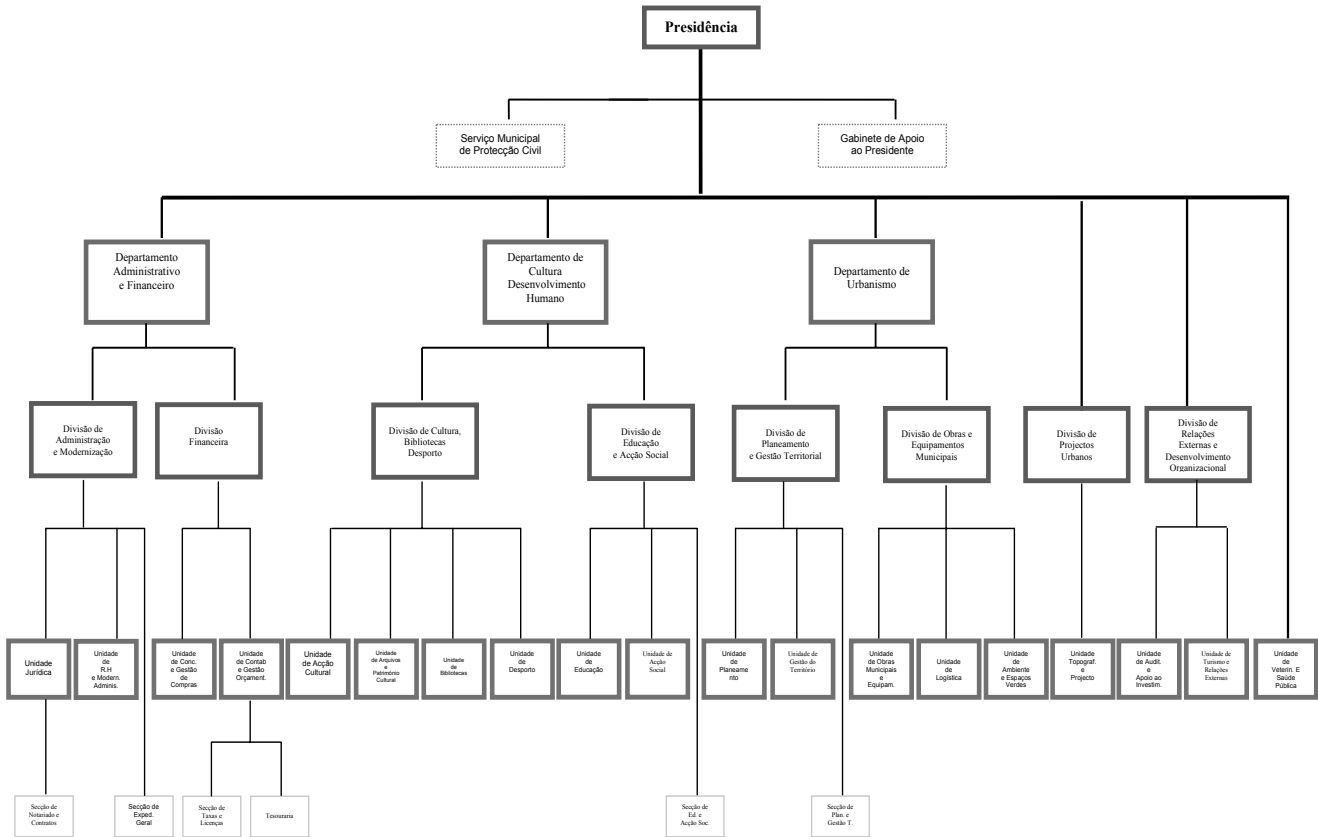


ANEXO I

Organograma



204467778

MUNICÍPIO DE MOURA

Aviso n.º 7351/2011

Plano de Pormenor da UP1 de Santo Amador

José Maria Prazeres Pós de Mina, Presidente da Câmara Municipal de Moura: Torna público que, a Assembleia Municipal de Moura, deliberou em 25 de Junho de 2010 aprovar a proposta da versão final do Plano de Pormenor da UP1 de Santo Amador.

A elaboração do Plano de Urbanização decorreu nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro...

O Plano de Pormenor da UP1 de Sto. Amador visa fundamentalmente propiciar condições para o correcto ordenamento da UP1, pela ainda relativa não ocupação da área correspondente com acções de urbanização e transformação do solo, facilitando a resolução de uma Área Não Estruturada de Santo Amador, bem como a criação de condições que viabilizem uma correcta implementação da actividade industrial, conforme o estabelecido no anexo II do PDMMA, conjuntamente com a criação de áreas para habitação e equipamentos...

Do presente plano resulta a ampliação do perímetro urbano do aglomerado de Santo Amador, em cerca de 1 hectare, assim como alterações ao zonamento definido pelo Plano Director Municipal para a zona industrial proposta.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publica-se em Anexo o Plano de Pormenor da UP1 de Santo Amador, constituído pelo Regulamento, Planta de Condicionantes e Planta de Implantação com a redacção aprovada em 25 de Junho de 2010 divulgada igualmente, nos termos da lei...

16 de Março de 2011. — O Presidente da Câmara, José Maria Prazeres Pós-de-Mina.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito Territorial

O Plano de Pormenor de Santo Amador, adiante designado por Plano, abrange uma área de 13,45 hectares, no Município de Moura, delimitada na planta de implantação.

Artigo 2.º

Objectivos

O presente Plano visa disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo na sua área de intervenção, designadamente pela instalação de um Espaço de Actividades Económicas, pela implantação de um campo desportivo, e pela regulação de uma área não estruturada, tendo em atenção os objectivos de desenvolvimento definidos no Plano Director Municipal de Moura.

Artigo 3.º

Relação com o Plano Director Municipal de Moura

1 — O território abrangido pelo presente plano encontra-se submetido à disciplina do Plano Director Municipal de Moura, correspondendo, na planta de ordenamento deste, à Unidade de Planeamento UP1 de Santo Amador.

2 — Na área submetida ao presente plano é alterada a Planta de Zonamento 1.2.7 de Santo Amador do Plano Director Municipal, decorrente da ampliação do perímetro urbano e da redefinição do zonamento da área destinada a instalações desportivas, da área industrial e da área urbana.

Artigo 4.º

Conteúdo Documental

1 — O Plano é constituído por

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes.

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução;
- c) Plano de financiamento;
- d) 1.1 — Planta de Implantação — detalhe da ZHE
- e) 1.2 — Planta de Implantação — detalhe da ZHC
- f) 1.3 — Planta de Implantação — detalhe da ZI
- g) 1.4 — Planta de Implantação — detalhe da ZVEq
- h) 1.5 — Cedências para o Domínio Público e transferências do Domínio Público para privados
- i) 2 — Uso do solo
- j) 3 — Planta de Zonamento
- k) 4 — Delimitação das Unidades de Execução
- l) 5.1 — Planta de dimensionamento — detalhe da ZHE
- m) 5.2 — Planta de dimensionamento — detalhe da ZHC
- n) 5.3 — Planta de dimensionamento — detalhe da ZI
- o) 5.4 — Planta de dimensionamento — detalhe da ZVEq
- p) 6 — Planta de modelação do terreno e cotas de implantação
- q) 6.1 — Modelação dos terrenos — Perfis
- r) 7.1 Rede viária e mobiliário urbano — Planta — dimensionamento I
- s) 7.2 — Rede viária e mobiliário urbano — Planta — dimensionamento II
- t) 7.3 — Rede viária e mobiliário urbano — Planta — dimensionamento III
- u) 7.4 — Rede Viária — Planta — Localização dos perfis
- v) 7.4.1 — Rede Viária Espaço de Actividades Económicas — Perfis tipo
- w) 7.4.2. — Rede Viária Espaço de Actividades Económicas — Perfis longitudinais ruas A e B
- x) 7.4.3 — Rede Viária Espaço de Actividades Económicas — Perfil longitudinal rua C
- y) 7.4.4 — Rede Viária Espaço de Actividades Económicas — Perfis transversais ruas A e B
- z) 7.4.5 — Rede Viária Espaço de Actividades Económicas — Perfil transversal rua C
- aa) 8 — Planta de Acessibilidades
- bb) 9.1 -Planta de Infraestruturas — Rede de abastecimento de águas
- cc) 9.2 — Redes de infraestruturas — Planta de drenagem de águas residuais e pluviais
- dd) 9.2.1 — Redes de infraestruturas — Espaço de Actividades Económicas — Redes de drenagem de efluentes pluviais e residuais — perfis longitudinais
- ee) 9.2.2 — Planta de Infraestruturas — Regularização do Barranco
- ff) 9.2.3 — Infraestruturas — Regularização do Barranco — perfil
- gg) 9.3 — Redes de infraestruturas — Planta da Rede de média tensão
- hh) 9.3.1 — Redes de infraestruturas — Planta da Rede de baixa tensão
- ii) 9.3.2 — Redes de infraestruturas — Planta da Rede de iluminação pública
- jj) 9.4 — Redes de Infraestruturas — planta da rede de telecomunicações
- kk) 9.5 — Redes de Infraestruturas — planta da rede de gás
- ll) 10 — Mapa de ruído
- mm) 0.1 — Situação de referência — Condicionantes legais
- nn) 0.2 — Situação de referência -Ordenamento
- oo) 0.3 — Situação de referência — Cadastro
- pp) 0.4 — Situação de referência — Cérceas
- qq) 0.5 — Situação de referência — Uso do solo
- rr) 0.6 — Situação de referência — redes de infraestruturas
- ss) 0.7 — Situação de referência — Prospeção arqueológica
- tt) 0.8 — Situação de referência — levantamento dos alçados existentes
- uu) 0.9 — Situação de referência — áreas de risco de inundação

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do presente Plano, entende-se por:

- a) Construção principal — Edifício individualizável com acesso, directo ou através de logradouro, feito por espaço público designado

por rua ou largo na planta de implantação e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infraestruturas.

b) Frente do polígono de implantação — parte do polígono de implantação do edifício principal confinante com um dos espaços designados por rua ou largo na planta de implantação, ou com a frente do lote.

c) Frente do lote ou do prédio — parte do lote ou prédio confinante com um dos espaços designados por rua ou largo na planta de implantação.

CAPÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação

As restrições de utilidade pública existentes no âmbito de intervenção do plano correspondem:

1 — À ZPE Moura/Mourão/Barrancos, que abrange toda a área do perímetro urbano e respectiva ampliação;

2 — A duas linhas de água, integradas no domínio hídrico, que se encontram assinaladas na planta de condicionantes com as seguintes designações:

- a) Barranco da Rocha Grande;
- b) Barranco que atravessa, de sul para norte esta unidade de planeamento.

Artigo 7.º

Regime

1 — Nas áreas integradas no domínio hídrico, não são permitidas quaisquer obras de edificação, ou usos que impliquem a impermeabilização do solo

2 — A Estrutura verde de protecção definida no presente Plano constitui uma estrutura de salvaguarda às linhas de água.

3 — A área integrada na ZPE Moura/Mourão/Barrancos é aplicável o respectivo regime jurídico.

Artigo 8.º

Regularização do Barranco

1 — A regularização do barranco compreende todas as obras necessárias para a redução do risco de cheias, de acordo com o projecto de drenagem pluvial, anexo ao plano.

2 — Na área identificada na planta “0.9 — Situação de referência — Áreas de risco — inundações” e até à regularização do barranco, a realização de quaisquer obras ou utilizações depende da apresentação de estudo que comprove a inexistência de perigo para a segurança de pessoas e bens.

CAPÍTULO III

Uso do Solo e Concepção do Espaço

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 9.º

Classificação do solo

Na área do plano o solo é integralmente classificado como urbano, integrando solo urbanizado, na parte em que a malha urbana se encontra consolidada, e que corresponde ao Espaço Residencial Consolidado, e solo urbanizável, abrangendo a restante área de intervenção do plano, onde o processo de urbanização é incipiente ou inexistente.

Artigo 10.º

Qualificação do solo

1 — A área de intervenção do presente Plano encontra-se dividida nas seguintes categorias de uso do solo:

- a) Espaço Residencial Consolidado;
- b) Espaço Residencial de Expansão;
- c) Espaço de Actividades Económicas;
- d) Espaços Verdes de Recreio e Lazer;
- e) Espaço verde de produção

2 — A Estrutura verde de protecção é uma estrutura transversal a todas as categorias de uso do solo.

SECÇÃO II

Uso do Solo

SUBSECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 11.º

Incompatibilidade com o uso residencial

Considera-se que existe incompatibilidade com o uso residencial quando qualquer outra actividade, designadamente de comércio, serviços, equipamentos, oficinas, indústrias ou armazéns, crie, de forma inaceitável, pelo menos, uma das seguintes situações:

- Dê lugar a vibrações, ruídos, maus cheiros, fumos, resíduos ou agrave as condições de salubridade necessárias à função habitacional;
- Perturbe as condições de trânsito e estacionamento nomeadamente devido a operações de carga e descarga;
- Acarrete agravados riscos de segurança, nomeadamente por toxicidade, incêndio ou explosão;
- Possua dimensões não conformes com a escala urbana local.

Artigo 12.º

Apoios agrícolas

Nos Espaços residenciais consolidados e de expansão é admissível a localização de construções de apoio à agricultura, nos lotes cujos logradouros confrontam com arruamentos ou acessos locais e dentro das áreas que de acordo com a planta de implantação se destinam a construções anexas a habitações.

Artigo 13.º

Mobiliário

Os espaços verdes poderão ser equipados com mobiliário, nomeadamente bancos, candeeiros de iluminação pública, bebedouros e pérgulas, e dotadas de percursos pedonais.

SUBSECÇÃO II

Disposições específicas

Artigo 14.º

Espaço Residencial Consolidado

1 — O Espaço Residencial Consolidado é caracterizado por uma ocupação maioritariamente habitacional em frentes contínuas predominantemente preenchidas por construções com um piso, coexistindo com a instalação de pequeno comércio e serviços de apoio.

2 — As construções existentes no Espaço Residencial Consolidado, com a excepção das construções existentes e a erigir no lote EQ1, destinam-se ao uso de habitação, sendo admissível a sua adaptação a outros usos compatíveis com a habitação, do tipo comercial, de serviços, restauração e bebidas e turismo, desde que assegurado o cumprimento do disposto no presente plano e em legislação específica.

3 — O Lote EQ1 destina-se à localização de equipamento de apoio à infância e à juventude, nomeadamente do tipo escolar, biblioteca ou ocupação de tempos livres.

Artigo 15.º

Espaço Residencial de Expansão

1 — O Espaço Residencial de Expansão, dividida em dois sectores, de acordo com a planta de zonamento, corresponde a uma área de urbanização incipiente embora dotada de redes de infra-estruturas, onde coexistem pequenos loteamentos à face da Rua de Moura com prédios agrícolas, encontrando-se as edificações existentes sem alinhamento predominante em relação à rua.

2 — Este espaço destina-se, com excepção dos lotes H1c a H6c, destinados à instalação de comércio, serviços, ou de pequenas unidades industriais destinadas à produção de bens artesanais tradicionais não alimentares e do lote EQ2 destinado a equipamento, bem como das construções legalmente existentes destinadas a outras funções, à instalação de habitações e respectivas áreas de apoio.

Artigo 16.º

Espaço de Actividades Económicas

1 — O Espaço de Actividades Económicas, que inclui uma área verde de protecção e enquadramento, destina-se à localização de instalações de armazenagem, a instalações de apoio à agricultura, a oficinas de reparação, à instalação de um posto de abastecimento de combustível, bem como à localização de unidades industriais de tipo 2 e 3.

2 — A emissão de ruídos, de efluentes líquidos para rede pública ou de poluentes atmosféricos deverá ter as características estabelecidas na legislação em vigor, devendo ainda respeitar os regulamentos municipais relativos ao exercício da actividade industrial e à descarga de águas residuais na rede.

3 — Não são admitidas quaisquer actividades no exterior das edificações, para além das operações de carga e descarga.

Artigo 17.º

Espaços Verdes de Recreio e Lazer.

1 — Este espaço, pertencente ao domínio privado municipal, destina-se ao uso de recreio e lazer da população, bem como à instalação de equipamentos de ocupação colectiva, nela não sendo admissível qualquer edificação, com a excepção dos campos de jogos e respectivo edifício de apoio, bancadas e muros ou vedações de protecção contra a intrusão e do equipamento de uso público, aberto à comunidade, conforme planta de implantação.

2 — A área verde integrada neste espaço tem funções de regulação e protecção, prevendo-se na mesma o desenvolvimento de actividades, desportivas, de lazer e lúdicas.

3 — A área referida no número anterior deve ser objecto de um projecto de execução específico, de iniciativa municipal, que deve respeitar a localização dos seguintes equipamentos estabelecida em Planta de Implantação:

- Campo de futebol;
- Campo polidesportivo;
- Edifício de apoio;
- Reserva para equipamento.

4 — Os percursos pedonais previstos no presente plano serão obrigatoriamente semi-permeáveis, construídos com elementos descontínuos.

5 — A vegetação para este espaço será constituído maioritariamente, por prado de sequeiro de espécies adaptadas às condições climáticas, com pouca necessidade de rega e de manutenção e que permitam o pisoteio.

Artigo 18.º

Espaço verde de produção

1 — O Espaço verde de produção tem a função de regulação e protecção da área envolvente em situação de cheias, ao manter o solo permeável com uma ocupação agrícola e, deste modo, permitir a infiltração das águas.

2 — Neste espaço, não é admitido qualquer tipo de construção, com a excepção das destinadas a apoiar o uso agrícola e definidas na lei ou em regulamento municipal como detendo escassa relevância urbanística.

Artigo 19.º

Estrutura verde de protecção

1 — A estrutura verde de protecção destina-se à salvaguarda da drenagem hídrica do Barranco e do Barranco da Rocha, não sendo permitida a impermeabilização de solos.

2 — Esta estrutura inclui;

a) áreas dos lotes ou prédios particulares integradas no domínio hídrico, hortas, com ou sem arborização, pomares ou jardins, delimitados por elementos vegetais, nomeadamente por arbustos, ou por vedações constituídas por rede seguras por estacas cravadas no terreno sem qualquer tipo de fundação.

b) uma galeria ripícola de porte arbóreo, arbustivo e herbáceo, constituída, nomeadamente, por *Ulmus procera*, *Alnus glutinosa*, *Populus nigra*, *Fraxinus angustifolia*, *Salix babylonica*, *Tamarix africana*, na parte que atravessa o Espaço de Actividades Económicas e os Espaços Verdes de Recreio e Lazer,

SUBSECÇÃO III

Mobilidade

Artigo 20.º

Circulação.

1 — Para a área do plano encontram-se previstas:

a) A criação de três arruamentos, as ruas A, B e C, conforme planta de implantação, correspondentes aos Espaços de Actividades Económicas e Verde de Recreio e de lazer;

b) A criação do arruamento designado por rua D na planta implantação;

c) O alargamento e consolidação de uma via existente de acesso aos quintais e aos prédios rústicos confinantes com a rua de Moura, designado por acesso E na planta implantação;

d) A criação de uma via de acesso aos terrenos situados a SE da área do plano designada na planta implantação por acesso vicinal F e;

e) O alargamento da Rua de Moura.

2 — A rotunda prevista para o extremo Norte da Rua C destina-se a permitir que a circulação de veículos pesados dirigidos ao Espaço de Actividades Económicas se faça exclusivamente dentro desta.

Artigo 21.º

Estacionamento

1 — Nos lotes existentes no Espaço Residencial de expansão onde já existam habitações, qualquer ampliação das mesmas ou construção de anexo, implica a constituição de um lugar de estacionamento no interior do lote.

2 — Nos restantes lotes existentes e nos lotes a constituir no Espaço Residencial de expansão, é obrigatória a previsão de lugares de estacionamento no interior do lote, nos seguintes termos:

a) 1 lugar de estacionamento quando a edificação principal tenha área igual ou menor a 120 m²;

b) 2 lugares de estacionamento quando a edificação principal tenha área maior que 120 m².

3 — O estacionamento no exterior do lote será assegurado ao longo da Rua de Moura pelos promotores das operações de loteamento em função da frente de rua que lhe couber através de cedências e do pagamento das obras de urbanização, e pelo município na parte que lhe couber nos termos do presente plano correspondente a todo o Espaço Residencial Consolidado e às frentes dos lotes já constituídos, e será executado de acordo com a planta de rede viária e estacionamento.

4 — Na restante área do plano, os lugares de estacionamento serão executados em simultâneo com a construção das ruas onde se localizam.

CAPÍTULO IV

Operações de Transformação Fundiária

Artigo 22.º

Operações de loteamento

1 — Na área do plano admite-se a realização das operações de loteamento necessárias para execução dos lotes previstos na planta de implantação.

2 — No Espaço Residencial Consolidado não é permitida a união ou a remodelação de prédios com frente confinante com a rua de largura inferior a 5 metros, excepto para melhoria das condições de habitabilidade do imóvel e desde que delas não resultem a demolição de paredes estruturais ou outras alterações que conflituem com o proposto por este plano.

3 — No Espaço de Actividades Económicas admite-se a união entre lotes previstos na planta de implantação, desde que respeitadas as seguintes condições:

a) Sejam destinados a actividades do tipo industrial

b) A cota de soleira e a altura da fachada máxima nunca podem ultrapassar a cota de soleira e a altura da fachada máxima prevista para o lote com a cota mais alta;

c) No sector que integra os lotes I15 a I24, só é possível entre lotes que tenham entre si diferenças de cotas de soleira, de acordo com a planta de implantação, menores ou iguais a 1,5 metros;

d) Nos lotes I6 a I14, só é possível a união entre lotes cujo polígono de implantação, de acordo com a planta de implantação, se encontrem encostados à mesma extrema

Artigo 23.º

Áreas de cedência.

1 — As áreas a ceder para o domínio público municipal destinam-se à localização de infra-estruturas e implantação da rede de acessos, viária e pedonal, à localização de equipamentos e ao alargamento da rua de Moura, encontrando-se referenciadas na planta de cedências

2 — No Espaço Residencial de expansão, a constituição de lotes impõe a cedência da área para alargamento da rua de Moura e a cedência de

terrenos para os Espaços Verdes de recreio e lazer integrante da unidade de execução previstas pelo plano para os prédios de origem.

Artigo 24.º

Remodelação de terrenos

1 — Os terrenos a remodelar constam da Planta de Remodelação de Terrenos e consistem na realização das operações necessárias para a execução das obras de urbanização do Espaço de Actividades Económicas, dos recintos desportivos, do equipamento e da rua D, assim como para a regularização e alargamento do leito e margens do barranco.

2 — Com excepção das obras referidas no n.º anterior, das resultantes do projecto de execução específico para os Espaços Verdes de Recreio e Lazer, das obras relativas à união de lotes no Espaço de Actividades Económicas, não são permitidas alterações das cotas dos terrenos em mais de 50 cm.

3 — Não é permitido que, na sequência de alterações à topografia nas partes dos logradouros integrados no domínio hídrico, o escoamento de águas dessas partes dos logradouros deixe de se fazer para o Barranco.

CAPÍTULO V

Obras de Urbanização

Artigo 25.º

Obras de Urbanização relativas ao Espaço Residencial de Expansão

1 — A regularização do Barranco a realizar pelo município constitui uma obra de urbanização necessária à execução do plano.

2 — As obras de regularização do Barranco deverão preceder a emissão de qualquer autorização de utilização dos edifícios ou fracções a implantar nos lotes a criar no Espaço Residencial de Expansão.

3 — São as seguintes as obras de urbanização necessárias à execução do plano relativamente ao Espaço Residencial de Expansão:

a) Alargamento da rua de Moura, incluindo estacionamento público e passeio e redes de infra-estruturas;

b) Implantação da Rua D e respectivas redes de infra-estruturas;

c) Implantação dos Espaços Verdes de Recreio e Lazer, incluídos na unidade de execução 2.

4 — A realização das obras de urbanização do Espaço Residencial de Expansão obedecerá ao seguinte faseamento:

a) A emissão de admissão de comunicação prévia de obras em qualquer dos lotes a constituir no Espaço Residencial de Expansão obriga o Município a executar, no prazo máximo de um ano, as obras de urbanização correspondentes à fase em que estes lotes se encontram integrados.

b) A rua D e o Espaço Verde de Recreio e Lazer serão executados no prazo máximo de um ano contado do momento em que seja admitida a realização de obras para qualquer um dos lotes Hp1c a Hp6c ou EQ2, servidos por essa rua.

c) O acesso viário F, que visa assegurar a acessibilidade a todos os prédios situados a sul-nascente da Rua de Moura, é condição essencial para a criação dos lotes Hp10 a Hp20, sendo da responsabilidade dos respectivos proprietários, que se obrigam a, com a constituição dos lotes, disponibilizar uma faixa de 5 metros de profundidade com a largura dos lotes.

5 — O acesso viário F passará a dar passagem a todos os prédios rústicos resultantes das operações urbanísticas necessárias à constituição dos lotes referidos na alínea c) do número anterior.

Artigo 26.º

Obras de Urbanização no Espaço de Actividades Económicas

1 — As obras de urbanização necessárias à execução do plano constam, no Espaço de Actividades Económicas, de:

a) Arruamentos, incluindo estacionamentos públicos, passeios e percursos pedonais, redes de distribuição de gás, electricidade e água, redes de drenagem, arborização de alinhamento com árvores de folha caduca, nomeadamente *Melia Azedarach*, *Celtis Australis*, *Grevillea Robusta*, e sinalização de trânsito;

b) Remodelação dos terrenos necessários à instalação do Espaço de Actividades Económicas;

c) Muros de suporte necessários para o núcleo de lotes industriais situados entre as ruas A e B.

2 — As áreas de estacionamento público a realizar no Espaço de Actividades Económicas serão constituídas por grelhas de betão pré-moldado preenchidas a saibro.

3 — A realização das obras de urbanização do Espaço de Actividades Económicas deverá ser feita de acordo com o seguinte faseamento, constante da planta de faseamento das obras de urbanização:

a) As obras de regularização do Barranco deverão preceder ou ser simultâneas às obras de urbanização do Espaço de Actividades Económicas.

b) Fase 1 — construção das ruas B e C com respectivas infra-estruturas e arborização de alinhamento.

c) Fase 2 — A Rua A e o percurso pedonal junto ao barranco, serão obrigatoriamente construídos antes do início de exploração industrial em qualquer dos lotes cujo acesso se faça por essa rua.

CAPÍTULO VI

Edificação e Demolição

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 27.º

Muros

Nos locais onde, de acordo com a planta de implantação, não se admita a construção de espaços cobertos, os muros de delimitação dos lotes com os espaços público não podem ter altura superior a 1,2 m acima da cota do pavimento do mais alto dos espaços por ele delimitados.

Artigo 28.º

Cores

1 — Nos Espaços Residenciais, a cor dos paramentos exteriores das construções poderá ser branca ou na gama RAL 1003 a 1007, podendo os elementos complementares, como sejam os socos, molduras dos vãos e platibandas ser em qualquer uma das cores atrás referidas ou cinzento “pó de sapato”.

2 — No Espaço de Actividades Económicas, a cor predominante será branca, podendo ser utilizada outra cor até ao limite de 20 % de cada paramento.

3 — Os muros serão sempre brancos.

SECÇÃO II

Espaço Residencial Consolidado

Artigo 29.º

Edificabilidade

No Espaço Residencial Consolidado, os coeficientes de afectação do solo máximos serão os resultantes das implantações previstas na planta de implantação

Artigo 30.º

Construção, ampliação e alteração

1 — As construções e funções autorizadas são passíveis de alteração ou ampliação nos termos do plano e das disposições legais e regulamentares pertinentes.

2 — É proibida a criação de espaços sem iluminação nem ventilação natural com área superior a 6 m², exceptuando instalações sanitárias, em consequência de ampliação ou alteração de qualquer construção, ou que da construção ou ampliação de anexos resulte a interiorização de qualquer espaço da habitação existente.

3 — A profundidade da construção principal não poderá, em resultado da ampliação, ultrapassar os 14 metros.

4 — As construções de taipa são obrigatoriamente conservadas, sendo proibido o encastramento nas paredes de taipa de quaisquer elementos estruturais de suporte de lajes, nomeadamente vigas e pilares, e não sendo admissível qualquer alteração da construção que implique a demolição de qualquer parede de taipa em mais de 20 % do seu volume.

5 — As construções a edificar na frente dos prédios em substituição de construções existentes será feita obrigatoriamente mantendo o alinhamento da construção anterior ou o alinhamento dominante, devendo no mínimo ocupar a frente do prédio anteriormente ocupada, com a

profundidade máxima de 14 metros, sendo a cota de soleira da construção a edificar igual à cota de soleira do edifício a substituir.

6 — Nos lotes propostos, as construções a edificar deverão ser efectuadas dentro dos limites dos polígonos de implantação estabelecidos na planta de implantação, devendo a implantação da construção principal obedecer ao estabelecido no artigo 38.º

7 — As construções dentro dos logradouros deverão ser feitas de acordo com o esquema 1 e obedecer aos seguintes critérios:

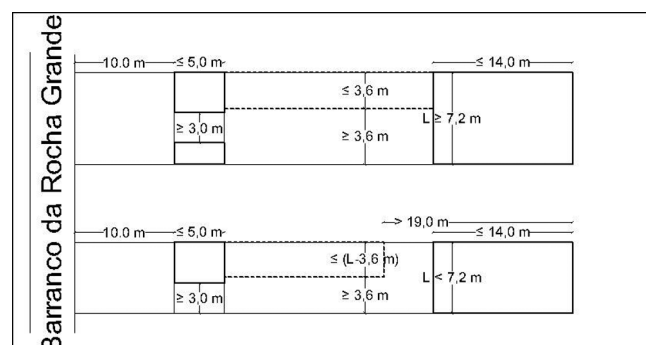
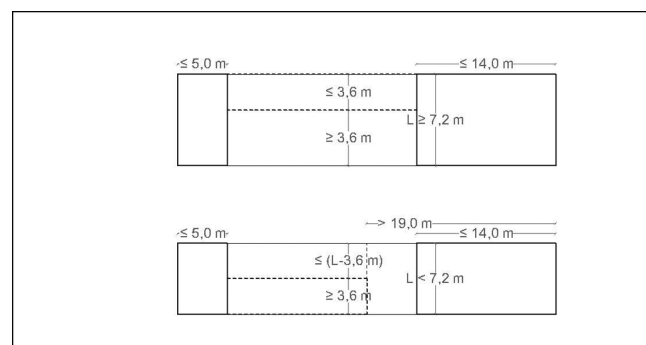
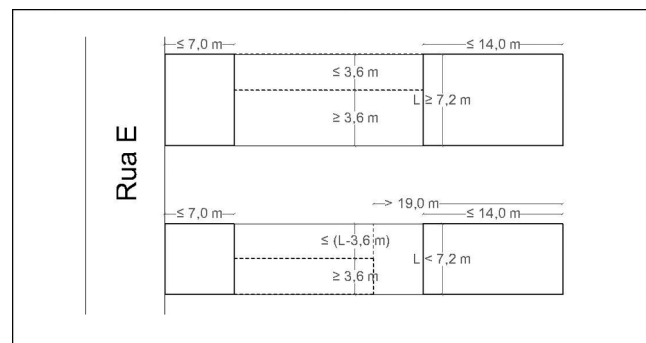
a) As construções adossadas ao muro de divisão de propriedade com os prédios vizinhos terão uma largura média igual ou inferior a 3,6 metros, não podendo em caso algum deixar uma largura livre de construções inferior a 3,6 m;

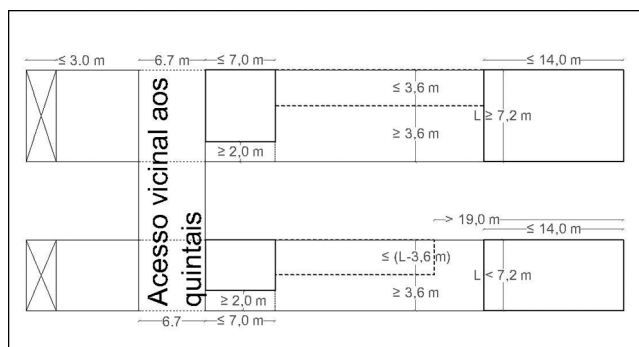
b) As construções a situar no fundo do quintal terão uma profundidade média igual ou inferior a 7 metros, não podendo em caso algum ultrapassar os 10 metros;

c) Nos prédios E1 a E45, os polígonos de implantação das construções adossadas aos muros de meação laterais das propriedades constantes da planta de implantação são meramente indicativos no que diz respeito ao lado do logradouro em que se situam, e correspondem à área de implantação máxima;

d) Nos prédios E22 a E28, os polígonos de implantação das construções a implantar paralelamente ao barranco da rocha situar-se-ão a uma distância de dez metros deste barranco, terão uma profundidade máxima de 5 metros, e deverão garantir obrigatoriamente uma passagem aberta com 3 metros de largura mínima que permita o acesso directo entre os dois lados do logradouro, sendo a localização destas passagens na planta de implantação meramente indicativa;

e) Nos prédios E29 a E36, a construção do arruamento particular proposto depende de acordo entre os proprietários dos prédios a atravessar pelo acesso, não podendo resultar do mesmo qualquer fraccionamento ou divisão das referidos prédios e só sendo permitida, nas partes dos logradouros a sul deste acesso, a instalação de construções precárias não sujeitas a licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da lei e de regulamento municipal.





Artigo 31.º

Altura das fachadas

1 — No Espaço Residencial Consolidado, devem respeitar-se as seguintes alturas das fachadas máximas:

- Quanto aos edifícios de habitação, comércio ou serviços, a altura da fachada da edificação existente ou, no caso de construção nova, 3,5 metros;
- Quanto às construções anexas à habitação confrontantes com a rua E, 4 m medidos em relação à sua fachada principal;
- Quanto às restantes construções no interior dos lotes, 3,0 m.

2 — Nos edifícios principais existentes, só é permitido o aumento da altura da fachada com o objectivo de dotar o edifício das condições de habitabilidade previstas pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, tendo como resultado um pé-direito não superior a 2,40 m na parte mais baixa da parede alteada.

Artigo 32.º

Coberturas

1 — As coberturas, em duas águas com a cumeeira paralela à fachada da construção, serão obrigatoriamente de telha tipo lusa ou de canudo, em barro vermelho à cor natural, e terão uma inclinação máxima de 30.º;

2 — Admite-se a utilização de painéis solares nas construções anexas;

3 — É proibida a aplicação de algerozes e tubos de queda nas fachadas confinantes com espaços públicos, devendo a drenagem da cobertura ser feita por beirado, conforme o processo tradicional;

4 — Não é permitida a alteração da inclinação das coberturas existentes, nem o deslocamento da cumeeira, excepto nos casos em que a cobertura não garanta condições de estanquicidade.

Artigo 33.º

Materiais

Devem ser respeitados, na área de intervenção do Plano os seguintes critérios:

- Os rebocos exteriores serão obrigatoriamente lisos, afagados à colher ou à talocha, sendo que, nas paredes de taipa, os rebocos a empregar serão obrigatoriamente à base de cal aérea (não hidráulica) de modo a assegurar a compatibilidade com o suporte;
- A localização das caixas de contadores das redes de abastecimento deverá ser cuidadosamente estudada de modo a assegurar a sua integração no conjunto da fachada;
- Não é permitida a colocação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas principais dos edifícios.

Artigo 34.º

Vãos

1 — É proibido alterar a forma, dimensões ou proporções dos vãos existentes, excepto se esta for uma condição necessária para o cumprimento dos requisitos de habitabilidade estabelecidos pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2 — Os vãos a abrir deverão respeitar as proporções dos vãos existentes nas construções contíguas, ou na própria construção a alterar.

3 — O obscurecimento dos vãos será feito através de portadas interiores, não sendo admissível a utilização de estores exteriores.

Artigo 35.º

Demolições

1 — É proibida a demolição de edifícios de construção em taipa, excepto nas situações de ruína iminente do edifício e de impossibilidade técnica da sua recuperação, após comprovação pelos serviços técnicos camarários através de vistoria.

2 — A demolição dos edifícios de construção em taipa só será permitida depois de autorizada uma nova construção para o local, devendo os elementos característicos da arquitectura tradicional recuperáveis, designadamente chaminés e respectivas lareiras, fornos exteriores, poiais, beirais e tectos abobadados, ser integrados na nova edificação.

3 — A demolição das construções propostas para demolição na planta de síntese é condição prévia da realização de qualquer operação urbanística nos prédios ou lotes onde estas se situam.

Artigo 36.º

Corpos balançados

Não são permitidos corpos balançados no Espaço Residencial Consolidado.

Artigo 37.º

Ocupação do logradouro

A ocupação do logradouro deverá obedecer ao previsto na planta de implantação, não sendo permitida a sua impermeabilização em mais de 30 % da área livre de construções, descontadas as áreas integradas na estrutura verde de protecção.

SECÇÃO III

Espaço Residencial de Expansão

Artigo 38.º

Implantação das construções

1 — A cota de soleira das construções principais será feita à cota máxima de 0,2 m, tendo por cota base de referência o ponto mais alto do terreno existente situado ao longo da linha que define o perímetro de construção, de acordo com a planta de implantação

2 — Para o disposto no número anterior, considera-se terreno existente:

- O terreno existente e respectivas cotas no momento de entrada em vigor do presente plano, no caso das construções a edificar em lotes constituídos ao abrigo de direito anterior ou
 - o terreno e respectivas cotas, correspondentes ao levantamento topográfico a apresentar pelo projecto de loteamento, no caso dos lotes a constituir após a entrada em vigor do presente plano.
- 3 — A implantação das edificações será sempre feita ocupando toda a frente do respectivo polígono de implantação.

Artigo 39.º

Ampliação das construções existentes

A ampliação das construções existentes à data de entrada em vigor do plano deverá ser feita dentro dos limites do polígono de implantação, tendo obrigatoriamente em consideração os parâmetros estabelecidos neste plano.

Artigo 40.º

Altura das fachadas

No Espaço Residencial de Expansão devem respeitar-se as seguintes alturas das fachadas máximas:

- Nos edifícios de habitação de 3,6 m medidos no acima da cota base referida no n.º 1 do artigo 38.º;
- Quanto às construções anexas à habitação confrontantes com o acesso F, 4 m medidos em relação à sua fachada principal;
- Em todas as restantes construções no interior dos lotes de 3 m medidos no plano da fachada acima da cota de soleira.

Artigo 41.º

Coberturas

1 — As coberturas, caso sejam inclinadas, serão obrigatoriamente compostas por duas águas, com a cumeeira paralela à fachada da construção, em telha tipo lusa ou de canudo em barro vermelho à cor natural, e terão uma inclinação máxima de 30.º

2 — Admite-se a utilização de painéis solares que, nas coberturas inclinadas, não poderão ocupar uma área superior a 50 % da área total da cobertura da construção em que se inserem.

Artigo 42.º

Vãos

1 — Os vãos a abrir deverão respeitar as proporções dos vãos existentes nas construções vizinhas e na própria construção a alterar.

2 — O obscurecimento dos vãos será feito através de portadas interiores, não sendo admissível a utilização de estores exteriores.

Artigo 43.º

Demolições

A demolição das construções propostas para demolição na planta de síntese é condição prévia obrigatória à realização de qualquer operação urbanística nos prédios ou lotes onde estas se situam.

Artigo 44.º

Corpos balançados

Não são permitidos corpos balançados com mais de 0,5 metros de projecção a partir do alinhamento da fachada correspondente.

Artigo 45.º

Ocupação do logradouro

1 — No acto de aprovação de novas construções é obrigatória a previsão de local para estacionamento no interior do lote, de acordo com o artigo 21.º

2 — A ocupação do logradouro deverá obedecer ao previsto na planta de implantação, não sendo permitida a sua impermeabilização em mais de 30 % da área livre de construções, descontadas as áreas integradas na Estrutura verde de protecção.

3 — Na área integrada na Estrutura Verde de Protecção, não são permitidas quaisquer acções que possam impedir ou dificultar a livre passagem das águas, devendo a sua ocupação obedecer ao estabelecido no n.º 2 do artigo 18.º

4 — A ocupação do logradouro na frente do lote deve ter um carácter ornamental, não sendo admissível qualquer tipo de espaço coberto ou construção com altura superior a 60 cm.

SECÇÃO IV

Espaço de Actividades Económicas

Artigo 46.º

Ocupação dos lotes

1 — A área de construção máxima admitida nos lotes previstos para ocupação industrial corresponderá a 1,5 vezes a área de implantação efectivamente construída.

2 — A construção do segundo piso será, nos lotes I15 a I24 obrigatoriamente feita no sentido perpendicular à fachada, e nos lotes I1 a I14, paralela a esta.

3 — Seja qual for a área a construir, a implantação das edificações será sempre feita ocupando toda a frente do polígono de implantação.

Artigo 47.º

Altura das fachadas e platibandas

1 — No Espaço de Actividades Económicas devem respeitar-se as seguintes alturas das fachadas máximas:

- a) A altura máxima das fachadas é de 6 metros;
- b) Nas partes da construção com 2.º piso, a altura máxima das fachadas é de 8 metros;

2 — A utilização de platibandas é obrigatória para toda o Espaço de Actividades Económicas.

Artigo 48.º

Coberturas

1 — A cobertura não pode, na sua parte mais alta correspondente à cumeeira, ultrapassar a altura de 7 metros para a zona com um só piso e de 9 metros para a zona com dois pisos

2 — As coberturas serão obrigatoriamente de cor branca ou cinza claro.

Artigo 49.º

Corpos balançados

Não são permitidos corpos balançados com mais de um metro de projecção a partir do alinhamento da fachada correspondente.

Artigo 50.º

Alpendres

Os alpendres destinados a cargas e descargas e delimitados na planta de implantação serão obrigatoriamente abertos até 2 metros abaixo da cota da respectiva cobertura, e terão a altura máxima de 8 metros.

Artigo 51.º

Ocupação do logradouro

1 — Os logradouros poderão ser integralmente impermeabilizados, devendo a sua drenagem ser feita para o colector de águas pluviais através de caixas de pavimento independentes do sistema predial de águas residuais.

2 — Não é admissível o armazenamento nos logradouros de qualquer produto ou material tóxico ou perigoso para o ambiente ou para as pessoas.

SECÇÃO V

Espaços Verdes de Recreio e Lazer

Artigo 52.º

Localização

Dentro dos Espaços Verdes de Recreio e Lazer, a localização de equipamentos deve ser feita nos prédios EQ2 e EQ3.

Artigo 53.º

Edificabilidade

1 — No prédio EQ2, o Coeficiente de ocupação do solo e o Coeficiente de afectação máximos são de 0,8, correspondendo a uma altura da fachada máxima de 7 metros.

2 — No prédio EQ3, a altura da fachada máxima é de 4 metros.

CAPÍTULO VII

Execução e Perequação

Artigo 54.º

Unidades de Execução

Na área do plano são delimitadas as seguintes unidades de execução, conforme o disposto na planta de implantação e na planta de delimitação das unidades de execução:

a) Unidade de execução 1 correspondente ao Espaço Residencial Consolidado e parte do Espaço Verde de Produção, e inclui parte da Estrutura Verde de Protecção;

b) Unidade de execução 2 correspondente ao Espaço Residencial de Expansão, a parte dos Espaços Verdes de Recreio e Lazer;

c) Unidade de execução 3 correspondente ao Espaço de Actividades Económicas, a parte dos Espaços Verdes de Recreio e Lazer e a parte do Espaço Verde de Produção.

Artigo 55.º

Sistemas e Instrumentos de Execução

1 — A unidade de execução 1 será concretizada através de operações urbanísticas individuais ou promovidas em associação pelos proprietários envolvidos;

2 — A unidade de execução 2 será concretizada através de dois mecanismos complementares:

a) Promoção de operações urbanísticas individuais nos lotes legalmente pré-existent e expropriação por utilidade pública das frentes existentes para ampliação da Rua de Moura;

b) Sistema de cooperação entre os titulares dos lotes previstos e a Câmara Municipal de Moura.

3 — A unidade de execução 3 será concretizada através do sistema de imposição administrativa, com recurso à expropriação por utilidade pública dos terrenos de titularidade privada.

Artigo 56.º

Acções de perequação compensatória

1 — A estruturação das acções de perequação compensatória na Unidade de Execução 2 terá lugar no âmbito do sistema de cooperação que a abrange parcialmente.

2 — Os mecanismos de perequação dos benefícios e encargos aplicados à constituição de novos lotes na área da Unidades de Execução 2 são a repartição dos custos de urbanização e o índice

