



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA

Alteração do Regulamento

Proposta de Plano

Julho de 2024 (v4)

Geotraço



PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE MOURA
Alteração

FICHA TÉCNICA

Alteração do

**Plano de Pormenor da Zona de Atividades Económicas
de Moura**

Julho de 2024

AUTORIA

Geotraço, Lda.

COORDENAÇÃO

Mónica Martinez Marques

EQUIPA

Mónica Martinez Marques, arquiteta e urbanista

Hugo Santos, arquiteto paisagista

Marta Calçada, arquiteta paisagista

Pedro Gonçalves, engenheiro civil

João Guimarães, engenheiro civil

António Campos Vieira, engenheiro eletrotécnico

Serras Lopes, engenheiro eletrotécnico

Marta Delgado Martins, advogada



PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE MOURA
Alteração

(página propositadamente deixada em branco)



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

NOTA DE APRESENTAÇÃO

A Geotraço, Lda. apresenta a alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Moura integrando a alteração de designação para Plano de Pormenor da Zona de Atividades Económicas de Moura, decisão de elaboração publicada pelo Aviso 15015/2020 de 29 de setembro.

O presente documento constitui a proposta de alteração ao Regulamento através da substituição pela redação aqui presente.

Estoril, 11 de julho de 2024

Coordenação

Mónica Martinez Marques
arquiteta urbanista



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

(página propositadamente deixada em branco)



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

Índice

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	9
Artigo 1.º Âmbito Territorial.....	9
Artigo 2.º Objetivos	9
Artigo 3.º Conteúdo documental	9
Artigo 4.º Conceitos técnicos e siglas.....	10
Artigo 5.º Relação com outros instrumentos de gestão territorial	10
Artigo 6.º Vinculação	11
CAPÍTULO II. CONDICIONANTES	11
Artigo 7.º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	11
CAPÍTULO III. SISTEMAS DE PROTEÇÃO	12
Artigo 8.º Identificação	12
Artigo 9.º Elemento patrimonial: Antigo convento de Santo António.....	12
Artigo 10.º Proteção do aquífero	12
Artigo 11.º Proteção do ruído	13
CAPÍTULO IV. USO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO	13
Secção I. Disposições Gerais	13
Artigo 12.º Classificação e qualificação do solo	13
Artigo 13.º Mobilidade condicionada	13
Artigo 14.º Segurança das edificações.....	13
Artigo 15.º Segurança contra incêndios	14
Artigo 16.º Modelação do terreno.....	14
Artigo 17.º Proteção ambiental	14
Secção II. Princípios de sustentabilidade ambiental.....	15
Artigo 18.º Princípios gerais de melhoria do ambiente urbano	15
Artigo 19.º Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos.....	16
Artigo 20.º Princípios gerais de eficiência ambiental dos recursos	16
Secção III. Estrutura Ecológica	17
Artigo 21.º Estrutura Ecológica Local.....	17
Artigo 22.º Áreas verdes de enquadramento	18
Artigo 23.º Alinhamentos arbóreos e árvores isoladas.....	19
Secção IV. Lotes e parcelas	19



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

Artigo 24.º Aproveitamento do solo	19
Artigo 25.º Constituição dos lotes ou parcelas.....	20
Artigo 26.º Operações urbanísticas	21
Artigo 27.º Implantação e demolição	21
Artigo 28.º Parâmetros Urbanísticos	22
Artigo 29.º Dotação de estacionamento privado.....	22
Artigo 30.º Soluções de otimização do aproveitamento dos recursos.....	23
Secção V. Espaço público e infraestruturas	24
Artigo 31.º Espaços Canal.....	24
Artigo 32.º Infraestruturas	24
CAPÍTULO V. EXECUÇÃO DO PLANO.....	25
Artigo 33.º Execução	25
Artigo 34.º Unidades de execução	26
Artigo 35.º Cedências	26
CAPÍTULO VI. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	26
Artigo 36.º Monitorização da execução do plano	26
Artigo 37.º Entrada em vigor.....	27
Artigo 38.º Cartografia oficial	27



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Moura (PPZAEM), agora Plano de Pormenor da Zona de Atividades Económicas de Moura, passa a ter a seguinte redação a qual substitui na íntegra a publicada no Aviso n.º 10243/2009 de 28 de maio de 2009, no Diário da República n.º 103 - 2.ª Série.

ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º **Âmbito Territorial**

A área abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona de Atividades Económicas de Moura, adiante designado por PPZAEM ou Plano, corresponde à alteração e substituição do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Moura e zona identificada por UP 1 na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Moura.

Artigo 2.º **Objetivos**

O plano tem como objetivos:

- a) Delimitação e regulamentação da área afeta a atividades económicas do Município de Moura;
- b) Programação do reforço das infraestruturas urbanas;
- c) Qualificação do espaço urbano nomeadamente do espaço público.

Artigo 3.º **Conteúdo documental**

1 - O PPZAEM é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação;
- c) Planta de Condicionantes.

2 - O PPZAEM é acompanhado por:



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA Alteração

- a) Relatório contendo a descrição da situação de referência, a fundamentação técnica das soluções propostas no Plano e incluindo a sua execução;
- 3 - O PPZAEEM é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:
 - a) Planta de localização;
 - b) Plantas da situação existente;
 - c) Mapas do ruído;
 - d) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação; (a integrar após período de discussão pública)
 - e) Ficha de dados estatísticos. (a integrar na Proposta de Plano)

Artigo 4.º Conceitos técnicos e siglas

- 1 - Os conceitos técnicos utilizados no presente regulamento são os fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou, sendo este omissivo, pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).
- 2 - As siglas e abreviaturas utilizadas no presente regulamento são as seguintes:
 - a) CMM – Câmara Municipal de Moura;
 - b) EAE – Espaços de Atividades Económicas;
 - c) EEL - Estrutura Ecológica Local;
 - d) EV – Espaços Verdes;
 - e) PDMM - Plano Diretor Municipal de Moura;
 - f) PPZAEEM - Plano de Pormenor da Zona de Atividades Económicas de Moura;
 - g) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 5.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

- 1 - Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:
 - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
 - b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
 - c) Plano Nacional da Água;
 - d) Plano Rodoviário Nacional;
 - e) PDMM;



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

2 - Na área de intervenção do PPZAEM prevalecem as disposições constantes do presente regulamento.

Artigo 6.º
Vinculação

O Plano tem natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam direta e imediatamente as entidades públicas e os particulares.

CAPÍTULO II.CONDICIONANTES

Artigo 7.º
Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 - Na área de intervenção do PPZAEM incidem as seguintes servidões e restrições de utilidade pública relativas ao uso do solo:

a) Recursos Naturais:

i. Perímetro de Proteção da água mineral natural denominada Termas de Moura: zona intermédia;

b) Infraestruturas:

i. Rede viária: Estrada Nacional; zona de Servidão *non aedificandi*; Estradas e caminhos municipais,

ii. Rede elétrica de média tensão: aérea e subterrânea.

2 - Os espaços na área de intervenção do PPZAEM sujeitos a servidões administrativas e restrições de utilidade pública são identificados na planta de condicionantes.

3 - O regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos consta da legislação própria aplicável a cada servidão ou restrição de utilidade pública.

4 - Nas áreas abrangidas pela subalínea i) da alínea a) do n.º 1 do presente artigo, a instalação de qualquer atividade fica sujeita a parecer prévio da DGEG, para efeitos do disposto no artigo 48º da Lei 54/2015, de 22 de junho.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

CAPÍTULO III.
SISTEMAS DE PROTEÇÃO

Artigo 8.º
Identificação

- 1 - Na área de intervenção do PPZAEI identificam-se os seguintes condicionamentos ao uso do solo:
 - a) Elemento patrimonial: Antigo convento de Santo António;
 - b) Proteção do aquífero;
 - c) Proteção contra o ruído.
- 2 - As áreas a proteger encontram-se delimitadas na Planta de Implantação.

Artigo 9.º
Elemento patrimonial: Antigo convento de Santo António

- 1 - O edifício do antigo Convento de Santo António encontra-se catalogado no Sistema de Informação para o Património Arquitetónico da Direção Geral do Património Cultural.
- 2 - É interdito o uso industrial e qualquer outro que requeira intervenção neste edifício passível de aumentar a adulteração da sua estrutura e elementos construtivos.
- 3 - Sem prejuízo do disposto pelo número anterior, são privilegiados, nesta edificação usos de equipamento, turismo, comércio e serviços.
- 4 - A intervenção no Convento deve ser precedida da identificação dos elementos arquitetónicos e estruturais com valor histórico a valorizar.

Artigo 10.º
Proteção do aquífero

A área de intervenção do Plano abrange uma zona muito sensível do aquífero Moura-Ficalho aplicando-se as seguintes restrições:

- a) São proibidas quaisquer escavações ou perfurações com mais de 6 metros de profundidade;
- b) É proibida a construção de pisos abaixo da cota de soleira;
- c) São proibidas captações de água e a utilização de captações que não estejam licenciadas à data de entrada em vigor da presente alteração do Plano.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

Artigo 11.º

Proteção do ruído

- 1 - A área de intervenção do PPZAEM é classificada como zona mista, nos termos do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação em vigor.
- 2 - No caso da instalação e do exercício de atividades ruidosas permanentes tem que ser dado cumprimento ao princípio do critério da incomodidade na área envolvente, previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do mesmo diploma.

CAPÍTULO IV.

USO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

Secção I.

Disposições Gerais

Artigo 12.º

Classificação e qualificação do solo

- 1 - A área de intervenção do PPZAEM, integrada em solo urbano, é qualificada como espaços de atividades económicas (EAE) correspondendo a uma área que se destina preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.
- 2 - A explicação do zonamento encontra-se representada na Planta de Implantação.

Artigo 13.º

Mobilidade condicionada

Os edifícios e espaços exteriores na área de intervenção do PPZAEM asseguram o cumprimento das normas técnicas estabelecidas na legislação aplicável à mobilidade condicionada.

Artigo 14.º

Segurança das edificações

No âmbito das operações urbanísticas a desenvolver na área de intervenção do PPZAEM são observadas e salvaguardadas as condições de segurança determinadas



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

pelas normas legais, regulamentares e técnicas vigentes em matéria de segurança contra incêndio em edifícios, e todas as demais que garantam um bom comportamento sísmico das edificações e estruturas.

Artigo 15.º

Segurança contra incêndios

- 1 - O fornecimento de água para abastecimento dos veículos de combate a incêndios é assegurado por hidrantes exteriores, marcos de incêndio alimentados pela rede de distribuição pública.
- 2 - A localização dos hidrantes deve respeitar todas as normas técnicas e legislação aplicável.
- 3 - Na elaboração dos projetos devem ser observadas as prescrições e os requisitos destinados às condições de segurança e acessibilidades, constantes do Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12 de novembro que aprova o Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios e Portarias complementares.

Artigo 16.º

Modelação do terreno

- 1 - A modelação do terreno deve obedecer, sempre que possível, à morfologia do terreno existente sem prejuízo da adaptação física e funcional da atividade ou de facilitar a passagem de infraestruturas.
- 2 - A modelação das áreas abrangidas por lotes deve adaptar-se à utilização do lote assegurando a recolha e encaminhamento das águas pluviais para a rede pública.

Artigo 17.º

Proteção ambiental

- 1 - Os pedidos de instalação de novas indústrias devem obedecer a todos os requisitos exigidos pela legislação em vigor, nomeadamente, ao controlo de poluição sonora, líquida, gasosa ou de resíduos sólidos.
- 2 - A gestão dos resíduos é da responsabilidade dos respetivos produtores ou detentores.
- 3 - Não é admissível a drenagem de qualquer tipo de águas residuais para os terrenos, sendo obrigatória a sua ligação à rede pública e devendo ser assegurados, pelos meios adequados, o cumprimento dos parâmetros definidos pela entidade gestora da rede e pela legislação aplicável.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

- 4- A aprovação pela entidade gestora da rede de drenagem de águas residuais, depende da aprovação prévia do estudo de pré-tratamento dos efluentes produzidos.
- 5- Quando, em resultado dos processos de fabrico, o cumprimento dos parâmetros referidos nos números anteriores for tecnicamente ou economicamente incomportável, será admissível a drenagem de águas residuais para tanques estanques, cabendo à entidade emissora o encaminhamento para destino adequado, nos termos da legislação aplicável, devendo, para tal, ser detentora de todas as licenças necessárias.
- 6- A suspensão de qualquer sistema destinado à proteção ambiental implica a suspensão da atividade.

Secção II.

Princípios de sustentabilidade ambiental

Artigo 18.º

Princípios gerais de melhoria do ambiente urbano

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, deve, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração 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) Privilegiar a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas no espaço público e privado para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis porosos no espaço privado e no espaço público, nomeadamente em passeios, estacionamento e acessos pedonais;
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

Artigo 19.º

Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover ações que beneficiem os sistemas de drenagem de pluviais instalados.

Artigo 20.º

Princípios gerais de eficiência ambiental dos recursos

- 1 - No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:
 - a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
 - b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
 - c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
 - d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
 - e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública e outras estruturas urbanas;
 - f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
 - g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade.
- 2 - As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

Secção III.
Estrutura Ecológica

Artigo 21.º
Estrutura Ecológica Local

- 1 - Na planta de implantação encontram-se delimitadas as seguintes áreas e elementos que integram a estrutura ecológica local (EEL):
 - a) Áreas verdes de enquadramento:
 - i. Áreas verdes de enquadramento públicas;
 - ii. Áreas verdes de enquadramento privadas.
 - b) Alinhamentos arbóreos e árvores isoladas.
- 2 - As áreas e elementos afetos à Estrutura Ecológica contribuem para os sistemas ecológicos em presença, assegurando as funções de proteção ambiental e de equilíbrio ecológico no meio urbano.
- 3 - Nos espaços afetos à EEL são interditos:
 - a) O abate de árvores, exceto por razões fitossanitárias ou para implementação do presente plano e, sempre que existam elementos arbóreos bem estruturados e em adequadas condições fisiológicas, os mesmos devem ser preservados;
 - b) A plantação de espécies invasoras, de acordo com a legislação aplicável, ou não diretamente associadas à paisagem local;
 - c) A descarga de entulhos de qualquer tipo, bem como o depósito de quaisquer materiais.
- 4 - Nos espaços afetos à EEL são admitidas as seguintes ações e atividades:
 - a) Instalação de mobiliário e estruturas de apoio ao recreio e lazer, obedecendo aos requisitos de segurança e qualidade e respeitando as boas normas de fabrico;
 - b) Instalação de infraestruturas, designadamente de abastecimento de água e saneamento, de eletricidade, de telecomunicações e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis, caminhos e estacionamento;
 - c) A abertura de acessos e entradas de lotes que demonstrem a necessidade de acesso.
- 5 - As componentes da EEL em espaço público são objeto de projeto de arquitetura paisagista, que contempla obrigatoriamente o tratamento do remate do espaço público com os lotes que com ele confinam.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

- 6 - Os projetos para os espaços exteriores devem ter conta critérios ambientais nomeadamente, através da escolha de produtos, materiais, equipamentos e sistemas com menor impacto ambiental.
- 7 - A escolha de materiais, mobiliário/equipamento de exterior e vegetação deve ter em consideração, de forma prioritária, os princípios de sustentabilidade, nomeadamente em relação à eficiência energética, consumo de água e custos gerais de manutenção.
- 8 - A vegetação a utilizar nas áreas integradas na Estrutura Ecológica deve compreender maioritariamente espécies autóctones, de baixa manutenção, de maior potencial de integração na paisagem envolvente e cujas características contribuam para a valorização e aprazibilidade do espaço.
- 9 - No que se refere ao revestimento do solo, deve ser dada preferência, a soluções extensivas, ao invés das intensivas, recorrendo a prados naturais.

Artigo 22.º

Áreas verdes de enquadramento

- 1 - As áreas verdes de enquadramento correspondem a áreas verdes de natureza pública e/ou privada, que visam assegurar o papel de promoção de salubridade na área edificada e de integração das infraestruturas viárias e volumes construídos existentes ou propostos.
- 2 - As áreas verdes de enquadramento públicas correspondem a espaços verdes públicos integrados na zona industrial e que pretendem assegurar a introdução das áreas verdes no tecido construído em conjugação com a dotação de equipamento urbano de recreio e lazer.
- 3 - As áreas verdes de enquadramento privadas correspondem a áreas verdes que se desenvolvem nos logradouros dos lotes, destinadas a funções de enquadramento, proteção e/ou estadia e lazer.
- 4 - As áreas verdes de enquadramento devem ser abrangidas pelo projeto do lote com objetivo de prever:
 - a) A minimização do impacte visual decorrente da implantação das construções;
 - b) A arborização com uma percentagem mínima de 50%;
 - c) A interdição de impermeabilização total do solo.
- 5 - Nas áreas verdes de enquadramento públicas é permitida a implantação de espaços de estadia dotados de mobiliário e equipamento urbano enquadrados por vegetação arbórea, arbustiva e/ou herbácea.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA Alteração

- 6 - Nas áreas verdes de enquadramento privadas, os muros e/ou vedações na confrontação dos lotes com o arruamento de acesso deve ser, sempre que possível, dissimulado do lado interior por espécies vegetais arbustivas com altura máxima de 2 m e/ou por espécies arbóreas.
- 7 - É admitida a reconfiguração da EEL no lote n.º 59 nos termos previstos pelo presente plano.

Artigo 23.º

Alinhamentos arbóreos e árvores isoladas

- 1 - Os alinhamentos arbóreos surgem associados a eixos de circulação pedonal e/ou viária, definindo eixos arborizados que preconizam uma função essencial na estrutura urbana assegurando a continuidade da estrutura ecológica, contribuindo para a melhoria da qualidade ambiental e para a qualificação do espaço público.
- 2 - Os exemplares arbóreos de maior porte identificados na Planta de Implantação a preservar incluem-se nesta categoria.
- 3 - Os alinhamentos arbóreos têm, também, como objetivo minimizar impactes visuais e sonoros e a ação dos ventos, contribuindo para o conforto na utilização do espaço público.

Secção IV.

Lotes e parcelas

Artigo 24.º

Aproveitamento do solo

- 1 - Os usos admitidos em cada lote ou parcela são os estabelecidos no quadro síntese de ocupação constante da Planta de Implantação.
- 2 - Nos EAE constituem **usos dominantes** as atividades industriais incluindo a gestão de resíduos, de armazenagem e logística, comércio a grosso, comércio a retalho com área de venda igual ou superior a 500 m² e serviços que não prejudiquem as características e o funcionamento dos usos preexistentes nos lotes da ZAEM.
- 3 - Nos EAE consideram-se **usos complementares** as atividades de equipamento, de restauração e de lazer e outros que sejam adequados à promoção de diversidade de usos preexistentes nos lotes da ZAEM.
- 4 - Nos EAE admitem-se áreas de lotes destinadas a infraestruturas e áreas verdes de utilização pública.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA Alteração

- 5 - Dentro de cada lote admitem-se utilizações diferenciadas, desde que complementares à atividade ou atividades desenvolvidas no lote ou fração ou compatíveis com as mesmas e demais usos na ZAEM.
- 6 - Para efeitos do disposto no número anterior consideram-se complementares os usos que tenham uma ligação estreita com a atividade exercida a título principal, designadamente postos de venda a retalho, de distribuição, embalagem e armazenagem e escritórios.
- 7 - O licenciamento de atividades relacionadas com reparação, venda ou aluguer de veículos motorizados implica a demonstração de dotação de espaço, no interior do lote, suficiente para o estacionamento dos veículos relacionados com a atividade económica.
- 8 - É admitida a legalização de usos habitacionais preexistentes à entrada em vigor da presente alteração, desde que cumpridos os parâmetros previstos no presente Plano.
- 9 - Nos EAE considera-se **compatível** com os usos dominantes da ZAEM o uso agrícola preexistente e outros que não prejudiquem os usos dominantes ou complementares para ela previstos.
- 10 - São incompatíveis com o uso do solo admitido na ZAEM as seguintes atividades:
 - a) Armazenagem ou depósito de resíduos fora dos lotes licenciados para o efeito ou dos reservatórios instalados para o efeito;
 - b) Armazenagem ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas;
 - c) Detenção caseira no âmbito do regime do exercício da atividade pecuária;
 - d) Novas construções destinadas a habitação de acordo com o quadro síntese de ocupação.
- 11 - Tendo em conta o enquadramento da ZAEM em solo urbano e coexistência das atividades económicas com função residencial, qualquer nova atividade económica, sujeita a licenciamento ou comunicação prévia, tem que demonstrar que não será suscetível de causar incómodos graves às demais utilizações preexistentes da ZAEM, em especial no que se refere à contaminação do solo, da água e do ar.

Artigo 25.º

Constituição dos lotes ou parcelas

- 1 - O PPZAEM define a constituição de 55 lotes ou parcelas de terreno, com utilização privativa, delimitados e numerados conforme Planta de Implantação.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

- 2 - Admite-se a constituição de propriedade horizontal nos edifícios licenciados e nos lotes definidos pelo Plano.
- 3 - A transformação fundiária da parcela 59 pode ser desenvolvida através da delimitação de unidade de execução, abrangendo o espaço público limítrofe, e/ou de operação de loteamento que garanta o seu desenvolvimento urbanístico global e integrado cumprindo os parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento nomeadamente a dotação total de estacionamento público e privado no interior da área abrangida pelo respetivo projeto.
- 4 - Na parcela 59 deve ser assegurada a valorização do Convento de Santo António nos termos previstos pelo Artigo 9.º.

Artigo 26.º

Operações urbanísticas

- 1 - São admitidas operações de loteamento urbano, obras de construção, obras de reconstrução, obras de alteração, obras de ampliação, obras de conservação, obras de demolição e obras de urbanização com as limitações constantes no presente Regulamento.
- 2 - Na apresentação de operações urbanísticas, as certidões e cadernetas prediais dos prédios têm que refletir as correções mencionadas no número 1 do Artigo 34.º, sendo admitido para o efeito qualquer figura prevista na legislação designadamente correção de extremas, ampliação de logradouros e união de lotes.
- 3 - No que respeita aos lotes 5, 51, 52, 53, 54, 55 e 60 apenas é permitida a ampliação dos usos dominantes e complementares.
- 4 - Nas habitações preexistentes, licenciadas ou legalizadas, admitem-se, excecionalmente obras de alteração com ampliação, até ao máximo de 6 m² apenas quando se destinem a beneficiar as condições de habitabilidade ou eficiência energética.

Artigo 27.º

Implantação e demolição

- 1 - As edificações novas são obrigatoriamente localizadas dentro dos polígonos de implantação delimitados na Planta de Implantação.
- 2 - No logradouro dos lotes, fora do polígono de implantação, admite-se exclusivamente a localização de instalações que, por motivos de segurança ou de salubridade, não possam ser implantadas dentro do perímetro da construção, estando limitadas a um máximo de 20 m² de área de implantação.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA **Alteração**

- 3 - A ocupação edificada do limite frontal do polígono de implantação é obrigatória.
- 4 - Desde que cumprida a área de impermeabilização máxima, são admitidos toldos e alpendres cuja projeção vertical ultrapasse o polígono de implantação, contando as respetivas áreas para a área impermeabilizada.
- 5 - As edificações e estruturas identificadas na Planta de Implantação como a demolir ou remover devem ser objeto de obras de demolição nos termos previstos no RJUE.

Artigo 28.º

Parâmetros Urbanísticos

- 1 - Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada lote são os estabelecidos no quadro síntese de ocupação de lotes constante da Planta de Implantação.
- 2 - São dispensadas do cumprimento do parâmetro área impermeabilizada máxima, definido no quadro mencionado no número anterior, as obras de conservação e obras de alteração, sem ampliação, com ou sem mudança de uso a realizar em lotes com edificação preexistente licenciada, nos termos da respetiva licença desde que daí não decorra agravamento da situação de desconformidade com as prescrições constantes do presente Plano.
- 3 - São dispensadas do cumprimento do parâmetro área de implantação máxima, definido no quadro mencionado no número 1, as obras de conservação e obras de alteração sem ampliação, com ou sem alteração de uso a realizar em lotes com edificação preexistente licenciada, nos termos da respetiva licença, desde que daí não decorra agravamento da situação de desconformidade com as prescrições constantes do presente Plano.
- 4 - O máximo de altura da edificação é a altura preexistente desde que em situação legal, ou de 8 metros, sem prejuízo da instalação de equipamentos, infraestruturas e edifícios, necessários ao funcionamento das atividades, cujos requisitos técnicos determinem uma altura superior.

Artigo 29.º

Dotação de estacionamento privado

- 1 - No interior de cada lote deve existir uma área mínima de estacionamento equivalente a 1 lugar por cada 200 m² de construção total.
- 2 - Todas as atividades a instalar devem possuir espaços privativos para carga e descarga, sendo proibido fazer tais operações na via pública.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

- 3 - A realização de operações urbanísticas na parcela 59 obriga a prever na área objeto de operação mais 40 % dos lugares resultantes da aplicação do n.º 1 deste artigo para estacionamento público.

Artigo 30.º

Soluções de otimização do aproveitamento dos recursos

- 1 - De acordo com a Secção II do CAPÍTULO IV as intervenções a projetar devem considerar medidas relativas à otimização do aproveitamento de recursos nomeadamente energia e água e à seleção responsável de materiais.
- 2 - No que se refere à otimização do aproveitamento dos recursos energéticos devem ser ponderadas, entre outras soluções, a adoção de:
- a) Soluções de aproveitamento solar ou fotovoltaico em coberturas ou revestimentos;
 - b) Soluções eficientes de iluminação;
 - c) Soluções bioclimáticas na construção, nomeadamente:
 - i. Desenho de implantação, orientação e vãos;
 - ii. Climatização por arrefecimento evaporativo;
 - iii. Sistemas de iluminação natural;
 - iv. Sombreamentos dos envidraçados.
- 3 - No que se refere a medidas de redução de consumos de água potável devem ser ponderadas, entre outras soluções, a adoção de:
- a) Torneiras com sensor fotoelétrico e fluxo temporizado;
 - b) Redutores de fluxo;
 - c) Autoclismos de dupla descarga;
 - d) Sistemas de retenção de águas pluviais para usos que não consumo humano.
- 4 - No que se refere a utilização de materiais responsáveis devem ser equacionados, entre outros, os seguintes aspetos:
- a) O seu baixo grau de toxicidade, privilegiando-se o uso de materiais reconhecidamente limpos ou ecológicos, sempre que possível certificados;
 - b) Redução de utilização de matérias-primas, promovendo a reutilização de materiais e a redução do desperdício em obra e ainda o recurso a materiais com baixa energia incorporada;
 - c) A análise do ciclo de vida dos materiais, optando-se por materiais com reduzido impacte ambiental;



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

- d) A inércia térmica e o seu efeito de volante térmico para efeitos de conforto ambiente, com o menor recurso ao consumo de energia comercial;
 - e) Características ao nível da sua textura que garantam conjuntos de qualidade arquitetónica, independentemente da liberdade formal dos objetos.
- 5 - Sem prejuízo da legislação aplicável, pode, mediante justificação da respetiva inadequação, na Memória Descritiva e Justificativa do Projeto, ser dispensada a adoção das medidas referidas pelos números 1 a 4 por absoluta impossibilidade de cumprimento por motivos técnicos e económicos.

Secção V.
Espaço público e infraestruturas

Artigo 31.º
Espaços Canal

- 1 - Os espaços canal correspondem às áreas de solo afetas a infraestruturas urbanas de desenvolvimento linear, incluindo áreas técnicas complementares e as áreas destinadas a assegurar a respetiva proteção e funcionamento, que lhes são adjacentes.
- 2 - Na área de intervenção do PPZAEM, os espaços canal integram:
 - a) Infraestruturas viárias existentes a qualificar e prevista, compostas por rodovias, caminho, estacionamento público, passeios e áreas verdes, delimitados na Planta de Implantação,
 - b) Instalações das redes de infraestruturas urbanas, a intervir identificadas na Planta de Implantação, nomeadamente postos de transformação existentes, equipamentos de deposição de resíduos sólidos urbanos (frações seletivas e indiferenciados) a realocar e estação elevatória de esgotos a beneficiar;
 - c) Infraestruturas urbanas no subsolo afetas às redes de abastecimento de água para consumo humano, abastecimento de água para rega e combate a incêndio, drenagem de esgoto doméstico e pluvial, energia elétrica e telecomunicações.

Artigo 32.º
Infraestruturas

- 1 - As redes de infraestruturas integram
 - a) Rede de água;



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

- b) Rede de drenagem de esgotos pluviais e domésticos integrando estação elevatória e coletor de ligação à ETAR;
 - c) Infraestruturas elétricas;
 - d) Infraestruturas de telecomunicações;
 - e) Equipamentos de deposição de RSU.
- 2 - A potência elétrica estipulada por cada lote é de 25 kVA.
- 3 - As instalações para as quais seja solicitada potência superior à indicada no número anterior, serão objeto de tratamento especial a avaliar pela empresa distribuidora, cabendo aos requerentes as despesas inerentes ao valor da nova potência.
- 4 - É obrigatória a construção de rede de pluviais no lote e a respetiva ligação à rede pública mesmo que tal requeira a instalação e funcionamento de equipamento de bombagem dentro do lote.

CAPÍTULO V.
EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 33.º
Execução

- 1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 24.º, o PPZAEM é executado através da conservação do cadastro predial mediante a retificação das áreas e descrições de lotes, a realização de operações de loteamento e de cedência não onerosa para o domínio público das parcelas de terreno identificadas no Artigo 35.º e na Planta de Implantação que ainda não integrem o domínio público municipal.
- 2 - Compete aos proprietários dos prédios existentes a iniciativa dos procedimentos registais relativos à correção dos registos prediais e à operação de transformação fundiária referida no número anterior, nos termos da lei.
- 3 - O PPZAEM executa-se de forma não sistemática ou pelo sistema de iniciativa dos interessados, no qual a execução deve ser promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a um ou mais prédios abrangidos na área de intervenção do Plano.
- 4 - Caso não inicie a implementação do Plano, nos 3 primeiros anos após publicação da revisão, a CMM pode optar pela execução no sistema de cooperação ou de imposição administrativa.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

- 5 - Não se preveem mecanismos de perequação, na medida em que o PPZAEM se reporta a uma realidade fundiária preexistente.

Artigo 34.º

Unidades de execução

- 1 - O PPZAEM permite a transformação fundiária das parcelas 08, 20 e 59 através de unidades de execução ou diretamente de operações de loteamento, aplicando-se o disposto no artigo anterior quanto a sistemas de execução.
- 2 - Preconiza-se para a parcela 59, sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelo Artigo 9.º, o loteamento com a constituição de novos lotes e reformulação dos acessos públicos aos novos lotes com beneficiação do espaço público.

Artigo 35.º

Cedências

- 1 - Constituem áreas de cedência não onerosa para o domínio municipal as seguintes áreas que, nos termos da Planta de Implantação e do presente Regulamento, se destinam à utilização pública e não se encontram, ainda, no domínio público:
 - a) Espaços canal, incluindo áreas a afetar às redes rodoviária, pedonal a estacionamento e a infraestruturas;
 - b) Áreas verdes de enquadramento de utilização pública.
- 2 - Constituem também áreas de cedência não onerosa para o domínio municipal os postos de transformação associados à respetiva rede instalada e a instalar na área de intervenção do PPZAEM.
- 3 - Cabe ao Município de Moura assegurar a gestão e manutenção das áreas integradas no domínio público municipal.

CAPÍTULO VI.

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 36.º

Monitorização da execução do plano

A implementação do Plano é objeto de monitorização de quatro em quatro anos, mediante a elaboração de Relatórios de Avaliação de Execução abrangendo no mínimo os indicadores constantes do Relatório.



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOURA
Alteração

Artigo 37.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Artigo 38.º

Cartografia oficial

Para efeitos do disposto no artigo 14º da Portaria n.º 245/2011, os indicadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT são os seguintes:

- a) Planta de Implantação - _____ – [http://....](http://...);
- b) Planta de Condicionantes – [http://....](http://...);