                  |        | 6,00                     |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
| Colmeias e Memória                                     | UAE_IA_13                                      | 14,21                 |        | 14,21                    |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_14                                      | 12,86                 |        |                          |                     |                        | 12,86                         |                                  |                               |                                                    |
| União das Freguesias Leiria, Pousos, Barreira e Cortes | UAE_IA_15                                      | 25,85                 |        | 25,85                    |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
| União das Freguesias Marrazes e Barosa                 | UAE_CS_1                                       |                       | 41,86  |                          | 15,58               |                        | 26,28                         |                                  |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_16                                      | 3,56                  |        | 3,56                     |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_17                                      | 40,67                 |        | 40,67                    |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_18                                      | 13,16                 |        | 13,16                    |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_19                                      | 56,67                 |        | 56,67                    |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_11                                      | 45,85                 |        |                          |                     |                        | 45,85                         |                                  |                               |                                                    |
| União das Freguesias Monte Real e Carvide              | UAE_IA_20                                      | 35,80                 |        |                          |                     |                        | 35,80                         |                                  |                               |                                                    |
| União das Freguesias Monte Redondo e Carreira          | UAE_IA_21                                      | 135,45                |        | 72,99                    |                     |                        | 62,46                         |                                  |                               |                                                    |
| União das Freguesias Parceiros e Azoia                 | UAE_IA_22                                      | 14,60                 |        |                          |                     |                        |                               | 14,60                            |                               |                                                    |
| União das Freguesias Santa Catarina da Serra e Chaínça | UOPG Áreas Industriais e Armazenagem UAE_IA_23 | 22,83                 |        | 9,66                     |                     |                        |                               | 13,17                            |                               |                                                    |
|                                                        | UAE_IA_24                                      | 45,73                 |        |                          |                     |                        |                               | 45,73                            |                               |                                                    |
| União das Freguesias Santa Eufémia e Boa Vista         | UAE_CS_2                                       |                       | 13,69  |                          |                     |                        | 13,69                         |                                  |                               |                                                    |
| União das Freguesias Souto da Carpalhosa e Ortigosa    | UAE_IA_25                                      | 11,83                 |        | 11,83                    |                     |                        |                               |                                  |                               |                                                    |
| Transferências por subcategoria                        |                                                |                       |        | -323,24                  | -39,97              | -2,12                  | 277,67                        | 73,50                            | 0,84                          | 8,80                                               |
| Total área por categoria_subcategoria                  |                                                | 635,65                | 55,55  | 312,41                   | 15,58               | 2,40                   | 277,67                        | 73,50                            | 0,84                          | 8,80                                               |
| Total área por uso do solo                             |                                                | 691,20                |        | 330,39                   |                     |                        | 360,81                        |                                  |                               |                                                    |

As áreas urbanizáveis da categoria de Espaços de Atividades Económicas, incluem as subcategorias de Áreas Indústria e Armazenagem e as Áreas de Comércio e Serviços.

De acordo com a leitura do quadro, propõe-se a classificação de 323,24 ha (50,85%) de Área industrial e Armazenagem urbanizável, assim como 39,97 ha (72%) da subcategoria de Áreas de Comércio e Serviços, para solo rústico.

Nesta categoria da classificação proposta, resulta um aumento de 360,81 ha do solo rústico.

Quadro 4.22.6 - Valores das áreas urbanizáveis de Espaços de Uso Especial: Turismo (UUET) e Área de Equipamentos (UUÉE), resultantes da proposta de classificação.

| FREGUESIA                                              | Código Área urbanizável |        | Área Urbanizável |                      | Proposta 5ª Alteração |                      |                                           |                                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                        |                         |        |                  |                      | Urbano (ha)           |                      |                                           | Rústico (ha)                      |
|                                                        |                         |        | Especial Turismo | Especial Equipamento | Especial Turismo      | Especial Equipamento | Espaços Verdes - Proteção e Enquadramento | Espaços Florestais de Conservação |
| Coimbrão                                               | UOPG Pedrógão           | UUET_1 | 12,35            |                      |                       |                      |                                           | 12,35                             |
| União das Freguesias Leiria, Pousos, Barreira e Cortes | UOPG Leiria             | UUET_2 | 10,04            |                      |                       | 3,55                 | 6,49                                      |                                   |
|                                                        |                         | UUÉE_1 |                  | 7,32                 |                       |                      |                                           | 7,32                              |
| União das Freguesias Marrazes e Barosa                 | UOPG Leiria             | UUÉE_2 |                  | 33,89                |                       | 33,89                |                                           |                                   |
| União das Freguesias Monte Redondo e Carreira          |                         | UUÉE_3 |                  | 14,81                |                       | 14,81                |                                           |                                   |
| União das Freguesias Parceiros e Azoia                 | UOPG Leiria             | UUÉE_4 |                  | 7,00                 |                       | 7,00                 |                                           |                                   |
| União das Freguesias Santa Catarina da Serra e Chainça | UOPG Loureira           | UUET_3 | 22,41            |                      |                       |                      |                                           | 22,41                             |
| Transferências por subcategoria                        |                         |        |                  |                      | -44,80                | -7,32                |                                           |                                   |
| Total área por categoria-Subcategoria                  |                         |        | 44,80            | 63,02                | 0,00                  | 55,70                | 6,49                                      | 42,08                             |
| Total área por uso do solo                             |                         |        | 107,82           |                      | 0,00                  | 62,19                |                                           | 42,08                             |

Este quadro reflete as áreas urbanizáveis da categoria de Espaços de Uso Especial que incluem as subcategorias de Áreas de Equipamento e Turismo. A área urbanizável de Turismo propõe-se a sua conversão de 77,59% para solo rústico e a restante para solo urbano, nas categorias de Espaços de Uso Especial – Área de Equipamento e Espaços verdes – Áreas de Proteção e Enquadramento.

Relativamente à área de equipamentos, dos 63,02 ha existentes, propõe-se passar para solo rústico 7,32 ha, ficando 88,38% em solo urbano, na mesma subcategoria.

Quadro 4.22.7 - Valores das áreas urbanizáveis dos Espaços Residenciais de Grau I (URG\_I) e Grau II (URG\_II), resultantes da proposta da 5ª alteração.

| FREGUESIA                                              | Código Área urbanizável |            | Área Urbanizável (ha) |        | Proposta 5ª Alteração |        |                                |                               |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|--------------------------------|-------------------------------|
|                                                        |                         |            |                       |        | Urbano (ha)           |        | Rústico                        |                               |
|                                                        |                         |            | URG_I                 | URG_II | URG_I                 | URG_II | Espaços Florestais Conservação | Espaços Agrícolas de Produção |
| Arrabal                                                | UOPG Arrabal            | URG_II_1   |                       | 4,90   |                       |        | 4,90                           |                               |
| Caranguejeira                                          | URG_II_2                |            |                       | 20,10  |                       | 20,10  |                                |                               |
| Coimbrão                                               | UOPG Pedrogão           | URG_I_1    | 3,60                  |        | 3,60                  |        |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_3   |                       | 2,42   |                       | 2,42   |                                |                               |
| Maceira                                                | UOPG Maceira            | URG_II_5   |                       | 8,20   |                       |        | 8,20                           |                               |
|                                                        |                         | URG_II_6   |                       | 5,36   |                       |        |                                | 5,36                          |
|                                                        |                         | URG_II_8   |                       | 24,05  |                       | 11,40  | 12,65                          |                               |
|                                                        |                         | URG_II_9   |                       | 1,83   |                       | 0,54   | 1,29                           |                               |
|                                                        |                         | URG_II_10  |                       | 1,65   |                       |        |                                | 1,65                          |
|                                                        | URG_II_7                |            |                       | 7,51   |                       | 7,51   |                                |                               |
|                                                        | URG_II_4                |            |                       | 3,94   |                       |        |                                | 3,94                          |
| União das Freguesias Leiria, Pousos, Barreira e Cortes | UOPG Leiria             | URG_I_2    | 21,64                 |        | 21,64                 |        |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_11  |                       | 8,54   |                       | 8,54   |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_12  |                       | 2,74   |                       | 2,74   |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_13  |                       | 10,60  |                       | 10,60  |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_14  |                       | 10,80  |                       | 10,80  |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_15  |                       | 18,61  |                       | 18,61  |                                |                               |
| União das Freguesias Marrazes e Barosa                 | UOPG Leiria             | URG_II_16  |                       | 9,81   |                       | 9,81   |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_17  |                       | 12,55  |                       | 12,55  |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_18  |                       | 14,33  |                       | 14,33  |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_19  |                       | 4,03   |                       | 4,03   |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_20  |                       | 17,00  |                       | 17,00  |                                |                               |
| União das Freguesias Monte Real e Carvide              | UOPG Monte Real         | URG_II_21* |                       | 17,38  |                       | 17,38  |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_22  |                       | 10,35  |                       | 10,35  |                                |                               |
| União das Freguesias Parceiros e Azoia                 | UOPG Leiria             | URG_I_3    | 16,31                 |        | 16,31                 |        |                                |                               |
|                                                        |                         | URG_II_23  |                       | 38,70  |                       | 38,70  |                                |                               |
|                                                        | URG_II_24               |            |                       | 11,45  |                       |        | 11,45                          |                               |
| União das Freguesias Santa Catarina da Serra e Chainça | URG_II_25               |            |                       | 6,93   |                       | 6,93   |                                |                               |
| Transferências por subcategoria                        |                         |            |                       |        | 0,00                  | -49,44 | 38,49                          | 10,95                         |
| Total área por categoria - Subcategoria                |                         |            | 41,55                 | 273,78 | 41,55                 | 224,34 | 38,49                          | 10,95                         |
| Total área por classe de uso do solo                   |                         |            | 315,33                |        | 265,89                |        | 49,44                          |                               |

As áreas urbanizáveis da categoria de Espaços Residenciais Grau I e Grau II representam 315,33 ha da área do PDM em vigor, dos quais 86,82% correspondem aos Espaços Residenciais de Grau II e 13,18% correspondem aos espaços Residenciais de Grau I.

Pretende-se manter os Espaços Residenciais de Grau I em solo urbano na mesma categoria, enquanto nos Espaços Residenciais de Grau II, propõe-se requalificar 49,44 ha para solo rústico nas categorias de Espaços Florestais de Conservação e Espaços Agrícolas de Produção.

Quadro 4.22.8 - Áreas de Edificação Dispersa – AED, resultantes da proposta da 5ª alteração ao PDM.

| Freguesia                        | Código AED | Área (ha) | Proposta da 5ª alteração |              |                    |
|----------------------------------|------------|-----------|--------------------------|--------------|--------------------|
|                                  |            |           | Urbano (ha)              | Rústico (ha) |                    |
|                                  |            |           | Baixa densidade          | AED          | Aglomerados Rurais |
| Amor                             | AED 1      | 2,70      |                          | 2,70         |                    |
| Bajouca                          | AED 2      | 9,00      | 9,00                     |              |                    |
|                                  | AED 3      | 1,30      |                          | 1,30         |                    |
|                                  | AED 4      | 2,70      |                          | 2,70         |                    |
| Bidoeira de Cima                 | AED 5      | 6,30      |                          | 6,30         |                    |
|                                  | AED 6      | 2,20      | 2,20                     |              |                    |
|                                  | AED 7      | 3,30      |                          | 3,30         |                    |
| Caranguejeira                    | AED 8      | 6,10      | 6,10                     |              |                    |
|                                  | AED 9      | 1,60      | 1,60                     |              |                    |
| Maceira                          | AED 10     | 6,40      | 6,40                     |              |                    |
|                                  | AED 11     | 4,70      | 4,70                     |              |                    |
|                                  | AED 12     | 4,00      | 4,00                     |              |                    |
|                                  | AED 13     | 3,30      | 3,30                     |              |                    |
|                                  | AED 14     | 2,60      | 2,60                     |              |                    |
| Milagres                         | AED 15     | 4,60      |                          | 4,60         |                    |
|                                  | AED 16     | 4,10      |                          | 4,10         |                    |
|                                  | AED 17     | 3,60      |                          | 3,60         |                    |
|                                  | AED 18     | 3,00      | 3,00                     |              |                    |
|                                  | AED 19     | 2,60      |                          | 2,60         |                    |
| Regueira de Pontes               | AED 20     | 4,40      | 4,40                     |              |                    |
| Colmeias e Memórias              | AED 21     | 10,50     | 10,50                    |              |                    |
|                                  | AED 22     | 8,40      | 8,40                     |              |                    |
|                                  | AED 23     | 5,30      |                          | 5,30         |                    |
|                                  | AED 24     | 4,80      |                          | 4,80         |                    |
|                                  | AED 25     | 2,60      | 2,60                     |              |                    |
|                                  | AED 26     | 2,20      | 2,20                     |              |                    |
| Leiria, Pousos Barreira e Cortes | AED 27     | 8,60      |                          | 8,60         |                    |
|                                  | AED 28     | 6,20      |                          | 6,20         |                    |

|                                                                                      |         |        |        |         |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|---------|------|
|                                                                                      | AED 29  | 5,50   | 5,50   |         |      |
|                                                                                      | AED 30  | 5,10   |        | 5,10    |      |
|                                                                                      | AED 31  | 5,30   | 5,30   |         |      |
|                                                                                      | AED 32  | 4,60   | 4,60   |         |      |
|                                                                                      | AED 33* | 4,40   |        | 5,03    |      |
|                                                                                      | AED 34  | 2,40   |        | 2,40    |      |
|                                                                                      | AED 35  | 2,30   | 2,30   |         |      |
|                                                                                      | AED 36  | 2,10   |        |         | 2,10 |
|                                                                                      | AED 37  | 1,70   | 1,70   |         |      |
|                                                                                      | AED 38  | 10,80  | 10,80  |         |      |
| <b>Marrazes e Barosa</b>                                                             | AED 39  | 5,00   | 5,00   |         |      |
| <b>Parceiros e Azoia</b>                                                             | AED 40  | 3,50   | 3,50   |         |      |
| <b>Santa Catarina da Serra e Chainça</b>                                             | AED 41  | 3,00   | 3,00   |         |      |
| <b>Santa Eufémia e Boa Vista</b>                                                     | AED 42  | 7,70   | 7,70   |         |      |
|                                                                                      | AED 43  | 11,60  | 11,60  |         |      |
|                                                                                      | AED 44  | 8,50   | 8,50   |         |      |
| <b>Souto da Carpalhosa e Ortigosa</b>                                                | AED 45  | 6,00   |        | 6,00    |      |
|                                                                                      | AED 46  | 3,30   |        | 3,30    |      |
| <b>Transferências por subcategoria</b>                                               |         |        |        | -141,97 |      |
| <b>Total</b>                                                                         |         |        | 140,50 | 77,93   | 2,10 |
| <b>Total por Classe de Uso do Solo</b>                                               |         | 219,90 | 140,50 | 80,03   |      |
| <b>* Propõe-se o aumento da área para abranger um compromisso urbanístico válido</b> |         |        |        |         |      |

As Áreas de Edificação Dispersa são uma categoria do solo rústico e foram avaliadas no contexto referido no início do documento. Desta avaliação propõem-se que dos 219,90 ha das Áreas de Edificação Dispersa cerca de 63,89% passe para Espaços Urbanos de Baixa Densidade (140,50 ha), enquanto a restante área seja mantida em solo rústico nas categorias de Aglomerados Rurais (2,10 ha) e Áreas de Edificação Dispersa (77,93 ha).

Apresenta-se no quadro 4.22.9 o valor da classe, categorias e subcategorias que sofreram alterações, para adaptação do PDM aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, conforme dispõe o n.º 2 do artigo 199.º do RJGT, e ainda a avaliação da proposta considerando as disposições do nº 3 do artigo 16º Decreto- Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Quadro 4.22.9 – Área das categorias e subcategorias do PDM em vigor, que sofreram alteração com a proposta da 5ª alteração

| Categoria                                     |                                                      | Subcategoria                     | Transferências de área por categoria e subcategoria no âmbito da Proposta 5ª Alteração (ha) |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solo Rústico                                  | Espaços Agrícolas de Produção                        |                                  | -1,33                                                                                       |
|                                               | Espaços Florestais de Produção                       |                                  | 295,04                                                                                      |
|                                               | Espaços Florestais de Conservação                    |                                  | 146,30                                                                                      |
|                                               | Aglomerado Rural                                     |                                  | 2,54                                                                                        |
|                                               | Áreas de Edificação Dispersa                         |                                  | -141,97                                                                                     |
|                                               | Espaços afetos à Exploração de Recursos Geológicos   |                                  | 8,8                                                                                         |
|                                               | Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestrutura * |                                  | 449,4                                                                                       |
| Total de área transferida para o solo rústico |                                                      |                                  | 758,78                                                                                      |
| Solo Urbano                                   | Espaços Centrais                                     | Grau II                          | 1,07                                                                                        |
|                                               | Espaços Residenciais                                 | Grau I                           | 7,08                                                                                        |
|                                               |                                                      | Grau II                          | -45,56                                                                                      |
|                                               | Espaços de Atividades Económicas                     | Área Comercial e Serviços        | -40,06                                                                                      |
|                                               |                                                      | Área Industrial e Armazenagem    | -315,56                                                                                     |
|                                               | Espaços Verdes                                       | Área de Proteção e Enquadramento | -4,74                                                                                       |
|                                               |                                                      | Área de Recreio e Lazer          | -0,54                                                                                       |
|                                               | Espaços de Uso Especial                              | Área de Turismo                  | -44,80                                                                                      |
|                                               |                                                      | Área de Equipamentos             | -7,32                                                                                       |
| Espaços Urbanos de Baixa densidade            |                                                      |                                  | 76,51                                                                                       |
| Total de área transferida do solo urbano      |                                                      |                                  | -373,92                                                                                     |

\* Proposta de nova categoria do solo rústico ao abrigo do artigo nº 23º do Decreto Regulamentar 15/2017 de 19 de agosto

Este quadro reflete a ponderação da proposta da 5ª alteração por categorias. No solo rústico prevê-se um aumento de 758,78 ha resultante da transferência de 373,92 ha de solo urbano e de 449,40 ha da área da Base Aérea nº5. A categoria Espaços Florestais de Produção é a que apresenta um maior aumento, mais 295,04 ha. A categoria de Áreas de Edificação Dispersa é a que apresenta maior diminuição, na sequência da proposta de classificação nas categorias de Espaços Urbanos de Baixa Densidade e Aglomerados Rurais.

No solo urbano o panorama é diferente, onde se prevê uma diminuição de 373,92ha. A maior diminuição de área ocorre nas subcategorias Áreas Industriais e Armazenagem, Áreas Comerciais e Serviços, Espaços Residenciais de Grau II e nas áreas de Turismo. O maior aumento prevê-se que ocorra nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade (76,51 ha).

O total de área do solo sobre o qual recaiu a proposta de classificação é de 1880,11 ha, dos quais se propõe que 758,78 ha sejam classificados para solo rústico, o que representa 40,36%.

Quadro 4.22.10 – Variação dos valores da área de solo rural e urbano (distribuídos por categoria e subcategoria) entre o PDM em vigor e o resultante da proposta de alteração.

O resultante da proposta de alteração:

|              | Categorias                                         | SubCategorias                    | PDM vigor |                   |                        |                         |                   | Proposta 5ªAlteração | Taxa de Variação |
|--------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|------------------|
|              |                                                    |                                  |           | Rural<br>Hectares | Urbanizado<br>Hectares | Urbanizável<br>Hectares | Total<br>Hectares | Hectares             | %                |
|              |                                                    |                                  |           |                   |                        |                         |                   |                      |                  |
| SOLO RÚSTICO | Espaços Agrícolas de produção                      |                                  |           | 11 330,28         |                        |                         | 11 330,28         | 11 328,95            | -0,01            |
|              | Espaços Florestais de produção                     |                                  |           | 12 009,56         |                        |                         | 12 009,56         | 12 304,60            | 2,46             |
|              | Espaços Florestais de conservação                  |                                  |           | 14 876,18         |                        |                         | 14 876,18         | 15 022,48            | 0,98             |
|              | Espaços afetos à Exploração de Recursos Geológicos |                                  |           | 1 280,67          |                        |                         | 1 280,67          | 1 289,47             | 0,69             |
|              | Espaços Naturais                                   |                                  |           | 1 631,13          |                        |                         | 1 631,13          | 1631,13              | 0,00             |
|              | Aglomerado Rural                                   |                                  |           | 149,46            |                        |                         | 149,46            | 152,00               | 1,70             |
|              | Áreas de Edificação Dispersa                       |                                  |           | 219,90            |                        |                         | 219,90            | 77,93                | -64,56           |
|              | Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestrutura |                                  |           |                   |                        |                         |                   | 449,40               |                  |
| Total        |                                                    |                                  |           | 41497,18          |                        |                         | 41 497,18         | 42 255,96            | 1,83             |
|              | Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestrutura |                                  | 449,40    |                   |                        |                         | 449,40            |                      |                  |
| Total        |                                                    |                                  |           |                   |                        |                         | 449,40            |                      |                  |
| SOLO URBANO  | Espaços Centrais                                   | Grau I                           |           |                   | 51,90                  |                         | 51,90             | 51,90                | 0,00             |
|              |                                                    | Grau II                          |           |                   | 251,46                 |                         | 251,46            | 252,53               | 0,43             |
|              |                                                    | Grau III                         |           |                   | 256,50                 |                         | 256,50            | 256,50               | 0,00             |
|              |                                                    | História e Património            |           |                   | 56,17                  |                         | 56,17             | 56,17                | 0,00             |
|              | Espaços Residenciais                               | Grau I                           |           |                   | 237,51                 | 41,55                   | 279,06            | 286,14               | 2,54             |
|              |                                                    | Grau II                          |           |                   | 2799,91                | 273,78                  | 3073,69           | 3028,13              | -1,48            |
|              | Espaços de Atividades Económicas                   | Área Comercial e Serviços        |           |                   | 208,06                 | 55,55                   | 263,61            | 223,55               | -15,20           |
|              |                                                    | Área de Estrada-Mercado          |           |                   | 194,18                 |                         | 194,18            | 194,18               | 0,00             |
|              |                                                    | Área Industrial e Armazenagem    |           |                   | 844,81                 | 635,65                  | 1480,46           | 1164,90              | -21,31           |
|              | Espaços Verdes                                     | Área de Proteção e Enquadramento |           |                   | 355,83                 |                         | 355,83            | 351,09               | -1,33            |
|              |                                                    | Área de Recreio e Lazer          |           |                   | 184,84                 |                         | 184,84            | 184,30               | -0,29            |
|              | Espaços de Uso especial                            | Área de Equipamentos             |           |                   | 244,20                 | 63,02                   | 307,22            | 299,90               | -2,38            |
|              |                                                    | Área Turismo                     |           |                   | 28,73                  | 44,80                   | 73,53             | 28,73                | -60,93           |
|              | Espaços Urbanos de Baixa densidade                 |                                  |           |                   | 7646,56                | 84,12                   | 7730,68           | 7807,19              | 0,99             |
| Total        |                                                    |                                  |           |                   | 13360,66               | 1198,47                 | 14559,13          | 14185,21             | -2,57            |

O quadro acima apresenta a diferença entre os valores das áreas das categorias do PDM em vigor e a proposta da 5ª alteração e a respetiva taxa de variação.

O solo rústico no PDM em vigor possui 41 497,18ha, com esta proposta passará a ter 42 255,96 ha, sendo a categoria de Espaços Florestais de Produção a que apresenta a variação mais elevada (2,46%) e as Áreas de Edificação Dispersa a maior variação negativa (-64,56%). Estas transferências entre categorias de diferentes classes do solo estão relacionadas com a necessidade de adaptar as AED às novas regras preconizadas no Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de Agosto.

A área do solo urbano sofre um decréscimo, sendo a taxa de variação de -2,57%, prevendo-se um aumento do solo rústico com uma taxa de variação positiva de 1,83%.

As categorias do solo urbano que apresentam variação positiva são, os Espaços Centrais de Grau II (0,43%), os Espaços Residenciais de Grau I (2,54%) e os Espaços Urbanos de Baixa Densidade (0,99 %).

No solo urbano a categoria que se prevê uma maior perda de área, com uma variação de -60,93%, é a dos Espaços de Uso Especial – Turismo.

### **RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL – REN**

De acordo com as indicações da CCDR-C emanadas pela CNT – Comissão Nacional do Território (DGT) não deverão existir propostas de exclusão no âmbito da alteração por adaptação a decorrer, a não ser pequenas correções ou lapsos.

O município de Leiria em coberto do acima referido decidiu não apresentar propostas de exclusão. Deste modo os capítulos relacionados com a REN serão retirados do relatório de fundamentação a propor ao parecer da Conferência Procedimental.

### **Conclusões finais do modelo territorial com a alteração PDM**

Com a presente proposta de classificação do solo, prevê-se que a maior parte do território continua incluído na classe de solo rústico, ocorrendo um aumento de 768,44 ha. As categorias do Espaço Florestal de Conservação e Espaços Florestais de Produção, como no PDM em vigor, continuam a ser as que assumem maior expressão quantitativa no território representado 35,57% e 29,11% respetivamente. A mancha de Espaço Florestal de Produção junto a Pedrógão correspondente à mata nacional e ao vale do Rio Lis integrado em Espaço Agrícola de Produção constituem situações relevantes no território. Esta relevância não se traduz na quantidade de área ocupada, mas antes pelo facto de se constituírem como territórios coesos e contínuos e que, por esse facto se destacam. No caso da Mata Nacional de Pedrógão essa continuidade vai para além dos limites do concelho integrando uma extensa mancha florestal que se desenvolve ao longo da frente marítima e se estende desde a Mata Nacional de Leiria a sul, até à Mata Nacional das Dunas de Lavos a norte. O mesmo acontece com os Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos em Maceira, Barracão e Monte Redondo. Pela dimensão e expressão territorial a Base Aérea n.º 5, em Monte Real, constitui igualmente um elemento marcante.

Apesar de o solo rústico não ter na edificação e na urbanização a sua vocação, subsistem neste território alguns tipos de povoamento com características de maior dispersão ou associados a formas rurais de povoamento. Os Aglomerados Rurais e as Áreas de Edificação Dispersa com pouca expressão territorial, mas que no entanto sofrerão alterações com esta nova alteração.

Estas áreas, com pouca densidade construtiva, integram nalguns casos as áreas de transição existentes no PDM de 1995 e, noutros, conjuntos de construções existentes de desenvolvimento linear. A integração em solo rústico destes aglomerados e conjuntos edificados reduz a intensidade dos fenómenos de crescimento linear e de dispersão do povoamento uma vez que estas categorias de espaço se traduzem no Regulamento do Plano em regras de construção que permitem densidades construtivas mais reduzidas do que as restantes categorias onde a edificação é permitida e, simultaneamente, não admitem a realização de operações de loteamento.

Relativamente ao solo urbano, a presente proposta segue as orientações do atual PDM que vai no sentido de promover a consolidação do papel polarizador e central da cidade de Leiria na estrutura urbana do concelho, na enfatização das

dinâmicas urbanas dos diferentes aglomerados criando condições para reforçar as suas capacidades centralizadoras, na consolidação dos espaços de atividades económicas existentes e no reforço da complementaridade com os espaços de atividades económicas dos municípios vizinhos.

Em algumas situações prevêem-se Unidades Operativas de Planeamento e Gestão para poder reservar áreas de solo a programar para o acima referido.

Em resumo, a proposta da 5ª alteração pretende dar continuidade à estratégia do PDM assumida em 2015, não implicando uma nova estratégia para o modelo territorial, mas sim a sua adaptação aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, que exclui agora a categoria operativa de solo urbanizável, conforme dispõe o n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT. Mantêm-se, assim as áreas do solo rústico e solo urbano muito próximas dos valores existentes com um aumento do solo rústico de 1,85%. Destaca-se, predominantemente a redução das Áreas de Edificação Dispersas (-64,56%) e dos Espaços de Uso Especial – Turismo (-60,93%).

## 4.23 UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

As Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG's) demarcam áreas de intervenção que, para efeitos da programação da execução do Plano, deverão ser objeto de instrumentos de programação e execução, que desenvolvam e concretizem os objetivos e termos de referência consignados no PDM, de modo a promover a sua coerência espacial e funcional, bem como a definição de prioridades de intervenção, permitindo otimização de investimentos.

A Câmara Municipal promove a programação e execução coordenada do PDM em vigor, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização de infraestruturas e de equipamentos de acordo com o interesse público e os objetivos estabelecidos no Plano, recorrendo aos mecanismos previstos na lei (artigo 117.º). O Plano em vigor demarcou UOPG's as quais delimitam áreas de intervenção que, para efeitos da programação da execução do Plano, as quais deverão ser objeto de instrumentos de programação e execução, que desenvolvam e concretizem os objetivos e termos de referência consignados no plano de modo a promover a sua coerência espacial e funcional (artigo 119.º).

A programação estratégica de execução do Plano será estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território. No âmbito destes programas é estabelecido as prioridades de concretização das unidades operativas de planeamento e gestão e identifica as áreas territoriais de urbanização prioritária, privilegiando as seguintes intervenções (artigo 120.º):

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

As UOPG's são acompanhadas do estabelecimento dos respetivos objetivos, bem como dos termos de referência para a elaboração de planos de urbanização (PU), planos de pormenor (PP), unidades de execução (UE), ou para a realização de operações urbanísticas, consoante o caso.

### **Constituem objetivos gerais das unidades operativas de planeamento e gestão:**

- Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária existente, promovendo soluções de continuidade e fluidez;
- Criar áreas verdes de enquadramento e desafogo das atividades desenvolvidas na envolvente para uso predominantemente público, que assegurem funções de qualificação ambiental com o intuito de qualificar os espaços onde se inserem;

- Salvar e valorizar o património arquitetónico através da definição de uma política específica visando a sua promoção e respeitando a sua estrutura urbana característica;
- Qualificar os espaços a urbanizar e a sua articulação com os espaços urbanos contíguos;
- Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaços propostos pelo presente plano;
- Programar e promover a instalação de redes de infraestruturas e sua execução;
- Integração dos recursos hídricos e situações de potencial paisagístico e ambiental, valorizando- os enquanto elementos da estrutura ecológica;
- Acautelar redes de infraestruturas urbanas recorrendo a tipologias próprias que garantam a sustentabilidade financeira e ambiental;
- Promover a qualidade urbana, ambiental e paisagística componente fundamental do produto turístico para valorizar e qualificar a oferta turística do Município;
- Aquando da programação da ocupação das áreas de Reserva Ecológica Nacional e Estrutura Ecológica Municipal deverão ser acauteladas as medidas necessárias por forma a salvar os valores em presença e estabelecer medidas que minimizem os efeitos da futura ocupação.

O plano em vigor delimitou na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo (artigo 121.º regulamento do PDM), dez (10) UOPG's, das quais três (3) correspondem a áreas industriais e de armazenagem, conforme consta na figura 4.22.1.

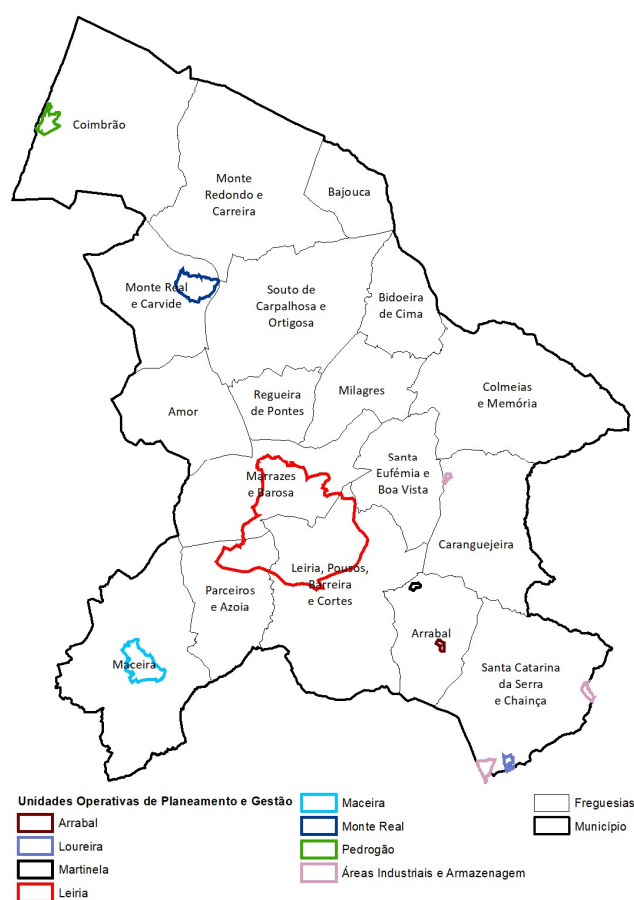


Figura 4.22.1 – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão do PDM em vigor.

A alteração em causa não envolve uma nova estratégia para o modelo territorial, no entanto a avaliação das áreas integradas no solo urbanizável, para adaptação do PDM aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, determinou uma reavaliação das UOPG's, demarcadas no Plano em vigor.

A proposta da 5ª alteração apresenta 5 novas UOPG, que integram a categoria de Espaços de Atividades Económicas (Área Industrial e Armazenagem e Áreas de Comércio e Serviços) e a anulação de uma UOPG existente, a UOPG da Martinela da categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade

### **UOPG – LEIRIA**

A UOPG Leiria deverá, de um modo geral, reforçar o seu papel de sede de concelho e distrito, tirar partido da riqueza do centro histórico e do seu património arquitetónico e urbano. A UOPG deverá dar coerência e promover sistemas de continuidade à cidade que, com exceção do seu centro, apresenta um carácter descontínuo e fragmentado, com claras repercussões na sua imagem e legibilidade.

O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:

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

### **UOPG - MACEIRA**

A UOPG de Maceira deve assumir-se como o segundo aglomerado do concelho, potenciando a proximidade com a Marinha Grande e a complementaridade de usos, a tradição industrial e a sua capacidade de atrair e fixar população.

O ordenamento desta unidade operativa de planeamento e gestão orienta-se pelos seguintes objetivos:

- Reconverter a área da indústria cimenteira situada na periferia poente da área de intervenção, através de áreas habitacionais, nomeadamente de habitação social, de equipamento e espaços verdes de uso público;
- Inversão do processo sistemático de estrangulamento do espaço urbano por parte das atividades industriais de exploração, e integração no sistema urbano das áreas de exploração que, encontrando-se numa fase de recuperação ambiental e paisagística, podem potenciá-lo e valorizá-lo;
- Integrar equipamentos de utilização coletiva nomeadamente equipamentos sociais, educativos, comerciais, de segurança e de saúde, atendendo à facilidade de acesso que estes terão de oferecer aos restantes aglomerados;
- Criar uma centralidade congregadora de fluxos de pessoas e bens que alimentará unidades consolidadas, mas díspares em termos de acessibilidade;
- Enquadrar, a par do mercado da Maceira, outras estruturas de apoio e articulá-las com as áreas habitacionais existentes;
- Propor, como áreas comerciais e de serviços, a integração de um espaço multiusos de carácter desportivo e cultural e células multifuncionais de serviços de apoio ao cidadão;
- Promover um novo ordenamento do tráfego para aliviar a sobrecarga das infraestruturas viárias de modo a permitir a criação de alternativas à EN 356-1 na ligação entre Maceirinha, A-do-Barbas e o aglomerado central da Maceira;
- Promover uma estrutura polarizadora que comporte o desenvolvimento integrado de equipamentos, serviços, comércio e habitação numa estrutura coerente e harmoniosa para a vivência urbana.
- **No solo rústico não são permitidos novos licenciamentos de agropecuárias e exploração de recursos geológicos;**

#### UOPG – MONTE REAL

A UOPG de Monte Real deverá evidenciar as termas e os equipamentos de apoio, a componente turística específica associada às termas, o seu carácter histórico e a proximidade com a base aérea.

O ordenamento desta unidade operativa de planeamento e gestão orienta-se pelos seguintes objetivos:

- Ordenar e disciplinar usos múltiplos na área adjacente confinante à variante de Monte Real e nós de ligação;
- Desincentivar, nas áreas referidas na alínea anterior, usos habitacionais, admitindo apenas obras de conservação nas construções existentes e criando, dotados de qualidade paisagística, corredores verdes de proteção aos nós e variante;
- Assegurar adequada mobilidade interna, reduzindo o tráfego de atravessamento na área central (consolidada) de Monte Real e melhorar a acessibilidade das suas funções centrais ao exterior, bem como a criação de novas vias, alargamento e retificação das existentes;
- Definir um núcleo central qualificado articulado com os espaços urbanos contíguos, que constitua uma área privilegiada do ponto de vista funcional, beneficiando o seu espaço público, concentrando equipamentos estruturantes e localizando atividades (lazer, restauração etc) que promovam a atratividade urbana;
- Definir, em articulação com a estrutura viária e pedonal, os espaços de vivência urbana e os espaços verdes de utilização coletiva;
- Fomentar o desenvolvimento turístico da área de intervenção;

### UOPG - PEDRÓGÃO

A UOPG de Pedrógão deverá ver reforçada a sua condição de aglomerado de praia, tirando partido da sua envolvente natural privilegiada.

De um modo geral pretende-se reordenar e hierarquizar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar. Promover uma ocupação multifuncional e uma rede de espaços públicos que se articulem com a envolvente e permitam criar uma rede de pistas pedonais e de ciclovias. Dar enquadramento urbano aos espaços de equipamentos existentes e previstos, promover a ocupação efetiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências dos lugares bem como as condições de segurança para a sua utilização. Recuperar e reutilizar o património arquitetónico e histórico presente.

O ordenamento desta unidade operativa de planeamento e gestão orienta-se pelos seguintes objetivos:

- Garantir um correto ordenamento de um território cuja vocação é a de estância balnear e atracção turística de qualidade;
- Impedir a fixação no território de novas unidades industriais, armazéns e oficinas e de quaisquer imóveis destinados a atividades congéneres, exceto se complementares de uma função comercial principal;
- Sujeitar a área a plano de alinhamentos com o intuito de garantir um conjunto urbano mais coerente, aumentando a dimensão dos perfis transversais dos arruamentos existentes, com vista à inclusão de passeios e eventualmente de estacionamento marginais às vias;
- Manter ou criar zonas verdes para garantir o equilíbrio ambiental urbano e a fruição, por parte da população, de zonas de recreio e lazer, devendo qualquer intervenção ser precedida de projeto paisagístico, exceto para a instalação de mobiliário urbano e de equipamento de apoio de pequena dimensão;
- Qualificar e valorizar a imagem urbana da frente marítima, nomeadamente ao nível das volumetrias e tratamento das fachadas dos edifícios;
- Reordenar as áreas de estacionamento e as infraestruturas de apoio aos núcleos piscatórios existentes na frente marítima;
- Reabilitar os espaços de uso público, valorizar funcional e paisagisticamente os espaços exteriores públicos existentes e resolver os problemas de drenagem superficial da frente marítima;
- Cumprir com o estipulado no Plano de Ordenamento da Orla Costeira;
- No solo rústico são permitidos usos dominantes e complementares previstos para a categoria de espaços de uso especial.

### UOPG - ARRABAL

O ordenamento da UOPG do Arrabal orienta-se pelos seguintes objetivos:

Desenvolver para a área um plano de pormenor com efeitos registais para dar prossecução aos objetivos abaixo identificados pois a área encontra-se em solo rustico mas pretende-se que seja reclassificada por forma a promover a:

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

- Contribuir para o reforço da identidade urbana da sede de freguesia, com hierarquização e estruturação do tecido urbano;
- Promover um núcleo central articulado com os espaços envolventes contíguos, que constitua uma área privilegiada do ponto de vista multifuncional, concentrando atividades (lazer, comércio, serviços, equipamentos), de apoio ao cidadão que promovam a atratividade urbana;
- Definir uma estrutura verde adequada às necessidades da população e que contribuam para uma integração harmoniosa nos espaços envolventes;
- Definir os espaços públicos de circulação viária e pedonal e de estacionamento;
- Assegurar a adequada integração desta área com a envolvente, designadamente a sua relação com as infraestruturas rodoviárias;
- Programação e promoção das redes de infraestruturas.

### UOPG - LOUREIRA

O ordenamento da UOPG da Loureira passa por Desenvolver **para a área um plano de pormenor com efeitos registais** para dar prossecução aos objetivos abaixo identificados pois a área encontra-se em solo rustico mas pretende-se que seja reclassificada por forma a:

- Promover uma centralidade qualificada e integrada em torno da área de atividade turística Leiria-Fátima onde se pode criar sinergias e integrar recursos turísticos;
- Promover um núcleo central articulado com os espaços envolventes contíguos, que constitua uma área privilegiada do ponto de vista multifuncional, concentrando atividades (lazer, comércio, serviços), de apoio ao cidadão que promovam a atratividade urbana;
- Definir os espaços públicos de circulação viária e pedonal e de estacionamento;
- Assegurar a adequada integração desta área com a envolvente, designadamente a sua relação com as infraestruturas rodoviárias existentes e os novos arruamentos a criar;
- Programação e promoção das redes de infraestruturas.

### UOPG – Áreas de Atividades Económicas

O ordenamento destas UOPG, na generalidade orienta-se pelos seguintes objetivos:

- Prever áreas devidamente estruturadas para a instalação de atividades económicas;
- Assegurar a adequada integração destas áreas de atividades económicas com a envolvente, designadamente a sua relação com as infraestruturas rodoviárias existentes e os novos arruamentos a criar;
- Definir os espaços públicos de circulação viária, de estacionamento, bem como a localização de zonas verdes de proteção e enquadramento;
- Potenciar as relações intermunicipais na gestão das infraestruturas.

As áreas que constituem a UOPG Áreas de Atividades económicas são:

1. **Loureira/Santa Catarina da Serra** – Passa a integrar o solo rústico, podendo ser intervencionada apenas com a intervenção de um plano de pormenor com efeitos registais e que classifique a área como solo urbano de espaços de atividades económicas – AIA  
Pode ser feito por fases. Não se torna obrigatório a classificação total da área
2. **Quinta da Sardinha/Santa Catarina Serra** – Esta área integra áreas do solo urbano – Espaços de atividade Económicas - AIA e do solo rústico – Espaço Florestais de conservação. A área integrada em solo urbano encontra-se condicionada por REN na tipologia de Áreas de Máxima Infiltração.
3. **Longra/Caranguejeira** – Esta área tem também espaços verdes de proteção e enquadramento, condicionados por REN e que deverão ser conjugados com a restante área industrial e armazenagem.
4. **Moinho de Vento/Caranguejeira** - Passa a integrar o solo rústico, podendo ser intervencionada apenas com a intervenção de um plano de pormenor com efeitos registais e que classifique a área como solo urbano de espaços de atividades económicas – AIA  
Pode ser feito por fases. Não se torna obrigatório a classificação total da área
5. **Casal da Lebre/Maceira** – Passa a integrar o solo rústico, podendo ser intervencionada apenas com a intervenção de um plano de pormenor com efeitos registais e que classifique a área como solo urbano de espaços de atividades económicas – AIA  
Pode ser feito por fases. Não se torna obrigatório a classificação total da área
6. **Charneca/Carvide** – Passa a integrar o solo rústico, podendo ser intervencionada apenas com a intervenção de um plano de pormenor com efeitos registais e que classifique a área como solo urbano de espaços de atividades económicas – AIA  
Pode ser feito por fases. Não se torna obrigatório a classificação total da área
7. **Falcão/Marrazes** – Passa a integrar o solo rústico, podendo ser intervencionada apenas com a intervenção de um plano de pormenor com efeitos registais e que classifique a área como solo urbano de espaços de atividades económicas  
Pode ser feito por fases. Não se torna obrigatório a classificação total da área
8. **Vale Pereiro/Boa Vista** – Passa a integrar o solo rústico, podendo ser intervencionada apenas com a intervenção de um plano de pormenor com efeitos registais e que classifique a área como solo urbano de espaços de atividades económicas.  
Pode ser feito por fases. Não se torna obrigatório a classificação total da área

Quadro 4.22.2 - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão - 5ª alteração

| Proposta 5ª Alteração               |                       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UOPG                                | Classe de uso do solo |                   | Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                     | Solo urbano (ha)      | Solo rústico (ha) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Leiria                              | 2368,5                | 243,6             | Manter a UOPG. O solo urbanizável passa para solo urbano e a área de turismo passa a integrar a categoria de espaços de uso especial - área de equipamentos e a categoria de Espaços Verdes - área de proteção e enquadramento.                                                                                                                                                                                                |
| Maceira                             | 155,02                | 65,6              | Manter a UOPG. A uopg da Maceira passará a integrar solo rústico pois algumas áreas urbanizáveis foram classificadas para solo rustico assim como alguns dos Espaços verdes existentes.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Monte Real                          | 183,8                 |                   | Manter a UOPG. A UOPG de Monte Real mantém os mesmos pressupostos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pedrógão                            | 6165                  | 12                | Manter a UOPG. O solo urbanizável espaço de uso especial – área de equipamento, (12,00ha), passa a integrar o solo rústico na categoria espaços florestais de conservação.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Arrabal                             |                       | 12,41             | Manter a UOPG. O solo urbanizável e o espaço verde que constituíam esta UOPG é na sua totalidade classificado para solo rústico na categoria espaços florestais de conservação.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Loureira                            |                       | 22,4              | Manter a UOPG. A totalidade da área integrada em solo urbanizável espaço de uso especial – turismo, passa a integrar o solo rústico na categoria espaços florestais de conservação.                                                                                                                                                                                                                                            |
| UOPG Áreas de Atividades Económicas |                       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Loureira-UAE-IA-24                  |                       | 45,75             | Manter a UOPG. O solo urbanizável Espaço de atividades económicas - área industrial e armazenagem passa a integrar o solo rústico na categoria de espaços florestais de conservação.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Quinta da Sardinha-UAE-IA-23        | 9,66                  | 13,17             | Manter a UOPG. O solo urbanizável Espaço de atividades económicas - área industrial e armazenagem é dividido em solo rústico na categoria de espaços florestais de conservação e o solo urbano na categoria de espaços de atividades - AIA                                                                                                                                                                                     |
| Longra-UAE-IA-6                     | 8,11                  |                   | Manter UOPG. O solo urbanizável Espaços de Atividades Económicas - Área Industrial e armazenagem é dividido : 2,1ha passam para solo urbanizado da mesma categoria e 2,4 ha por se encontrarem condicionados por REN, passam a integrar os Espaços Verdes - Área de Proteção e Enquadramento.                                                                                                                                  |
| Moinho Vento-UAE-IA-8               |                       | 18,36             | A nova UOPG proposta integra o espaço urbanizável área industrial e armazenagem UAE-IA-8 – Moinho de Vento. Foi efetuado uma alteração à classe de uso do solo, a totalidade da área passa a integrar o solo rústico na categoria espaços florestais de produção, no sentido de vir a ser reclassificada no âmbito de um Plano de Pormenor com efeitos registrais                                                              |
| Casal da Lebre - UAE-IA-9           |                       | 37,82             | A nova UOPG proposta integra o espaço urbanizável área industrial e armazenagem UAE-IA-9 – Casal da Lebre. Foi efetuado uma alteração à classe de uso do solo, a totalidade da área passa a integrar o solo rústico na categoria espaços florestais de produção.                                                                                                                                                               |
| Charneca - UAE-IA-20                |                       | 35,81             | A nova UOPG proposta integra o espaço urbanizável área industrial e armazenagem UAE-IA-20 – Charneca- Carvide. Foi efetuado uma alteração à classe de uso do solo, a totalidade da área passa a integrar o solo rústico na categoria espaços florestais de produção.                                                                                                                                                           |
| Falcão - UAE-CS-1                   | 35,06                 | 26,22             | A nova UOPG proposta integra o espaço urbanizável área comercial e de serviços UAE-CS-1 – Falcão e a área industrial e armazenagem (UAE-IA-16). Propõe-se manter esta área parcialmente em espaços de atividades económicas – área comercial e de serviços (15,58 ha), em Área Industrial e Armazenagem (3,56 ha) e a restante área passa a integrar o solo rustico na categoria de Espaços Florestais de Produção (26,27 ha). |
| Vale Pereiro-UAE-CS-2               | 2125                  | 13,69             | A nova UOPG proposta integra o espaço urbanizável área comercial e de serviços UAE-CS-2 – Vale Pereiro. Foi efetuado uma alteração à classe de uso do solo, a totalidade da área passa a integrar o solo rústico na categoria espaços florestais de produção.                                                                                                                                                                  |
|                                     | 2843,05               | 584,63            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Com a redefinição das áreas urbanizáveis houve necessidade de reajustar UOPG existentes e criar novas, nomeadamente novas UOPGS de solo rústico e que se poderão desenvolver através de planos de pormenor com efeitos registais, ficando aquela UOPG como “reserva de solo” para Espaços de Atividades Económicas.

De um total de UOPG com 243,03ha passamos para uma proposta de 584,63 ha, quase que duplicou a área.

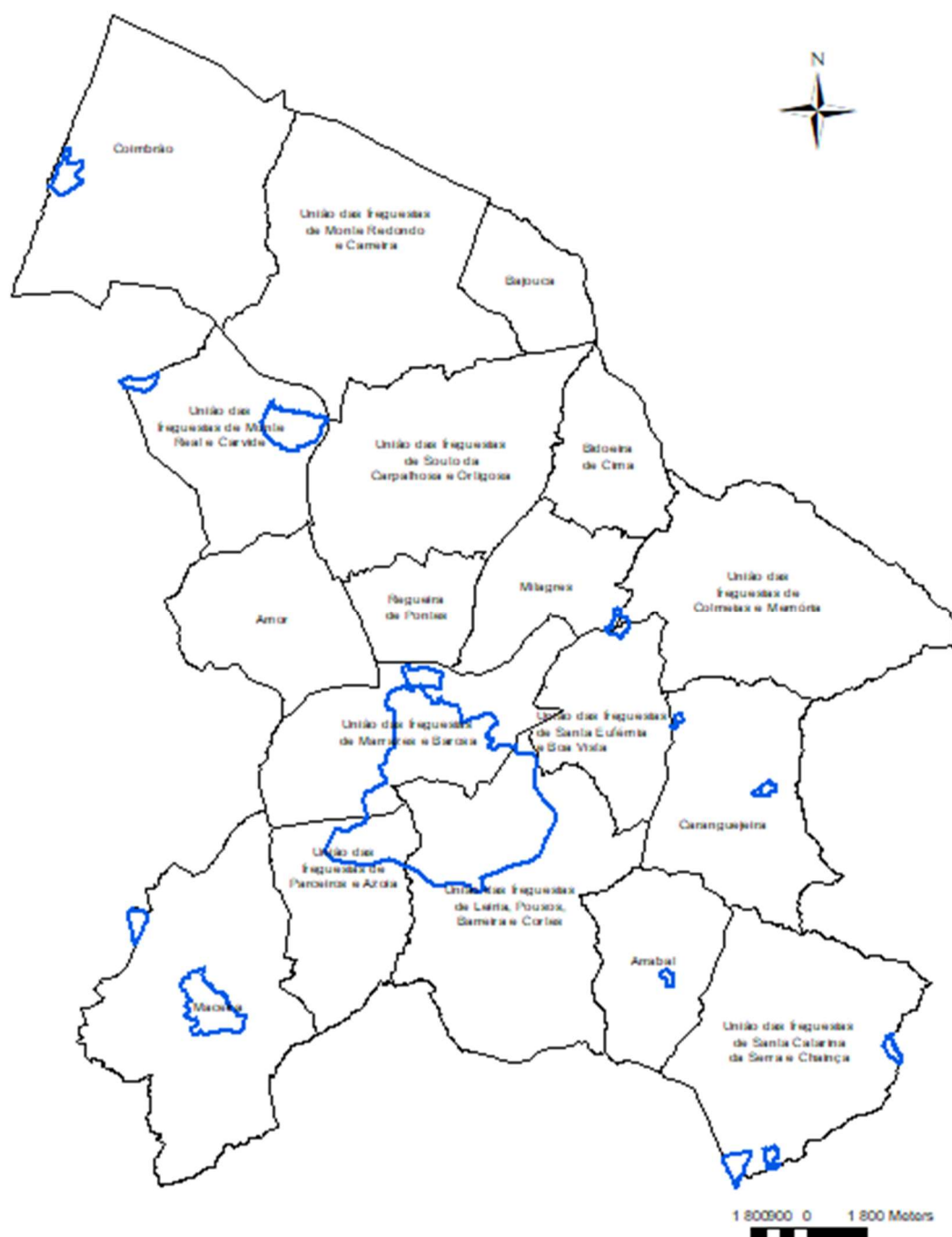


Figura 4.22.2 – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão propostas na 5ª alteração.

## 5. RUÍDO – MAPA DE RUÍDO/PLANTA DE ZONAMENTO ACÚSTICO

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007 de 1 de Agosto, que aprova o Regulamento Geral do Ruído (RGR), o Mapa de Ruído tornou-se um elemento obrigatório que acompanha os Planos Diretores Municipais (PDM) e os Planos de Urbanização (PU). Esta obrigatoriedade é reforçada pelo n.º 1 do artigo 7.º deste normativo, que define que “As Câmaras Municipais elaboram Mapas de Ruído para apoiar a elaboração, alteração e revisão dos planos diretores municipais e dos Planos de Urbanização”.

O Decreto – Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro alterou a Portaria 138/2005 de 2 fevereiro, que definia os elementos que acompanham o Plano Diretor Municipal, passando a incluir o Mapa de Ruído.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que procede, à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a Portaria 138/2005 de 2 de fevereiro foi revogada (artigo 205º), passando a encontrar-se definidos neste diploma os elementos que acompanham os Planos Diretores Municipais, os Planos de Urbanização e os Planos de Pormenor.

No seguimento do acima referido, os Mapas de Ruído constituem uma ferramenta estratégica de apoio ao processo de planeamento e ordenamento do território, permitindo assegurar a qualidade do ambiente sonoro e promover a distribuição adequada de usos do solo, tendo em consideração as fontes de ruído. Estes Mapas têm como objetivo fundamental fornecer informação para garantir a preservação de zonas com níveis sonoros regulamentares, a correção de zonas com níveis sonoros não regulamentares, bem como a definição de novas zonas sensíveis ou mistas com níveis sonoros compatíveis.

O município de Leiria, no âmbito da revisão do PDM de Leiria elaborou o Mapa de Ruído do concelho de Leiria à escala 1/25000, aprovado em deliberação camarária de 22 de julho de 2008.

Em reunião de câmara de 18 de outubro de 2011 foi aprovado o Mapa de ruído da cidade de Leiria à escala 1/5000, de acordo com o disposto nas normas legais vigentes.

Com a publicação da revisão do PDM em agosto de 2015, foram publicados: o estudo do ruído do concelho de Leiria elaborado à escala 1/25000 e a Planta de Ordenamento - Zonamento acústico que contém as zonas mistas e sensíveis e zonas de conflito delimitadas a partir das medições efetuadas no mapa de Ruído do concelho aprovado em 22 de Julho de 2008.

Considerando que:

- A planta de zonamento acústico define as zonas de conflito relacionadas com o mapa de ruído do concelho de Leiria;
- Que existe aprovado em reunião de câmara o mapa de ruído para a Cidade de Leiria, que foi elaborado à escala 1/5000 e para apoio à decisão é um documento importante;

Propõe-se a alteração da carta de zonamento acústico de modo a incluir a informação do ruído recolhido à escala 1/5.000 para o perímetro da cidade de Leiria (anexo IV).

Para além do acima referido percebeu-se ao longo da elaboração da nova planta de zonamento acústico que se encontravam delimitadas zonas sensíveis em solo rural e cuja tipologia de equipamentos, na maioria dos casos, não foi

considerada na metodologia do PDM para a delimitação de zonas sensíveis. Sendo de propor retirar as zonas sensíveis incorretamente delimitadas.

Assim pretende-se corrigir a Planta de zonamento acústico, também no que se refere às zonas sensíveis apresentadas nas figuras seguintes.



Figura 5.1 - Zona sensível (polígono azul) que não se enquadra no que se refere ao tipo de equipamentos considerados para a delimitação das zonas sensíveis.



Figura 5.2 - Zona sensível (polígono azul) que não se enquadra no que se refere ao tipo de equipamentos considerados para a delimitação das zonas sensíveis.



Figura 5.3 - Zona sensível (polígono azul) que não se enquadra no que se refere ao tipo de equipamentos considerados para a delimitação das zonas sensíveis.



Figura 5.4 - Zona sensível (polígono azul) que não se enquadra no que se refere ao tipo de equipamentos considerados para a delimitação das zonas sensíveis.



Figura 5.5 - Zonas sensíveis (polígono azul) que não se enquadram no que se refere ao tipo de equipamentos considerados para a delimitação das zonas sensíveis.



Figura 5.6 - Localização incorreta da zona sensível (polígono azul). Delimitar no equipamento no edifício a sul.

## 6. INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS PROPOSTAS

A análise de questões relacionadas com a rede viária é fundamental para o planeamento e ordenamento territorial, pois delas, depende o nível das acessibilidades de qualquer município, e por consequência, o respetivo desenvolvimento sócio-económico-cultural.

As infraestruturas de suporte à circulação de pessoas, bens e serviços, são um fator determinante no desenvolvimento social, económico e cultural das populações das áreas territoriais que servem. A sua existência, ou inexistência, traçado, condições de serviço, estado de conservação e manutenção, em qualidade e eficiência, proporcionam, condicionam ou limitam, a “liberdade” de circulação, o acesso a bens e serviços, sobretudo a bens e serviços sofisticados, de nível superior e considerável grau de complexidade. Com efeito são as infraestruturas viárias que suportam a circulação dos diversos modos de transporte.

A definição concreta da estrutura viária, e capacidade das suas infraestruturas, tem, muito para além da função regularizadora dos fluxos existentes e previsíveis, forte influência nas interações espaciais, e constituem elementos preponderantes na estruturação do território, assumindo-se antes de tudo como um elemento fundamental de organização do espaço, estabelecendo o seu “esqueleto”.

Existem no âmbito da rede viária dois níveis distintos de intervenção municipal. Por um lado, a construção, conservação, retificação da rede viária, por outro o ato de gestão da sua área marginal. Neste caso compete ao município promover os regulamentos que contemplem normas definidoras das características das vias – eixo, limite das plataformas, zona de estrada, etc. Assim, a importância crescente que a questão da rede viária merece no contexto do desenvolvimento municipal e local impõe ao Plano Diretor Municipal a necessidade de proceder a estudos relativos à hierarquia e funcionamento da rede bem como às suas características e estado de conservação.

Neste sentido, e no âmbito do Plano, importa conhecer a rede viária de um dado território, nas suas relações e ligações nos seus vários níveis: seja ao nível macro do território nacional, seja a um nível intermédio, da região envolvente, e ao nível micro, concelhio e local; e compete considerar na área territorial que o concelho ocupa, situações manifestamente desadequadas em termos de hierarquia prevendo a prazo a dotação de uma rede viária adequada aos modernos requisitos de circulação rodoviária.

Na planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo a rede viária existente e proposta do concelho de Leiria foi estruturada e classificada funcionalmente em três níveis de hierarquia funcional, na perspetiva de utilização, com o objetivo de dotar este espaço territorial de um sistema de mobilidade e de transportes.

De acordo com a figura 6.1 foram representados os seguintes níveis hierárquicos:

Nível I – Rede Estruturante - vias de atravessamento do espaço urbano, mais exclusivamente viradas para o serviço das deslocações de média e longa duração de ligação entre as zonas urbanas que representam os mais importantes polos de geração e atração de tráfego

Nível II – Rede Distribuição Principal - vias onde se pretende garantir níveis significativos de fluidez e capacidade de tráfego, constituindo as principais entradas e saídas do Concelho na sua ligação com os aglomerados envolventes, assumindo um papel estruturante à escala do Concelho.

Nível III – Rede Distribuição Secundária - vias que estabelecem as ligações da rede principal municipal às sedes de freguesia assim como a ligação entre estas, e as acessibilidades aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia.

Embora não estando representadas, dado que pertencem à cartografia base, existem ainda vias de acesso local (Nível IV), ou seja, as restantes vias públicas não incluídas nos níveis hierárquicos supracitados, de carácter estritamente local, de acesso às habitações e atividades, garantindo o acesso a todos os pontos do tecido urbano dos aglomerados.

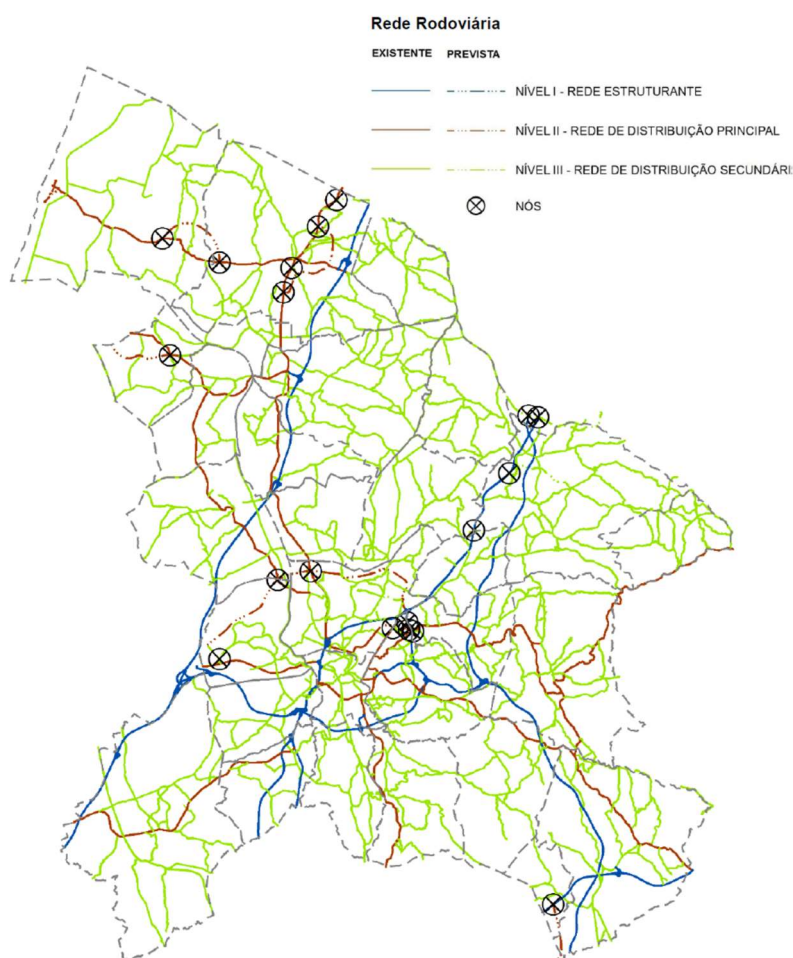


Figura 6.1 - Níveis hierárquicos da rede rodoviária existente e prevista no concelho

Relativamente à rede rodoviária prevista, o relatório do Plano refere que a cidade de Leiria acaba de encerrar um ciclo de alguns anos em que uma série de intervenções de fundo foram levadas a cabo ao nível do espaço urbano e do sistema de transportes. O mesmo se passou com o concelho de Leiria, que em poucos anos viu implementado o previsto no Plano Rodoviário Nacional de 2000, com um incremento significativo da sua conexão com o território nacional e regional.

Atendendo às estratégias definidas pelo PROT-C, o Município de Leiria não incorpora no Plano a programação de novas infraestruturas de transporte ou a remodelação das existentes, a não ser quando enquadradas e fundamentadas segundo lógicas não exclusivamente sectoriais, priorizando antes o seu papel instrumental na satisfação de necessidades económicas e sociais e na prossecução de objetivos de ordenamento e desenvolvimento do território.

Assim as vias propostas na 1.ª Revisão do PDM pretendem cumprir os seguintes objetivos:

- Consolidação da centralidade regional da Cidade de Leiria e das suas ligações à rede nacional;
- Reforço das dinâmicas industriais, empresariais e de logística;
- Reforço de estrutura policêntrica dos sistemas urbanos;
- Promoção da qualidade de vida dos centros urbanos.

As vias propostas enquadram-se no Nível I – Rede Estruturante, Nível II - Rede de Distribuição Principal e Nível III – Rede de Distribuição Secundária:

#### Nível I – Rede Estruturante

- I.1 - Reperfilamento para perfil de autoestrada da EN 1, entre o Nó da Almuinha Grande e o Nó da ZICOFA;
- I.2 - Nó de Ligação IP 1 (A 1) / IC 2 (EN 1), projeto intermunicipal com Pombal.

#### Nível II - Rede de Distribuição Principal

- II.1 - Ligação da Circular Oriente de Leiria com a Circular Interna de Leiria;
- II.2 - Variante Norte à Zona Urbana de Leiria – Ligação IC 2 e EN 113 à EN 109;
- **II.3 - Variante Norte à Zona Urbana de Leiria – Ligação EN 109 à EN 242;**
- II.4 - Variante de Coimbra (variante à EN 109-9);
- II.5 - Variante de Monte Redondo (variante à EN 109);
- **II.6 - Via de ligação do IC 9 à Zona Industrial de Santa Catarina da Serra;**
- II.7 - Variante da Zona Industrial de Carvide/Vieira de Leiria.

#### Nível III - Rede de Distribuição Secundária

- III.1 - Via intermunicipal de Ligação A 1-EN 109, que integra a ligação do IP 1 (A 1) /IC 2 (EN 1), a via de ligação deste nó ao CM 1038 e o CM 1038;
- **III.2 - Vias na Zona Industrial do Casal do Cego;**
- III.3 - Via em Colmeias (ligação do IC 2 às zonas de exploração de inertes);
- III.4 - Via em Casal Pereiro;
- III.5 - Variante dos Capuchos;

- III.6 – Via estruturante Praia do Pedrogão.

Os territórios são dinâmicos, daí que, em qualquer estratégia a definir, será necessário verificar a sua capacidade de mobilidade, ou seja, analisar a distribuição e densidade da rede viária, assim como as suas potencialidades e debilidades, de forma a possibilitar a criação de medidas capazes de melhorar as acessibilidades, num contexto de desenvolvimento sustentável a diferentes escalas territoriais.

É essencial que o PDM, mais que um instrumento de gestão, se constitua como um instrumento orientador de estratégias de desenvolvimento de modo a garantir a valorização e sustentação do território municipal, designadamente através da sua infraestruturação. Assim, de acordo com o n.º 3 do artigo 112.º do regulamento do PDM, após três anos sobre a data de entrada em vigor do plano poderá ser feita a avaliação da rede rodoviária proposta, possibilitando a sua eliminação total ou parcial que não se pretendam vir a executar, por não estar garantida a sua viabilidade e ou sustentabilidade, a possibilidade de se instituírem novas vias, ou de se reformularem as atuais, face à estratégia atual para o território municipal.

Decorridos aproximadamente cinco anos após a aprovação da 1ª revisão do PDM de Leiria, foi efetuada uma avaliação sobre a rede viária proposta assente em 3 fatores:

- Dinâmicas urbanas, da construção e respetiva infraestruturação;
- Entrada em funcionamento, das oportunidades de investimentos de relevante interesse público;
- Incompatibilização dos traçados das propostas viárias às características físicas do território

A avaliação foi efetuada a 4 traçados viários propostos: Via de ligação do IC 9 à Zona Industrial de Santa Catarina da Serra, uma das vias propostas para a área industrial do Casal do Cego entre a via existente paralela à EN1/IC2 e a EM 533 (Estrada para os Pinheiros); o troço da Variante Norte à Zona Urbana de Leiria – Ligação EN 109 à EN 242 e uma via proposta de ligação desta à zona industrial da Barosa.

### **III.2 - Vias na Zona Industrial do Casal do Cego**

Pretende-se eliminar a via proposta apresentada na figura 7.2 e 7.3 da área industrial do Casal do Cego, por já se ter assegurado a ligação prevista no estudo prévio da via, entre a via existente paralela à EN1/IC2 e a EM 533 (Estrada para os Pinheiros), através da atual Rua Casal do Cego (figura 7.4), de uma forma mais simplificada, com menos custos e sem grandes intervenções no terreno aproveitando caminhos existentes, que foram intervencionados, alargamentos e/ou pavimentações, de forma a poderem comportar tráfego pesado pois este traçado encontra-se parcialmente na categoria de Espaços de Atividades Económicas - Área industrial e armazenagem e Espaços Residenciais de Grau II.



Figura 6.2 – Extrato, sem escala, da cartografia à escala 1:1000 com a sobreposição do traçado proposta para a área industrial do Casal do Cego.



Figura 6.3 – Extrato do ortofotomapa com a sobreposição da área industrial do Casal do Cego e o traçado proposto.

### II.3 - Variante Norte à Zona Urbana de Leiria – Ligação EN 109 à EN 242 e via de ligação à área industrial da Barosa

Este traçado não se apresenta na atualidade como prioritário para o Município de Leiria tendo em conta a rede viária prevista por concretizar e não se encontra previsto nas grandes opções do plano. Os fatores que estão na base da eliminação deste traçado são por um lado, o elevado custo da obra devido à topografia do terreno (figura 7.6), face ao benefício na atualidade e, por outro lado, o impacto ambiental sobre o Vale do Rio Lis, havendo necessidade de construir mais uma ponte.

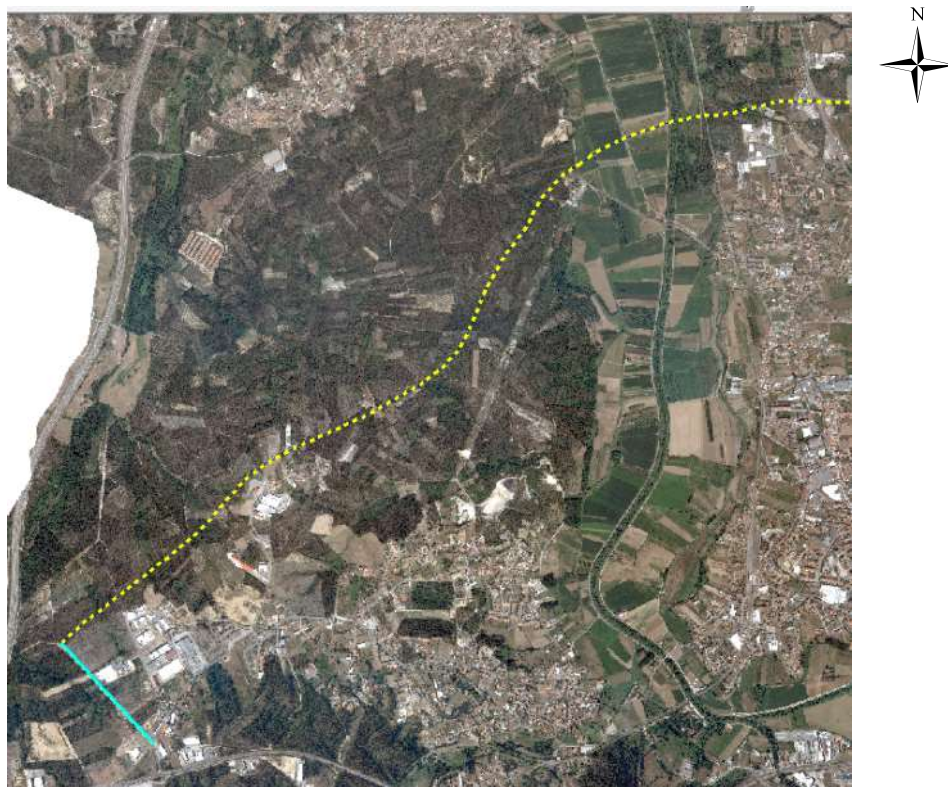


Figura 6.5 - Extrato do ortofotomapa com a sobreposição o traçado proposto Variante Norte à Zona Urbana de Leiria – Ligação EN 109 à EN 242 (amarelo) e via de ligação à área industrial da Barosa (azul).

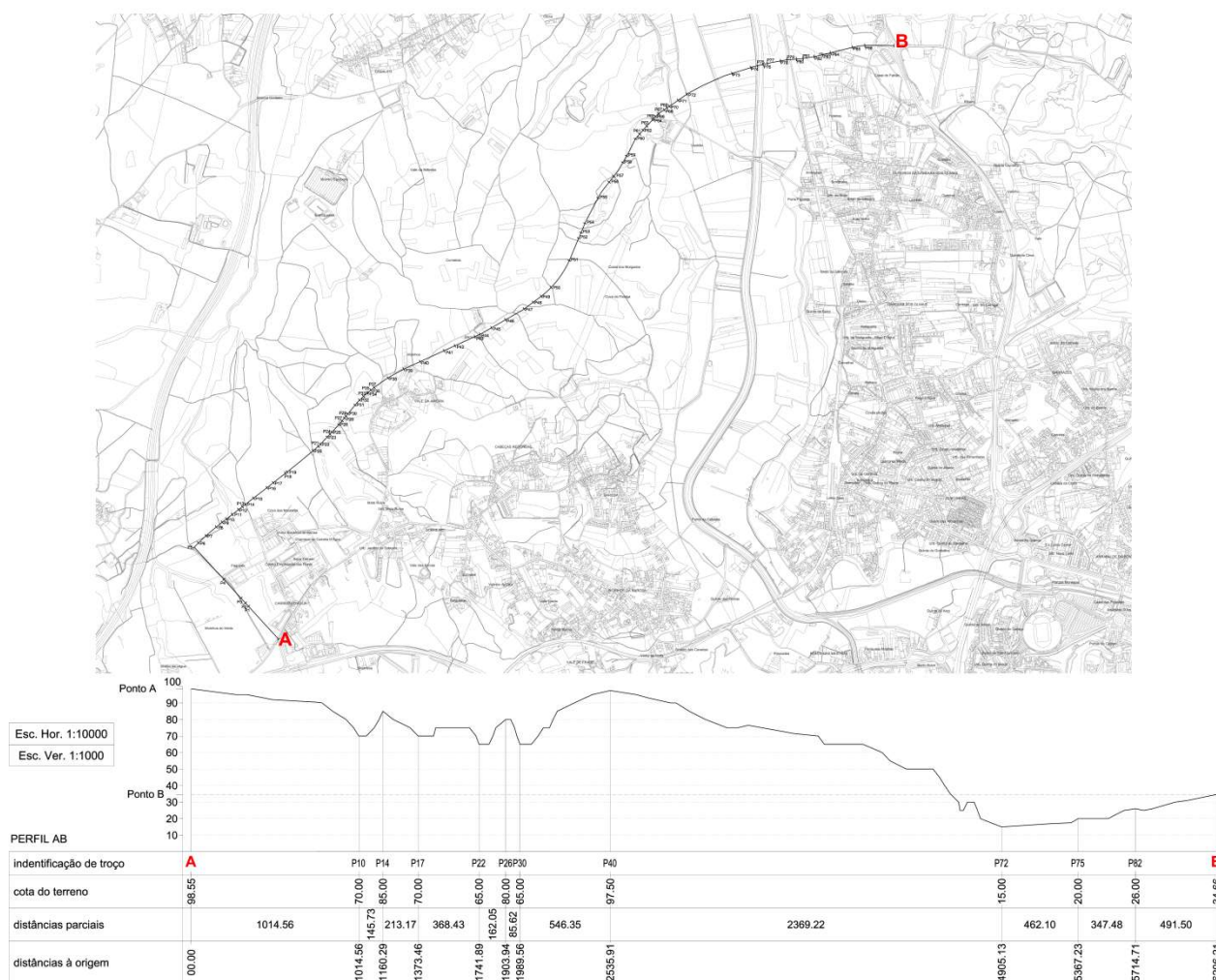


Figura 6.6 – Perfis topográficos e traçado da via proposta

## II.4 - Via de ligação do IC 9 à Zona Industrial de Santa Catarina da Serra

Este traçado proposto no PDM de Leiria como via distribuição principal de nível II, pretende servir de articulação com a EN 356 e o IC 9, passando pela área industrial de Santa Catarina da Serra e providenciando acessos de importância superior a esta área.

Este traçado não se apresenta, na atualidade, como prioritário para o Município de Leiria tendo em conta a rede viária prevista por concretizar e não se encontra previsto nas grandes opções do plano. Os fatores que estão na base da eliminação deste traçado são por um lado, o elevado custo da obra devido à topografia do terreno face ao benefício na atualidade e, por outro lado, a possibilidade de não ter viabilidade pela necessidade de efetuar um nó de ligação ao IC9, situação que não se apresenta viável para a Infraestruturas de Portugal.



Figura 6.7. Extrato do ortofotomapa de 2018 com a via proposta da zona industrial de Santa Catarina da Serra

Em conclusão, propõe-se a eliminação dos traçados viários acima propostos da planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo, decorrentes das dinâmicas urbanas, da construção e respetiva infraestruturização e entrada em funcionamento, das oportunidades de investimentos de relevante interesse público e da incompatibilização dos traçados das propostas viárias às características físicas do território, que demonstraram não ser viável ou desejável a sua concretização.

## 7. REGULAMENTO - ALTERAÇÃO

O regulamento como principal suporte legal do plano serve de apoio à gestão urbanística e garante flexibilidade e discricionariedade devidamente balizada em relação às opções e decisões a tomar. Este deve ser estratégico e flexível no que se refere à ocupação, transformação do uso do solo, utilizando para o efeito indicadores urbanísticos de orientação e controle.

Assim, propõe-se alteração e aditamento dos seguintes artigos do regulamento do PDM:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Artigo 2.º (Objetivos e estratégia)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |
| <b>Versão aprovada</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>n.º 1 alínea e)</b> |
| Estruturar uma perspetiva de proteção para o solo rural, conduzindo a um modelo de intervenção de valoração e rentabilização das atividades agroflorestais e seus aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, aproveitando novas oportunidades nos domínios das energias renováveis, empreendimentos turísticos e condicionando o povoamento disperso.                                                                                                                              |                        |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>n.º 1 alínea e)</b> |
| Estruturar uma perspetiva de proteção para o solo <b>rústico</b> , conduzindo a um modelo de intervenção de valoração e rentabilização das atividades agroflorestais e seus aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, aproveitando novas oportunidades nos domínios das energias renováveis, empreendimentos turísticos e condicionando o povoamento disperso.                                                                                                                    |                        |
| <b>Fundamentação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional. |                        |

|                                                                                                                                                   |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Artigo 4.º (Instrumentos de gestão territorial a observar)</b>                                                                                 |                  |
| <b>Versão aprovada</b>                                                                                                                            | <b>alínea c)</b> |
| Plano de Pormenor de St. Agostinho, Resolução do Conselho de Ministros n.º 84/06, de 30 junho, alterado pelo Aviso n.º 8655/2015, de 7 de agosto; |                  |
|                                                                                                                                                   | <b>alínea d)</b> |
| Plano de Pormenor Olhalvas/São Romão, Aviso n.º 9986/2012, de 24 de julho;                                                                        |                  |

**Proposta de Alteração****alínea c)**

Plano de Pormenor de St. Agostinho, Resolução do Conselho de Ministros n.º 84/06, de 30 junho, alterado pelo Aviso n.º 1499/2019, de 25 de janeiro;

**alínea d)**

Plano de Pormenor Olhalvas/São Romão, Aviso n.º 9986/2012, de 24 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 1501/2012, de 16 de novembro;

**Fundamentação**

Atualização dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, em vigor para a área de município de Leiria: aprovação da 2.ª alteração do Plano de Pormenor de Santo Agostinho, publicada através do Aviso n.º 1499/2019, de 25 de janeiro e retificação do Aviso n.º 9986/2012, de 24 de julho, pela Declaração de Retificação n.º 1501/2012, de 16 de novembro.

**Artigo 5.º (Definições)****Versão aprovada****n.º 2, alínea a)**

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

**n.º 2, alínea b)**

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

**n.º 2, alínea d)**

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

**n.º 2, alínea f)**

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

**Proposta de Alteração**

**n.º 2, alínea a)**

Cave - Piso de um edifício situado abaixo da cota de soleira, total ou parcialmente enterrado. Admite-se que a cave possa estar visível até 1 metro de altura medida no ponto médio da fachada confinante com a via pública relativamente ao perfil natural do terreno. **Caso o piso de cave se situe abaixo da cota do arruamento a cota de soleira pode estar visível até 1 metro de altura no ponto médio da fachada confinante com o arruamento relativamente à cota do arruamento. Quando exista mais que um arruamento deve ter-se em conta a fachada principal do edifício.**

**n.º 2, alínea b)**

**Área total de construção» (ΣAc)» – é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território. A área total de construção de uma operação urbanística pode desagregar-se, para efeitos de cálculo de edificabilidade, em área de utilização do edifício (Ac uti) e área complementar do edifício (Ac com):  $\Sigma Ac = Ac\ uti + Ac\ com$**

- i. **Ac uti – área de utilização do edifício, conforme alínea l) do presente número**
- ii. **Ac com área complementar do edifício, conforme alínea m) do presente número**

**n.º 2, alínea d)**

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

**n.º 2, alínea f)**

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

**n.º 2, alínea l) (nova alínea)**

**l) Área de utilização do edifício» – corresponde à área, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m<sup>2</sup>, pelo perímetro exterior das paredes exteriores destinada aos diferentes usos previstos no plano, excluindo caixas de escada e caixas de elevador, espaços exteriores cobertos não encerrados (alpendres, telheiros, terraços e varandas), e os espaços em cave destinados a arrecadação, estacionamento e áreas técnicas do edifício designadamente instalações elétricas, térmicas, de segurança, de abastecimentos de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores e uma sala de apoio ao condomínio;**

**n.º 2, alínea m) (nova alínea)**

**m) Área complementar do edifício - corresponde à área complementar necessária à utilização do edifício, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m<sup>2</sup>, destinada a caixas de escada e caixas de elevador, espaços exteriores cobertos não encerrados (alpendres, telheiros, terraços e varandas), e em cave destinados a arrecadação, estacionamento e áreas técnicas comuns do edifício designadamente instalações elétricas, térmicas, de segurança, de abastecimentos de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores e uma sala de apoio ao condomínio;**

**Fundamentação****n.º 2, alínea a)**

A alteração proposta visa clarificar a definição decorrente da ponderação de situações no âmbito da

gestão municipal e respetiva análise de processos, sem alterar a essência e o princípio que esteve na base da definição de “cave” no PDM em vigor, com o intuito de possibilitar uma maior transparência e rigor na tramitação processual e decisão técnica.

**n.º 2, alíneas b), l) e m)**

O Plano em vigor adotou a seguinte definição para *Área de construção (A.c)* – *Para efeitos de cálculo da área de construção do edifício não são considerados os alpendres, varandas, telheiros, terraços, galerias, instalações técnicas comuns do edifício, caixas de escada, caixas de elevador, sótãos sem pé-direito regulamentar; e cave quando destinada a arrumos e ou estacionamento;*

A definição de “área de construção” constante no plano em vigor não está em conformidade com a ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, conforme determina o n.º 2 do artigo 4.º do referido diploma.

Assim, para a adequação do parâmetro urbanístico e sua compatibilização com o conceito técnico atual, propõe-se na presente alteração desagregar a área total de construção ( $\Sigma Ac$  = somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território), para efeitos de cálculo de edificabilidade, em área de utilização do edifício ( $Ac_{uti}$ ) e área complementar do edifício ( $Ac_{com}$ ):

$$\Sigma Ac = Ac_{uti} + Ac_{com}$$

Comparando a definição de área de construção do PDM em vigor e a proposta para cumprir com a lei, a área de utilização do edifício ( $Ac_{uti}$ ) corresponde à área que atualmente é contabilizada para o cálculo da área de construção no PDM em vigor e a área complementar ( $Ac_{com}$ ) do edifício corresponde à área que presentemente é excluída para efeitos de cálculo da área de construção.

Pretende-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando no plano a que desagregação da área de construção o índice se aplica, pelo que propõe-se:

- Manter o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício ( $Ac_{uti}$ ) e
- Determinar o índice de utilização aplicado à área complementar ( $Ac_{com}$ ) do edifício.

Para determinar o índice de utilização aplicado à área complementar ( $Ac_{com}$ ) do edifício efetuou-se uma análise comparativa (com base nos processos de obras aprovados), quanto à variação do índice de utilização no caso de se incluir no cálculo a totalidade das áreas conforme o referido diploma, por usos e categorias/subcategorias de uso do solo.

**n.º 2, alíneas d) e f)**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de

Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

#### **Artigo 6.º (Identificação)**

##### **Versão aprovada**

##### **alínea a), subalíneas iv), (ii)**

Rede Natura 2000- Sítio de Interesse Comunitário - Azabuxo (PTCON0046);

##### **alínea c), subalínea v)**

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

##### **alínea e), subalíneas i) e ii)**

- i) Estabelecimentos com Substâncias Perigosas;
- ii) Estabelecimento com Produtos Explosivos

##### **Proposta de Alteração**

##### **alínea a), subalíneas iv), (ii)**

**Zona Especial de Conservação de Azabuxo/Leiria (Rede Natura 2000);**

##### **alínea b), subalíneas i), (iii) (nova subalínea)**

**Villa Portela ou Quinta da Portela - Aviso n.º 13055/2019, Diário da República n.º 156, Série II de 2019-08-16.**

##### **alínea c), subalínea v)**

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

##### **alínea e), subalíneas i) e ii)**

##### **i) Revogado**

##### **Fundamentação**

##### **alínea a), subalíneas iv), (ii)**

Atualização das servidões e restrições de utilidade pública, de acordo com o parecer do ICNF no âmbito do Relatório de Definição do Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica, com a entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março, o “PTCON0046 Sítio Azabuxo/Leiria” foi

classificado como “Zona Especial de Conservação de Azabuxo/Leiria”, mantendo a mesma delimitação e o mesmo estatuto de conservação. Assim, a designação “Sítio” deverá ser doravante substituída por “Zona Especial de Conservação”.

**alínea c), subalínea v)**

Atualização das servidões e restrições de utilidade pública, inclusão do imóvel designado «Villa Portela» ou «Quinta da Portela» sito no Largo da República, em Leiria, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, classificado como Monumento de Interesse Municipal através do Aviso n.º 13055/2019, Diário da República, 2.ª série, n.º 156 de 16 agosto 2019;

**alínea c), subalínea v)**

Atualização das servidões e restrições de utilidade pública, integração no domínio municipal do troço da EN 113 entre o Km 0+000 e o Km 5+025, na extensão total de 5,025 Km, na rede viária do município de Leiria;

**alínea e), subalíneas i) e ii)**

Alteração decorrentes do parecer da APA, no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.

**Artigo 9.º (Aproveitamento hidroagrícola do vale do Lis (AHVL))**

**Versão aprovada**

**n.º2**

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

**Proposta de Alteração**

**n.º2**

A área beneficiada pelo AHVL, em solo **rústico**, faz parte integrante da reserva agrícola nacional.

**Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

**Artigo 12.º (Âmbito territorial)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Versão aprovada</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>n.º2, alínea b)</b> |
| Áreas complementares - correspondem a áreas do território com incidência de valores naturais e/ou cujas características biofísicas desempenham uma função importante no equilíbrio ecológico e na proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do solo rural e urbano e incidem sobre espaços verdes urbanos;                                                                                                                                                              |                        |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>n.º2, alínea b)</b> |
| Áreas complementares - correspondem a áreas do território com incidência de valores naturais e/ou cujas características biofísicas desempenham uma função importante no equilíbrio ecológico e na proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do solo <b>rústico</b> e urbano e incidem sobre espaços verdes urbanos;                                                                                                                                                     |                        |
| <b>Fundamentação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional. |                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Artigo 13.º (Regime de ocupação)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
| <b>Versão aprovada</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>n.º 6 alínea c)</b> |
| Exploração de recursos geológicos, salvo nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento como espaços afetos à exploração de recursos geológicos;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>n.º 6 alínea c)</b> |
| Exploração de recursos geológicos, salvo nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento como <b>espaços de exploração de recursos geológicos;</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
| <b>Fundamentação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional. |                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 16.º (Áreas florestais percorridas por incêndios)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p>Nas áreas do solo rural com povoamentos florestais percorridos por incêndios, identificadas na Planta de Condicionantes-Áreas Florestais Percorridas por Incêndios, a edificabilidade fica condicionada ao estabelecido na legislação em vigor.</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p>Nas áreas do solo <b>rústico</b> com povoamentos florestais percorridos por incêndios, identificadas na Planta de Condicionantes-Áreas Florestais Percorridas por Incêndios, a edificabilidade fica condicionada ao estabelecido na legislação em vigor.</p>                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 17.º (Zonas inundáveis)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>1 - As zonas inundáveis delimitadas na Planta de Ordenamento-Classificação e Qualificação do Solo correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e constituem as áreas contíguas à margem dos cursos de água ou do mar que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.</p> <p>2 - Sem prejuízo do respetivo regime jurídico e do regime aplicável às áreas incluídas na reserva ecológica nacional, nas zonas inundáveis deve-se promover ações que contribuam para uma elevada permeabilidade do solo e promovam boas condições de drenagem.</p> <p>3 - Nas zonas inundáveis são interditos os seguintes usos e ações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) A instalação de aterros, muros, vedações ou quaisquer outros obstáculos que possam constituir barreiras físicas à livre circulação das águas e da fauna silvestre;</li> <li>b) Alteração do sistema natural de escoamento que provoque obstrução à circulação das águas;</li> <li>c) Pavimentação impermeável contínua que prejudique a permeabilidade do solo remanescente à área construída;</li> <li>d) Instalação de estabelecimentos industriais que produzam ou utilizem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;</li> <li>e) Produção ou armazenamento de substâncias químicas ou biológicas perigosas;</li> <li>f) Instalações de equipamento de saúde, ensino e social;</li> </ul> |

g) Instalações de serviços municipais de proteção civil, corpos de bombeiros e de outros agentes de proteção, bem como infraestruturas consideradas sensíveis e/ou indispensáveis às operações de proteção civil.

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

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

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

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

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

#### **Proposta de Alteração**

**1- Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da entidade competente.**

**2- É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.**

**3- Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento- Classificação e Qualificação do Solo é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:**

**a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;**

**b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;**

**c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;**

**d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;**

**e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.**

**4- Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis é ainda interdita:**

**a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de**

idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número anterior;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número anterior;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

5- Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

- a) As ações que tenham como objetivo promover o controlo de cheias e a infiltração das águas;
- b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
- d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;
- e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
- f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

6- A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
- b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;</p> <p>d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;</p> <p>e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;</p> <p>f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;</p> <p>g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;</p> <p>h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;</p> <p>i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;</p> <p>j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não poderão ser imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não poderão constituir mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.</p> |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Alteração decorrentes do parecer da APA, no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 27.º (Identificação)</b>                                                                                                                                                |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p>alínea e) (Nova alínea)</p> <p><b>Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves e zonas de perigosidade</b></p> |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p><b>Alteração decorrentes do parecer da APA, no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.</b></p>                         |
| <p><b>Capítulo III</b></p> <p><b>Salvaguardas</b></p>                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>SECÇÃO V (Nova secção)</b></p> <p align="center"><b>Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                                                                                              | <p align="center"><b>Artigo 34.º - A</b></p> <p align="center"><b>Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves</b></p> <p><b>As operações urbanísticas que se sobreponham às zonas de perigosidade devem cumprir com o estipulado no n.º 2 do artigo 45.º-A do presente regulamento.</b></p> |
| <b>Fundamentação</b>                                                                                                                                      | <p>Alteração decorrentes do parecer da APA, no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.</p>                                                                                                                                                                                                   |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Faixas de salvaguarda em litoral arenoso</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Artigo 34.º- G (Regime de proteção e salvaguarda)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Versão aprovada</b>                                   | <p align="center"><b>n.º 3, alínea b)</b></p> <p>Fora das frentes urbanas, deve atender-se ao seguinte:</p> <p align="center"><b>n.º 3, subalínea i), alínea b)</b></p> <p>As novas edificações, ficam sujeitas ao disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande, aprovado pela resolução do Conselho de Ministros n.º 142/2000, de 20 de outubro, até 10 de agosto de 2018;</p> |
| <b>Proposta de Alteração</b>                             | <p align="center"><b>n.º 3, alínea b)</b></p> <p><b>Fora das frentes urbanas, nas faixas de salvaguarda em litoral arenoso – Nível I, deve atender-se ao seguinte:</b></p> <p align="center"><b>n.º 3, subalínea i), alínea b)</b></p> <p><b>Revogado;</b></p>                                                                                                                                           |
| <b>Fundamentação</b>                                     | <p>Alteração decorrentes do parecer da APA, no âmbito da reunião de trabalho de 15 de julho de 2021 e reunião de Conferência Procedimental realizada em 22 de julho de 2021.</p>                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 35.º (Classes e categorias de uso do solo)</b> |
|----------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º1</b></p> <p>O território abrangido pelo Plano, e de acordo com a Planta de Ordenamento-Classificação e Qualificação do Solo é classificado em solo rural e solo urbano.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º1</b></p> <p>O território abrangido pelo Plano, e de acordo com a Planta de Ordenamento-Classificação e Qualificação do Solo é classificado em solo <b>rústico</b> e solo urbano.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Artigo 36.º (Qualificação do solo <b>rústico</b>)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Artigo 36.º (Qualificação do solo rural)</b></p> <p>Em função do uso dominante, integram-se na sua totalidade em solo rural os espaços abrangidos pelas seguintes categorias de qualificação do uso do solo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Espaços agrícolas de produção;</li> <li>b) Espaços florestais de conservação;</li> <li>c) Espaços florestais de produção;</li> <li>d) Espaços naturais;</li> <li>e) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;</li> <li>f) Aglomerados rurais;</li> <li>g) Áreas de edificação dispersa.</li> </ul> |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;">Artigo 36.º<br/><b>Qualificação do solo <b>rústico</b></b></p> <p>Em função do uso dominante, integram-se na sua totalidade em solo <b>rústico</b> os espaços abrangidos pelas seguintes categorias e <b>subcategorias</b> de qualificação do uso do solo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Espaços agrícolas;</b></li> <li>b) <b>Espaços florestais:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) (anterior alínea b));</li> <li>ii) anterior alínea c));</li> </ul> </li> </ul>                                                                   |

- c) **Revogado;**
- d) Espaços naturais **e paisagísticos;**
- e) Espaços **de** exploração de recursos geológicos;
- f) (...);
- g) (...):
- h) **Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas.**

#### **Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

#### **Artigo 37.º (Qualificação do solo urbano)**

##### **Versão aprovada**

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

##### a) Solo urbanizado:

##### i) Espaços centrais:

- (i) História e património;
- (ii) Grau I;
- (iii) Grau II;
- (iv) Grau III.

##### ii) Espaços residenciais:

- (i) Grau I;
- (ii) Grau II.

##### iii) Espaços de atividades económicas:

- (i) Área comercial e de serviços;
- (ii) Área industrial e armazenagem;
- (iii) Área de “estrada mercado”.

##### iv) Espaços verdes:

- (i) Área de proteção e enquadramento;
- (ii) Área de recreio e lazer.

##### v) Espaços de uso especial:

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>vi) Espaços urbanos de baixa densidade.</p> <p>b) Solo urbanizável:</p> <p>i) Espaços residenciais:</p> <p>(i) Grau I;<br/>(ii) Grau II.</p> <p>ii) Espaços de atividades económicas:</p> <p>(i) Área comercial e de serviços;<br/>(ii) Área industrial e armazenagem.</p> <p>iii) Espaços de uso especial:</p> <p>(i) Área de equipamentos;<br/>(ii) Turismo.</p> <p>iv) Espaços urbanos de baixa densidade.</p>                                                                                                          |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p>Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias <b>de qualificação do uso do solo</b>:</p> <p>a) (...):</p> <p>i) (...).</p> <p>ii) Espaços <b>habitacionais</b>:</p> <p>(i) (...);<br/>(ii) (...).</p> <p>iii) (...).</p> <p>iv) (...).</p> <p>v) (...):</p> <p>(i) <b>Espaços de equipamentos</b>;<br/>(ii) <b>Espaços turísticos</b>.</p> <p>vi) (...).</p> <p>b) <b>(Revogado.)</b>.</p>                                                 |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |

**Artigo 40.º - B (Adaptação e mitigação das alterações climáticas) (Novo artigo)****Proposta de Alteração**

1- Uma intervenção sustentável e qualificadora do espaço público implica, sempre que possível e simultaneamente, as seguintes ações com vista a melhoria do ambiente urbano:

- a) Assegurar a integração no espaço público de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Promover a recolha e armazenagem das águas pluviais e a sua reutilização, e, as áreas ajardinadas, públicas ou privadas, devem sempre que disponível serem regadas com sistemas que utilizem exclusivamente água reutilizada;
- c) Estimular a criação, manutenção e utilização de material vegetal, através da construção de espaços destinados a jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- d) Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbano, designadamente através da implantação de estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes;
- e) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono.

2 - No que se refere à melhoria das condições de funcionamento do sistema hídrico, e sua adaptação e resiliência aos fenómenos climatéricos extremos, deve promover-se:

- a) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, enquanto espaços livres de usufruto das populações, de descompressão urbana e de lazer, servindo à amenização climática;
- b) Estabelecimento de mecanismos, construídos ou não, que protejam pessoas e bens dos fenómenos extremos;
- c) Recolha e correto encaminhamento de águas pluviais;
- d) Adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques, e outros usos não potáveis.

**Fundamentação**

Alteração decorrentes do parecer da APA, no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.

**Artigo 40.º - C (Aumento da eficiência ambiental) (Novo artigo)**

Para a execução de uma estratégia ambiental para o aumento da eficiência na utilização dos recursos, devem ser ponderadas medidas que promovam:

- a) A sustentabilidade das áreas urbanas, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, considerando os novos desafios da eficiência energético-ambiental ao nível dos edifícios e espaço público e o aproveitamento local de recursos;
- b) A autossuficiência energética dos edifícios, quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- c) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas, que deve refletir uma ponderação adequada ao ambiente e características do local onde se insere, nomeadamente o controlo da intensidade e dispersão da luminosidade, privilegiando soluções que permitam a manutenção das características do céu noturno escuro, minimizando os efeitos da iluminação exterior na avifauna;
- d) A integração de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- e) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- f) A escolha de espécies vegetais que visem a redução da procura de água potável e reutilização de águas cinzentas e pluviais para usos não potáveis;
- g) A reabilitação urbana e readaptação de edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- h) A redução do consumo de materiais e aumento das taxas de reutilização e reciclagem de materiais;
- i) A deposição seletiva de resíduos.

#### Fundamentação

Alteração decorrentes do parecer da APA, no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.

## Capítulo II Disposições comuns aos solos **rústico** e urbano

### Artigo 42.º (Instalação de depósitos)

#### Versão aprovada

## Capítulo II Disposições comuns aos solos rural e urbano

### n.º1, alínea b)

1 – (...):

- a) (...);
- b) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
- c) (...).

2 – (...).

3 – (...).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;">Capítulo II</p> <p style="text-align: center;"><b>Disposições comuns aos solos <b>rústico</b> e urbano</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º1, alínea b)</b></p> <p>1 – (...):</p> <p>a) (...);</p> <p>b) Espaços <b>de exploração de recursos geológicos</b>;</p> <p>c) (...).</p> <p>2 – (...).</p> <p>3 – (...).</p>                                                                                                                            |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Artigo 43.º (Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º1</b></p> <p>Sem prejuízo das disposições legais em vigor e do cumprimento das condições de segurança, pode ser autorizada a localização de instalações de armazenamento de produtos derivados do petróleo e de materiais explosivos ou perigosos em solo rural.</p>                                                                                                   |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º1</b></p> <p>Sem prejuízo das disposições legais em vigor e do cumprimento das condições de segurança, pode ser autorizada a localização de instalações de armazenamento de produtos derivados do petróleo e de materiais explosivos ou perigosos em solo <b>rústico</b>.</p>                                                                                    |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto</p> |

Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

#### **Artigo 44.º (Postos de abastecimento de combustíveis)**

##### **Versão aprovada**

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

##### **Proposta de Alteração**

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

##### **Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

#### **Secção II**

##### **Situações especiais**

#### **Artigo 45.º -A (Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas) (Novo artigo)**

##### **Proposta de Alteração**

##### **Artigo 45.º -A**

##### **Estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas**

**1- Os estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que envolvem substâncias perigosas e de limitação das suas consequências para a saúde humana e para o ambiente, têm que cumprir com as seguintes normas:**

**a) Os novos estabelecimentos industriais devem garantir uma distância de segurança com o mínimo de 500 metros, medidos a partir do edifício, e o espaço urbano não industrial, aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa, e locais ou edifícios no solo rústico frequentado pelo público e zonas ambientalmente sensíveis;**

**b) Os estabelecimentos industriais existentes, à data de entrada em vigor do presente Plano, que pretendam ampliar e ou regularizar ampliações já executadas, têm que cumprir com a distância de**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>segurança estipulada para a categoria ou subcategoria de solo em que se inserem, com exceção das alterações que correspondam a melhorias que a empresa pretenda implementar, ao nível das condições de trabalho, otimização de espaços e layout do processo produtivo, não implicando qualquer aumento da capacidade de produção da instalação.</p> <p>2. Nas zonas de perigosidade delimitadas na planta de ordenamento– salvaguardas, é interdita a construção e a ampliação de habitações ou de edifícios que recebam público, com exceção das seguintes situações:</p> <p>a) Das ampliações de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;</p> <p>b) Direitos pré-existent e juridicamente consolidados;</p> <p>c) Obras de alteração e reconstrução, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade.</p> <p>3. O licenciamento de um novo estabelecimento industrial ou de uma alteração substancial de estabelecimentos existentes está sujeito à aprovação prévia da entidade competente, em termos de compatibilidade de localização no que respeita à prevenção de acidentes graves.</p> |  |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Alteração decorrentes do parecer da APA, no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p><b>Artigo 48.º (Regime)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea b)</b></p> <p>Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias e subcategorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam os espaços verdes, os espaços naturais e as áreas abrangidas por risco de uso do solo e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea b)</b></p> <p>Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias e subcategorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam os espaços verdes, os espaços naturais e <b>paisagísticos</b> e as áreas abrangidas por risco de uso do solo e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 49.º (Princípios)</b> | <p>Capítulo III<br/><b>Solo <b>rústico</b></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Versão aprovada</b>          | <p>Capítulo III<br/><b>Solo rural</b></p> <p><b>n.º 1</b></p> <p>O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.</p> <p><b>n.º 2</b></p> <p>Nos termos da legislação em vigor e sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, é permitida a prospeção pesquisa e exploração de recursos geológicos de domínio público e respetivos anexos de apoio, de acordo com o “Plano de lavra” devidamente aprovado pelas entidades competentes, em todas as categorias do solo rural.</p> <p><b>n.º 4, alínea a)</b></p> <p>A ampliação não pode exceder 30% da área de implantação da construção existente ou o índice máximo de impermeabilização mais favorável para a respetiva categoria de espaço em que se insere o edifício, podendo atingir um máximo de 50% de área de construção;</p> <p><b>n.º 5</b></p> <p>Excetuam-se do número anterior os empreendimentos turísticos aos quais se aplica o disposto no artigo 138.º.</p> <p><b>n.º 6</b></p> <p>O solo rural compreende as categorias de espaço de qualificação do uso do solo identificadas no artigo 36.º.</p> |
| <b>Proposta de Alteração</b>    | <p>Capítulo III<br/><b>Solo <b>rústico</b></b></p> <p><b>n.º 1</b></p> <p>O solo <b>rústico</b> destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**n.º 2**

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

**n.º 4, alínea a)**

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

**n.º 5**

**Excetuam-se do número anterior os empreendimentos turísticos aos quais se aplica o disposto nas alíneas a) e b) do artigo 138.º.**

**n.º 6**

O solo **rústico** compreende as categorias e subcategorias de espaço de qualificação do uso do solo identificadas no artigo 36.º.

**Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

**n.º 5**

No que diz respeito ao n.º 5 a alteração proposta visa a clarificação da norma. No sentido de promover a recuperação, reabilitação e valorização do património edificado, o plano contempla para o solo rural ampliações de edificações legalmente existentes à data de entrada em vigor do plano, incompatíveis com as normas de uso ou de edificabilidade definidas para as várias categorias (n.º 4 do artigo 49.º).

Como forma de promover o turismo no solo rural foi opção excecionar as ampliações dos empreendimentos turísticos das regras previstas no n.º 4 do referido artigo (% área de implantação, % área de construção), ultrapassando assim a rigidez dos parâmetros quantitativos no que respeita à ampliação, e remeteu-se para as normas do artigo 138.º, aplicando assim mecanismos de controlo qualitativos que permite maior flexibilidade. Ao remeter para o artigo 138.º não se pretendia aplicar a regra do regime excecional “ser objeto de ampliação quando esteja em causa a garantia das condições de habitabilidade, segurança e salubridade ou para garantia dos requisitos legais de funcionamento das atividades, devendo cumprir as seguintes condições”, mas sim cumprir com as condições previstas

nas alíneas a) e b) do artigo 138.º.

#### **Artigo 50.º (Condições gerais)**

##### **Versão aprovada**

Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, em solo rural, é admitida a implantação de empreendimentos turísticos isolados, nos termos definidos para cada categoria, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente Regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

##### **Proposta de Alteração**

Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, em solo **rustico**, é admitida a implantação de empreendimentos turísticos isolados, nos termos definidos para cada categoria **e subcategoria**, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente Regulamento para as categorias **e subcategoria** de espaço onde se inserem.

##### **Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

#### **Artigo 53.º (Condições gerais)**

##### **Versão aprovada**

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

##### **Proposta de Alteração**

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e subcategoria de espaço onde se inserem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 54.º (Tipologia de empreendimentos turísticos)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p>Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de equipamentos ou infraestruturas de apoio ao turismo e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rural, e empreendimentos turísticos incluídos nas seguintes tipologias:</p>                                                                                                                                         |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p>Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de equipamentos ou infraestruturas de apoio ao turismo e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo <b>rústico</b>, e empreendimentos turísticos incluídos nas seguintes tipologias:</p>                                                                                                                          |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |

|                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Secção IV</p> <p><b>Espaços agrícolas de produção</b></p> <p><b>Artigo 58.º (Caracterização e identificação)</b></p> |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p><b>n.º 1</b></p>                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;">Secção IV<br/><b>Espaços agrícolas</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>Os <b>espaços agrícolas</b> integram o solo <b>rústico</b> 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.</p> |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 59.º (Usos)</b>                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p>Edificações de apoio às atividades do solo rural;</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea d)</b></p> <p>Estabelecimentos industriais do solo rural;</p> |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p>Edificações de apoio às atividades do solo <b>rústico</b>;</p>                                                                                                |

**n.º 2, alínea d)**

Estabelecimentos industriais do solo **rústico**;

**Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

**Artigo 60.º (Regime de edificabilidade)****Versão aprovada**

n.º 1

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                                                       | (...)                       | (...)                                                                                                                                  | (...)                                                              | (...)                              |
| (...)                                                                                                  | (...)                       | (...)                                                                                                                                  | (...)                                                              | (...)                              |
| Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares. | 30.000 m <sup>2</sup><br>a) | 2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.                                                                          | 300m <sup>2</sup>                                                  | (...)                              |
| Estabelecimentos industriais do solo rural.                                                            | (...)                       | 9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;<br><br>2 pisos. | 0,15                                                               | (...)                              |

|                                                                                                                                                                                                              |       |                                                                                                                                                                                              |         |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.                                          | (...) | (...)                                                                                                                                                                                        | 0,15    | (...) |
| Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar;<br><br>Habitação para alojamento local. | (...) | 6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;<br><br>2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos. | 0,15 b) | (...) |
| Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.                                                                                                                                  | (...) | 9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;<br><br>2 pisos sendo admitidas caves.                                 | (...)   | (...) |
| (...)                                                                                                                                                                                                        | (...) | (...)                                                                                                                                                                                        | (...)   | (...) |

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

- b) (...).

#### Proposta de Alteração

**n.º 1**

Quadro 2.

**(Regime de edificabilidade em espaços agrícolas)**

| Usos                                                                                                                                                                | Dimensão mínima da parcela  | Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira                                                                    | Área máxima <b>total</b> de construção ou / índice máximo de utilização do solo                                                                               | Índice máximo de impermeabilização |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Edificações de apoio às atividades do solo <b>rústico</b> .                                                                                                         | (...)                       | (...)                                                                                                                                            | (...)                                                                                                                                                         | (...)                              |
| (...)                                                                                                                                                               | (...)                       | (...)                                                                                                                                            | (...)                                                                                                                                                         | (...)                              |
| Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares.                                                              | 30.000 m <sup>2</sup><br>a) | <b>2 pisos</b>                                                                                                                                   | <b>300m<sup>2</sup></b><br><b>aplicável à área de utilização do edifício;</b><br><b>150m<sup>2</sup></b><br><b>aplicável à área complementar do edifício.</b> | (...)                              |
| Estabelecimentos industriais do solo <b>rústico</b> .                                                                                                               | (...)                       | <b>12 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;</b><br><b>2 pisos</b> | <b>0,15</b><br><b>aplicável à área de utilização do edifício;</b><br><b>0,15</b><br><b>aplicável à área complementar do edifício</b>                          | (...)                              |
| Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços. | (...)                       | (...)                                                                                                                                            | <b>0,15</b><br><b>aplicável à área de utilização do edifício</b><br><b>0,15</b><br><b>aplicável à área complementar do edifício</b>                           | (...)                              |
| Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de                                     | (...).                      | 6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento                                       | b)<br><b>0,15</b><br><b>aplicável à área de utilização do edifício;</b><br><b>0,15</b><br><b>aplicável à área complementar do edifício</b>                    | (...)                              |

|                                                                            |       |                                                                                                                               |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| caráter lúdico-educacional similar;                                        |       | da atividade;<br><b>2 pisos</b>                                                                                               |       |       |
| Habitação para alojamento local.                                           |       |                                                                                                                               |       |       |
| Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico | (...) | <b>12 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade</b> | (...) | (...) |
| (...)                                                                      | (...) | (...)                                                                                                                         | (...) | (...) |

a) **A área reduz-se para 20.000 m<sup>2</sup> nas freguesias de Arrabal, União das freguesias de Colmeias e Memória, Maceira, Regueira de Pontes, Bajouca e Bidoeira de Cima.**

b) (...).

#### Fundamentação

O presente artigo integra as seguintes alterações:

- Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional;
- Atualização da dimensão mínima da parcela decorrente da reforma administrativa nacional, imposta pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, que regulamenta a reorganização administrativa do território das freguesias. Em termos de divisões administrativas até 2013 o concelho de Leiria possuía 29 freguesias, atualmente é composto por 18 freguesias decorrentes da reforma administrativa. Os dados referentes à área média das novas freguesias do concelho, foram facultados pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro.
- No que diz respeito à área máxima de construção/índice máximo de utilização pretende-se a compatibilização destes parâmetros urbanísticos com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos

nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).

- Relativamente às caves, o plano em determinados usos refere “sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos” e é omissa em relação a outros usos compatíveis nesta categoria de uso do solo, o que tem suscitado dúvidas de interpretação. Na análise de situações no âmbito da gestão municipal e respetiva análise de processos, constatou-se que existem determinados usos, a título de exemplo, o comércio e serviços complementares das atividades instaladas no solo rural e as indústrias do solo rural, que pelo tipo de atividade se justifica a existência de cave para arrumos e estacionamento e o plano não é claro quanto à sua concretização.

Assim sendo, a alteração propõe ajustar a norma decorrente da ponderação das situações apresentadas pelos requerentes, com o intuito de possibilitar uma maior transparência e rigor na tramitação processual e decisão técnica.

- O solo rústico limita-se a acolher as atividades económicas relacionadas com as utilizações que lhe são próprias, seguindo as diretrizes contempladas no PROTC (a aguardar publicação).

Propõe-se uma alteração à altura máxima da fachada para os estabelecimentos industriais e empreendimentos turísticos, uma vez que este parâmetro de edificabilidade tem criado entraves ao licenciamento deste tipo de usos. Com a entrada em vigor de novos diplomas legais, foram introduzidas alterações que se refletiram no cumprimento de um conjunto de requisitos físicos e de serviço mínimos exigidos para determinadas atividades, a título de exemplo, o atual pé-direito exigido para colocação de infraestruturas específicas (ar condicionado, extração de fumos, isolamento acústico, componentes para incêndio etc.), que se revela de difícil concretização com a regra atualmente definida no presente artigo.

Face às novas exigências relativas à construção e à garantia do conforto das mesmas, pretende-se efetuar uma alteração à altura da fachada para os estabelecimentos industriais e empreendimentos turísticos, contribuindo para a promoção do desenvolvimento económico e social e para a fixação/atração de população e mão-de-obra.

#### Artigo 60.º- A (Identificação e caracterização) (Novo artigo)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;">Secção V</p> <p style="text-align: center;"><b>Espaços florestais</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Artigo 60.º- A</b><br/><b>Identificação e caracterização</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>Os espaços florestais correspondem a áreas cujo uso dominante é o que decorre das potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantam a sua fertilidade.</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2</b></p> <p>A ocupação dos espaços florestais deve promover a estabilidade do uso florestal, garantindo a continuidade das atividades florestais a longo prazo, a adequada infraestruturação do território e a valorização e defesa dos recursos, salvaguardando a compatibilização do aproveitamento florestal com as outras funções que o solo vivo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre e o clima, desempenha no suporte a processos biofísicos vitais para o desenvolvimento de atividades humanas e para a conservação da natureza e da biodiversidade.</p> | <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional. Inclusão da categoria “espaços florestais” a qual integra os “espaços florestais de produção” e “espaços florestais de conservação” do PDM em vigor, os quais passam a subcategorias (ver proposta de alteração ao artigo 36.º).</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Secção V</p> <p style="text-align: center;"><b>Espaços florestais de conservação</b></p> <p><b>Artigo 62.º (Usos e ações a promover)</b></p> | <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 3, alínea a)</b></p> <p>Edificações de apoio às atividades do solo rural;</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Subsecção I</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Espaços florestais de conservação</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 3, alínea a)</b></p> <p>Edificações de apoio às atividades do solo <b>rústico</b>;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |                                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                                                                                                        |              |                                                               |                   |   |                                                                                                                                 |       |       |      |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|-------|
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |                                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                                                                                                        |              |                                                               |                   |   |                                                                                                                                 |       |       |      |       |
| <p><b>Artigo 63.º (Regime de edificabilidade)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |                                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                                                                                                        |              |                                                               |                   |   |                                                                                                                                 |       |       |      |       |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;">Quadro 3<br/>(...)</p> <table> <tr> <th>Usos</th><th>Dimensão mínima da parcela</th><th>Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira</th><th>Área máxima de construção ou / Índice máximo de utilização do solo</th><th>Índice máximo de impermeabilização</th></tr> <tr> <td>Edificações de apoio às atividades do solo rural.</td><td>(...)</td><td>(...)</td><td>(...)</td><td>(...)</td></tr> <tr> <td>(...)</td><td>(...)</td><td>(...)</td><td>(...)</td><td>(...)</td></tr> <tr> <td>Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares.</td><td>30.000 m2 a)</td><td>2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos.</td><td>200m<sup>2</sup></td><td>-</td></tr> <tr> <td>Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a</td><td>(...)</td><td>(...)</td><td>0,10</td><td>(...)</td></tr> </table> |                            |                                                                               |                                                                    |                                    | 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. | (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | 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. | 200m <sup>2</sup> | - | Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a | (...) | (...) | 0,10 | (...) |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (...)                      | (...)                                                                         | (...)                                                              | (...)                              |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |                                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                                                                                                        |              |                                                               |                   |   |                                                                                                                                 |       |       |      |       |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (...)                      | (...)                                                                         | (...)                                                              | (...)                              |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |                                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                                                                                                        |              |                                                               |                   |   |                                                                                                                                 |       |       |      |       |
| 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.                 | 200m <sup>2</sup>                                                  | -                                  |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |                                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                                                                                                        |              |                                                               |                   |   |                                                                                                                                 |       |       |      |       |
| Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (...)                      | (...)                                                                         | 0,10                                                               | (...)                              |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |                                                   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                                                                                                        |              |                                                               |                   |   |                                                                                                                                 |       |       |      |       |

|                                                                                                                                                                                                |       |                                                                                                                                                                                              |       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| promoção de emprego nestes espaços.                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                                                              |       |       |
| (...)                                                                                                                                                                                          | (...) | (...)                                                                                                                                                                                        | (...) | (...) |
| Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de carácter lúdico-educacional similar;<br><br>Habitação para alojamento local | (...) | 6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;<br><br>2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos. | 0,10  | (...) |
| Empreendimentos turísticos isolados.                                                                                                                                                           | (...) | 9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;<br><br>2 pisos sendo admitidas caves.                                 | 0,20  | (...) |

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

b) (...).

#### Proposta de Alteração

Quadro 4  
(...)

| Usos                                                        | Dimensão mínima da parcela | Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira | Área máxima <b>total</b> de construção ou / Índice máximo de utilização do solo | Índice máximo de impermeabilização |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Edificações de apoio às atividades do solo <b>rústico</b> . | (...)                      | (...)                                                                         | (...)                                                                           | (...)                              |
| (...)                                                       | (...)                      | (...)                                                                         | (...)                                                                           | (...)                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                                                                                                                                         |                                                                                                                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 30.000 m <sup>2</sup> a) | 2 pisos                                                                                                                                 | 200m <sup>2</sup> aplicável à área de utilização do edifício;<br>100 m <sup>2</sup> aplicável à área complementar do edifício. | -     |
| Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (...)                    | (...)                                                                                                                                   | b)<br>0,10 aplicável à área de utilização do edifício;<br>0,10 aplicável à área complementar do edifício                       | (...) |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (...)                    | (...)                                                                                                                                   | (...)                                                                                                                          | (...) |
| Instalações destinadas à atividade cinegética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de caráter lúdico-educacional similar;<br><br>Habitação para alojamento local                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (...)                    | 6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;<br><br>2 pisos | 0,10 aplicável à área de utilização do edifício;<br>0,10 aplicável à área complementar do edifício                             | (...) |
| Empreendimentos turísticos isolados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | (...)                    | 12 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade                  | 0,20 aplicável à área de utilização do edifício;<br>0,20 aplicável à área complementar do edifício                             | (...) |
| <p>a) A área reduz-se para 20.000 m<sup>2</sup> nas freguesias de Arrabal, União das freguesias de Colmeias e Memória, Maceira, Regueira de Pontes, Bajouca e Bidoeira de Cima.</p> <p>b) (...).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |                                                                                                                                         |                                                                                                                                |       |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>O presente artigo integra as seguintes alterações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021,</li> </ul> |                          |                                                                                                                                         |                                                                                                                                |       |

de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional;

- Atualização da dimensão mínima da parcela decorrente da reforma administrativa nacional, imposta pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, que regulamenta a reorganização administrativa do território das freguesias. Em termos de divisões administrativas até 2013 o concelho de Leiria possuía 29 freguesias, atualmente é composto por 18 freguesias decorrentes da reforma administrativa. Os dados referentes à área média das novas freguesias do concelho, foram facultados pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro.
- No que diz respeito à área máxima de construção/índice máximo de utilização pretende-se a compatibilização destes parâmetros urbanísticos com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).
- Relativamente às caves, o plano em determinados usos refere “sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos” e é omissa em relação a outros usos compatíveis nesta categoria de uso do solo, o que tem suscitado dúvidas de interpretação. Na análise de situações no âmbito da gestão municipal e respetiva análise de processos, constatou-se que existem determinados usos, a título de exemplo, o comércio e serviços complementares das atividades instaladas no solo rural e as indústrias do solo rural, que pelo tipo de atividade se justifica a existência de cave para arrumos e estacionamento e o plano não é claro quanto à sua concretização.  
Assim sendo, a alteração propõe ajustar a norma decorrente da ponderação das situações apresentadas pelos requerentes, com o intuito de possibilitar uma maior transparência e rigor na tramitação processual e decisão técnica.
- O solo rústico limita-se a acolher as atividades económicas relacionadas com as utilizações que lhe são próprias, seguindo as diretrizes contempladas no PROTC (a aguardar publicação). Propõe-se uma alteração à altura máxima da fachada para os estabelecimentos industriais e empreendimentos turísticos, uma vez que este parâmetro de edificabilidade tem criado entraves ao licenciamento deste tipo de usos. Com a entrada em vigor de novos diplomas legais, foram introduzidas alterações que se refletiram no cumprimento de um conjunto de

requisitos físicos e de serviço mínimos exigidos para determinadas atividades, a título de exemplo, o atual pé-direito exigido para colocação de infraestruturas específicas (ar condicionado, extração de fumos, isolamento acústico, componentes para incêndio etc.), que se revela de difícil concretização com a regra atualmente definida no presente artigo.

Face às novas exigências relativas à construção e à garantia do conforto das mesmas, pretende-se efetuar uma alteração à altura da fachada para os estabelecimentos industriais e empreendimentos turísticos, contribuindo para a promoção do desenvolvimento económico e social e para a fixação/atração de população e mão-de-obra.

| <p>Secção VI</p> <p><b>Espaços florestais de produção</b></p> <p><b>Artigo 65.º (Usos)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p>Edificações de apoio às atividades do solo rural;</p> <p><b>n.º 2, alínea d)</b></p> <p>Estabelecimentos industriais do solo rural;</p>                                                                                                                                                                              |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p><b>Subsecção II</b></p> <p><b>Espaços florestais de produção</b></p> <p><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p>Edificações de apoio às atividades do solo <b>rústico</b>;</p> <p><b>n.º 2, alínea d)</b></p> <p>Estabelecimentos industriais do solo <b>rústico</b>;</p>                                                                              |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |
| <p><b>Artigo 66.º (Regime de edificabilidade)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |      |                            |                                                                               |                                                                    |                                    |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p><b>n.º 1</b></p> <p><b>Quadro 3</b></p> <p><b>(...)</b></p> <table> <tr> <th>Usos</th><th>Dimensão mínima da parcela</th><th>Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira</th><th>Área máxima de construção ou / Índice máximo de utilização do solo</th><th>Índice máximo de impermeabilização</th></tr> </table> |                            |                                                                               |                                                                    |                                    | 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 |
| 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.                                                                                                                                                                                     | (...)        | (...)                                                                                                                                                                                        | (...)             | (...) |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                 | (...)        | (...)                                                                                                                                                                                        | (...)             | (...) |
| 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.                                                                                                                                | 300m <sup>2</sup> | (...) |
| Estabelecimentos industriais do solo rural e estabelecimentos de fabrico e armazenagem de explosivos e artigos de pirotecnia.                                                                                                         | (...)        | 9 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas;<br><br>2 pisos.                                                    | 0,15              | (...) |
| Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.                                                                   | (...)        | (...)                                                                                                                                                                                        | 0,15              | (...) |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                 | (...)        | (...)                                                                                                                                                                                        | (...)             | (...) |
| 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;<br><br>Habitação para alojamento local. | (...)        | 6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;<br><br>2 pisos sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos. | 0,15 b)           | (...) |

|                                                                             |       |                                                                                                                                                              |       |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico. | (...) | 9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;<br><br>2 pisos sendo admitidas caves. | (...) | (...) |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|

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

**n.º 5, alínea b)**

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

**Proposta de Alteração**

**n.º 1**

**Quadro 3**  
**(...)**

| Usos                                                                                                     | Dimensão mínima da parcela | Altura máxima da fachada e/ou número máximo de pisos acima da cota de soleira | Área máxima <b>total</b> de construção ou / Índice máximo de utilização do solo                                                            | Índice máximo de impermeabilização |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Edificações de apoio às atividades do solo <b>rústico</b> .                                              | (...)                      | (...)                                                                         | (...)                                                                                                                                      | (...)                              |
| (...)                                                                                                    | (...)                      | (...)                                                                         | (...)                                                                                                                                      | (...)                              |
| Edificações para habitação de quem exerça atividades florestais ou atividades conexas ou complementares. | 30.000 m <sup>2</sup> a)   | <b>2 pisos</b>                                                                | <b>300m<sup>2</sup> aplicável à área de utilização do edifício;</b><br><b>150 m<sup>2</sup> aplicável à área complementar do edifício.</b> | (...)                              |

|                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                     |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Estabelecimentos industriais do solo <b>rústico</b> e estabelecimentos de fabrico e armazenagem de explosivos e artigos de pirotecnia.                                                                                               | (...) | <b>12 metros ou superior no caso de necessidade de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas devidamente justificadas;</b><br><br><b>2 pisos.</b> | <b>0,15 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br><b>0,15 aplicável à área complementar do edifício.</b>                   | (...) |
| Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços.                                                                  | (...) | (...)                                                                                                                                                    | <b>0,15 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br><b>0,15 aplicável à área complementar do edifício.</b>                   | (...) |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                | (...) | (...)                                                                                                                                                    | (...)                                                                                                                               | (...) |
| Equipamentos de utilização coletiva e Instalações destinadas à atividade cinagética e ao recreio e lazer incluindo centros de interpretação ou outros de caráter lúdico-educacional similar;<br><br>Habitação para alojamento local. | (...) | 6,5 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;<br><br><b>2 pisos</b>           | b)<br><b>0,15 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br><b>0,15 aplicável à área complementar do edifício.</b><br><br>0,15 | (...) |
| Empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico.                                                                                                                                                          | (...) | <b>12 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;</b>                           | (...)                                                                                                                               | (...) |

a) A área reduz-se para 20.000 m<sup>2</sup> nas freguesias de Arrabal, União das freguesias de Colmeias e Memória, Maceira, Regueira de Pontes, Bajouca e Bidoeira de Cima.

b) (...).

**n.º 5, alínea b)**

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

## Fundamentação

O presente artigo integra as seguintes alterações:

- Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional;
- Atualização da dimensão mínima da parcela decorrente da reforma administrativa nacional, imposta pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, que regulamenta a reorganização administrativa do território das freguesias. Em termos de divisões administrativas até 2013 o concelho de Leiria possuía 29 freguesias, atualmente é composto por 18 freguesias decorrentes da reforma administrativa. Os dados referentes à área média das novas freguesias do concelho, foram facultados pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro.
- No que diz respeito à área máxima de construção/índice máximo de utilização pretende-se a compatibilização destes parâmetros urbanísticos com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).
- Relativamente às caves, o plano em determinados usos refere “sendo admitidas caves para estacionamento e arrumos” e é omissa em relação a outros usos compatíveis nesta categoria de uso do solo, o que tem suscitado dúvidas de interpretação. Na análise de situações no âmbito da gestão municipal e respetiva análise de processos, constatou-se que existem determinados usos, a título de exemplo, o comércio e serviços complementares das atividades instaladas no solo rural e as indústrias do solo rural, que pelo tipo de atividade se justifica a existência de cave para arrumos e estacionamento e o plano não é claro quanto à sua concretização.  
Assim sendo, a alteração propõe ajustar a norma decorrente da ponderação das situações apresentadas pelos requerentes, com o intuito de possibilitar uma maior transparência e rigor na tramitação processual e decisão técnica.
- O solo rústico limita-se a acolher as atividades económicas relacionadas com as utilizações que

lhes são próprias, seguindo as diretrizes contempladas no PROTC (a aguardar publicação). Propõe-se uma alteração à altura máxima da fachada para os estabelecimentos industriais e empreendimentos turísticos, uma vez que este parâmetro de edificabilidade tem criado entraves ao licenciamento deste tipo de usos. Com a entrada em vigor de novos diplomas legais, foram introduzidas alterações que se refletiram no cumprimento de um conjunto de requisitos físicos e de serviço mínimos exigidos para determinadas atividades, a título de exemplo, o atual pé-direito exigido para colocação de infraestruturas específicas (ar condicionado, extração de fumos, isolamento acústico, componentes para incêndio etc.), que se revela de difícil concretização com a regra atualmente definida no presente artigo.

Face às novas exigências relativas à construção e à garantia do conforto das mesmas, pretende-se efetuar uma alteração à altura da fachada para os estabelecimentos industriais e empreendimentos turísticos, contribuindo para a promoção do desenvolvimento económico e social e para a fixação/atração de população e mão-de-obra.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 67.º (Identificação e caracterização)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;">Secção VII<br/><b>Espaços naturais</b></p> <p>Os espaços naturais integram áreas com sensibilidade natural, onde deve ser salvaguardado o equilíbrio biofísico ou os valores do património paisagístico pela especificidade do local, quer pelo valor natural ou potencial, integrando também áreas afetas à Rede Natura 2000.</p>                                                                                                                               |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Secção VI</b><br/><b>Espaços naturais e paisagísticos</b></p> <p>Os espaços naturais e paisagísticos integram áreas com sensibilidade natural, onde deve ser salvaguardado o equilíbrio biofísico ou os valores do património paisagístico pela especificidade do local, quer pelo valor natural ou potencial, integrando também áreas afetas à Rede Natura 2000.</p>                                                                                   |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 68.º (Usos e ações a promover)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Versão aprovada</b><br><br><p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>Nos espaços naturais são interditos os seguintes usos e ações:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Proposta de Alteração</b><br><br><p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>Nos espaços naturais <b>e paisagísticos</b> são interditos os seguintes usos e ações:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fundamentação</b><br><br><p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 69.º (Regime de edificabilidade)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Versão aprovada</b><br><br><p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>As condições de edificabilidade para os espaços naturais são as seguintes:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Proposta de Alteração</b><br><br><p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>As condições de edificabilidade para os espaços naturais <b>e paisagísticos</b> são as seguintes:</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fundamentação</b><br><br><p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto</p> |

Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

#### **Artigo 70.º (Identificação e caracterização)**

##### **Versão aprovada**

##### Secção VIII **Espaços afetos à exploração de recursos geológicos**

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.

##### **Proposta de Alteração**

##### Secção VII **Espaços de exploração de recursos geológicos**

Os **espaços de 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.

##### **Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

#### **Artigo 71.º (Regime de edificabilidade)**

##### **Versão aprovada**

##### **n.º 3, alínea b), subalínea iv)**

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

##### **Proposta de Alteração**

##### **n.º 3, alínea b), subalínea iv)**

Delimitação, no interior dos espaços **de 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 impacte visual nas áreas envolventes;

#### **Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

#### **Artigo 72.º (Identificação e caracterização)**

##### **Versão aprovada**

#### **Secção IX Aglomerados rurais**

##### **n.º 1**

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

##### **Proposta de Alteração**

#### **Secção VIII Aglomerados rurais**

##### **n.º 1**

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

#### **Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

#### **Artigo 74.º (Regime de edificabilidade)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Versão aprovada</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>n.º 1, alíneas a)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| O índice máximo de utilização do solo é de 0,4, com exceção dos equipamentos de segurança pública e proteção civil;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>n.º 1, alíneas b)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| O índice máximo de utilização para empreendimentos turísticos é de 0,6;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>n.º 1, alíneas a)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Com exceção dos equipamentos de segurança pública e proteção civil, o índice máximo de utilização do solo é de:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| i) 0,4 aplicável à área de utilização do edifício                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| ii) 0,4 aplicável à área complementar do edifício.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <b>n.º 1, alíneas b)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| O índice máximo de utilização do solo para empreendimentos turísticos é de:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| i) 0,6 aplicável à área de utilização do edifício                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| ii) 0,6 aplicável à área complementar do edifício.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <b>Fundamentação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º). |  |

|                                                         |  |
|---------------------------------------------------------|--|
| <b>Secção IX</b><br><b>Áreas de edificação dispersa</b> |  |
| <b>Artigo 76.º (Usos)</b>                               |  |
| <b>Versão aprovada</b>                                  |  |
| Secção X<br><b>Áreas de edificação dispersa</b>         |  |
| <b>n.º 1, alínea a)</b>                                 |  |
| Habitação unifamiliar;                                  |  |
| <b>Proposta de Alteração</b>                            |  |
| <b>Secção IX</b>                                        |  |

**Áreas de edificação dispersa****n.º 1, alínea a)**

**Edificações para habitações de quem exerça atividade agrícola ou florestal ou atividades conexas ou complementares;**

**Fundamentação**

Com a publicação do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, consideram -se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico as novas construções para habitação, salvo nas situações admitidas pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, de acordo com o estabelecido nas orientações dos programas regionais. A alteração proposta pretende compatibilizar o uso para habitação nesta categoria de uso do solo com a alínea b) do n.º 3 do artigo 17.º do referido diploma

**Artigo 77.º (Regime de edificabilidade)****Versão aprovada****n.º 1, alínea a)**

O índice máximo de utilização do solo é de 0,4, com exceção dos equipamentos de segurança pública e proteção civil;

**n.º 1, alínea b)**

O índice máximo de utilização do solo para empreendimentos turísticos é de 0,6;

**Proposta de Alteração****n.º 1, alínea a)**

**Com exceção dos equipamentos de segurança pública e proteção civil, o índice máximo de utilização do solo é de:**

**i) 0,4 aplicável à área de utilização do edifício;**

**ii) 0,4 aplicável à área complementar do edifício**

**n.º 1, alínea b)**

**O índice máximo de utilização do solo para empreendimentos turísticos é de:**

**i) 0,6 aplicável à área de utilização do edifício;**

**ii) 0,6 aplicável à área complementar do edifício.**

**n.º 1, alínea d) (nova alínea)**

**d) A área total máxima de construção para a habitação é de:**

**i) 300m<sup>2</sup> da área de utilização do edifício**

**ii) 150 m<sup>2</sup> da área complementar do edifício.**

**n.º 4 (novo número)**

**4 – Para efeito do disposto na alínea d) do n.º 1 a parcela deve cumprir com a dimensão mínima de 30.000 m<sup>2</sup>, a qual reduz-se para 20.000 m<sup>2</sup> nas freguesias de Arrabal, União das freguesias de Colmeias e Memória, Maceira, Regueira de Pontes, Bajouca e Bidoeira de Cima.**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p><b>n.º 1, alínea d) e n.º 4</b></p> <p>Com a publicação do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, consideram -se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico as novas construções para habitação, salvo nas situações admitidas pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, de acordo com o estabelecido nas orientações dos programas regionais. Propõe-se alterar o regime de edificabilidade a aplicar ao uso habitacional de acordo com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.</p> <p><b>n.º 1, alíneas a) e b)</b></p> <p>Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).</p> |
| <p><b>Secção X</b></p> <p><b>Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas. (Nova secção)</b></p> <p><b>Artigo 77.º- A (Identificação e Caracterização) (Novo artigo)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p><b>Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas correspondem à Base Aérea n.º 5 de Monte Real com fins e utilizações militares associados aos interesses respeitantes à Defesa Nacional e são suscetíveis de virem a dispor das necessárias infraestruturas para apoio às finalidades correspondentes.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional. Incluir a Base Aérea n.º 5 de Monte Real em solo rústico, dando cumprimento à alínea f) do artigo 16.º do Regulamento n.º 15/2015, de 19 de agosto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 77.º- B (Regime de edificabilidade) (Novo artigo)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p>Qualquer ação de trabalhos, atividades e ou alteração de utilização a efetuar nos espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas estão sujeitas ao prévio licenciamento da entidade competente</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional. Incluir a Base Aérea n.º 5 de Monte Real em solo rústico, dando cumprimento à alínea f) do artigo 16.º do Regulamento n.º 15/2015, de 19 de agosto.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 78.º (Critérios supletivos)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p><b>n.º 3</b></p> <p>As regularizações, e as ampliações de edifícios legalmente existentes e as operações de loteamento, à data de entrada em vigor do presente Plano, não têm que cumprir com o índice máximo de ocupação previsto para as categorias e subcategorias de uso do solo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p><b>n.º 3</b></p> <p>As regularizações, e as ampliações de edifícios legalmente existentes e as operações de loteamento, à data de entrada em vigor do presente Plano, não têm que cumprir com o índice máximo de ocupação e o índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício, previstos para as categorias e subcategorias de uso do solo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>A promoção da reabilitação/recuperação do edificado constitui um objetivo estratégico municipal e nacional, pelo que os instrumentos de gestão territorial (IGT), nomeadamente o PDM, vocacionado para uma abordagem mais transversal das realidades territoriais, ao invés de uma aposta em novas construções, privilegia a proteção do existente através de operações urbanísticas de regularização, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à atual realidade do país.</p> <p>O plano em vigor prevê que para as regularizações/ ampliações de edifícios legalmente existentes e as operações de loteamento, à data de entrada em vigor do presente Plano, não têm que cumprir com o</p> |

índice máximo de ocupação previsto para as categorias e subcategorias de uso do solo, uma vez que este parâmetro não integrava o PDM 1995.

No âmbito de aplicação deste artigo propõe-se excecionar, para as regularizações/ ampliações de edifícios legalmente existentes e as operações de loteamento, à data de entrada em vigor do presente Plano, o novo parâmetro urbanístico integrado na presente alteração “área complementar do edifício”, promovendo-se, desta forma, uma política capaz de responder às necessidades e recursos de hoje, num edificado já existente e que importa recuperar tornando-o atrativo e capaz de gerar riqueza, em detrimento da nova edificação.

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Subsecção II<br/><b>Espaços centrais</b></p> <p><b>Artigo 86.º (Grau II)</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Versão aprovada</b>                                                                                          | <p style="text-align: center;"><b>n.º 2 alínea c)</b></p> <p>O índice máximo de utilização do solo é de 1,6.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                                                    | <p style="text-align: center;"><b>n.º 2 alínea c)</b></p> <p><b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b></p> <p><b>i) 1,6 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br/> <b>ii) 1,10 aplicável à área complementar do edifício;</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fundamentação</b>                                                                                            | <p>Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).</p> |

|                                                                                                                 |                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Subsecção II<br/><b>Espaços centrais</b></p> <p><b>Artigo 86.º (Grau II)</b></p> |                                                                                                                  |
| <b>Versão aprovada</b>                                                                                          | <p style="text-align: center;"><b>n.º 2 alínea c)</b></p> <p>O índice máximo de utilização do solo é de 1,6.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2 alínea c)</b></p> <p><b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b></p> <p><b>i) 1,6 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br/> <b>ii) 1,10 aplicável à área complementar do edifício;</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Subsecção II<br/><b>Espaços centrais</b></p> <p><b>Artigo 87.º (Grau III)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2 alínea c)</b></p> <p>O índice máximo de utilização do solo é de 0,6.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2 alínea c)</b></p> <p><b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b></p> <p><b>i) 0,6 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br/> <b>ii) 0,7 aplicável à área complementar do edifício;</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).</p> |

|  |
|--|
|  |
|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Subsecção III<br/><b>Espaços habitacionais</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Artigo 88.º (Identificação e caracterização)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Versão aprovada</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2</b></p> <p>Os espaços residenciais compreendem as seguintes subcategorias de espaço:</p>                |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>Os espaços <b>habitacionais</b> 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</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2</b></p> <p>Os espaços <b>habitacionais</b> compreendem as seguintes subcategorias de espaço:</p> |
| <b>Fundamentação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                           |                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 89.º (usos)</b> |                                                                                                      |
| <b>Versão aprovada</b>    | <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>São usos dominantes dos espaços residenciais:</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>n.º 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| São usos compatíveis com os espaços residenciais:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>n.º 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| São usos dominantes dos espaços <b>habitacionais</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>n.º 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| São usos compatíveis com os espaços <b>habitacionais</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Fundamentação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional. |

|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 90.º (Grau I)</b>                                                    |
| <b>Versão aprovada</b>                                                         |
| <b>n.º 2, alínea b)</b>                                                        |
| As regras aplicáveis aos espaços residenciais grau I são as seguintes:         |
| O índice máximo de utilização do solo é de 1,6;                                |
| <b>n.º 4, alínea c)</b>                                                        |
| O índice máximo de utilização do solo é de 0,50;                               |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                   |
| <b>n.º 2, alínea b)</b>                                                        |
| As regras aplicáveis aos espaços <b>habitacionais</b> grau I são as seguintes: |
| <b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b>                             |
| <b>i) 1,6 aplicável à área de utilização do edifício;</b>                      |
| <b>ii) 1,0 aplicável à área complementar do edifício.</b>                      |
| <b>n.º 4, alínea c)</b>                                                        |
| <b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b>                             |

- i) 0,5 aplicável à área de utilização do edifício;  
ii) 0,5 aplicável à área complementar do edifício;

#### Fundamentação

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

Relativamente ao índice de utilização pretende-se a compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).

#### Artigo 91.º (Grau II)

##### Versão aprovada

##### n.º 3, alínea c)

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

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

##### Proposta de Alteração

##### n.º 3, alínea c)

As regras aplicáveis aos espaços **habitacionais** grau II são as seguintes:

**O índice máximo de utilização do solo é de:**

- i) 0,6 aplicável à área de utilização do edifício;  
ii) 0,85 aplicável à área complementar do edifício;

#### Fundamentação

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> <p>Relativamente ao índice de utilização pretende-se a compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Artigo 94.º (Área Comercial e de Serviços)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p>O índice máximo de utilização do solo é de 1,0.</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea d)</b></p> <p>i) 10% da área de construção afeta à indústria;<br/>ii) 140m<sup>2</sup>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p><b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b></p> <p><b>i) 1,0 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br/><b>ii) 1,0 aplicável à área complementar do edifício;</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea d)</b></p> <p><b>i) 10% da área de construção do edifício afeta à indústria;</b><br/><b>ii) 140m<sup>2</sup> da área de utilização do edifício e 70 m<sup>2</sup> da área complementar,</b></p>                                                                                                                  |
| <p>Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 95.º (Área de Estrada Mercado)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p>O índice máximo de utilização do solo é de 0,6;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p><b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b></p> <p><b>i) 0,6 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br/> <b>ii) 0,6 aplicável à área complementar do edifício;</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 96.º (Área industrial e armazenagem)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p>O índice máximo de utilização do solo é de 0,7;</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea g)</b></p> <p>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;</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea h)</b></p> <p>i) 10% da área de construção afeta à indústria;<br/> ii) 140m<sup>2</sup>.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p><b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b></p> <p><b>i) 0,7 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br/> <b>ii) 0,7 aplicável à área complementar do edifício;</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea g)</b></p> <p>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 <b>e paisagísticos;</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea h)</b></p> <p><b>i) 10% da área de construção do edifício afeta à indústria;</b><br/> <b>ii) 140m<sup>2</sup> da área de utilização do edifício e 70 m<sup>2</sup> da área complementar;</b></p> | <p><b>Fundamentação</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alíneas a) e h)</b></p> <p>Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea g)</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |
| <p><b>Artigo 99.º (Área de proteção e enquadramento)</b></p> <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p>                                                                                              |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>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 <b>rústico</b>, 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.</p> |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p>                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Artigo 101.º (Identificação e caracterização)</b></p>                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2</b></p> <p>(...):</p> <p>a) Áreas de equipamentos;<br/>b) Turismo.</p>                                                                                     |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2</b></p> <p>(...):</p> <p>a) <b>Espaços de equipamentos;</b><br/>b) <b>Espaços turísticos.</b></p>                                                    |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e</p> |

materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

## **Artigo 102.º (Usos)**

### **Versão aprovada**

#### **n.º 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.

#### **n.º 2**

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

### **Proposta de Alteração**

#### **n.º 1**

**Os espaços de equipamentos** destinam-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.

#### **n.º 2**

**Os espaços turísticos**, destinam-se predominantemente à implantação de empreendimentos turísticos admitindo ainda estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente.

### **Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

## **Artigo 103.º (Regime de edificabilidade)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>Na área de equipamentos, o regime de edificabilidade é o seguinte</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2</b></p> <p>As regras aplicáveis ao espaço de uso especial turismo, são as seguintes:</p>                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p><b>Nos espaços de equipamentos, o regime de edificabilidade é o seguinte</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2</b></p> <p><b>As regras aplicáveis aos espaços turísticos, são as seguintes:</b></p>                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Artigo 106.º (Regime de edificabilidade)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1, alínea c)</b></p> <p>O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 3, alínea c)</b></p> <p>O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;</p>                                                                                     |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1, alínea c)</b></p> <p><b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b></p> <p><b>i) 0,5 aplicável à área de utilização do edifício;</b></p> <p><b>ii) 0,5 aplicável à área complementar do edifício;</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 3, alínea c)</b></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>O índice máximo de utilização do solo é de:</b></p> <p><b>i) 0,5 aplicável à área de utilização do edifício;</b><br/> <b>ii) 0,5 aplicável à área complementar do edifício;</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Secção II</p> <p><b>Solo urbanizável</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Artigo 107.º (Identificação e caracterização)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Versão aprovada</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>n.º 1</b></p> <p>O solo urbanizável corresponde a áreas não infraestruturadas, destinadas à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.</p> <p><b>n.º 2</b></p> <p>O Solo Urbanizável compreende as categorias funcionais e subcategorias de espaço identificadas na alínea b) do artigo 37.º.</p> |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>n.º 1</b></p> <p><b>(Revogado.).</b></p> <p><b>n.º 2</b></p> <p><b>(Revogado.).</b></p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Artigo 108.º (Regime de edificabilidade)****Versão aprovada****n.º 1**

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

**n.º 2**

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

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

**n.º 3**

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

**n.º 4**

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

**Proposta de Alteração****n.º 1**

(Revogado.).

**n.º 2**

(Revogado.).

**n.º 3**

(Revogado.).

**n.º 4**

(Revogado.).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Artigo 110.º (Hierarquia funcional)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>alínea b)</b></p> <p>Nível II - Rede de Distribuição Principal: Integra este nível a EN 113 (nó do IC 36 ao limite do concelho), Estradas Regionais (ER 349; ER 350; ER 357), Estradas Desclassificadas [EN 109; EN 109-9; EN 113 (Leiria/Circular Oriente de Leiria); EN 242 (variante da Barosa); EN 350 (Leiria/ perímetro urbano da Caranguejeira), Estradas Desclassificadas integradas na rede municipal [EN 349-1 (no troço exterior ao perímetro urbano da Maceira); EN 356; EN 356-1 (no troço exterior ao perímetro urbano de Monte Real); EN 356-2] e Eixos Municipais Estruturantes [Avenida da Comunidade Europeia (Variante Sul); Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa)];</p> <p style="text-align: center;"><b>alínea c)</b></p> <p>Nível III - Rede de Distribuição Secundária: Integra as Estradas Municipais, Caminhos Municipais, Outras vias municipais (não classificadas como estradas e caminhos municipais), Estradas Desclassificadas [EN 349 (no troço substituído pela variante sul de Monte Real); EN 350 (no troço inserido no perímetro urbano da Caranguejeira/ER350)], Estradas Desclassificadas integradas na rede municipal [EN 109-9 Ramal de Monte Redondo; EN 349-1 (no troço inserido no perímetro urbano da Maceira); EN 350 (no troço inserido no perímetro urbano da caranguejeira/ER 350); EN 356-1 (no troço inserido no perímetro urbano de Monte Real); EN 242 (troço antigo); EN 349-2] e Variante da Caranguejeira (parcial).</p> |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>alínea b)</b></p> <p>Nível II - Rede de Distribuição Principal: Integra este nível a EN 113 (nó do IC 36 ao limite do concelho), Estradas Regionais (ER 349; ER 350; ER 357), Estradas Desclassificadas [EN 109; EN 109-9; EN 242 (variante da Barosa); EN 350 (Leiria/ perímetro urbano da Caranguejeira), Estradas Desclassificadas integradas na rede municipal [<b>EN 356-1</b> (no troço exterior ao perímetro urbano da Maceira); EN 356; <b>EN 349-1</b> (no troço exterior ao perímetro urbano de Monte Real); EN 356-2; <b>EN 113 (Leiria/Circular Oriente de Leiria)</b>] e Eixos Municipais Estruturantes [Avenida da Comunidade Europeia (Variante Sul); Avenida 22 de Maio; Avenida Sá Carneiro; Rua das Olhalvas; Rua Dom Álvaro Abranches de Noronha; Variante da Caranguejeira (parcial) e Variante Norte (Zicofa)];</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**alínea c)**

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

**Fundamentação**

O presente artigo integra as seguintes alterações:

- Correção de lapsos nas estradas desclassificadas integradas na rede municipal, nomeadamente a EN 356-1 (no troço exterior ao perímetro urbano da Maceira) e EN 349-1 (no troço exterior ao perímetro urbano de Monte Real);
- A Avenida Papa Francisco (rede viária proposta) atualmente executada, passou a integrar a rede viária existente com o mesmo Nível;
- A EN 113 (Leiria/Circular Oriente de Leiria), passou a integrar a rede municipal entre o Km 0+000 e o Km 5+025, Acordo de Mutação Dominial o qual foi homologado por sua Excelência o Secretário de Estado das Infraestruturas, em 03 de outubro de 2019.

**Artigo 111.º (Regime de proteção)****Proposta de Alteração****n.º 2 alínea d) (Nova alínea)**

As vedações, designadamente muros e outras, de lotes, prédios ou parcelas deverão, salvo situações excecionais devidamente justificadas, designadamente por razões de topografia dos terrenos ou pré-existências significativas, ou para compatibilização com muros confinantes, respeitar as seguintes condicionantes:

i) Em regra, os muros e vedações confinantes com arruamentos públicos, não vazados, não devem exceder a altura máxima de 1,50 m, podendo ser encimados por gradeamentos ou sebes vivas desde que a altura total do conjunto não exceda 2.00 m;

ii) Nas situações em que se torne imprescindível a construção de muro de contenção confinante com a via pública, o mesmo não pode exceder a altura de 2,00 m devendo a restante diferença ser vencida como auxílio de planos de contenção posteriores, com uma altura máxima de 2,00 m e com um recuo mínimo de 0,60 m.

**n.º 2 alínea e) (Nova alínea)**

**Quando se trate de utilizações específicas, nomeadamente, instalações industriais, comerciais,**

serviços ou agrícolas, poderão aceitar-se muros com alturas distintas das indicadas na alínea anterior desde que devidamente justificadas.

**n.º 2 alínea f) (Nova alínea)**

Para efeitos de medição da altura dos muros de vedação confinantes com a via pública ou com os terrenos vizinhos, considera -se como referência a cota do passeio, ou pavimento existente ou proposto, confinante com o muro.

#### **Fundamentação**

Relativamente à altura das vedações o plano em vigor estipula no n.º 1 do artigo 111.º do regulamento as regras a aplicar para as estradas e caminho municipais classificados. No entanto, para as vias públicas não classificadas da rede rodoviária municipal o plano é omissivo, pelo que propõe-se introduzir normativo necessário à gestão municipal e respetiva análise de processos.

## **SECÇÃO II**

### **Base aérea**

#### **Artigo 113.º (Base aérea)**

#### **Versão aprovada**

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

#### **Proposta de Alteração**

**(Revogado.)**

#### **Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

A Base Aérea n.º 5 de Monte Real está identificada na planta de ordenamento- classificação e qualificação do solo como infraestrutura, sem classificação do solo, pelo que se optou por integrar esta área no solo rústico na categoria espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas (ver artigos 77.º -A e 77.º B)

#### **Artigo 114.º (Parâmetros de dimensionamento de estacionamento)**

#### **Versão aprovada**

**n.º 1**

Tipo de ocupação

Estacionamento

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Interior do Lote ou Parcela | Público                                                                                                                                   |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|--|-----------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (...)                       | (...)                                                                                                                                     |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (...)                       | (...)                                                                                                                                     |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| Comércio e serviços.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (...)                       | (...)<br>Não se aplica a conjuntos comerciais e estabelecimentos comerciais com área de construção total superior a 2.500m <sup>2</sup> . |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (...)                       | (...)                                                                                                                                     |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (...)                       | (...)                                                                                                                                     |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (...)                       | (...)                                                                                                                                     |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| <p>a.m.f (área média de fogo) - quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos</p> <p>A.c hab. — área de construção para habitação</p> <p>A.c com/A.c serv. — área de construção para comércio ou serviços</p> <p>A.c. ind./A.c log. — área de construção para indústria ou logística.</p> <p><b>n.º 4</b></p> <p>Quando a área de construção for superior a 2.500m<sup>2</sup> para equipamentos, serviços, comércio, indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória, na memória descritiva da operação projetada, a descrição e justificação dos elementos que permitam avaliar designadamente:</p> |                             |                                                                                                                                           |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p><b>n.º 1</b></p> <table> <tr> <th rowspan="2">Tipo de ocupação</th><th colspan="2">Estacionamento</th></tr> <tr> <th>Interior do Lote ou Parcela</th><th>Público</th></tr> <tr> <td>(...)</td><td>(...)</td><td>(...)</td></tr> <tr> <td>(...)</td><td>(...)</td><td>(...)</td></tr> <tr> <td>Comércio e serviços.</td><td>(...)</td><td>(...)<br/><b>Não se aplica a comércio e / ou serviços com área de utilização</b></td></tr> </table>                                                                                                                                           |                             |                                                                                                                                           | Tipo de ocupação | Estacionamento |  | Interior do Lote ou Parcela | Público | (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | Comércio e serviços. | (...) | (...)<br><b>Não se aplica a comércio e / ou serviços com área de utilização</b> |
| Tipo de ocupação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Estacionamento              |                                                                                                                                           |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Interior do Lote ou Parcela | Público                                                                                                                                   |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (...)                       | (...)                                                                                                                                     |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (...)                       | (...)                                                                                                                                     |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |
| Comércio e serviços.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (...)                       | (...)<br><b>Não se aplica a comércio e / ou serviços com área de utilização</b>                                                           |                  |                |  |                             |         |       |       |       |       |       |       |                      |       |                                                                                 |

|       |       |                                       |
|-------|-------|---------------------------------------|
|       |       | <b>superior a 2.500m<sup>2</sup>.</b> |
| (...) | (...) | (...)                                 |
| (...) | (...) | (...)                                 |
| (...) | (...) | (...)                                 |

**a.m.f (área média de fogo)- quociente entre a área de utilização do edifício para habitação e o número de fogos**

**A.c hab. — área de utilização do edifício para habitação.**

**A.c com/A.c serv.- área de utilização do edifício para comércio ou serviços, com exceção dos espaços destinados a arrecadação**

**A.c. ind./A.c log.- área de utilização do edifício para indústria ou logística.**

#### **n.º 4**

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

#### **Fundamentação**

Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).

### **Artigo 115.º (Dispensas e isenções de estacionamento)**

#### **Versão aprovada**

#### **n.º 1, alínea d )**

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

#### **Proposta de Alteração**

#### **n.º 1, alínea d )**

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

**Fundamentação**

Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).

**Artigo 116.º (Equipamento e espaços verdes de utilização coletiva)****Versão aprovada****n.º 1**

| Tipo de ocupação | Espaços verdes e de utilização coletiva | Equipamentos de utilização coletiva |
|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |
| (...)            |                                         |                                     |

**n.º 2**

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

**Proposta de Alteração****n.º 1**

| Tipo de ocupação | Espaços verdes e de utilização coletiva | Equipamentos de utilização coletiva |
|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |
| (...)            | (...)                                   | (...)                               |

**a.m.f (área média de fogo) - quociente entre a área de utilização do edifício para habitação e o número de fogos**

**A.c hab. - área de utilização do edifício para habitação**

**A.c com/A.c serv. - área de utilização do edifício para comércio ou serviços**  
**A.c. ind./A.c log. - área de utilização do edifício para indústria ou logística.**

**n.º 2**

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

**Fundamentação**

**n.º 1**

Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).

**n.º 2**

A proposta de alteração visa clarificar a norma decorrente da ponderação de situações no âmbito da gestão municipal e respetiva análise de processos.

**Artigo 121.º (Identificação)**

**Versão aprovada**

(...):

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

**Proposta de Alteração**

(...):

- a) UOPG – (...);

- b) UOPG – (...);
- c) UOPG – (...);
- d) UOPG – (...);
- e) **(Revogado);**
- f) UOPG – (...);
- g) UOPG – (...);
- h) UOPG – **Áreas de atividades económicas.**

**Fundamentação**

A avaliação das áreas integradas no solo urbanizável, para adaptação do PDM aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, determinou uma reavaliação das UOPG's, demarcadas no Plano em vigor.

**Artigo 123.º (Leiria)****Versão aprovada****n.º 1, alínea g)**

No solo rural não são permitidos novos licenciamentos de agropecuárias e exploração de recursos geológicos

**Proposta de Alteração****n.º 1, alínea g)**

No solo **rústico** não são permitidos novos licenciamentos de agropecuárias e exploração de recursos geológicos

**Fundamentação**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

**Artigo 124.º (Maceira)****Proposta de Alteração****n.º 1, alínea i) (nova alínea)**

**No solo rústico não são permitidos licenciamentos de agropecuárias e exploração de recursos geológicos**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>A avaliação das áreas integradas no solo urbanizável, para adaptação do PDM aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, determinou uma reavaliação das UOPG's, delimitadas no Plano em vigor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Artigo 125.º (Monte Real)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1, alínea g)</b></p> <p>Promover a exclusão das áreas beneficiadas do aproveitamento hidroagrícola do vale do lis, incluídas em solo urbano</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1, alínea g)</b></p> <p><b>(Revogado);</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>Pelo Despacho n.º 11220/2015, publicado no D.R. 2ª série, nº 196, de 7 de outubro, foi aprovado o Projeto de Execução da 1ª fase de Reabilitação e Modernização do subperímetro 1, do AHV, implicando a redefinição dos limites originais daquele Aproveitamento Hidroagrícola. No âmbito da 1.ª alteração por adaptação do PDM publicada através do Aviso n.º 3066/2017 de 23 de março, foram retirados da área beneficiada do AHVL, no subperímetro 1, os polígonos das “Áreas a Excluir do AHVL, em solo urbano”, integrados na UOPG de Monte Real.</p> |
| <p><b>Artigo 126.º (Pedrogão)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1, alínea i) (Nova alínea)</b></p> <p><b>No solo rústico só são permitidos empreendimentos turísticos.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>A avaliação das áreas integradas no solo urbanizável, para adaptação do PDM aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, determinou uma reavaliação das UOPG's, delimitadas no Plano em vigor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Artigo 127.º (Martinela)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>O ordenamento desta área orienta-se pelos seguintes objetivos:</p> <p>a) Programar o espaço e o seu crescimento através de uma estrutura coerente devidamente dimensionada e adequada ao suporte físico e às necessidades de desenvolvimento;</p> <p>b) Promover a qualificação da imagem urbana e do espaço público de circulação viária, pedonal e estacionamento;</p> <p>c) Definir uma estrutura verde adequada às necessidades da população e que contribua para uma integração harmoniosa nos espaços envolventes;</p> <p>d) Programação e promoção das redes de infraestruturas.</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2</b></p> <p>Os parâmetros urbanísticos a adotar neste espaço são os definidos no presente Regulamento para a categoria e subcategoria que se encontra delimitada na Planta de Ordenamento.</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 3</b></p> <p>Esta UOPG deve ser concretizada através de Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 4</b></p> <p>Na ausência de Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:</p> <p>a) Respeitem os objetivos programáticos estabelecidos no presente artigo e os previstos no artigo 122.º;</p> <p>b) Cumpram com o disposto na respetiva categoria e subcategoria de espaço em que se inserem, bem como com as restantes disposições definidas no presente Regulamento.</p> | <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 1</b></p> <p>(Revogado.)</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2</b></p> <p>(Revogado.)</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 3</b></p> <p>(Revogado.)</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 4</b></p> <p>(Revogado.)</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundamentação</b>                                                                                                                                                                                           |
| A avaliação das áreas integradas no solo urbanizável, para adaptação do PDM aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, determinou uma reavaliação das UOPG's, delimitadas no Plano em vigor. |

|                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 128.º (Arrabal)</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Versão aprovada</b><br><p style="text-align: center;"><b>n.º 3</b></p> <p>Esta UOPG deve ser concretizada através de Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.</p>                                                                        |
| <b>Proposta de Alteração</b><br><p style="text-align: center;"><b>n.º 3</b></p> <p><b>Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Pormenor.</b></p>                                                                                   |
| <b>Fundamentação</b><br><p>A avaliação das áreas integradas no solo urbanizável, para adaptação do PDM aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, determinou uma reavaliação das UOPG's, delimitadas no Plano em vigor.</p> |

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 129.º (Loureira)</b>                                                                                                                                         |
| <b>Versão aprovada</b><br><p style="text-align: center;"><b>n.º 3</b></p> <p>Esta UOPG deve ser concretizada através de Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.</p> |
| <b>Proposta de Alteração</b><br><p style="text-align: center;"><b>n.º 3</b></p> <p><b>Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Pormenor.</b></p>            |
| <b>Fundamentação</b><br><p>A avaliação das áreas integradas no solo urbanizável, para adaptação do PDM aos novos critérios de</p>                                      |

classificação e qualificação do solo, determinou uma reavaliação das UOPG's, delimitadas no Plano em vigor.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 130.º (Áreas industriais e armazenagem)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p><b>Artigo 130.º (Áreas industriais e armazenagem)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 4</b></p> <p>Na ausência de Unidades de Execução e Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...).</p>                                                                                                                 |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p><b>Artigo 130.º (Áreas de atividades económicas)</b></p> <p>Na ausência de Unidades de Execução e Plano de Pormenor plenamente eficaz, podem ser admitidas operações urbanísticas, desde que:</p> <p>a) (...);</p> <p>b) (...);</p> <p><b>c) No solo rústico digam respeito a ampliações de edifícios legalmente existentes e a legalização de ampliações já executadas. (Nova alínea)</b></p> |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p>A avaliação das áreas integradas no solo urbanizável, para adaptação do PDM aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, determinou uma reavaliação das UOPG's, delimitadas no Plano em vigor.</p>                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 135.º (Oficinas e estabelecimentos industriais)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a)</b></p> <p>Nas categorias de espaços centrais, espaços residenciais e espaços urbanos de baixa densidade, têm que cumprir as seguintes condições:</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea a), subalíneas a2) (ii)</b></p> <p>(ii) Índice máximo de utilização do solo 0,50;</p> <p style="text-align: center;"><b>n.º 2, alínea b)</b></p> |

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

**n.º 4**

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

**Proposta de Alteração**

**n.º 2, alínea a)**

Nas categorias de espaços centrais, espaços **habitacionais** e espaços urbanos de baixa densidade, têm que cumprir as seguintes condições:

**n.º 2, alínea a), subalíneas a2) (ii)**

**Índice máximo de utilização do solo é de 0,5 aplicável à área de utilização do edifício e 0,5 à área complementar;**

**n.º 2, alínea b)**

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

**n.º 4**

O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano, **com exceção dos edifícios e equipamentos/infraestruturas que se destinem a garantir a sustentabilidade ambiental.**

**n.º 6 (Novo número)**

**Os estabelecimentos indústrias abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que envolvem substâncias perigosas e de limitação das suas consequências para a saúde humana e para o ambiente, tem que cumprir com o disposto no artigo 45.º - A e alíneas a) a e) do n.º 1 do presente artigo.**

**Fundamentação**

O presente artigo integra as seguintes alterações:

**n.º 2, alíneas a) e b)**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

**n.º 2, alínea a), subalíneas a2) (ii)**

Compatibilização com o conceito técnico da ficha n.º 8 do Decreto- Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio o qual estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial. Propõe-se desagregar o índice de utilização do solo, indicando a que desagregação da área de construção o índice se aplica: manteve-se o índice de utilização do PDM em vigor aplicado à área de utilização do edifício (Ac uti) e estipulou-se um novo índice de utilização aplicado à área complementar (Ac com) do edifício (ver justificação do artigo 5.º).

**n.º 4**

Proposta de alteração no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.

**n.º 6**

A proposta de novo articulado está relacionada com o parecer da APA no âmbito do Relatório de Definição de Âmbito, no que diz respeito aos estabelecimentos industriais enquadrados no regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvem substâncias perigosas - Decreto-lei n.º 150/2015, de 5 de agosto.

**Artigo 136.º (Explorações pecuárias)**

**Versão aprovada**

**n.º 1, alínea i)**

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

**n.º 6, alínea c)**

No solo rural as instalações afetas às explorações pecuárias e a detenção caseira, existentes à data de entrada do presente Plano, podem ser objeto de regularização, alteração bem como de ampliação, quando esteja em causa a garantia das condições higieno-sanitárias e de bem-estar animal, ou para garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade ou para possibilitar a sua viabilidade económica, devendo cumprir as seguintes condições:

Não podem estar inseridas na categoria de espaços naturais, delimitados na Planta de Ordenamento;

**n.º 6, alínea d)**

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

**Proposta de Alteração**

**n.º 1, alínea i)**

O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano, **com exceção dos edifícios e equipamentos/infraestruturas que se destinem a garantir a sustentabilidade ambiental da exploração.**

**n.º 6, alínea c)**

No solo **rústico** as instalações afetas às explorações pecuárias e a detenção caseira, existentes à data de entrada do presente Plano, podem ser objeto de regularização, alteração bem como de ampliação, quando esteja em causa a garantia das condições higieno-sanitárias e de bem-estar animal, ou para garantia dos requisitos legais de funcionamento da atividade ou para possibilitar a sua viabilidade económica, devendo cumprir as seguintes condições:

Não podem estar inseridas na categoria de espaços naturais e **paisagísticos**, delimitados na Planta de Ordenamento;

**n.º 6, alínea d)**

O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano, **com exceção dos edifícios e equipamentos/infraestruturas que se destinem a garantir a sustentabilidade ambiental da exploração.**

**Fundamentação**

**n.º 1, alínea i)**

Proposta de alteração no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.

**n.º 6, alínea c)**

Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.

**n.º 6, alíneas d)**

Proposta de alteração no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.

**Artigo 137.º (Outros usos ou atividades)**

**Versão aprovada**

**n.º 2, alínea g)**

É permitida a regularização, alteração e ampliação no solo rural, com exceção dos espaços naturais e espaços florestais de conservação.

**n.º 3**

O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| regularização e ou ampliação na vigência do Plano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p><b>n.º 2, alínea g)</b></p> <p>É permitida a regularização, alteração e ampliação no solo <b>rústico</b>, com exceção dos espaços naturais <b>e paisagísticos</b> e espaços florestais de conservação.</p> <p><b>n.º 3</b></p> <p>O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano, <b>com exceção dos edifícios e equipamentos/infraestruturas que se destinem a garantir a sustentabilidade ambiental.</b></p>                                                                                                                                     |
| <p><b>Fundamentação</b></p> <p><b>n.º 2, alínea g)</b></p> <p>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional.</p> <p><b>n.º 3</b></p> <p>Proposta de alteração no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artigo 138.º (Edificações legalmente existentes)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Versão aprovada</b></p> <p><b>alínea c)</b></p> <p>O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano.</p>                                                                                                                                |
| <p><b>Proposta de Alteração</b></p> <p><b>alínea c)</b></p> <p>O enquadramento de uma pretensão ao abrigo deste regime determina, a interdição de nova regularização e ou ampliação na vigência do Plano, <b>com exceção dos edifícios e equipamentos/infraestruturas que se destinem a garantir a sustentabilidade ambiental.</b></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundamentação</b><br><br>Proposta de alteração no âmbito da reunião de concertação realizada em 11 de agosto de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Artigo 141.º (Ajustamentos)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Versão aprovada</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>n.º 3</b><br><br>Nos casos previstos nos números anteriores a implantação da edificação pode abranger mais do que uma classe, categoria ou subcategoria, com exceção dos espaços verdes e espaços naturais.                        |
| <b>Proposta de Alteração</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>n.º 3</b><br><br>Nos casos previstos nos números anteriores a implantação da edificação pode abranger mais do que uma classe, categoria ou subcategoria, com exceção dos espaços verdes e espaços naturais <b>e paisagísticos.</b> |
| <b>Fundamentação</b><br><br>Adaptação aos novos conceitos introduzidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e materializados na versão vigente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial- Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, aplicáveis a todo o território nacional. |                                                                                                                                                                                                                                       |

## 8. ALTERAÇÃO ÀS PLANTAS QUE CONSTITUEM O PDM DE LEIRIA

### **Cartografia 2019**

A Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria é a responsável pela Atualização de Cartografia Numérica Vetorial à escala 1:10 000 para a Região correspondente aos concelhos de Alvaiázere, Ansião, Batalha, Castanheira de Pêra, Figueiró dos Vinhos, Leiria, Marinha Grande, Pedrógão Grande, Pombal, Porto de Mós”, incluindo a homologação junto da Direção Geral do Território (DGT). O presente procedimento enquadra-se no Programa Operacional Sustentabilidade e Eficácia no Uso de Recursos (POSEUR), do quadro de financiamento europeu 2020, designadamente através da Candidatura POSEUR-02-1810-FC-000138 aprovada em 16 de março de 2017 e cujo termo de aceitação foi assinado em 27/04/2017.

A cartografia foi produzida pela Socarto, em voo efetuado em 31/08/2018, como já foi referido pertence à série cartográfica oficial 1:10000, foi produzida no Sistema de Referência Datum PT-TM06/ETRS89, no Sistema de Projeção Cartográfica Transverse Mercator.

Foi homologada pela Direção Geral do Território (DGT) em 11 de setembro de 2020.

### **Nova CAOP 2020**

A Carta Administrativa Oficial de Portugal, versão de 2020 - CAOP2020 foi aprovada por despacho da Diretora-Geral do Território, datado de 15 de janeiro de 2021 e publicado no Aviso n.º 2349/2021 do Diário da República, 2.ª série, n.º 25, de 05 de fevereiro de 2021, nos termos do disposto da alínea I) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 30/2012 de 13 de março.

A atual versão da carta administrativa resulta da publicação de vários diplomas e de outras correções descritas na lista de alterações introduzidas na CAOP 2020.

## Planta de Ordenamento

### **Classificação e Qualificação do Solo**

#### **Classe, Categorias e subcategorias de uso do solo**

Na planta de Classificação e Qualificação do solo terão de ser alterada na legenda a classe de solo rural para classe de solo Rústico.

No que se refere às categorias e subcategorias do solo de referir que ao nível do solo rústico as diferenças relacionam-se essencialmente nos espaços florestais que passam a ser uma categoria com duas subcategorias: os espaços florestais de produção e os espaços florestais de conservação; a categoria de espaços naturais passa a designar-se por Espaços Naturais e Paisagísticos e é acrescentada uma nova categoria do solo rural para enquadrar a Base Aérea de Monte Real - Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas

No que se refere ao solo urbano as alterações são poucas: refere-se à alteração da designação da categoria de Espaços Residenciais para Espaços Habitacionais e as alterações das subcategorias de Espaços de Uso Especial: Área de Equipamentos e Turismo para Espaços de Equipamentos e Espaços Turísticos.

| Classificação do solo | Atual PDM                                          |                                  | Proposta DR 15_15                                                    |                                   |
|-----------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                       | Qualificação do solo – categorias                  | Subcategorias                    | Qualificação do solo - Categorias                                    | Subcategorias                     |
| Solo rústico          | Espaços Agrícolas de Produção                      |                                  | Espaços Agrícolas                                                    |                                   |
|                       | Espaços Florestais de Produção                     |                                  | Espaços Florestais                                                   | Espaços florestais de Produção    |
|                       | Espaços Florestais de Conservação                  |                                  |                                                                      | Espaços Florestais de Conservação |
|                       | Espaços afetos à exploração de recursos geológicos |                                  | Espaços de exploração de recursos geológicos                         |                                   |
|                       | Espaços naturais                                   |                                  | Espaços Naturais e Paisagísticos                                     |                                   |
|                       | Aglomerados Rurais                                 |                                  | Aglomerados Rurais                                                   |                                   |
|                       | Áreas de Edificação dispersa                       |                                  | Áreas de Edificação dispersa                                         |                                   |
|                       |                                                    |                                  | Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas |                                   |
| Solo urbano           | Espaços Centrais                                   | História e património            | Espaços Centrais                                                     | História e património             |
|                       |                                                    | Grau I                           |                                                                      | Grau I                            |
|                       |                                                    | Grau II                          |                                                                      | Grau II                           |
|                       |                                                    | Grau III                         |                                                                      | Grau III                          |
|                       | Espaços residenciais                               | Grau I                           | Espaços habitacionais                                                | Grau I                            |
|                       |                                                    | Grau II                          |                                                                      | Grau II                           |
|                       | Espaços de atividade económicas                    | Área Comercial e serviços        | Espaços de atividade económicas                                      | Área Comercial e serviços         |
|                       |                                                    | Área Industrial e armazenagem    |                                                                      | Área Industrial e armazenagem     |
|                       |                                                    | Área de “estrada Mercado”        |                                                                      | Área de “estrada Mercado”         |
|                       | Espaços verdes                                     | Área de proteção e enquadramento | Espaços Verdes                                                       | Área de proteção e enquadramento  |
|                       |                                                    | Área de Recreio e lazer          |                                                                      | Área de Recreio e lazer           |
|                       | Espaços de Uso especial                            | Área de equipamento              | Espaços de Uso especial                                              | Espaços de Equipamentos           |
|                       |                                                    | Turismo                          |                                                                      | Espaços turísticos                |
|                       | Espaços Urbanos de baixa densidade                 |                                  | Espaços Urbanos de baixa densidade                                   |                                   |

#### Base Aérea n.º 5

A Base Aérea nº 5 de Monte Real possui 449,40 ha, localiza-se junto ao lugar de Serra Porto de Urso na União das freguesias de Monte Real e Carvide e junto ao limite de concelho confinante com Marinha Grande.

Atendendo à natureza da infraestrutura, é intenção passar a incluir a Base Aérea nº 5 de Monte Real na classe de solo rústico, enquadrada na alínea f) do artigo 16º do Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto: “enquadramento de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas que não impliquem a classificação do solo como urbano”. Esta

necessidade já tinha sido referida na Avaliação Ambiental Estratégica da Revisão do PDM de Leiria, assim como em pareceres da mesma.

Com esta proposta o solo rústico sofrerá um aumento de 449,40 ha, de uma nova categoria do solo rústico no PDM de Leiria – Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas.

### ***Novas zonas Inundáveis***

No âmbito da sobreposição de algumas Áreas de edificação dispersa (solo rústico) que serão reclassificadas para solo urbano com as Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI), serão delimitadas novas áreas inundáveis onde se observa essa sobreposição.

### ***Unidades Operativas de Planeamento e Gestão***

Esta alteração consiste na eliminação de algumas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, como por exemplo a da Martinela e de algumas de áreas industriais e armazenagem e na criação de novas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão para áreas de atividades económicas como a do Casal da Lebre na Maceira, a área junto à A8 na União de freguesias de Marrazes e Barosa e a área de Carvide, junto à área industrial de Vieira de Leiria.

### ***Novo limite do Plano Pormenor de Santo Agostinho***

Conforme se pode verificar pela comparação da Fotografia Aérea de 2001 (Figura 7.1) com a de 2015 (Figura 7.2), foram já executados grande parte das intervenções previstas no Plano no que respeita ao espaço público, tendo a maioria sido executada no âmbito do Programa Polis, entre 2003 e 2005 e no âmbito do Programa Parcerias para a Regeneração Urbana – PALOR entre 2010 e 2011.

Tendo em vista a adequação do limite do Plano de Pormenor à cartografia à escala 1:2000 homologada, tornou-se necessário proceder a um ajustamento dos limites do Plano tendo em atenção o critério de que o limite deveria ter em atenção as construções de cada unidade cadastral identificada. Considerou-se também que as parcelas cadastrais onde se propunha novas construções, deveriam estar dentro dos limites da área de intervenção, reajustando pontualmente o limite pela rede viária.

Assim, como se pode verificar na fotografia aérea de 2015, encontra-se marcado a amarelo o limite do plano em vigor, e a vermelho o ajustamento, conforme critérios indicados.



Figura 7.1- Área do Plano de Pormenor. (Fotografia aérea de 2001)

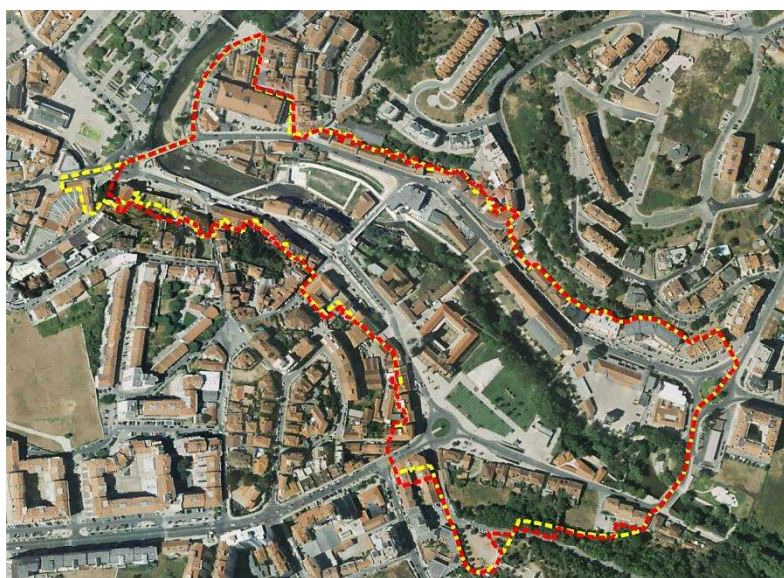


Figura 7.2. Área do Plano de Pormenor a amarelo e proposta de ajustamento a vermelho. (Fotografia aérea de 2015)

Limites do Plano de Pormenor e cadastro das propriedades – Procedendo à transposição do limite do PP tendo como base a nova cartografia e considerando a necessidade de tornar mais coerentes os limites da área de intervenção do PP, foi efetuado um ajustamento tendo em atenção as construções de cada unidade cadastral identificada. Paralelamente, procedeu-se ao registo da informação relativa a cada matriz predial existente na área do plano, atualizando e completando os elementos compilados quando da elaboração do PP. Atendendo a que não faria sentido que apenas uma pequena parte do Mercado de Santana estivesse dentro da área do plano, o limite foi ajustado pelo eixo viário da Rua Machado dos Santos, Rotunda do Sinaleiro e Ponte Afonso Zúquete. Igualmente foi ajustado o limite junto da via de acesso ao Santuário de Nossa Senhora da Encarnação, de forma a não ficar fora do PP parte de uma das parcelas que integram o Reparcelamento C parcela 2b;

### ***Retirar vias previstas***

Como já apresentado em ponto próprio estamos a propor a exclusão de 4 vias propostas: a variante norte entre a EN 109 e a área industrial da Barosa, uma via do casal do Cego por ter sido encontrado viabilidade de construção em vias existentes e a via de ligação do IC 9 à Zona Industrial de Santa Catarina da Serra.

Será ainda retirada a Variante dos capuchos pelo facto de já se encontrar concretizada desde 2015, esta via atualmente designa-se por Avenida Papa Francisco, passando a fazer parte das vias existentes.

### **Zonamento Acústico**

Os Mapas de Ruído constituem uma ferramenta estratégica de apoio ao processo de planeamento e ordenamento do território, permitindo assegurar a qualidade do ambiente sonoro e promover a distribuição adequada de usos do solo, tendo em consideração as fontes de ruído. Estes Mapas têm como objetivo fundamental fornecer informação para garantir a preservação de zonas com níveis sonoros regulamentares, a correção de zonas com níveis sonoros não regulamentares, bem como a definição de novas zonas sensíveis ou mistas com níveis sonoros compatíveis.

O município de Leiria, no âmbito da revisão do PDM de Leiria elaborou o Mapa de Ruído do concelho de Leiria à escala 1/25000, aprovado em deliberação camarária de 22 de julho de 2008.

Em reunião de câmara de 18 de outubro de 2011 foi aprovado o Mapa de ruído da cidade de Leiria à escala 1/5000, de acordo com o disposto nas normas legais vigentes.

Com a publicação da revisão do PDM em agosto de 2015, foram publicados: o estudo do ruído do concelho de Leiria elaborado à escala 1/25000 e a Planta de Ordenamento - Zonamento acústico que contém as zonas mistas e sensíveis e zonas de conflito delimitadas a partir das medições efetuadas no mapa de Ruído do concelho aprovado em 22 de Julho de 2008.

Considerando que:

- A planta de zonamento acústico define as zonas de conflito relacionadas com o mapa de ruído do concelho de Leiria;
- Que existe aprovado em reunião de câmara o mapa de ruído para a Cidade de Leiria, que foi elaborado à escala 1/5000 e para apoio à decisão é um documento importante;

Propõe-se a alteração da carta de zonamento acústico de modo a incluir a informação do ruído recolhido à escala 1/5.000 para o perímetro da cidade de Leiria (anexo IV).

Para além do acima referido percebeu-se ao longo da elaboração da nova planta de zonamento acústico que se encontravam delimitadas zonas sensíveis em solo rural e cuja tipologia de equipamentos, na maioria dos casos, não foi considerada na metodologia do PDM para a delimitação de zonas sensíveis. Sendo de propor retirar as zonas sensíveis incorretamente delimitadas.

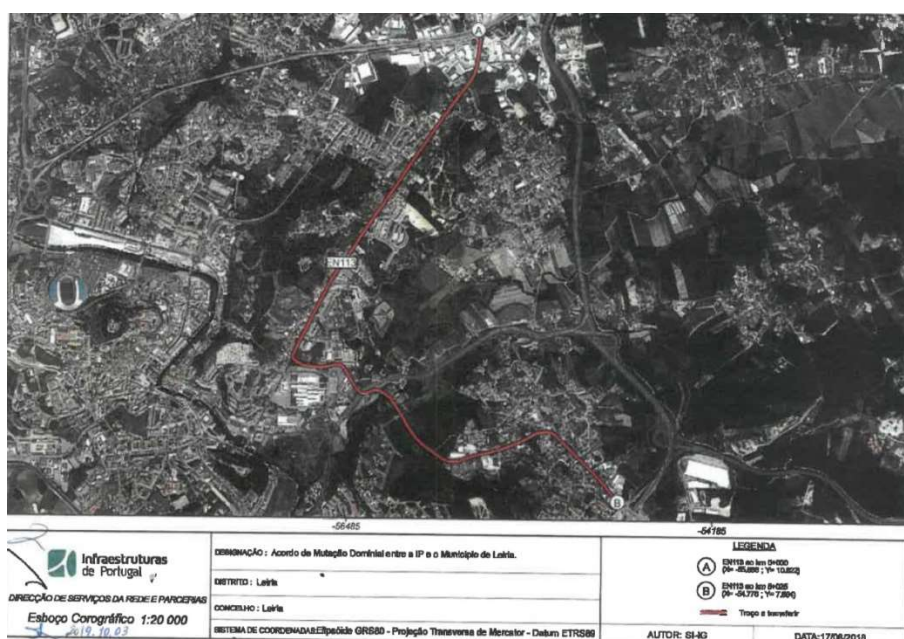
Assim pretende-se corrigir a Planta de zonamento acústico, também no que se refere às zonas sensíveis apresentadas nas figuras do ponto 5 do presente relatório.

### **Atualizar as estradas desclassificadas**

Em 03 de outubro de 2019 foi homologado o Acordo de Mutação Dominial efetuado entre a Infraestruturas de Portugal e Município de Leiria em julho de 2019, referente a integração no domínio municipal do troço da EN113 entre o km 0+000 e o km 5+025.

Com este acordo um troço da EN 113 numa extensão total de 5,025 km passa a pertencer à rede rodoviária municipal de Leiria, deixando de figurar na planta de condicionantes – Outras Condicionantes (Estrada desclassificada), pois agora pertence à rede rodoviária municipal.

Deverá ser representada na planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo como fazendo parte da rede rodoviária municipal, devendo aplicar-se o nº 3 do artigo 111º do regulamento do PDM.



### Valores Patrimoniais

Na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais, assinalam-se as áreas de sensibilidade arqueológica, conjuntos e sítios arqueológicos de interesse patrimonial e descritos por parte do Município de Leiria, na carta arqueológica que acompanha o Plano Diretor Municipal, e como tal, sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

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

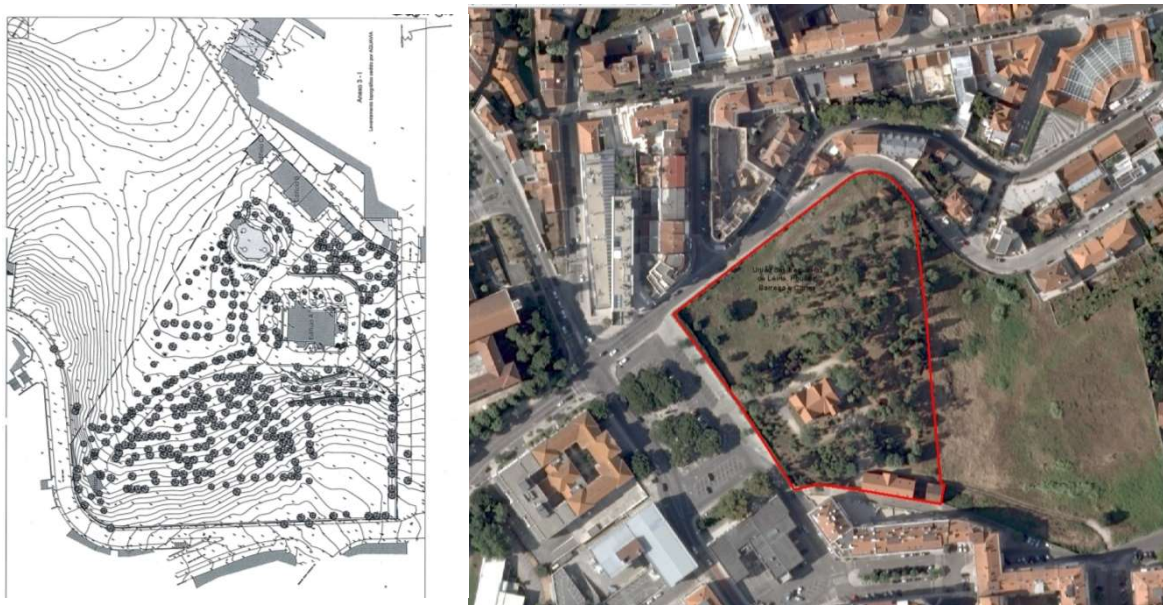
Nesta alteração acrescentam-se 80 novos sítios arqueológicos à Carta de Ordenamento – Valores Patrimoniais e que também integram a Carta Arqueológica do concelho de Leiria.

### Villa Portela classificada como interesse municipal

A villa Portela foi construída nos finais do século XIX, possivelmente entre 1894 e 1896, e tinha como principal função a residência do eng. Roberto e sua esposa em Leiria. Trata-se de um edifício que segue uma tipologia arquitetónica do tipo “chalé suíço”, constituindo um exemplar singular no contexto da arquitetura Leiriense. Permanece ainda no seu enquadramento próximo do original, constituído por uma quinta com cavalaria, cocheira, celeiro, poço, lago, estufa de flores, residência para empregados e outros equipamentos de apoio. Todos estes elementos estão integrados num conjunto arbóreo, que consta igualmente da lista de património paisagístico com interesse patrimonial do PDM. O edifício sobressai pela sua implantação e enquadramento, bem como pelas proporções e elementos decorativos, designadamente os lambrequins.

A Villa da Portela ou Quinta da Portela foi classificada como Monumento de Interesse Municipal através do Aviso nº 13055/2019 de 16 de agosto.

Este monumento localiza-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, não tendo sido fixada Zona Especial de Proteção, conforme o nº 1 do artigo 58º do Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro, alterado, ficando o imóvel sujeito a limitações, condicionantes e restrições previstas na legislação.



### Salvaguardas

O Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, estabelece o regime de prevenção de acidentes graves que envolvem substâncias perigosas e de limitação das suas consequências para a saúde humana e para o ambiente, tendo transposto para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2012/18/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de julho de 2012, relativa ao controlo dos perigos associados a acidentes graves que envolvem substâncias perigosas.

As indústrias do concelho com estas características são:

- a) Respol Resinas, SA,
- c) Global Petróleos – Derivados do petróleo, SA,
- d) Fábrica Maceira Liz e

No âmbito da 5ª alteração serão identificadas na planta de ordenamento - Salvaguardas e respetivas zonas de perigosidade com um regime próprio e estabelecido em Regulamento, conforme concertado com a APA.

Na planta de condicionantes – outras condicionantes encontra-se a Henrique Costa e Filho, LDA. Fabrico e armazenagem de explosivos e de pirotecnia, pois possui zonas de segurança definidas pela PSP.



Fábrica Maceira Liz



Global Petróleos – Derivados do petróleo, SA



Respol Resinas, SA

## Planta de Condicionantes

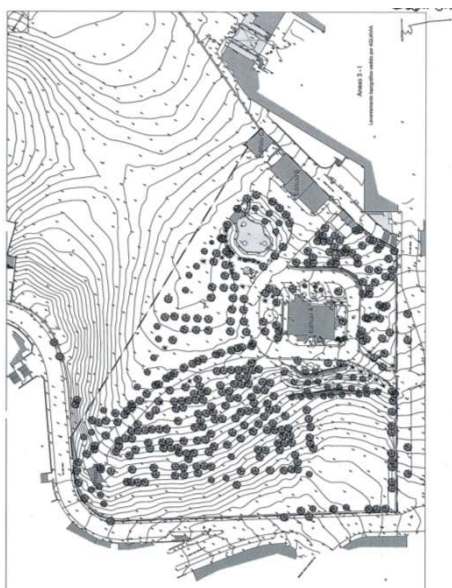
### Outras Condicionantes

#### ***Classificação da Villa Portela ou Quinta da Portela como Monumento de Interesse Municipal***

A villa Portela foi construída nos finais do século XIX, possivelmente entre 1894 e 1896, e tinha como principal função a residência do eng. Roberto e sua esposa em Leiria. Trata-se de um edifício que segue uma tipologia arquitetónica do tipo “chalé suíço”, constituindo um exemplar singular no contexto da arquitetura Leiriense. Permanece ainda no seu enquadramento próximo do original, constituído por uma quinta com cavalaria, cocheira, celeiro, poço, lago, estufa de flores, residência para empregados e outros equipamentos de apoio. Todos estes elementos estão integrados num conjunto arbóreo, que consta igualmente da lista de património paisagístico com interesse patrimonial do PDM. O edifício sobressai pela sua implantação e enquadramento, bem como pelas proporções e elementos decorativos, designadamente os lambrequins.

A Villa da Portela ou Quinta da Portela foi classificada como Monumento de Interesse Municipal através do Aviso nº 13055/2019 de 16 de agosto.

Este monumento localiza-se na União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, não tendo sido fixada Zona Especial de Proteção, conforme o nº 1 do artigo 58º do Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro, alterado, ficando o imóvel sujeito a limitações, condicionantes e restrições previstas na legislação.



### ***Novo perímetro de proteção de águas subterrâneas***

O Decreto-Lei nº 382/99, de 22 de setembro, estabelece as normas e os critérios para a delimitação de perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público, com a finalidade de proteger a qualidade das águas dessas captações.

Os perímetros de proteção visam prevenir, reduzir e controlar a poluição das águas subterrâneas, nomeadamente por infiltração de águas pluviais lixiviantes e de águas excedentes de regas e de lavagens, bem como potenciar os processos naturais de diluição e de autodepuração, entre outros.

A portaria nº 13/2017, de 9 de janeiro, aprova a delimitação do perímetro de proteção das captações de água subterrânea localizadas no concelho da Marinha Grande. Esta portaria identificou as seguintes captações de água: a) Furo HO3, furo HO1 do Pólo de captação de Picotos/Pinhal de Leiria; b) Furo AC4, furo HO6, furo JK2, furo SL6, furo SL2, furo RA1, furo SL4, furo SL3 e furo Estádio do Pólo de captação da Marinha Grande; c) furo AC1, furo SL5, furo RA2, furo SO1 e furo AC3 do polo de captação de Vieira; d) Furo SL1 do polo de captação da Moita.

Destas captações apenas o furo SL5, tem incidência no concelho de Leiria, nomeadamente a zona de proteção alargada que é delimitada por um raio de 500 metros em relação ao furo, como se pode verificar na figura abaixo.

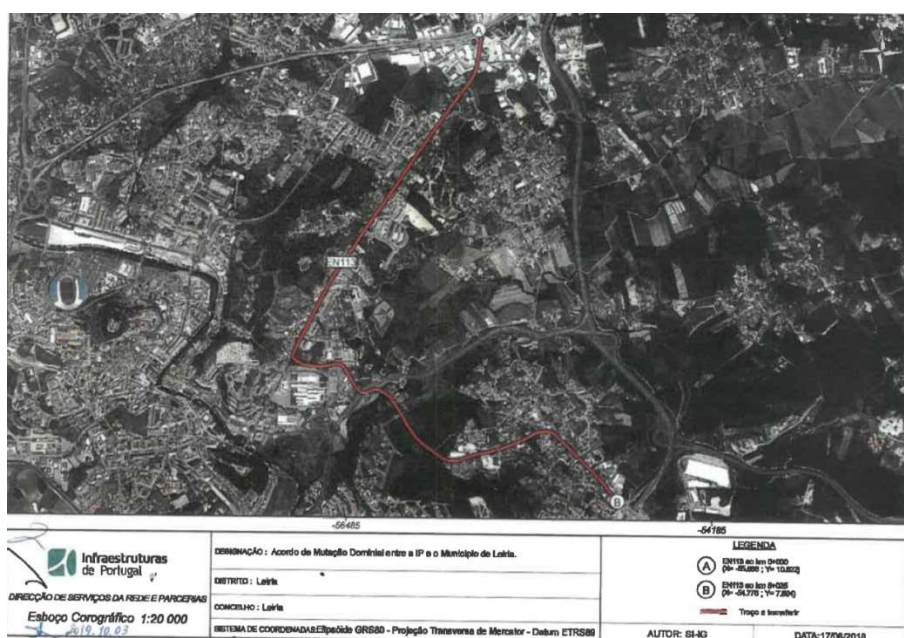


### ***Estrada desclassificada n.º 113***

Em 03 de outubro de 2019 foi homologado o Acordo de Mutação Dominial efetuado entre a Infraestruturas de Portugal e Município de Leiria em julho de 2019, referente a integração no domínio municipal do troço da EN113 entre o km 0+000 e o km 5+025.

Com este acordo um troço da EN 113 numa extensão total de 5,025 km passa a pertencer à rede rodoviária municipal de Leiria, deixando de figurar na planta de condicionantes – Outras Condicionantes (Estrada desclassificada), pois agora pertence à rede rodoviária municipal.

Deverá ser representada na planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo como fazendo parte da rede rodoviária municipal, devendo aplicar-se o nº 3 do artigo 111º do regulamento do PDM.



### ***Concessão C-130 “Monte Redondo”***

O Aviso nº 7658/2019 de 3 de maio, torna público que nos termos e para efeitos das disposições conjugadas constantes do artigo 24º e do nº 3 do artigo 16º do Decreto-Lei nº 88/90 de 16 de março que a SORGILA – Sociedade de Argilas, S.A., requereu a alteração da área de concessão C-130 “Monte Redondo” de caulino e quartzo localizada na União das freguesias de Monte Redondo e Carreira ficando a corresponder-lhe uma área de 138,1934ha.

O Aviso acima referido foi alterado pela Declaração de retificação nº 530/2019 de 21 de junho, que veio retificar os vértices x e y apresentados no aviso.



### ***Atualização das infraestruturas elétricas de média tensão – 30 kV e 15 kV da EDP***

A Rede Elétrica de Serviços Públicos e as questões de segurança que lhe estão relacionadas justificam a estabelecimento de servidões e a existência de restrições que se destinam a facilitar o estabelecimento dessas infraestruturas, a eliminar todo o perigo previsível para as pessoas e a evitar danos em bens materiais.

A constituição de servidões administrativas pertencentes a infraestruturas de produção, transporte e distribuição de energia elétrica segue o regime previsto no Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro e no Decreto-Lei n.º 172/2006, de 23 de agosto, no Decreto-Lei n.º 43 335, de 19 de novembro 1960 e no Decreto-Lei n.º 26 852, de 30 de julho de 1936.

As atividades de produção, transporte, distribuição, de eletricidade estão sujeitas a diversos regulamentos, designadamente os seguintes:

- Decreto – Regulamentar n.º. 1/92, de 18 de fevereiro o qual aprova o regulamento de segurança de linhas elétricas da alta tensão;
- Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho, determina a existência de corredores de proteção para linhas de alta tensão;
- Decreto-Regulamentar n.º. 90/84, de 26 de dezembro o qual aprova o regulamento de segurança de redes de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.

Entende-se por (artigo 3.º do Decreto-lei n.º 29/2006, de 15 fevereiro):

- Muito alta tensão – a tensão entre fases cujo valor eficaz é superior a 110KV;
- Alta tensão – a tensão entre fases cujo valor eficaz é superior a 45 KV e igual ou inferior a 110KV;
- Média tensão – a tensão entre fases cujo valor eficaz é superior a 1 KV e igual ou inferior a 45 KV;
- Baixa tensão – a tensão entre fases cujo valor eficaz é igual ou inferior a 1KV.

As instalações elétricas devem garantir afastamentos mínimos de modo a eliminar todo o perigo previsível para as pessoas e a evitar danos em bens materiais, não devendo perturbar a livre e regular circulação nas vias públicas ou particulares, nem afetar a segurança do caminho-de-ferro, prejudicar outras linhas de energia ou de telecomunicação, ou causar danos às canalizações de água, gás ou outras (artigo 5.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro, e artigo 1.º do Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de dezembro).

Verificou-se que o cadastro da rede elétrica identificada como existente na Planta de Condicionantes – Outras condicionantes, se encontrava desatualizado tendo sido feita uma atualização no que se refere à rede elétrica de Média e Alta Tensão pertencente à EDP, atual E-Redes.

## Anexo I

**Anexo II**

**Anexo III**

## Anexo IV