



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DE MOREIRA

REGULAMENTO

Março 2026

CÂMARA MUNICIPAL DE AGUIAR DA BEIRA

ÍNDICE

CAPÍTULO I	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	2
Artigo 1.º	Âmbito territorial.....	1
Artigo 2.º	Objetivos.....	2
Artigo 3.º	Composição do Plano.....	3
Artigo 4.º	Instrumentos de gestão territorial a observar.....	4
Artigo 5.º	Conceitos e definições.....	4
Artigo 6.º	Natureza jurídica.....	4
CAPÍTULO II	SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	5
Artigo 7.º	Identificação.....	5
Artigo 8.º	Regime.....	5
CAPÍTULO III	USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO.....	6
Artigo 9.º	Classificação e qualificação do solo.....	6
SECÇÃO I	DISPOSIÇÕES COMUNS.....	6
Artigo 10.º	Condições de incompatibilidade.....	6
Artigo 11.º	Medidas de salvaguarda ambiental.....	6
Artigo 12.º	Ruído.....	8
Artigo 13.º	Estrutura ecológica.....	8
Artigo 14.º	Risco de incêndio florestal.....	9
Artigo 15.º	Afloramentos rochosos.....	9
SECÇÃO II	EDIFICABILIDADE.....	9
Artigo 16.º	Parcelas edificáveis.....	9
Artigo 17.º	Edifícios novos.....	10
Artigo 18.º	Logradouros.....	10
Artigo 19.º	Muros e vedações.....	10
Artigo 20.º	Estacionamento privado.....	11
Artigo 21.º	Acessos à via pública.....	11
SECÇÃO III	PARCELAS DESTINADAS A ATIVIDADES ECONÓMICAS.....	12
Artigo 22.º	Identificação.....	12
Artigo 23.º	Regime.....	12
SECÇÃO IV	EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA.....	13
Artigo 24.º	Identificação.....	13
Artigo 25.º	Regime.....	13
SECÇÃO V	ESPAÇOS VERDES.....	13
Artigo 26.º	Identificação.....	13
Artigo 27.º	Espaços verdes de recreio e lazer.....	13
Artigo 28.º	Espaços verdes de proteção e enquadramento.....	14
Artigo 29.º	Espaços verdes de enquadramento viário.....	14
Artigo 30.º	Alinhamentos arbóreos.....	14
SECÇÃO VI	ARRUAMENTOS.....	15
Artigo 31.º	Identificação.....	15
Artigo 32.º	Vias de circulação rodoviária e pedonal.....	15
Artigo 33.º	Estacionamento público.....	15
Artigo 34.º	Acessibilidades.....	16
SECÇÃO VII	INFRAESTRUTURAS TERRITORIAIS E LINEARES.....	16
Artigo 35.º	Identificação e regime.....	16
Artigo 36.º	Regime.....	16
CAPÍTULO IV	EXECUÇÃO DO PLANO.....	17
Artigo 37.º	17	
Execução	17	
Artigo 38.º	Mecanismos de Perequação Compensatória.....	17
CAPÍTULO V	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	18
Artigo 39.º	Alteração do PDM de Aguiar da Beira.....	18
Artigo 40.º	Desfasamentos e omissões.....	18
Artigo 41.º	Vigência.....	19
ANEXO I	QUADRO DE EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS.....	19

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1. O presente regulamento constitui o elemento normativo do Plano de Pormenor do Espaço de Atividades Económicas de Moreira, doravante designado por Plano, elaborado ao abrigo do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.
2. O Plano desenvolve e concretiza o Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.
3. A área de intervenção do Plano totaliza 37,4 ha e encontra-se delimitada na Planta de Implantação e na Planta de Condicionantes que acompanham o presente regulamento.

Artigo 2.º

Objetivos

1. O Plano constitui a concretização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 (UOPG 4) - espaço de atividade económica - polo IV - Pena Verde, prevista no Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira em vigor à data do presente plano.
2. O Plano estabelece um modelo de organização e de desenvolvimento do território assente nos seguintes objetivos estratégicos:
 - a) Gerir a localização industrial através da oferta de espaços industriais infraestruturados e apoiados em eixos de mobilidade preferencial;
 - b) Assumir o eixo da EN330 como via preferencial para a valorização da atividade económica do concelho;
 - c) Estruturar, infraestruturar e equipar o espaço industrial programado;
 - d) Qualificar os espaços não construídos através da criação de pequenos espaços verdes e de uso público, bem como equipamentos de apoio;
 - e) Concretizar projetos para a definição de soluções viárias de inserção na EN330;
 - f) Concretizar um estudo de gestão territorial para esta unidade operativa de planeamento e gestão;
 - g) Assumir um modelo de gestão global da zona industrial.
3. O Plano atende ainda à necessidade de prever medidas de adaptação e mitigação das alterações climáticas.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação, à escala 1: 2 000;
 - c) Planta de Condicionantes, à escala 1: 2 000.
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Estudos de caracterização e respetivas peças desenhadas (volume I):
 - i) Planta de Enquadramento, à escala 1:100 000;
 - ii) Extrato da Carta Militar, à escala 1:25 000;
 - iii) Extrato do PDM de Aguiar da Beira, à escala 1:25 000, desdobrada em;
 - a. Planta de Ordenamento;
 - b. Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico;
 - c. Planta de Ordenamento - Outras infraestruturas;
 - d. Plantas de Condicionantes – REN;
 - e. Plantas de Condicionantes - RAN e Aproveitamento Hidroagrícola;
 - f. Plantas de Condicionantes - Regime Florestal;
 - g. Plantas de Condicionantes – Outras;
 - h. Plantas de Condicionantes - Perigosidade de Incêndio Florestal.
 - iv) Planta da Situação Existente, à escala 1:2 000, desdobrada em:
 - a. Base Cartográfica;
 - b. Uso e Ocupação do Solo;
 - c. Infraestruturas.
 - b) Relatório de proposta e as respetivas peças desenhadas (volume II):
 - i) Plantas das Infraestruturas Propostas, à escala 1:2 000:
 - a. Rede de Abastecimento de água;
 - b. Rede de Drenagem de águas residuais;
 - c. Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
 - d. Rede de Infraestruturas Elétricas;
 - e. Rede de Infraestruturas de Telecomunicações.
 - ii) Planta de Cedências, à escala 1:2 000;
 - iii) Planta do Cadastro Original, à escala 1:2 000;
 - iv) Planta da Transformação Fundiária, à escala 1:2 000:
 - a. Cadastro Original;
 - b. Cadastro Final.
 - c) Relatório Ambiental e respetivo resumo não técnico;
 - d) Programa de execução das ações previstas;
 - e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
 - f) Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira;

- g) Estudo de tráfego;
- h) Ficha de dados estatísticos.
- i) Processo para efeitos de registo predial;
- j) Relatório de ponderação da discussão pública;

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1. O Plano integra e articula as orientações estabelecidas nos seguintes instrumentos:
 - a) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A);
 - b) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL);
 - c) Programa Regional de Ordenamento do Centro (PROF-C);
 - d) Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira (PDM).
2. Em tudo o que for omissa no Plano aplicar-se-á subsidiariamente o PDM de Aguiar da Beira.

Artigo 5.º

Conceitos e definições

1. Para efeitos do presente regulamento são adotados os conceitos técnicos definidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, na sua redação atual, bem como os demais conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis.
2. Nos casos em que se revelar necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos pelo Decreto Regulamentar referido no número anterior, devem ser utilizados os conceitos técnicos definidos na legislação aplicável e, na ausência destes, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.

Artigo 6.º

Natureza jurídica

1. O plano é um instrumento normativo de natureza regulamentar, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer de iniciativa privada ou cooperativa.
2. O Plano possui efeitos registrais nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7.º

Identificação

1. Sem prejuízo de outras restrições com previsão legal ou regulamentar, encontram-se sujeitas a servidões e restrições de utilidade pública as áreas identificadas na Planta de Condicionantes, de acordo com grafismo próprio consignado pela legenda respetiva, e que correspondem às seguintes:
 - a) Recursos naturais:
 - a. Recursos hídricos: Domínio hídrico - leito e margem das águas não navegáveis nem fluviáveis com largura de 10 metros.
 - b) Infraestruturas:
 - a. Abastecimento de água: Conduta de abastecimento de água (5 m para cada um dos lados do eixo da conduta);
 - b. Infraestruturas elétricas: rede de baixa tensão;
 - c. Defesa da Floresta contra Incêndios: Faixa de gestão de combustível.
2. Para além das restrições e servidões a que se refere o número anterior, vigoram ainda outras que se encontrem previstas na lei ou em regulamento aplicável.

Artigo 8.º

Regime

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo rege-se pelo disposto no presente Regulamento, condicionado pelas disposições legais que regem tais servidões e restrições.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica, nomeadamente no que respeita a faixas de proteção, traçados mais rigorosos ou possível existência de cartografia mais atual.
3. Caso se venham a instalar estabelecimentos industriais enquadrados no Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto – Regime jurídico de prevenção de acidentes graves, conforme possibilidade atribuída aas parcelas 13 a 17, a planta de condicionantes terá de ser atualizada.

CAPÍTULO III

USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

Artigo 9.º

Classificação e qualificação do solo

Para efeitos do disposto no presente regulamento, a área do Plano integra-se na sua totalidade na classe de Solo Urbano e a categorias de Espaços de atividades económicas, conforme identificada na Planta de Implantação, em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 10.º

Condições de incompatibilidade

1. Consideram-se compatíveis com a função dominante os usos e utilizações que não impliquem riscos inaceitáveis para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente riscos de explosão, incêndio, toxicidade ou contaminação.
2. Não é permitida a instalação de estabelecimentos de fabrico ou de armazenagem de substâncias ou produtos abrangidos pelo Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves (RJPAAG) que, pela sua perigosidade, possam comprometer a segurança de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, ou de estabelecimentos de comércio e serviços, por não cumprirem as condições de compatibilidade de usos e utilizações previstas no número anterior.
3. Excetua-se dos números anteriores as parcelas 13 a 17.

Artigo 11.º

Medidas de salvaguarda ambiental

1. Sem prejuízo do cumprimento da legislação ambiental aplicável e do Plano Municipal de Ação Climática, as operações urbanísticas a desenvolver no âmbito do presente Plano devem observar as seguintes medidas de controlo ambiental:
 - a) As unidades industriais emissoras de efluentes não compatíveis com efluentes domésticos devem prever sistemas de depuração ou pré-tratamento que assegurem a sua compatibilização com os sistemas públicos de drenagem de águas residuais;
 - b) Cada parcela deve dispor de sistemas de recolha e armazenamento de águas pluviais, destinados à rega ou a usos que não requeiram água potável, podendo incluir poços de infiltração para o escoamento do excedente;
 - c) É expressamente interdita a descarga de águas pluviais no sistema de drenagem de águas residuais;

- d) As unidades industriais e ou armazéns devem assegurar a recolha seletiva, o acondicionamento adequado e o encaminhamento dos resíduos produzidos para destino final licenciado;
 - e) É interdita a deposição de resíduos no interior das parcelas fora de zonas devidamente identificadas e acondicionadas para o efeito.
2. Os espaços verdes públicos e privados devem incorporar as melhores práticas de adaptação climática e gestão sustentável da água, designadamente:
- a) A utilização de materiais permeáveis que favoreçam a infiltração no solo de águas não contaminadas, sendo apenas admissíveis áreas impermeabilizadas quando tecnicamente fundamentadas;
 - b) A adaptação das espécies vegetais às condições edafoclimáticas locais, privilegiando espécies autóctones e com maior capacidade de captura de carbono;
 - c) A reutilização de águas pluviais para fins menos exigentes, como a rega ou lavagem de espaços exteriores;
 - d) A previsão de bacias de retenção ou outras soluções de drenagem sustentável, sempre que tecnicamente viável;
 - e) A implementação de estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, com vista à mitigação do efeito de ilha de calor urbano;
 - f) O aumento das áreas permeáveis e a restrição da impermeabilização suscetível de comprometer o funcionamento do sistema hídrico.
3. No espaço público e no edificado devem ser adotadas medidas que promovam a mitigação e adaptação às alterações climáticas, nomeadamente:
- a) A utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis em estacionamento, percursos pedonais e espaços exteriores;
 - b) A adoção de soluções arquitetónicas e construtivas adequadas ao clima local, compatíveis com elevados níveis de conforto térmico e eficiência energética;
 - c) A introdução de técnicas construtivas que promovam o uso de materiais sustentáveis, a reutilização de resíduos de construção e demolição e princípios de economia circular;
 - d) A promoção da eficiência energética e da utilização de fontes de energia renovável no parque edificado e nas infraestruturas urbanas;
 - e) A adoção das melhores tecnologias disponíveis que reduzam o consumo de água potável, energia e matérias-primas.
4. Sempre que a execução do Plano implique o corte ou abate de espécies arbóreas, devem ser privilegiadas soluções que assegurem a neutralidade do balanço de carbono, mediante a plantação compensatória de espécies adequadas, de forma a repor, num curto espaço de tempo, a capacidade de sequestro de CO₂ perdida, em consonância com as metas nacionais de neutralidade carbónica.

Artigo 12.º

Ruído

1. Para efeitos de aplicação do regulamento geral do ruído, a área do Plano não tem classificação acústica, conforme mapa identificado na Planta de Implantação.
2. As operações urbanísticas a realizar devem respeitar os limites de exposição estabelecidos no regulamento geral do ruído.

Artigo 13.º

Estrutura ecológica

1. A estrutura ecológica, compreende o conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural.
2. A estrutura ecológica do Plano, tem como objetivo garantir as seguintes funções:
 - a) Proteção das áreas de maior sensibilidade e valor ecológico inseridas dentro da área do Plano;
 - b) Salvar a proteção e conservação dos corredores ecológicos e linhas de água;
 - c) Garantir a conservação e sustentabilidade dos espaços verdes recreio e lazer a propor.
3. A estrutura ecológica do Plano é assim composta por:
 - a) Leitos e margens dos cursos de água das principais linhas de drenagem natural com uma faixa de 10m para cada lado do leito, onde se prevê potenciar o desenvolvimento de vegetação que assegure a proteção dos solos e o regular funcionamento do sistema hídrico;
 - b) Canal a norte e ao longo do caminho municipal para salvaguarda da drenagem pluvial, estabelecendo-se um corredor verde entre o limite das parcelas e o passeio para recolha das águas pluviais;
 - c) Espaços verdes:
 - a. Espaço verdes de recreio e lazer;
 - b. Espaço verdes de proteção e enquadramento;
 - c. Espaço verdes de enquadramento viário;
 - d. Alinhamentos arbóreos.
4. Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica aplica-se as seguintes disposições, e desde que não prejudiquem o seu equilíbrio ecológico, designadamente:
 - a) Salvaguarda dos recursos hídricos, promovendo, sempre que possível, a naturalização do curso de água e o desenvolvimento da galeria ripícola associada;
 - b) Instalação de infraestruturas básicas;
 - c) Utilização de espécies autóctones, ou bem-adaptadas às características edafoclimáticas do território;

- d) Percursos pedonais, cicláveis, caminhos florestais ou de recreio e lazer, desde que a sua pavimentação garanta a permeabilidade do solo.

Artigo 14.º

Risco de incêndio florestal

1. O Plano prevê uma faixa de gestão de combustível de 100 m, 50 m medida para o interior do seu limite e 50 m medidos para o exterior.
2. Os terrenos inseridos na faixa de gestão de combustível devem ser mantidos limpos e sem acumulação de substâncias combustíveis como por exemplo lenha, madeira e sobrantes de exploração florestal ou agrícola.

Artigo 15.º

Afloramentos rochosos

Os projetos a desenvolver nas áreas que abranjam afloramentos rochosos devem promover a estabilização dos taludes, mantendo, na medida do possível, o enquadramento na paisagem envolvente.

SECÇÃO II

EDIFICABILIDADE

Artigo 16.º

Parcelas edificáveis

1. As parcelas indicadas na Planta de Implantação possuem capacidade edificatória nos termos dos parâmetros estabelecidos no respetivo quadro de edificabilidade, constante da referida planta e do anexo ao presente regulamento, destinando-se à construção de novos edifícios, de acordo com os usos nele admitidos.
2. É admitida a agregação de duas ou mais parcelas contíguas, desde que sejam respeitados os parâmetros estabelecidos no quadro de edificabilidade, mantendo-se a área total correspondente ao somatório das áreas edificáveis de cada parcela e adotando-se um único polígono de implantação.
3. É admitida a subdivisão de parcelas, mediante operação de loteamento, desde que sejam respeitados os parâmetros estabelecidos no quadro de edificabilidade e não seja excedida a capacidade edificatória fixada para a parcela originária, devendo as parcelas resultantes apresentar frente mínima superior a 20 metros, área mínima superior a 1.500 m² e dispor de polígonos de implantação que respeitem os seguintes afastamentos:
 - a) Recuo frontal: 7,5m;
 - b) Afastamentos laterais e tardoz: 5m.
4. O quadro de edificabilidade das parcelas, constante da Planta de Implantação e do anexo ao presente regulamento, define, para cada parcela, os seguintes parâmetros: área da parcela; área máxima de implantação; área máxima de construção; área máxima de impermeabilização; número

máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira; altura máxima da edificação; número mínimo de lugares de estacionamento; e usos admitidos.

Artigo 17.º

Edifícios novos

1. A construção de novos edifícios deve respeitar o polígono máximo de implantação definido na Planta de Implantação, bem como os parâmetros estabelecidos no quadro de edificabilidade das parcelas, constante da referida planta e do anexo ao presente regulamento.
2. Não é permitida a construção de anexos nas parcelas no exterior do polígono de implantação, salvo no caso de construções anexas destinadas exclusivamente a portaria, receção e área técnicas de infraestruturas, desde que devidamente justificado e aceite pela Câmara Municipal, nas seguintes condições:
 - a) A área de implantação admissível será a necessária para a respetiva função, cujo valor integra a área máxima de implantação admitida para a parcela;
 - b) A altura máxima de fachada é de 3 metros, excetuando-se os casos tecnicamente justificados.
3. No revestimento de paredes exteriores das construções devem ser utilizados materiais e cores homogéneos que contribuam para a integração harmoniosa das construções na envolvente, bem como assegurem as condições de conforto e salubridade exigíveis.
4. Os vãos das construções novas devem ser dimensionados de modo a proporcionarem uma relação equilibrada e harmoniosa com os paramentos dos alçados, e assegurar boas condições de iluminação e ventilação.
5. É admitida a construção de caves nas parcelas, desde respeite o polígono máximo de implantação definido na planta de implantação e seja destinada a estacionamento ou arrumos.
6. A construção de novos edifícios ou a ampliação e alteração de edifícios existentes, devem promover o cumprimento dos seguintes critérios de sustentabilidade ambiental e de combate às alterações climáticas, de acordo com o disposto no Artigo 11.º.

Artigo 18.º

Logradouros

1. Os logradouros correspondem às áreas não edificadas das parcelas e devem ser preservados e mantidos em estado de conservação condigno, garantindo-se a sua permeabilidade e salubridade.
2. Os logradouros devem ser predominantemente permeáveis, podendo recorrer à utilização de pavimentos semipermeáveis e de vegetação autóctone, tendo em vista a sua qualificação.

Artigo 19.º

Muros e vedações

1. Não é admitida a construção de muros de vedação confinantes com a via pública com altura superior a 1,20m, podendo, porém, elevar-se a vedação acima dessa altura com recurso à utilização de sebes vivas ou redes/gradeamento vazado até ao limite máximo de 2,50m.

2. Os muros divisórios entre parcelas não poderão ter altura superior a 2,00m, podendo, porém, elevar-se a vedação acima dessa altura com recurso à utilização de sebes vivas ou redes/gradeamento vazado até ao limite máximo de 2,50m.

Artigo 20.º

Estacionamento privado

1. Todas as parcelas têm de garantir no seu interior, condições de estacionamento adequadas ao normal funcionamento da atividade instalada, nomeadamente no que se refere ao parque dos funcionários e visitantes, e áreas destinadas ao apoio às atividades de cargas e descargas.
2. O número de lugares de estacionamento encontra-se identificado no quadro de edificabilidade, conforme identificado na Planta de Implantação e em anexo ao presente Regulamento, onde os valores apresentados foram calculados tendo por base a área de construção máxima admitida em cada lote.
3. Caso a área de construção, no âmbito do projeto subsequente de arquitetura, seja inferior, o cálculo de lugares é ajustado aos seguintes parâmetros:
 - a) 1 lugar por cada 100m² de área de construção do edifício comercial, de serviços ou de equipamentos coletivos em espaços com área de construção inferior a 500m²;
 - b) 2 lugares por cada 100m² de área de construção do edifício comercial, de serviços ou de equipamentos coletivos em espaços com área de construção igual ou superior a 500m²;
 - c) 1 lugar destinado a ligeiros, por cada 250m² de área de construção do edifício industrial e de armazenagem;
 - d) 1 lugar destinado a pesados, por cada 1 000m² de área de construção do edifício industrial e de armazenagem.
4. Em função das características e natureza das unidades empresariais a instalar e da dimensão da parcela, a câmara municipal excecionalmente poderá admitir parâmetros de dimensionamento do número de lugares de estacionamento inferiores aos estabelecidos no quadro de edificabilidade, conforme identificado na Planta de Implantação e em anexo ao presente Regulamento e no número anterior.
5. As zonas de carga e de descarga são acauteladas no interior das parcelas, podendo estar inseridas no interior dos edifícios, sendo expressamente proibida a utilização do espaço público para aqueles fins.

Artigo 21.º

Acessos à via pública

1. Cada parcela dispõe de um acesso, identificado na Planta de Implantação, que pode ser ajustado, face às operações urbanísticas que venham a ser apresentadas na fase de projeto de execução, ficando a cargo do proprietário os arranjos do espaço público que vierem a ser necessários, resultantes desses ajustes.

2. Pode a parcela dispor de outros pontos de acesso externo, desde que destinados exclusivamente a peões, a localizar livremente em qualquer ponto dos troços do seu perímetro confrontantes com espaços públicos.
3. Na junção de parcelas pode manter-se os diferentes acessos correspondentes a cada uma delas.
4. Na divisão de parcelas, os arranjos do espaço exterior necessários para permitir o acesso à nova parcela gerada, fica a cargo do proprietário da nova parcela.

SECÇÃO III

PARCELAS DESTINADAS A ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 22.º

Identificação

As parcelas destinadas a atividades económicas definidas na Planta de Implantação destinam-se à fixação de atividades económicas, bem como outras funções complementares, destinadas aos seguintes usos, conforme definidas no quadro de edificabilidade das parcelas:

- a) Comércio e Serviços - Estas parcelas visam a implementação de edifícios de escritórios, que admitam a instalação de empresas de menor dimensão e de estabelecimentos comerciais e de restauração, de apoio aos trabalhadores do polo de atividades económicas de Pena Verde;
- b) Indústria, armazéns, serviços e comércio - Destinam-se à instalação de atividade económicas diversas e diferenciadoras da vocação existente na área de intervenção, permitindo a fixação de novas empresas, dando resposta à procura e promovendo uma oferta de qualidade no concelho;
- c) Indústria e armazéns - Destinam-se à instalação de usos exclusivamente industriais e armazéns, enquadrando uma parcela existente relacionada com a exploração e transformação de massas minerais – saibro.

Artigo 23.º

Regime

1. A edificabilidade nestes espaços fica sujeita ao estabelecido na SECÇÃO I e SECÇÃO II do presente capítulo e aos parâmetros definidos no quadro de edificabilidade das parcelas.
2. Quando permitido o uso industrial, são admitidas todas as tipologias de atividade industrial, em conformidade com o disposto na legislação aplicável.
3. O uso residencial é interdito, mesmo quando integrado em dependências ou edifícios nas unidades, exceto quando se destine a habitação do pessoal e segurança.

SECÇÃO IV

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 24.º

Identificação

1. As áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva - EQ1 e EQ2 encontram-se definidas na Planta de Implantação e destinam-se à satisfação de necessidades coletivas da população local.
2. Os equipamentos de utilização coletiva devem integrar serviços de apoio complementares ao espaço de atividades económicas de Moreira, nomeadamente, no âmbito da educação, saúde, segurança social, segurança pública e proteção civil, e facultar as condições para a prática de atividades desportivas, culturais e de recreio e lazer, podendo contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas e locais de entretenimento suplementares.

Artigo 25.º

Regime

1. A instalação de equipamentos rege-se pelo disposto em legislação específica, e tem de cumprir, igualmente, as normas técnicas homologadas e aplicáveis a cada tipo de equipamento.
2. A edificabilidade fica sujeita ao estabelecido na SECÇÃO I e SECÇÃO II do presente capítulo, não podendo ultrapassar os dois pisos e um índice de impermeabilização de 70%, assim como o definido na planta de implantação.

SECÇÃO V

ESPAÇOS VERDES

Artigo 26.º

Identificação

Os espaços verdes delimitados na Planta de Implantação integram as áreas onde se evidencia a presença da natureza, de forma concordante com a paisagem envolvente, não sendo permitido a sua afetação a outras finalidades e dividem-se em:

- a) Espaços verdes de recreio e lazer;
- b) Espaços verdes de proteção e enquadramento;
- c) Espaços verdes de enquadramento viário.

Artigo 27.º

Espaços verdes de recreio e lazer

1. Estas áreas destinam-se a uma utilização coletiva, podendo corresponder a um parque urbano com equipamento desportivo e circuitos pedonais e cicláveis, de apoio à população local e enquanto espaço complementar e de enquadramento às atividades a desenvolver no polo de atividades económicas.

2. Os espaços verdes de recreio e lazer constituem espaços de uso público onde podem ser implementados caminhos pedonais de ligação entre espaços, pavimentados com matérias semipermeáveis e permeáveis, e equipados com mobiliário urbano e sinalética direcional e informativa adequados.
3. Os espaços verdes de recreio e lazer, sujeitos a projeto de arranjos exteriores, integram a regularização da linha de água.
4. A edificabilidade nos espaços verdes de recreio e lazer, não pode ultrapassar um piso, um índice de ocupação de 2% e um índice de impermeabilização de 10%.

Artigo 28.º

Espaços verdes de proteção e enquadramento

1. Os Espaços verdes de proteção e enquadramento correspondem a espaços de valor ambiental e aptidão paisagística, que atuam como espaços de transição para a envolvente.
2. Integram as áreas adjacentes às linhas de água, as áreas de afloramento rochoso e a faixa de 50 metros que circunda toda a área de intervenção na transição para a área florestal, definida no âmbito da proteção contra incêndios.
3. Nas áreas verdes adjacentes às linhas de água será desenvolvido um projeto de regularização das linhas de água e de um projeto de arranjos exteriores, que defina as espécies a plantar.
4. Nestas zonas é proibida a impermeabilização do solo pelo que, os materiais de revestimento devem ser essencialmente vegetais ou pavimentos permeáveis.
5. Nas áreas verdes de transição para a envolvente, devem ser promovidas ações de limpeza, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 29.º

Espaços verdes de enquadramento viário

1. Os espaços verdes de enquadramento viário integram os canteiros e caldeiras correspondentes aos alinhamentos arbóreos propostos ao longo das vias, estabelecendo ligações entre os diferentes espaços verdes e integrando os espaços-canal, com o objetivo de contribuir para a qualificação estética e funcional do polo de atividades económicas e para o adequado enquadramento das unidades a instalar.
2. Estas áreas devem ser objeto de estudo no âmbito dos projetos das obras de urbanização e dos arranjos exteriores a desenvolver, devendo assumir um carácter qualificador do ambiente urbano e ser objeto de tratamento paisagístico adequado.

Artigo 30.º

Alinhamentos arbóreos

1. Os alinhamentos arbóreos assinalados na Planta de Implantação devem ser respeitados, de modo a contribuir para a qualificação do espaço urbano, nomeadamente, das zonas de circulação pedonal, no ensombramento aos lugares de estacionamento público e contribuindo fortemente

para a consolidação da imagem global de estrutura verde e da área de atividades económicas de Moreira.

2. As caldeiras devem ter dimensões mínimas de 1,0x1,0x1,0x1,0 metros ou com diâmetros de 1,0 metro, delimitadas com lancil e o solo deve ser revestido com casca de pinheiro, gravilha ou plantações rasteiras.
3. É proibida a plantação de árvores sobre a faixa de proteção da conduta adutora.

SECÇÃO VI

ARRUAMENTOS

Artigo 31.º

Identificação

Os arruamentos definidos na Planta de Implantação correspondem aos espaços de circulação que servirão de apoio à instalação de novas atividades, designadamente as faixas de circulação rodoviária, as áreas de circulação pedonal, bermas e destinadas a estacionamento público e são constituídos por:

- i) Vias de circulação rodoviária e pedonal e bermas;
- ii) Estacionamento público.

Artigo 32.º

Vias de circulação rodoviária e pedonal

1. As vias de circulação rodoviária e pedonal integram as faixas de circulação rodoviária, as áreas de circulação pedonal e bermas.
2. O traçado das vias e os perfis transversais tipo encontram-se definidos na Planta de Implantação.
3. As rotundas rodoviárias existentes no interior do Plano devem ser galgáveis por veículos pesados, de modo a facilitar a manobra dos mesmos.
4. As vias de circulação pedonal devem ser preferencialmente em betão e incluir mobiliário urbano adequado e tratado, como papeleiras e iluminação.
5. A implantação das vias prevê a modelação do terreno, a definir no âmbito dos projetos de execução das obras de urbanização.

Artigo 33.º

Estacionamento público

1. Na Planta de Implantação encontram-se identificadas as áreas destinadas aos lugares de estacionamento público de ligeiros e pesados.
2. A configuração geométrica adotada no Plano para as vias e espaços integrantes das áreas de circulação garante o cumprimento das dotações mínimas de estacionamento público exigidas nas disposições do PDM em vigor.

3. No âmbito dos projetos das obras de urbanização podem ser efetuadas correções de pormenor ao traçado.
4. Os lugares de estacionamento devem respeitar as seguintes dimensões mínimas:
 - a) Lugar de veículos ligeiros: 2,5m x 5m;
 - b) Lugar de veículos pesados: 3,5m x 15m.

Artigo 34.º

Acessibilidades

1. Na área do Plano deve ser cumprida a legislação respeitante ao acesso a pessoas de mobilidade condicionada.
2. A introdução de elementos de mobiliário urbano, não deve causar constrangimentos à acessibilidade.

SECÇÃO VII

INFRAESTRUTURAS TERRITORIAIS E LINEARES

Artigo 35.º

Identificação e regime

1. O Plano identifica na Planta de Implantação as áreas técnicas de infraestruturas destinadas à instalação de infraestruturas estruturantes ao funcionamento do espaço de atividades económicas de Moreira, nomeadamente do reservatório e estação elevatória.
2. O plano identifica nas plantas que o acompanham, o traçado das infraestruturas, de base à implementação do plano, relativas às seguintes redes:
 - a) Rede de abastecimento de água;
 - b) Rede de drenagem de águas residuais;
 - c) Rede de drenagem de águas pluviais;
 - d) Rede elétrica e iluminação pública;
 - e) Rede de telecomunicações;
 - f) Resíduos sólidos urbanos.

Artigo 36.º

Regime

1. Nas áreas técnicas de infraestruturas o índice máximo de impermeabilização é de 80%.
2. As redes de infraestruturas são enterradas e respeitam os traçados apresentados nas plantas, sem prejuízo dos ajustes que venham a ser necessários no desenvolvimento dos projetos de execução e da necessária compatibilização das várias especialidades.

3. Os dispositivos de deposição de resíduos sólidos urbanos, designadamente no que respeita à instalação de ecopontos com tipologia e capacidade adequadas, são dimensionados e localizados em fase de projeto, de acordo com os equipamentos de recolha a operar no município.
4. Todas as redes de infraestruturas assim como a rede viária, terão de se compatibilizar com a conduta adutora existente e respetiva faixa de proteção, atendendo ao seguinte:
 - a) O novo perfil da estrada e inerentes movimentos de terras terá de ser compatibilizado com a localização da conduta, que terá de ser protegida mecanicamente com recurso a lajetas ou eventualmente reposicionada com o seu desvio;
 - b) Os marcos de ventosas que se localizem na via terão de ser deslocados em projeto de execução;
 - c) As tampas das camaras existentes terão de ser ajustadas à cota final do arruamento.

CAPÍTULO IV

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 37.º

Execução

1. A execução do Plano é da responsabilidade do município de Aguiar da Beira, sendo da sua competência a realização das obras de urbanização, de acordo com a execução das ações previstas.
2. O sistema de execução a utilizar na área de intervenção do Plano será o sistema de cooperação e, caso não seja possível concretizar o plano com recurso a este sistema, o de imposição administrativa, assumindo, nesse caso, o município a responsabilidade de adquirir todos os terrenos necessários bem como promover a construção das infraestruturas.
3. Caso se verifique a vontade de cooperação entre os proprietários ou promotores da intervenção urbanística e o município, serão definidos por contrato de urbanização os direitos e as obrigações das partes, conforme estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. O Plano será executado através das operações urbanísticas adequadas, em conformidade com o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, e em cumprimento do estabelecido no Plano.
5. A execução do Plano será efetuada numa única fase.

Artigo 38.º

Mecanismos de Perequação Compensatória

1. A área de intervenção do Plano inclui parcelas que não se encontram no domínio público pelo que serão adotados, de forma conjunta e coordenada, os seguintes mecanismos de perequação:
 - a) Estabelecimento da edificabilidade média, sendo de 0.42;
 - b) Estabelecimento de uma área de cedência média, sendo de 0.18;
 - c) Repartição dos custos de urbanização.

2. As operações de transformação fundiária, com repercussão no registo predial, encontram-se assinaladas nas Plantas de Transformação Fundiária, que acompanham o Plano.
3. As áreas de cedência para o domínio municipal, encontram-se assinaladas na Planta das Áreas de Cedência que acompanha o Plano.
4. O cálculo edificabilidade média é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano.
5. O cálculo da área de cedência média resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e a área de intervenção do plano.
6. A área de cedência efetiva é a área de terreno a ceder pelos proprietários para o domínio público, identificada na Planta das Áreas de Cedência que acompanha o Plano, e é realizada, de acordo com o Plano, no ato de individualização no registo predial das parcelas constituídos.
7. A concretização das obras de urbanização previstas, no âmbito da solução urbanística do Plano, é da responsabilidade do município e para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação compensatória relativamente a encargos a atribuir a cada proprietário, é fixada a obrigatoriedade de repartição de custos de urbanização, na respetiva proporção.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 39.º

Alteração do PDM de Aguiar da Beira

1. A Planta de Implantação do Plano de Pormenor do Espaço de Atividades Económicas de Moreira altera a planta de ordenamento do PDM de Aguiar da Beira.
2. Ao ocorrer a alteração do PDM, a área de intervenção do presente Plano terá a qualificação do solo definida na Planta de Implantação.
3. Na área de intervenção do Plano a ocupação do solo e o regime de edificabilidade são exclusivamente regulados pelo presente Plano.

Artigo 40.º

Desfasamentos e omissões

1. No que a este Plano for omissa, observa-se o disposto no PDM de Aguiar da Beira, no regulamento municipal de Aguiar da Beira, e nas demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (Leitos e margens das Águas Fluviais) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

Artigo 41.º

Vigência

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, podendo ser alterado, revisto ou suspenso quando se verificarem as circunstâncias que legalmente o fundamentem.

ANEXO I:QUADRO DE EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS

ID	Área da parcela (m²)	Área máx. de implantação (m²)	Área máxima de construção		Total da área de construção (m²)	Índice máximo de utilização	Área máx. de impermeabilização (m²)	Área mínima permeável (m²)	N.º máximo de pisos		Altura máx. da edificação (m) (*)	Necessidade de n.º lugares estacionamento ligeiros	Necessidade de n.º lugares estacionamento pesados (PRM)	N.º min. lugares estacionamento privado		Usos admitidos
			acima da cota de soleira (m²)	abaixo da cota de soleira (#) (m²)					acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)				ligeiros	pesados	
1	1 126,2	490,8	1 472,4	490,8	1 963,2	1,7	901,0	225,2	3	1	12	29		24	0	comércio e serviços
2	5 270,1	3 751,6	7 503,2	0,0	7 503,2	1,4	4 216,1	1 054,0	2	0	12	30	8	24	6	indústria e armazéns
3	3 254,3	2 115,3	4 230,6	0,0	4 230,6	1,3	2 603,4	650,9	2	0	12	17	4	14	3	indústria e armazéns
4	3 262,1	2 120,4	4 240,7	0,0	4 240,7	1,3	2 609,7	652,4	2	0	12	17	4	14	3	indústria e armazéns
5	3 325,2	2 156,4	4 312,8	0,0	4 312,8	1,3	2 660,2	665,0	2	0	12	17	4	14	3	indústria e armazéns
6	3 325,1	2 156,4	4 312,8	0,0	4 312,8	1,3	2 660,1	665,0	2	0	12	17	4	14	3	indústria e armazéns
7	3 325,1	2 156,4	4 312,8	0,0	4 312,8	1,3	2 660,1	665,0	2	0	12	17	4	14	3	indústria e armazéns
8	2 391,4	1 389,4	2 778,8	0,0	2 778,8	1,2	1 913,2	478,3	2	0	12	11	3	9	2	indústria e armazéns
9	2 391,4	1 389,4	2 778,8	0,0	2 778,8	1,2	1 913,2	478,3	2	0	12	11	3	9	2	indústria e armazéns
10	2 391,5	1 389,4	2 778,8	0,0	2 778,8	1,2	1 913,2	478,3	2	0	12	11	3	9	2	indústria e armazéns
11	2 391,4	1 389,4	2 778,8	0,0	2 778,8	1,2	1 913,2	478,3	2	0	12	11	3	9	2	indústria e armazéns
12	2 875,3	1 868,9	3 737,9	0,0	3 737,9	1,3	2 300,2	575,1	2	0	12	15	4	12	3	indústria e armazéns
13**	3 093,8	1 799,4	3 598,7	0,0	3 598,7	1,2	2 475,0	618,8	2	0	12	14	4	12	3	indústria e armazéns
14**	4 114,6	2 640,7	5 281,5	0,0	5 281,5	1,3	3 291,7	822,9	2	0	12	21	5	17	4	indústria e armazéns
15**	10 367,1	6 738,6	13 477,3	0,0	13 477,3	1,3	8 293,7	2 073,4	2	0	12	54	13	43	11	indústria e armazéns
16**	5 856,8	3 806,9	7 613,8	0,0	7 613,8	1,3	4 685,4	1 171,4	2	0	12	30	8	24	6	indústria e armazéns
17**	6 213,7	4 038,9	8 077,8	0,0	8 077,8	1,3	4 971,0	1 242,7	2	0	12	32	8	26	6	indústria e armazéns
18	3 840,9	2 496,6	4 993,2	0,0	4 993,2	1,3	3 072,7	768,2	2	0	12	20	5	16	4	indústria, armazéns, comércio e serviços
19	3 840,9	2 496,6	4 993,2	0,0	4 993,2	1,3	3 072,7	768,2	2	0	12	20	5	16	4	indústria, armazéns, comércio e serviços
20	3 849,7	2 502,3	5 004,6	0,0	5 004,6	1,3	3 079,8	769,9	2	0	12	20	5	16	4	indústria, armazéns, comércio e serviços
21	3 613,7	2 348,9	4 697,8	0,0	4 697,8	1,3	2 891,0	722,7	2	0	12	19	5	15	4	indústria, armazéns, comércio e serviços
22	4 159,5	2 155,7	4 311,4	0,0	4 311,4	1,0	3 327,6	831,9	2	0	12	17	4	14	3	indústria, armazéns, comércio e serviços
23	3 487,6	1 659,4	3 318,9	0,0	3 318,9	1,0	2 790,1	697,5	2	0	12	13	3	11	3	indústria, armazéns, comércio e serviços
24	4 235,7	2 753,2	5 506,4	0,0	5 506,4	1,3	3 388,6	847,1	2	0	12	22	6	18	4	indústria, armazéns, comércio e serviços
25	4 235,7	2 753,2	5 506,4	0,0	5 506,4	1,3	3 388,6	847,1	2	0	12	22	6	18	4	indústria, armazéns, comércio e serviços
26	4 235,7	2 753,2	5 506,4	0,0	5 506,4	1,3	3 388,6	847,1	2	0	12	22	6	18	4	indústria, armazéns, comércio e serviços
27	1 801,6	1 801,6	5 404,8	1 801,6	7 206,4	4,0	1 441,3	360,3	3	1	12	22		17	0	comércio e serviços
28	3 043,0	1 861,1	3 722,1	0,0	3 722,1	1,2	2 434,4	608,6	2	0	12	15	4	12	3	indústria, armazéns, comércio e serviços
29	3 044,2	1 861,1	3 722,1	0,0	3 722,1	1,2	2 435,4	608,8	2	0	12	15	4	12	3	indústria, armazéns, comércio e serviços
30	3 130,0	1 929,2	3 858,3	0,0	3 858,3	1,2	2 504,0	626,0	2	0	12	15	4	12	3	indústria, armazéns, comércio e serviços
31	1 210,9	518,0	1 035,9	0,0	1 035,9	0,9	968,7	242,2	2	0	12	4	1	3	1	indústria, armazéns, comércio e serviços
32	1 210,9	620,5	1 240,9	0,0	1 240,9	1,0	968,7	242,2	2	0	12	5	1	4	1	indústria, armazéns, comércio e serviços
33	1 210,9	518,0	1 035,9	0,0	1 035,9	0,9	968,7	242,2	2	0	12	4	1	3	1	indústria, armazéns, comércio e serviços
34	1 210,9	620,5	1 240,9	0,0	1 240,9	1,0	968,7	242,2	2	0	12	5	1	4	1	indústria, armazéns, comércio e serviços
35	1 210,9	620,5	1 240,9	0,0	1 240,9	1,0	968,7	242,2	2	0	12	5	1	4	1	indústria, armazéns, comércio e serviços
36	1 210,9	620,5	1 240,9	0,0	1 240,9	1,0	968,7	242,2	2	0	12	5	1	4	1	indústria, armazéns, comércio e serviços
37	2 732,5	2 732,5	8 197,5	2 732,5	10 930,0	4,0	2 186,0	546,5	3	1	12	164		131	0	comércio e serviços
TOTAL	121 491,2	77 020,5	159 066,0	5 024,9	164 090,8	-	97 193,0	24 298,2	-	-	-	627	144	633	115	-

(#) desde que destinado a estacionamento e arrumos

(*) com exceção de situações devidamente justificadas, por razões de ordem técnica do exercício das atividades instaladas e desde que seja garantido o correto enquadramento urbano das novas edificações

(**) possível a instalação de estabelecimentos industriais enquadrados no Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto - RJPAQ.

ID	Área da parcela (m ²)	Área máx. de implantação (m ²)	Área máxima de construção		Total da área de construção (m ²)	Índice máximo de utilização	Área máx. de impermeabilização (m ²)	Área mínima permeável (m ²)	N.º máximo de pisos		Altura máx. da edificação (m) (*)	Necessidade de n.º lugares estacionamento ligeiros	Necessidade de n.º lugares estacionamento (DNAM) pesados	N.º min. lugares estacionamento privado		Usos admitidos
			acima da cota de soleira (m ²)	abaixo da cota de soleira (#) (m ²)					acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)				ligeiros	pesados	
EQ1	2 442,3	488,5	976,9	0	976,9	0,4	1 953,8	488,5	2	0	12	n.a	n.a	n.a	n.a	Equipamento
EQ2	6 633,7	2 653,5	5 307,0	2 653,5	7 960,5	0,8	5 307,0	1 326,7	2	1	12	n.a	n.a	n.a	n.a	Equipamento
TOTAL	9 076,0	3 141,9	6 283,9	2 653,5	8 937,4	-	7 260,8	1 815,2	-	-	-	-	-	-	-	-

(#) desde que destinado a estacionamento e arrumos