



MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS

Aviso n.º 10194/2020

Sumário: Aprovação da alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire.

Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire

José Jorge Couto Vala, Presidente da Câmara Municipal de Porto de Mós, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 28 de fevereiro de 2020, foi aprovada a Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire.

A Alteração referida recai exclusivamente sobre o Regulamento do Plano.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação da Assembleia Municipal, bem como o Regulamento alterado. A alteração a este Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

18 de junho de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *José Jorge Couto Vala*.

Deliberação

Maria Clarisse Carvalho Martins Louro, Presidente da Assembleia Municipal de Porto de Mós, certifica que, na sua primeira sessão ordinária, realizada no dia vinte e oito de fevereiro de dois mil e vinte, a Assembleia Municipal de Porto de Mós deliberou por unanimidade, aprovar em minuta, a «Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire».

Por ser verdade o certifica.

Porto de Mós, 27 de maio de 2020.

Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire — Artigos alterados

Artigo 1.º

Objetivo, âmbito e vigência

1 — O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire, no concelho de Porto de Mós, adiante designado por PPZIMA ou Plano, e tem por objetivo estabelecer as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

2 — A área de intervenção do Plano localiza-se em Covão da Carvalha, a noroeste da Vila de Mira de Aire, com uma área de 26 hectares, destinando-se a instalação de indústria, comércio, serviços, armazenagem, equipamentos.

3 — As empresas a instalar na área de intervenção do Plano ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício das atividades económicas, tal como se encontram definidas nos respetivos diplomas legais, nomeadamente, o Sistema de Indústria Responsável (SIR) e o Licenciamento Zero.

4 — As disposições contidas no PPZIMA ganham eficácia logo que o mesmo seja publicado no *Diário da República*.

5 — O Plano deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos, a contar da data da sua entrada em vigor nos termos da lei vigente.

Artigo 2.º

Composição do Regulamento

O presente Regulamento tem como anexos:

Anexo A — Quadro síntese da ocupação do solo — Índices;

Anexo A1 — Quadro síntese de ocupação do solo — indicadores urbanísticos;

Artigo 3.º

Definições

Para efeito de aplicação do Regulamento, são adotados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados, com as respetivas definições:

1 — Área de Construção do edifício (A_c) — é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar sendo esta, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

2 — Área de Implantação de um edifício (A_i) — é a área de solo ocupada pelo edifício, correspondente à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

3 — Área de solo (A_s) — é uma porção de território delimitada em planta por uma linha poligonal fechada sendo, também, a medida da área da representação planimétrica dessa porção de território.

4 — Área impermeabilizada equivalente (A_{imp}) é calculada pelo produto entre a área de solo (A_s) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (C_{imp}) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto.

5 — Índice de impermeabilização do Solo (I_{imp}) — é a função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣA_{imp}) e a área do solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

6 — Índice de Ocupação do Solo (I_o) — é o quociente entre a área total de implantação (ΣA_i) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

7 — Índice de Utilização do Solo (I_u) — é o quociente entre a área total de construção (ΣA_c) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito.

8 — Índice volumétrico (I_v) — é o quociente entre a volumetria total e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito.

9 — Volumetria — A volumetria do edifício é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.

Artigo 4.º

Caracterização e ocupação dos lotes

1 — A execução dos edifícios assim como de quaisquer obras de construção, ampliação, alteração ou demolição devem respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros que se seguem:

a) No que se refere às unidades industriais, apenas é permitida a instalação de unidades que não produzam efluentes líquidos e gasosos resultantes do processo produtivo suscetíveis de causar efeitos nocivos no meio envolvente;

b) É permitida a junção de vários lotes, no caso de unidades cuja dimensão o justifique;

c) O Índice de Ocupação do Solo (I_o) não pode ser superior a 50 % da área do lote;

d) A implantação dos edifícios deve respeitar os polígonos de implantação definidos na planta de implantação e os seguintes afastamentos mínimos:

7,5m — frontal;

5,0m — lateral;

5,0m — tardoz;

- e) O índice volumétrico (iv) não pode, por cada lote, ser superior a $5\text{m}^3/\text{m}^2$;
- f) A altura máxima das construções não pode ultrapassar os 9 m, salvo em instalações técnicas ou edifícios destinados a armazéns, quando devidamente justificado e essencial ao funcionamento da atividade, até ao máximo de 12 m.
- g) Índice de impermeabilização do Solo (Iimp), máximo admissível, é de 80 %.

2 — A habitação é interdita.

3 — O número de lugares de estacionamento mínimo a considerar no interior da parcela, resulta da aplicação dos seguintes parâmetros, definidos em função do uso:

- a) Indústria e/ou armazéns — 1 lugar de ligeiros/ 150m^2 de área de construção;
- b) Comércio — 1 lugar de ligeiros/ 30m^2 de área de construção;
- c) Serviços — 3 lugares de ligeiros/ 100m^2 de área de construção;
- d) Na coexistência de vários usos na mesma parcela, aplica-se os parâmetros definidos na proporção da área ocupada por cada uso;

4 — O carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deve efetuar-se no interior de cada lote, de forma a evitar a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e afetando a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais, e o bom aspeto do(s) empreendimento(s).

5 — Os pavimentos descobertos devem ser drenados para que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhadas para as sarjetas e ramais que ligam à rede geral, podendo, quando justificável, ser exigido o seu tratamento.

6 — Deve ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

Artigo 5.º

Caracterização e ocupação da área de Equipamentos de Utilização Coletiva (Área de Apoio e Serviços)

1 — A edificação no lote Equipamentos de Utilização Coletiva (Área de Apoio e Serviços), assim como qualquer obra de ampliação, alteração ou demolição, deve respeitar os parâmetros estabelecidos no artigo 4.º deste regulamento e nos demais diplomas em vigor, aplicáveis.

2 — Deve dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel, na proporção de um lugar por cada 25m^2 de área de construção.

Artigo 6.º

Zonas verdes de enquadramento e proteção

1 — A modelação do terreno deve evitar, tanto quanto possível, movimentos de terra.

2 — A CM deve assegurar o arranjo de zonas verdes públicas comuns que não deverão ter outra finalidade que não seja a função de proteção e de enquadramento paisagístico, sendo apenas de admitir a sua utilização para funções de apoio ao desporto ou ao lazer.

3 — O plano prevê uma faixa de proteção ao longo de todo o seu limite exterior, com 50 m de largura, provida de uma cortina arbórea com espessura e altura que não permita o contacto visual a partir de áreas residenciais ou de equipamentos coletivos.

Artigo 7.º

Norma revogatória

A entrada em vigor do presente regulamento revoga o Anexo B da Declaração n.º 275/97, de 21 de outubro, *Diário da República* n.º 244, 2.ª série.



ANEXO A1

Quadro síntese de ocupação do solo — Indicadores Urbanísticos

	Área (m ²)	Porcentagem
Área da Zona Industrial	224 358	100
Área dos Lotes	109 612	47,84
Equipamento de Utilização Coletiva — público	5 428	2,47
E.T.A.R.	1 774	
Áreas de Apoio e Serviços	3 654	
Espaços Verdes e de Utilização Coletiva — público	3 880	1,73
Faixa de Proteção (cortina arbórea)	58 370	26,02
Arruamentos, Passeios e Estacionamento Público	22 598	10,07
Área de Reserva não loteada	24 470	10,9

Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire

Artigo 1.º

Objetivo, âmbito e vigência

1 — O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire, no concelho de Porto de Mós, adiante designado por PPZIMA ou Plano, e tem por objetivo estabelecer as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

2 — A área de intervenção do Plano localiza-se em Covão da Carvalha, a noroeste da Vila de Mira de Aire, com uma área de 26 hectares, destinando-se a instalação de indústria, comércio, serviços, armazenagem, equipamentos.

3 — As empresas a instalar na área de intervenção do Plano ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício das atividades económicas, tal como se encontram definidas nos respetivos diplomas legais, nomeadamente, o Sistema de Indústria Responsável (SIR) e o Licenciamento Zero.

4 — As disposições contidas no PPZIMA ganham eficácia logo que o mesmo seja publicado no *Diário da República*.

5 — O Plano deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos, a contar da data da sua entrada em vigor nos termos da lei vigente.

Artigo 2.º

Composição do Regulamento

O presente Regulamento tem como anexos:

Anexo A — Quadro síntese da ocupação do solo — Índices;

Anexo A1 — Quadro síntese de ocupação do solo — indicadores urbanísticos;

Artigo 3.º

Definições

Para efeito de aplicação do Regulamento, são adotados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados, com as respetivas definições:

1 — Área de Construção do edifício (Ac) — é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar sendo esta, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

2 — Área de Implantação de um edifício (A_i) — é a área de solo ocupada pelo edifício, correspondente à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

3 — Área de solo (A_s) — é uma porção de território delimitada em planta por uma linha poligonal fechada sendo, também, a medida da área da representação planimétrica dessa porção de território.

4 — Área impermeabilizada equivalente (A_{imp}) é calculada pelo produto entre a área de solo (A_s) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (C_{imp}) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto.

5 — Índice de impermeabilização do Solo (I_{imp}) — é a função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣA_{imp}) e a área do solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

6 — Índice de Ocupação do Solo (I_o) — é o quociente entre a área total de implantação (ΣA_i) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

7 — Índice de Utilização do Solo (I_u) — é o quociente entre a área total de construção (ΣA_c) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito.

8 — Índice volumétrico (I_v) — é o quociente entre a volumetria total e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito.

9 — Volumetria — A volumetria do edifício é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.

Artigo 4.º

Caracterização e ocupação dos lotes

1 — A execução dos edifícios assim como de quaisquer obras de construção, ampliação, alteração ou demolição devem respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros que se seguem:

a) No que se refere às unidades industriais, apenas é permitida a instalação de unidades que não produzam efluentes líquidos e gasosos resultantes do processo produtivo suscetíveis de causar efeitos nocivos no meio envolvente;

b) É permitida a junção de vários lotes, no caso de unidades cuja dimensão o justifique;

c) O Índice de Ocupação do Solo (I_o) não pode ser superior a 50 % da área do lote;

d) A implantação dos edifícios deve respeitar os polígonos de implantação definidos na planta de implantação e os seguintes afastamentos mínimos:

7,5m — frontal;

5,0m — lateral;

5,0m — tardoz;

e) O índice volumétrico (I_v) não pode, por cada lote, ser superior a $5\text{m}^3/\text{m}^2$;

f) A altura máxima das construções não pode ultrapassar os 9 m, salvo em instalações técnicas ou edifícios destinados a armazéns, quando devidamente justificado e essencial ao funcionamento da atividade, até ao máximo de 12 m.

g) Índice de impermeabilização do Solo (I_{imp}), máximo admissível, é de 80 %.

2 — A habitação é interdita.

3 — O número de lugares de estacionamento mínimo a considerar no interior da parcela, resulta da aplicação dos seguintes parâmetros, definidos em função do uso:

a) Indústria e/ou armazéns — 1 lugar de ligeiros/ 150m^2 de área de construção;



- b) Comércio — 1 lugar de ligeiros/ 30m² de área de construção;
 c) Serviços — 3 lugares de ligeiros/ 100m² de área de construção;
 d) Na coexistência de vários usos na mesma parcela, aplica-se os parâmetros definidos na proporção da área ocupada por cada uso;

4 — O carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deve efetuar-se no interior de cada lote, de forma a evitar a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e afetando a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais, e o bom aspeto do(s) empreendimento(s).

5 — Os pavimentos descobertos devem ser drenados para que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhadas para as sarjetas e ramais que ligam à rede geral, podendo, quando justificável, ser exigido o seu tratamento.

6 — Deve ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

Artigo 5.º

Caracterização e ocupação da área de Equipamentos de Utilização Coletiva (Área de Apoio e Serviços)

1 — A edificação no lote Equipamentos de Utilização Coletiva (Área de Apoio e Serviços), assim como qualquer obra de ampliação, alteração ou demolição, deve respeitar os parâmetros estabelecidos no artigo 4.º deste regulamento e nos demais diplomas em vigor, aplicáveis.

2 — Deve dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel, na proporção de um lugar por cada 25m² de área de construção.

Artigo 6.º

Zonas verdes de enquadramento e proteção

1 — A modelação do terreno deve evitar, tanto quanto possível, movimentos de terra.

2 — A CM deve assegurar o arranjo de zonas verdes públicas comuns que não deverão ter outra finalidade que não seja a função de proteção e de enquadramento paisagístico, sendo apenas de admitir a sua utilização para funções de apoio ao desporto ou ao lazer.

3 — O plano prevê uma faixa de proteção ao longo de todo o seu limite exterior, com 50 m de largura, provida de uma cortina arbórea com espessura e altura que não permita o contacto visual a partir de áreas residenciais ou de equipamentos coletivos.

Artigo 7.º

Norma revogatória

A entrada em vigor do presente regulamento revoga o Anexo B da Declaração n.º 275/97, de 21 de outubro, *Diário da República* n.º 244, 2.ª série.

ANEXO A

Quadro síntese de ocupação do solo — Índices

Lote	Área	Área Máx. Implantação	Volume Máx. Construção	Fases
1	2 866	1 433	14 330	1.ª
2	3 851	1 926	19 255	1.ª
3	4 233	2 117	21 165	2.ª
4	3 818	1 909	19 090	2.ª
5	4 318	2 159	21 590	1.ª
6	2 911	1 456	14 555	1.ª
7	2 840	1 420	14 200	1.ª



Lote	Área	Área Máx. Implantação	Volume Máx. Construção	Fases
8	2 876	1 438	14 380	1. ^a
9	2 805	1 403	14 025	1. ^a
10	3 407	1 704	17 035	1. ^a
11	4 772	2 386	23 860	1. ^a
12	2 826	1 413	14 130	1. ^a
13	2 355	1 178	11 775	1. ^a
14	2 305	1 153	11 525	1. ^a
15	2 492	1 246	12 460	1. ^a
16	2 596	1 298	12 980	1. ^a
17	4 227	2 114	21 135	1. ^a
18	8 700	4 350	43 500	2. ^a
19	2 171	1 086	10 855	2. ^a
20	2 357	1 179	11 785	2. ^a
21	2 302	1 151	11 510	2. ^a
22	2 484	1 242	12 420	2. ^a
23	2 638	1 319	13 190	2. ^a
24	2 314	1 157	11 570	2. ^a
25	2 776	1 388	13 880	2. ^a
26	2 776	1 388	13 880	2. ^a
27	2 776	1 388	13 880	2. ^a
28	3 388	1 694	16 940	2. ^a
29	2 953	1 477	14 765	2. ^a
30	2 745	1 373	13 725	2. ^a
31	3 111	1 556	15 555	1. ^a
32	3 479	1 740	17 395	1. ^a
33	3 562	1 781	17 810	1. ^a
34	3 562	1 781	17 810	1. ^a
Total	109 612	56 993	530 668	—

ANEXO A1

Quadro síntese de ocupação do solo — Indicadores Urbanísticos

	Área (m ²)	Percentagem
Área da Zona Industrial	224 358	100
Área dos Lotes	109 612	47,84
Equipamento de Utilização Coletiva — público	5 428	2,47
E.T.A.R.	1 774	
Áreas de Apoio e Serviços	3 654	
Espaços Verdes e de Utilização Coletiva — público	3 880	1,73
Faixa de Proteção (cortina arbórea)	58 370	26,02
Arruamentos, Passeios e Estacionamento Público	22 598	10,07
Área de Reserva não loteada	24 470	10,9

613362102