



FOCUS GROUP 
one stop solution

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO DE MÓS

**PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE LOCALIZAÇÃO
EMPRESARIAL DE PORTO DE MÓS**

*RELATÓRIO
PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO
INDICADORES QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS PARA EFEITOS DE MONITORIZAÇÃO*

PROPOSTA DE PLANO

Proc:7896 | Data: 09.2018 | Rev:04

EQUIPA DE PROJETO

Coordenação Geral
Nuno Malheiro, arquiteto
Ordenamento do Território
Filipa Dinis, arquiteta urbanista
Paisagismo
Miguel Marques Pereira, arquiteto paisagista
Infraestruturas Urbanas
António Barroso, Eng.º

INDICE

1	ÂMBITO DO PLANO	4
1.1	INTRODUÇÃO	4
1.2	ENQUADRAMENTO LEGAL	5
1.3	COMPOSIÇÃO DO PLANO	6
1.4	ÂMBITO E OBJETIVOS DO PLANO	6
2	CONTEXTO TERRITORIAL E SOCIODEMOGRÁFICO	9
3	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	14
3.1	PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO TEJO E RIBEIRAS OESTE	14
3.2	PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTO DE MÓS	15
3.2.1	Espaços Residenciais de Tipo II	17
3.2.2	Espaços de Atividades Económicas	18
3.2.3	Espaços Verdes	20
3.2.4	UOPG “U20 – Área de Localização Empresarial”	21
3.3	PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE PORTO DE MÓS	22
4	CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	24
4.1	ANÁLISE BIOFÍSICA	24
4.1.1	Hipsometria	24
4.1.2	Declives	25
4.1.3	Exposição Solar	27
4.1.4	Clima	27
4.1.5	Geologia	28
4.1.6	Uso e ocupação do solo	29
4.1.7	Recursos Hídricos	30
4.2	ANÁLISE URBANA	32
4.3	INFRAESTRUTURAS URBANAS	37
4.3.1	Infraestruturas de Abastecimento de Água	37
4.3.2	Infraestruturas de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais	37
4.3.3	Infraestruturas Elétricas	37
4.3.4	Infraestruturas de Comunicações	38
5	COMPROMISSOS URBANÍSTICOS	39
6	CONDICIONANTES LEGAIS	42
6.1	DOMÍNIO HÍDRICO (LEITOS E MARGENS)	43
6.2	SOBREIRO E AZINHEIRA	44
6.3	RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL	44
6.4	REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS	44
6.5	REDE ELÉTRICA	45
7	PROPOSTA	47
7.1	ESTRATÉGIA DE ÂMBITO MUNICIPAL	47
7.2	PRINCIPAIS OBJETIVOS DE INTERVENÇÃO	48
7.3	MORFOLOGIA URBANA	49
7.3.1	Proposta de Implantação	49
7.3.2	Parcelas com alvarás de loteamento em vigor	52
7.3.3	Preexistências	52
7.3.4	Espaços de Atividades Económicas	53
7.3.5	Espaços de Uso Especial	54
7.3.6	Espaços Verdes	56
7.3.7	Espaços Canais e Infraestruturas	59
7.3.8	Quantificação da Proposta	65

7.4	INFRAESTRUTURAS URBANAS.....	66
7.4.1	Infraestruturas de Abastecimento de Água.....	66
7.4.2	Infraestruturas de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais.....	66
7.4.3	Infraestruturas Elétricas.....	69
7.4.4	Infraestruturas de Comunicações.....	70
7.4.5	Rede de Gás Natural.....	71
8	PATRIMÓNIO.....	72
9	ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO.....	73
10	TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA.....	75
11	PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO.....	78
11.1	INTRODUÇÃO.....	78
11.2	PROGRAMA DE EXECUÇÃO.....	78
11.2.1	Espaços Canais.....	81
11.2.2	Infraestruturas urbanas.....	81
11.2.3	Espaços Verdes e Arborização.....	85
11.2.4	Equipamentos de Utilização Coletiva.....	85
11.3	PROGRAMAÇÃO GERAL E FINANCIAMENTO.....	86
11.4	SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA.....	87
12	MONITORIZAÇÃO.....	95
12.1	PRINCÍPIOS GERAIS.....	95
12.2	SISTEMA DE INDICADORES.....	95
ANEXOS:	97
	ANEXO I - QUADRO DE EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS.....	98
	ANEXO II - QUADRO COM A IDENTIFICAÇÃO DO CADASTRO ORIGINAL.....	101
	ANEXO III - OPERAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA.....	107

Índice de Quadros

Quadro 1:	Organização do PP.....	6
Quadro 2:	População residente nas freguesias das Pedreiras e de Porto de Mós.....	10
Quadro 3:	Indicadores urbanísticos máximos admitidos pelo PDM em vigor.....	19
Quadro 4:	Classes estabelecidas para os Declives.....	26
Quadro 5:	Caraterísticas da massa de água superficial.....	31
Quadro 6:	Operações urbanísticas em vigor.....	39
Quadro 7:	Pretensões apresentadas à CM de Porto de Mós.....	41
Quadro 8:	Área de Equipamentos de Utilização Coletiva necessária e prevista (m ²).....	55
Quadro 9:	Espaços verdes necessários e propostos (m ²).....	56
Quadro 10:	Extensão das vias propostas.....	61
Quadro 11:	Parâmetros de dimensionamento de estacionamento – PDM em vigor.....	63
Quadro 12:	Quantificação das necessidades de estacionamento público e privado (PDM em vigor).....	64
Quadro 13:	Proposta do Plano de Pormenor de áreas destinadas a estacionamento público.....	64
Quadro 14:	Quantificação da proposta – Quadro Síntese.....	65
Quadro 15:	Quantificação das áreas de cedências para domínio público.....	77
Quadro 16:	Quantificação da Proposta / Faseamento previsto.....	80
Quadro 17:	Estimativa dos custos para a rede viária.....	81
Quadro 18:	Orçamentação das Infraestruturas de Abastecimento de Água.....	82
Quadro 19:	Orçamentação da rede de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais.....	83
Quadro 20:	Orçamentação das Infraestruturas Elétricas e Iluminação Pública.....	84
Quadro 21:	Orçamentação das infraestruturas de telecomunicações.....	84
Quadro 22:	Estimativa dos custos para os espaços verdes e arborização.....	85
Quadro 23:	Estimativa dos custos para os equipamentos de utilização coletiva.....	86

Quadro 24: Programação Geral	86
Quadro 25: Mapa de Custos de Exploração da ALE de Porto de Mós.....	92
Quadro 26: Mapa de Proveitos / Receitas	92
Quadro 27: Mapa de Resultados.....	93
Quadro 28: Grandes Opções do Plano do ano 2018 - Município de Porto de Mós	94
Quadro 29: Sistema de indicadores de monitorização do PP	95

Índice de Figuras

Figura 1: Área de intervenção do PP da ALE de Porto de Mós	7
Figura 2: Contexto territorial do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós.....	9
Figura 3: localização do PP nas freguesias de Pedreiras e de Porto de Mós	10
Figura 4: extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Porto de Mós em vigor	16
Figura 5: Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós.....	22
Figura 6: Hipsometria	25
Figura 7: Declives	26
Figura 8: Orientação de Encostas	27
Figura 9: Uso e ocupação do solo	29
Figura 10: Hidrografia da Área do Plano	31
Figura 11: Zonas ameaçadas pelas Cheias.....	31
Figura 12: Área de intervenção do Plano de Pormenor – situação existente	33
Figura 13: Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós / Ponto de situação dos lotes propostos	34
Figura 14: Loteamento da Patinha (alvará n.º 2/99).....	35
Figura 15: Loteamento da Santeira (alvará n.º 3/99)	36
Figura 16: Compromissos urbanísticos e pretensões existentes	41
Figura 17: Extrato da Planta de Condicionantes e da REN do PDM de Porto de Mós em vigor.....	42
Figura 18: Zonamento Proposto	50
Figura 19: Espaços de Atividades Económicas	54
Figura 20: Espaços de Uso Especial.....	55
Figura 21: Espaços verdes.....	57
Figura 22: Espaços Canais e Infraestruturas.....	59
Figura 23: Hierarquia da rede vária	61
Figura 24: Perfis tipo	62
Figura 25: Solução tipo das passagens hidráulicas	67
Figura 26: Solução tipo das passagens hidráulicas (cont.)	68
Figura 27: Identificação do Cadastro original.....	76
Figura 28: Faseamento do PP ALE de Porto de Mós	80

1 ÂMBITO DO PLANO

1.1 INTRODUÇÃO

O presente Plano de Pormenor destina-se à criação da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós, incluindo a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão U20 definida no PDM de Porto de Mós¹, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós em vigor² e dois loteamentos industriais existentes adjacentes ao IC2.

No âmbito da elaboração do Plano de Pormenor, no presente documento apresentam-se os estudos de caracterização da área de intervenção e a fundamentação técnica da proposta definida para a Área de Localização Empresarial.

A caracterização das condições físicas e urbanísticas da área de intervenção, no que se refere ao contexto territorial, condições ambientais, socioeconómicas e urbanísticas, teve por base o levantamento local efetuado em abril 2016, a recolha de dados, bem como informação disponibilizada pela Câmara Municipal. Esta análise inclui a compatibilização com os instrumentos de gestão territorial em vigor.

A fundamentação técnica, contém a estratégia e objetivos delineados e explicação da proposta do Plano de Pormenor, traduzida graficamente pela Planta de Implantação e Planta de Condicionantes, suportada no diagnóstico da situação existente e nas intenções de investimento local.

São apresentadas as propostas ao nível da rede viária e os conceitos globais das infraestruturas urbanas, no que se refere às redes de abastecimento e de drenagens de águas, rede elétrica, gás e telecomunicações.

São também abordados os diversos aspetos que se relacionam com as operações de transformação fundiária e de execução da área de localização empresarial, apresentando-se um cronograma da execução do plano, bem como uma estimativa orçamental da operação, com detalhe dos custos, no que se refere aos projetos e à construção dos arruamentos, infraestruturas, equipamentos e espaços verdes, tendo por base valores de referência.

O presente relatório é acompanhado por um conjunto de peças desenhadas que permitem obter uma melhor leitura relativamente às diversas componentes e propostas que incidem sobre a área do Plano de Pormenor.

¹ Aviso n.º 8894/2015, de 15 de agosto.

² Aprovado pela Declaração de 15 de outubro de 1996, alterada pela Declaração n.º 365/2002, de 5 de dezembro, e retificado pelo Aviso n.º 19870/2008, 10 de julho, e revogado pelo presente plano de pormenor.

1.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

O Plano de Pormenor está a ser desenvolvido à luz do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), atendendo também aos Decretos Regulamentares n.º 9/2009, de 29 de maio, e n.º 15/2015, de 19 de agosto.

De acordo com o n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT, o Plano de Pormenor “*desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral*”.

De acordo com as várias alíneas do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT, relativo ao seu conteúdo material, o plano de pormenor deve estabelecer:

- a) *“A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;*
- b) *As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;*
- c) *O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;*
- d) *A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;*
- e) *As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;*
- f) *As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;*
- g) *A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;*
- h) *Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;*
- i) *A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação*

dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;

j) *A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos”.*

1.3 COMPOSIÇÃO DO PLANO

O presente relatório é elaborado no âmbito do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial, cuja estrutura é a seguinte:

Quadro 1: Organização do PP

PEÇAS ESCRITAS	PEÇAS DESENHADAS
Relatório Regulamento	<ul style="list-style-type: none"> • Planta de Enquadramento, à escala 1:200 000; • Extrato da Planta de Ordenamento: PDM de Porto de Mós, à escala 1:25 000; • Extrato da Planta de Ordenamento: Riscos - PDM de Porto de Mós, à escala 1:25 000; • Extrato da Planta de Condicionantes: PDM de Porto de Mós, à escala 1:25 000; • Extrato da Planta de Condicionantes: RAN - PDM de Porto de Mós, à escala 1:25 000; • Extrato da Planta de Condicionantes: REN - PDM de Porto de Mós, à escala 1:25 000; • Planta da Situação Existente: Base Cartográfica, à escala 1:2 000; • Planta da Situação Existente: Ocupação atual do Solo, à escala 1:2 000; • Planta da Situação Existente: Análise Urbana, à escala 1:2 000; • Planta dos Compromissos Urbanísticos, à escala 1:2 000; • Planta de Implantação, à escala 1: 2 000; • Planta de Condicionantes, à escala 1: 2 000; • Rede Viária Proposta - Traçado da Rede, à escala 1:2 000; • Rede Viária Proposta - Perfis Transversais, à escala 1:250; • Rede Viária Proposta - Perfis Longitudinais, à escala 1:1 000; • Rede de abastecimento de água, à escala 1:2 000; • Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, à escala 1:2 000; • Rede elétrica de média tensão, à escala 1:2 000; • Rede de iluminação pública, à escala 1:2 000; • Rede de telecomunicações, rede principal de tubagem e caixas, à escala 1:2 000; • Rede de distribuição de gás natural, existente e proposta, à escala 1:2 000; • Planta do Cadastro Original, à escala 1:2 000; • Planta da Operação de Transformação Fundiária, à escala 1:2 000; • Planta de Cedências para Domínio Público, à escala 1:2 000; • Planta Cotada, à escala 1:2 000.

As peças desenhadas fundamentais e complementares do Plano são apresentadas à escala 1:2 000, têm como base a cartografia elaborada pela Infoportugal, Sistemas de Informação e Conteúdos, S.A., homologada pela DGT em 2017.

1.4 ÂMBITO E OBJETIVOS DO PLANO

O Plano de Pormenor da ALE de Porto de Mós abrange uma área de 121 ha e situa-se concelho de Porto de Mós, num local enquadrado por eixos viários de importância de âmbito nacional e regional,

sendo delimitada a poente pelo IC2/EN1 e a nascente pela EN243. A norte da área de intervenção do PP atravessa o recente IC9 e a sul a antiga EN242-4, que estabelece a ligação ao centro da Vila de Porto de Mós.

Esta área apresenta uma ocupação exclusivamente de cariz industrial e empresarial, encontrando-se a norte a área do plano de pormenor da zona industrial em vigor e a sul uma ocupação composta pela parcela industrial de grande dimensão da SIRPLASTE e pelos lotes resultantes da implementação de dois loteamentos, em fase de consolidação (Lot. da Santeira e da Patinha).

Figura 1: Área de intervenção do PP da ALE de Porto de Mós



Fonte: Focus Group/ fotografia aérea da CPM homologada pela DGT (2012)

O objetivo primordial do Plano de Pormenor visa a criação de uma Área de Localização Empresarial de referência na região, atendendo ao contexto territorial em que se insere, de vocação empresarial, e ao atravessamento de importantes eixos viários (IC2 e IC9), enquanto fator importante de decisão para sediar empresas no concelho de Porto de Mós.

Neste sentido a Área de Localização Empresarial tem como objetivos:

- responder à necessidade de localizar empresas de serviços na área de intervenção do Plano de Pormenor, considerando a expansão da Zona Industrial existente, parcialmente

implementado, prevendo a disponibilização de novos lotes direcionados à procura existente no local e a criação de equipamentos e infraestruturas de apoio ao seu funcionamento.

- prever a alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial em vigor, em resultado da ocupação existente e da necessidade de definir lotes de maior dimensão, atendendo aos usos industriais admitidos, e de estabelecer o devido enquadramento urbanístico com a respetiva área de expansão, estabelecida no PDM em vigor.
- prever a integração e a devida articulação com a ocupação empresarial e industrial adjacente ao IC2, resultantes das duas operações de loteamento implementadas (Loteamento da Santeira e da Patinha).

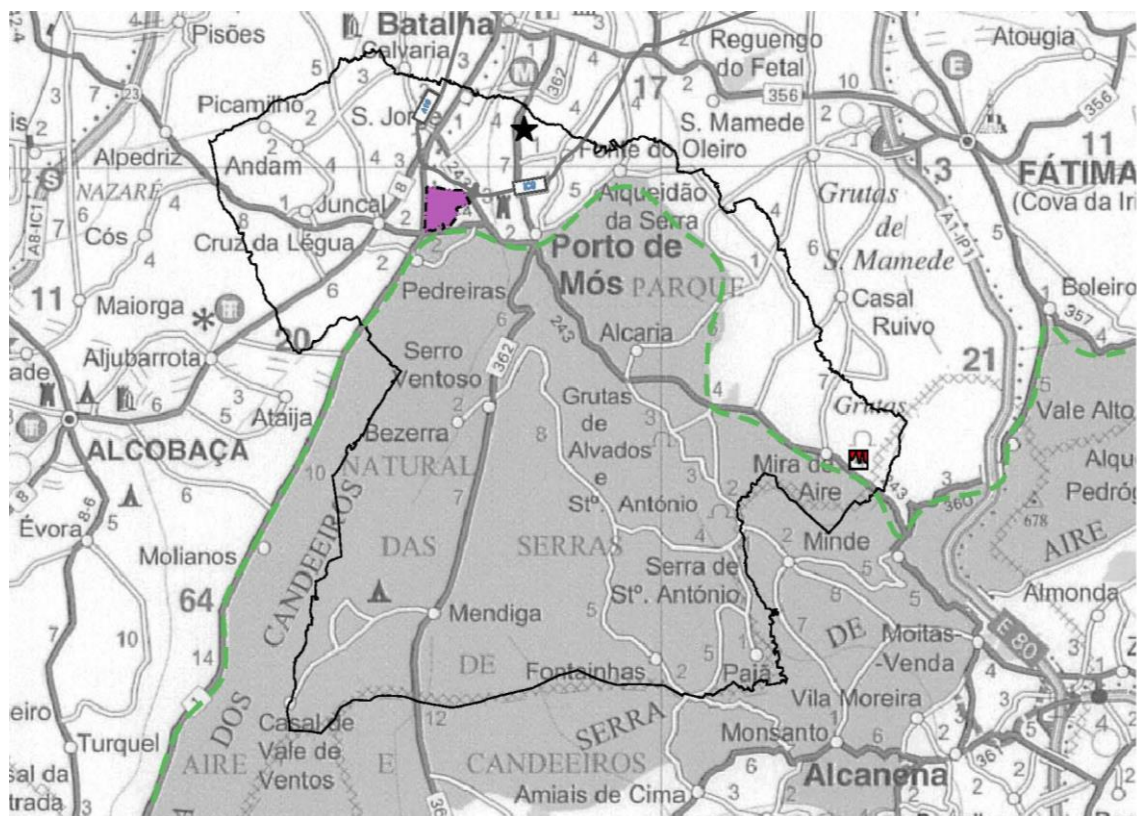
Para prever a alteração do plano de pormenor da zona industrial de Porto de Mós em vigor, o presente plano prevê a sua revogação, incorporando as disposições do plano, no que se refere a índices e usos.

2 CONTEXTO TERRITORIAL E SOCIODEMOGRÁFICO

A área intervenção do Plano de Pormenor da ALEPM abrange 121 ha e situa-se no concelho de Porto de Mós, da região de Leiria, enquadrada por dois importantes eixos viários (IC2/EN1 e IC9), que permitem uma excelente acessibilidade ao exterior, nas relações com os concelhos vizinhos, bem com os principais polos urbanos do país. O IC9 possibilita a ligação entre a Nazaré (EN242) e Tomar (IC3) e atravessa a área de intervenção a norte, situando-se o seu nó de acesso no mesmo ponto de acesso à ALE de Porto de Mós. E o IC2/ EN1 limita a área do Plano a poente e permite estabelecer as ligações longitudinais, entre Lisboa e Porto, e o acesso às restantes vias pertencentes à rede nacional rodoviária.

A área de intervenção fica situada a 4 km, a poente da Vila de Porto de Mós, que tem acesso a partir da ant. EN242-4, e a 20 km, a sul da cidade de Leiria, com acesso pelo IC2/EN1. Lisboa localiza-se a 130 km, o Porto a 205 km e Coimbra a 100 km de distância.

Figura 2: Contexto territorial do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós



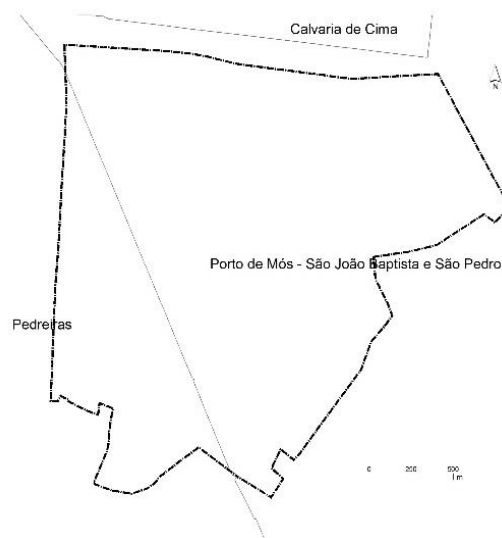
Fonte: Focus Group / Carta militar à escala 1: 25000

Administrativamente, encontra-se inserida nas freguesias das Pedreiras e de Porto de Mós (São João Batista e São Pedro) do concelho de Porto de Mós, ocupando 20% e 80%, respetivamente.

De acordo com a última ação censitária (2011), no global estas duas freguesias concentravam 8.728 habitantes, 36% da população residente no concelho de Porto de Mós. Verifica-se também que entre 2001 e 2011, estas freguesias registaram um aumento populacional de +3,4%, em 285 habitantes.

No quadro e gráfico seguinte, apresentam-se os dados populacionais referentes às freguesias de Pedreiras e de Porto de Mós do concelho de Porto de Mós:

Figura 3: localização do PP nas freguesias de Pedreiras e de Porto de Mós



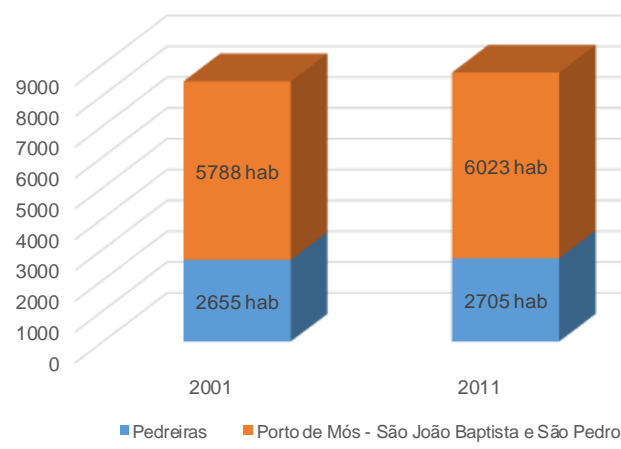
Fonte: Focus Group / CAOP 2017

Quadro 2: População residente nas freguesias das Pedreiras e de Porto de Mós, concelho de Porto de Mós

Zona Geográfica	População residente				variação
	2001		2011		
Pedreiras	2.655		2.705		
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	5.788	34,8%	6.023	35,9%	+3,4%
Concelho de Porto de Mós	24.271	100%	24.342	100%	+0,3%

Fonte: CENSOS 2001 e 2011 - Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 1: População residente nas freguesias de Pedreiras e de Porto de Mós, em 2001 e 2011



Fonte: CENSOS 2001 e 2011 - Instituto Nacional de Estatística

No que se refere ao contexto económico, de acordo com os censos de 2011, a população do concelho apresenta uma taxa de atividade de 47,5%, ou seja, dos 24.271 residentes, 11.553 encontram-se ativos, existindo uma maior percentagem de ativos empregados no setor terciário (49,6%). No que se refere à população residente nas freguesias abrangidas pelo Plano de Pormenor (Pedreiras e Porto de Mós), apresenta uma taxa de atividade superior, de 50,6% (4.269 habitantes ativos), concentrados essencialmente no setor terciário (54,1%).

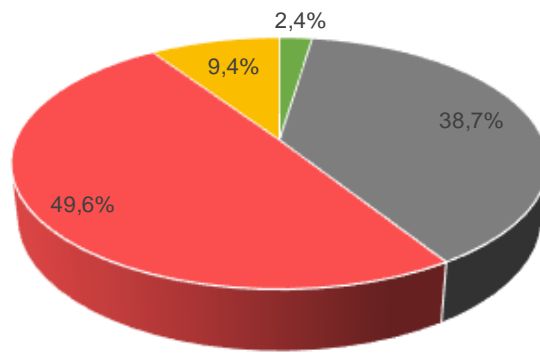
Contudo salienta-se que a percentagem de população ativa em 2011 sem atividade, ou seja, desempregada, é de 9,4% para o concelho e ligeiramente superior para as freguesias referidas, de 10,1%. No que se refere ao setor secundário, mais relacionado com a atividade industrial presente na área do PP, verifica-se que a população ativa do concelho empregada neste setor é de 38,7%, enquanto que nestas freguesias é de 34%.

Como tal, a Área de Localização Empresarial de Porto de Mós insere-se num território que apresenta uma população com potencial económico e uma necessidade de estabelecer novos postos de trabalho para contribuir para a redução da taxa de desemprego existente.

No que se refere aos setores de atividade económica existentes no concelho de Porto de Mós, considera-se que possui uma vocação essencialmente industrial, com predominância a indústria transformadora, com destaque para a indústria da calçada portuguesa nos mercados internacionais.

Contudo, de acordo com os dados disponíveis pelo INE para 2014, relativos ao número de empresas existentes no concelho por atividade económica do CAE, verifica-se que atualmente já existem maior número de empresas registadas no “Comércio por grosso e a retalho; veículos automóveis e motociclos” (24% - 640 empresas), sendo que as empresas registadas como “indústria transformadora”, surgem em segundo lugar, e representam 11,1% (296 empresas) do total das empresas existentes.

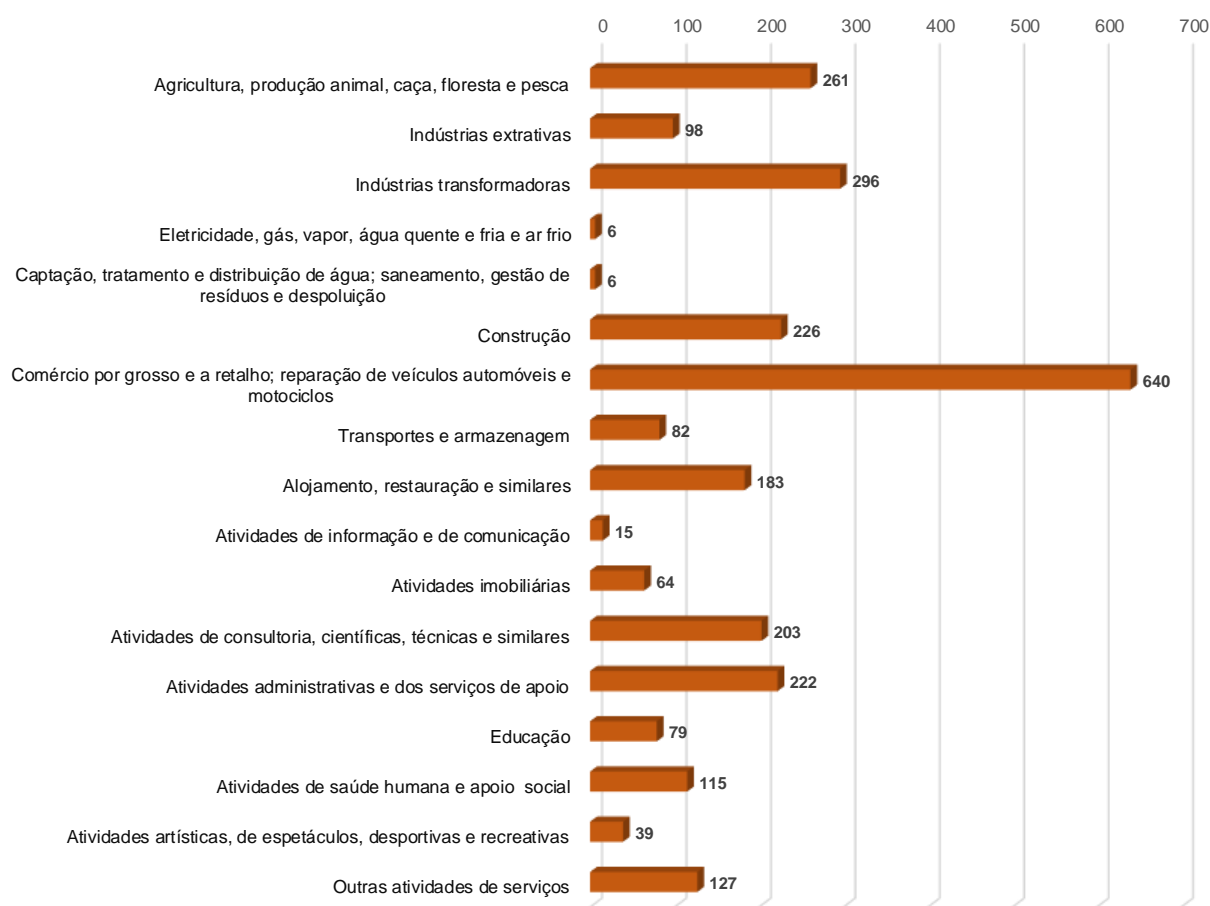
Gráfico 2: População residente economicamente ativa, em 2011



■ Primário ■ Secundário ■ Terciário ■ Desempregada

Fonte: CENSOS 2011 - Instituto Nacional de Estatística

Gráfico 3: N.º de Empresas (N.º), por Atividade económica (CAE Rev. 3), em 2014



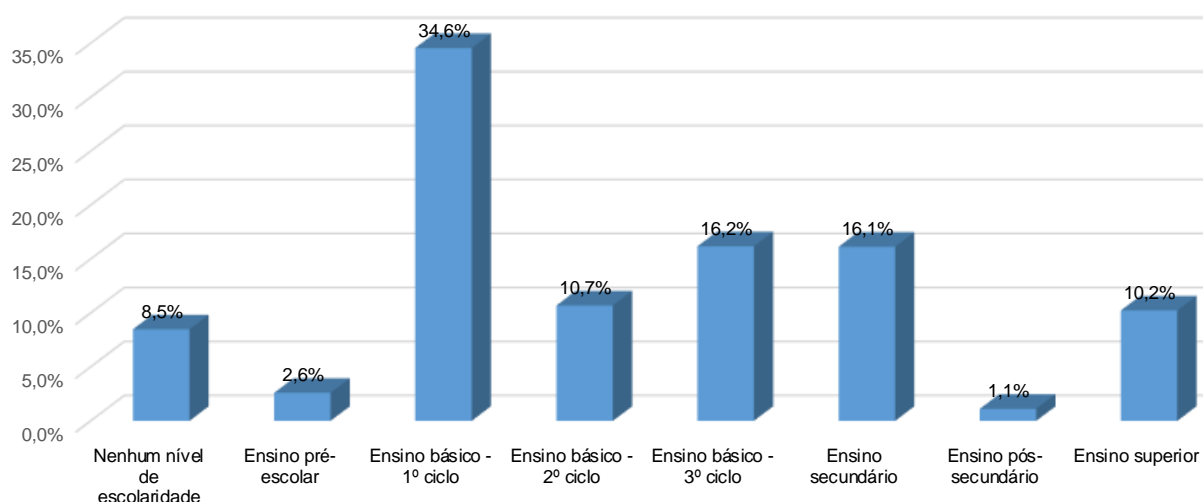
Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas (SCIE)

Ao longo dos últimos anos, o número de empresas no concelho tem vindo a reduzir, tendo entre 2010 e 2014 se registado menos 214 empresas, ou seja -7,4%.

De uma forma geral, o concelho tem tentado reunir as melhores condições para a criação e estabelecimento efetivo de empresas na região, nomeadamente com a criação e investimento nas zonas industriais de Porto de Mós, Juncal e Mira de Aire, que tem mantido um registado um crescimento continuado.

No que se refere ao **grau de qualificação e as habilitações literárias** da população, o concelho de Porto de Mós apresenta ainda sérias lacunas, tendo em consideração que são um fator importantíssimo no arranque e na sustentação de processos de desenvolvimento. Em 2011, 8,5% da população não possuía qualquer nível de ensino, 34,6% apenas o ensino do 1ºciclo e 10,2% um grau de qualificação superior. Apesar deste cenário, considera-se que nos últimos anos a situação atenuou, atendendo que em 2001, apenas 3,3% da população possuía ensino médio/ superior.

Gráfico 4: Nível de escolaridade da população residente no concelho de Porto de Mós, em 2011



Fonte: CENSOS 2011 - Instituto Nacional de Estatística

Outro aspeto importante atendendo ao âmbito empresarial do Plano de Pormenor é analisar as deslocações pendulares ocorridas entre o concelho e os concelhos vizinhos pela população ativa empregada.

De acordo com os dados do INE, apenas disponíveis para 2001, o concelho de Porto de Mós gerou um total de 11.492 deslocações por motivos de trabalho, sendo que destas 75% são geradas por movimentos internos da população residente no concelho, 6,4% destinam-se ao concelho da Batalha, situado diretamente a norte, 4,8% destinam-se ao concelho de Leiria.

Das deslocações efetuadas por concelhos vizinhos para o concelho de Porto de Mós, salientam-se as deslocações efetuadas pela população empregada no concelho de Porto de Mós e residente na Batalha (3,8%) e em Leiria (3,1%)

Conclui-se que os movimentos no interior do concelho são os mais expressivos, não apresentando Porto de Mós grande capacidade para atrair população na sua envolvente territorial, salvo as deslocações verificadas desde os concelhos da Batalha e de Leiria.

3 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Neste capítulo apresenta-se o enquadramento da área de intervenção do Plano de Pormenor da ALE de Porto de Mós nos Instrumentos de Gestão Territorial com incidência no seu território. É efetuada uma síntese dos planos que se encontram eficazes, focando os seus principais objetivos e opções, destacando os aspetos mais relevantes para a compreensão das suas implicações na área de intervenção.

Na área do PP incidem os seguintes instrumentos **eficazes**:

- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5);
- Plano Diretor Municipal de Porto de Mós.

Neste âmbito é importante referir o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós, que o presente Plano revoga, para perceber o enquadramento urbanístico local e o contexto da proposta desenvolvida agora pelo Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós.

Para além destes instrumentos, interessa ainda referir o Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI), que contem as ações necessárias à defesa da floresta contra incêndios e, para além das ações de prevenção, inclui a previsão e a programação integrada das intervenções para as diferentes entidades envolvidas.

3.1 PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO TEJO E RIBEIRAS OESTE

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro aprova o Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5), alterada pela Declaração de Retificação n.º 22B/2016, de 18 de novembro.

O Plano de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH), enquanto instrumento de planeamento das águas, visa fornecer uma abordagem integrada para a gestão dos recursos hídricos, dando coerência à informação para a ação e sistematizando os recursos necessários para cumprir os objetivos definidos.

A Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste — RH5 é uma região hidrográfica internacional com uma área total em território português de 30.502 km² e integra a bacia hidrográfica do rio Tejo e ribeiras adjacentes, a bacia hidrográfica das Ribeiras do Oeste, incluindo as respetivas águas subterrâneas e águas costeiras adjacentes, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 347/2007, de 19 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 117/2015, de 23 de junho.

A RH5 engloba 103 concelhos, sendo que 73 estão totalmente englobados na região hidrográfica e 30 estão parcialmente abrangidos, concentrando cerca de 4 milhões de pessoas em média (39 % do total do Continente), integradas em cerca de 1 590 mil famílias com uma dimensão média de 2,47 pessoas (ligeiramente abaixo da dimensão do Continente). A RH5 representa, em relação ao Continente, 31 %

da sua área, 39 % da população, 48 % do emprego e 57 % da produção (medida pelo VAB — Valor Acrescentado Bruto).

Destacam-se os seguintes objetivos operacionais estabelecidos para a RH5 com interesse para a área de intervenção do Plano:

- PTE1 — Redução ou eliminação de cargas poluentes
 - PTE1P5 — Definição de condicionantes a aplicar no licenciamento, como a interdição de rejeição de águas residuais através de sistemas de infiltração no solo em massas de águas subterrâneas cársicas.
 - PTE1P10 — Prevenir e/ou controlar a entrada de poluição proveniente de áreas urbanas, transportes e infraestruturas;
 - PTE1P14 — Drenagem urbana: regulamentação e/ou códigos de conduta para o uso e descarga em áreas urbanizadas;
 - PTE1P15 — Eliminar ou reduzir águas residuais não ligadas à rede de drenagem.
- PTE3 — Minimização de alterações hidromorfológicas
 - PTE3P1 — Promover a continuidade longitudinal;
 - PTE3P3 — Implementar regimes de caudais ecológicos;
 - PTE3P4 — Condicionantes a aplicar no licenciamento.
- PTE5 — Minimização de riscos
 - PTE5P1 — Minimizar riscos de inundação (nomeadamente medidas naturais de retenção de água);

Sempre que se justifique, o licenciamento das utilizações dos recursos hídricos deve refletir as restrições necessárias a preservar ou melhorar o estado das massas de água. O Plano salienta ainda a necessidade de reforçar os procedimentos de fiscalização, para garantir a prossecução destes objetivos.

O Plano de Pormenor incorpora no regulamento medidas de salvaguarda ambiental e define propostas de implantação que vão ao encontro das preocupações do Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Tejo e das Ribeiras do Oeste (RH5).

3.2 PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTO DE MÓS

A primeira geração do Plano Diretor Municipal de Porto de Mós foi ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/94, publicada no D.R., 1ª Série – B de 14 de agosto de 1994, alterada pela declaração n.º 71/99, 2ª Série, publicada no D.R. n.º 52 de 3 de março de 1999.

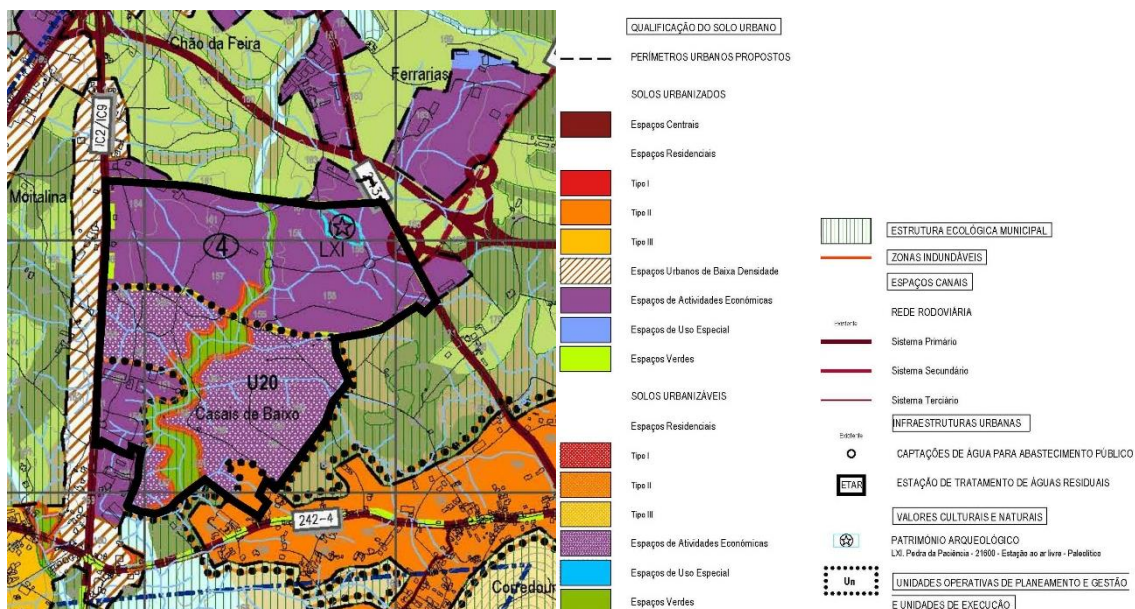
A revisão do PDM de Porto de Mós foi recentemente aprovada, no seguimento da publicação do Aviso n.º 8894/2015, no Diário da República n.º 156 – 2ª Série, de 12 de agosto.

De seguida apresenta-se a classificação e qualificação do solo representada na Planta de Ordenamento do PDM em vigor (peça desenhada n.º 02), sendo que as restantes plantas, nomeadamente a de condicionantes e a de riscos (peças desenhadas n.º 3 a n.º 6), têm tratamento específico nos respetivos capítulos do presente relatório.

De acordo com a Planta de Ordenamento, a área de intervenção do PP da ALE de Porto de Mós integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço de Solo Urbano:

- Solos Urbanizados
 - Espaços Residenciais de Tipo II (2 ha);
 - Espaços de Atividades Económicas (64,5 ha);
 - Espaços Verdes (1,7 ha).
- Solos Urbanizáveis:
 - Espaços de Atividades Económicas (43,3 ha);
 - Espaços Verdes (9,5 ha).
- Unidade Operativa de Planeamento e Gestão U20 - “Área de Localização Empresarial de Porto de Mós”.

Figura 4: extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Porto de Mós em vigor



Fonte: <http://www.municipio-portodemós.pt/>

De acordo com o regulamento do PDM, são definidas as regras de ocupação, para cada subcategoria de espaço e UOPG U20.

3.2.1 Espaços Residenciais de Tipo II

Os espaços residenciais correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante. Caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

Os Espaços Residenciais de tipo III correspondem aos espaços residenciais definidos o perímetro urbano de Porto de Mós.

São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público e o reordenamento da circulação viária. Destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.

Nestes espaços as obras de ampliação de estabelecimentos industriais legalmente existentes são permitidas desde que tenham por objetivo a melhoria das condições ambientais e de trabalho, a melhoria da produtividade, competitividade da própria unidade industrial e a construção de áreas de apoio social, que não crie situações de incompatibilidade com os usos já instalados na envolvente.

A instalação de novas indústrias dos tipos I e II é interdita nestes espaços.

Nestes espaços aplicam-se os seguintes parâmetros:

	Densidade habitacional (fogos/hectare)	Índice máximo de ocupação do solo (%)	Índice máximo de utilização do solo	Índice máximo de impermeabilização	Altura máx. da fachada e número máx. de pisos (2)
Habitação, comércio e serviços	60	40	0,9	60	2m e 3pisos
Turismo	-	60	1,1	70	12m e 3pisos
Equipamentos de utilização coletiva	-	70	(*)	-	12m e 3pisos
Estabelecimentos Industriais	-	60	0,9	70	12m

(*) A definir consoante as necessidades do equipamento a construir.

Fonte: PDM de Porto de Mós/ Focus Group

O plano de pormenor prevê a requalificação desta pequena área num espaço de atividades económicas, para enquadrar a ocupação e parâmetros previstos para este tipo de espaços.

3.2.2 Espaços de Atividades Económicas

Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a espaços que contemplam, ou que podem vir a contemplar, atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares. Na área do PP da ALE estes espaços abrangem a Zona Industrial de Porto de Mós, as atividades económicas situadas na sua envolvente e ao longo do IC2/EN1, resultantes de duas operações de loteamento, bem como a área destinada à expansão da zona industrial, enquanto área de localização empresarial.

Nestes espaços são admitidos os seguintes usos: estabelecimentos industriais de todas as tipologias, atividades empresariais, de armazenagem e logísticas, unidades de valorização de materiais, bem como comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva.

Os Espaços de Atividades Económicas urbanizados correspondem aos espaços existentes e os urbanizáveis destinam-se à expansão da zona industrial de Porto de Mós.

No que se refere ao regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas urbanizados, o PDM define os seguintes parâmetros:

- a nova edificação e obras de ampliação de edifícios legalmente existentes tem que cumprir os seguintes parâmetros, aplicados a cada parcela constituída:
 - A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;
 - A altura da fachada não pode ultrapassar um plano de 45.º, definido a partir de qualquer limite da parcela, e nunca exceder os 12 metros, excetuando-se os casos tecnicamente justificados;
 - O Índice máximo de utilização do solo é de 0,60;
 - O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80 %.
- A edificação de novos estabelecimentos industriais tem que salvaguardar um afastamento de 10 metros relativamente às parcelas de habitação legalmente existente.
- As novas edificações e as ampliações dos edifícios legalmente existentes respeitam ainda os seguintes condicionamentos:
 - Não podem provocar movimentos de carga e descarga em regime permanente;
 - Não podem acarretar perigo de incêndio e explosão.

No que se refere ao regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas urbanizáveis, o PDM define que têm que ser objeto de plano de pormenor e cumprir as seguintes disposições:

- assegurar uma adequada integração paisagística e atender -se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;

- criar uma zona de proteção envolvente da área industrial, com a largura mínima de 20 metros, entre os limites dos lotes e o limite exterior da zona industrial, ocupada no mínimo em 60 % da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original;
- As áreas não impermeabilizadas têm que ser tratadas como espaços verdes, preferencialmente, arborizadas;
- Respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - A área mínima dos lotes é de 500 m²;
 - O índice máximo de utilização do solo é de 0,70;
 - O índice máximo de ocupação do solo ao lote é de 50 %;
 - O índice máximo de impermeabilização ao lote é de 80 %;
 - A altura máxima da fachada não pode ultrapassar um plano de 45.º, definido a partir de qualquer dos lados do lote, e nunca pode exceder os 10 m, salvo instalações especiais devidamente justificadas;
 - Os afastamentos mínimos das construções aos limites do lote são de: Frontal: 7,5 m; Laterais: 5 m, exceto para unidades geminadas; Tardoz: 5 m.
- As áreas afetadas a manutenção ou vigilância, ou habitação de guarda das instalações, têm que ser inferiores a 10 % da área da construção principal, nunca ultrapassando os 140 m²;
- É obrigatória a ligação dos estabelecimentos industriais a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de efluentes líquidos;
- O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes líquidos tem que ser efetuado em instalações próprias;
- É obrigatório prever áreas de carga e descarga de veículos pesados.
- A ocupação destes espaços, ao nível das acessibilidades, tem que garantir a inserção na rede rodoviária existente.

De acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no PDM de Porto de Mós, na área de intervenção do Plano de Pormenor definem-se como parâmetros máximos os definidos no quadro seguinte:

Quadro 3: Indicadores urbanísticos máximos admitidos pelo PDM em vigor

Subcategorias de espaço – PDM em vigor	Área		Área de implantação máxima	Área de construção máxima	Área de impermeabilização máxima
	(m ²)	(ha)	m ²	m ²	m ²
Espaços de Atividades Económicas Urbanizados	645.186,05	64,52	-	387.111,6	516.148,8
Espaços de Atividades Económicas Urbanizáveis	433.339,43	43,33	216.669,7	303.337,6	346.671,5

Total	1.078.525,48	107,85	-	690.449,2	862.820,4
--------------	---------------------	---------------	----------	------------------	------------------

Fonte: PDM de Porto de Mós/ Focus Group

3.2.3 Espaços Verdes

Os Espaços verdes urbanizados correspondem às áreas naturalizadas, públicas ou privadas, equipadas ou não, integrados nos espaços urbanizados, que atendendo às suas características e valor natural contribuem para a melhoria do ambiente urbano, para a definição de corredores ecológicos e se destinam ao lazer e fruição da população. Para estes espaços, o PDM define os seguintes parâmetros:

- não é permitida a afetação a finalidades que não promovam as funções definidas no artigo anterior;
- é permitida nova edificação cuja finalidade se integre nas atividades de recreio e lazer a realizar nestas áreas, nomeadamente:
 - Quiosques/ esplanadas;
 - Comércio a retalho de produtos regionais;
 - Estabelecimentos de restauração e bebidas e comércio, com uma área total de construção máxima de 150 m²;
 - Equipamentos de lazer ao ar livre, ou equipamentos de apoio a atividades de lazer, com uma área bruta de construção máxima de 200 m² e com pavimentos exteriores em materiais permeáveis ou semipermeáveis;
 - Elementos escultóricos;
 - Muros e outros elementos com interesse.

Os Espaços verdes urbanizáveis, correspondem às áreas integrados nos espaços urbanizáveis e tem como função contribuir para a manutenção das funções ecológicas e melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano, destinando-se à salvaguarda dos espaços naturais com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos. Para estes espaços, o PDM define os seguintes parâmetros:

- são interditas novas edificações, bem como práticas que levem à destruição do relevo natural, do revestimento vegetal e das camadas de solo arável que não se integrem em práticas normais de exploração agrícola.
- só são permitidas utilizações de recreio e lazer compatíveis com a preservação e com a manutenção do funcionamento dos sistemas ecológicos, e as infraestruturas básicas desde que, não ponham em causa os valores que se pretendem defender, e que permitam

estabelecer a articulação com os espaços urbanizados e urbanizáveis, facilitando a sua manutenção e a sua utilização, se desejável, enquanto espaços de lazer e recreio.

- O índice máximo de impermeabilização é de 10 %.
- Para as edificações legalmente existentes, que não se enquadrem no estabelecido no n.º 2, admitem-se obras de ampliação, não podendo exceder em mais de 20 % a área de edificação existente licenciada, nem exceder 300m² de área total de construção.

3.2.4 UOPG “U20 – Área de Localização Empresarial”

De acordo com o regulamento do PDM, o ordenamento da U20 — Área de Localização Empresarial de Porto de Mós deve orienta-se pelos seguintes princípios:

- Definir uma estrutura urbana de base que permita criar condições para a fixação de indústrias e de outras atividades económicas;
- Criar áreas de localização empresarial, permitindo dar resposta à crescente procura, por parte de empresas, para a instalação de atividades económicas, de serviços e de equipamentos de suporte à atividade empresarial, e que contribua para o desenvolvimento local, para a atracão e fixação de população, para a criação de emprego e valorização dos recursos humanos e para a dinamização da evolução do concelho;
- Promover a ocupação, uso e transformação do solo, ancorada em conceitos de planeamento e urbanismo e numa gestão sustentável, visando a integração paisagística das intervenções, assegurando o seu enquadramento único na envolvente e a gestão eficiente dos recursos.
- O índice médio de utilização é 0,58 aplicado à totalidade da UOPG.
- A concretização desta UOPG deve ser precedida de plano de pormenor ou unidade de execução.

A área da U20 totaliza 52,87 ha, e abrange apenas os espaços de atividades económicas urbanizáveis (43,34 ha) e os espaços verdes adjacentes (57,63 ha). De acordo com o índice médio de utilização definido para a unidade (0,58), na área total desta área é possível admitir uma **área de construção máxima de 306.654,2 m²**.

Nesta área aplica-se o regime das categorias de espaço abrangidas e enquanto o PP não estiver aprovado só são admitidas operações urbanísticas em parcelas urbanizadas que não colidam com os objetivos definidos para a U20.

O Plano de Pormenor prevê a alteração da delimitação da UOPG U20, tal como consta da Planta de Ordenamento do PDM, para integrar a área classificada como espaços residenciais de tipo II.

3.3 PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE PORTO DE MÓS

Este Plano, aprovado pela Declaração de 15 de outubro de 1996, alterada pela Declaração n.º 365/2002, de 5 de dezembro, e retificado pelo Aviso n.º 19870/2008, 10 de julho, é revogado na sequência da publicação do presente Plano de Pormenor.

Totaliza 53,6 ha e foi elaborado em função da necessidade de garantir a existência de uma área afeta exclusivamente ao uso industrial no concelho, devidamente pensada e que possuísse as condições básicas necessárias à operação das unidades industriais que aí se implantassem, conduziu à elaboração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós.

Esta zona industrial ao longo dos últimos anos tem tido bastante procura a nível concelhio para a instalação de indústria, encontrando-se a grande maioria dos lotes definidos no Plano de Pormenor aprovado ocupados ou comprometidos.

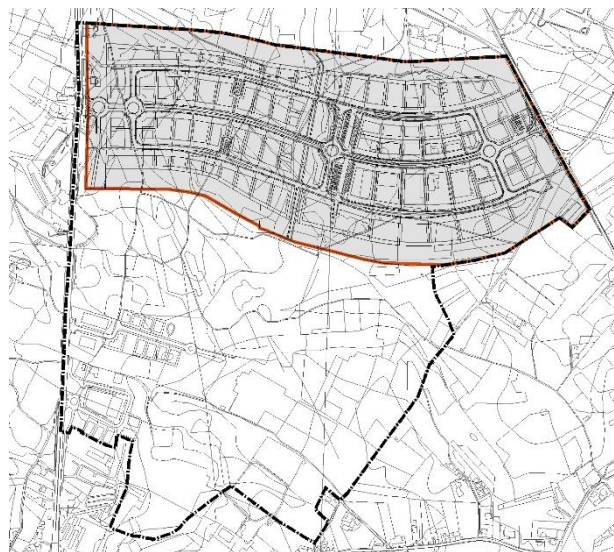
No entanto, alguns dos lotes propostos não possuem dimensão suficiente para permitir a instalação de indústria, existindo outros que já se encontram sobrepostos a preexistências.

Neste caso, o PP da ALE de Porto de Mós terá a oportunidade de prever a alteração das incongruências deste instrumento em vigor e deverá estabelecer a sua devida articulação com a área de expansão da zona industrial.

O PP define as seguintes regras de edificação na ocupação dos lotes destinados ao uso industrial:

- Índice de ocupação do lote – 50%;
- Área não impermeabilizada -20%;
- Afastamentos ao limite do lote: 15 m frontais; 10 m tardo; 5 m laterais; Lote 26B – frontal – 7,5 m e tardo -5 m;
- É permitida a junção de vários lotes, no caso de unidades industriais cuja dimensão o justifique e sem prejuízo da aplicação dos parâmetros urbanísticos.
- Índice volumétrico – $5\text{m}^3/\text{m}^2$;
- Altura máxima de 9 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas.
- Habitação é interdita;

Figura 5: Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós



Fonte: CM de Porto de Mós/ Focus Group

- Prever no interior do lote lugares de estacionamento: 1 lugar / 150 m² de construção.

Para os lotes destinados aos serviços de apoio, define as seguintes regras de ocupação da edificação:

- Índice de ocupação do lote – 50%;
- Afastamentos ao limite do lote: 7,5 metros frontal; 5 metros tardoz; 5 metros laterais;
- Índice de utilização – 0,5;
- Número máximo. de 2 pisos;
- Prever no interior do lote lugares de estacionamento: 1 lugar / 25 m² de construção.

A implementação do PP foi prevista segundo 4 fases, devendo os lotes previstos na 4ª fase serem revistos e alterados no âmbito do presente Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós, que prevê a revogação deste plano, incorporando as disposições relativas as índices e usos das parcelas existentes e a manter.

4 CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

De seguida apresenta-se a análise da área de intervenção do PP em função dos diversos setores, nomeadamente ao nível da vertente biofísica, urbana, rede viária e infraestruturas.

A informação apresentada apoia-se no trabalho de campo efetuado em abril de 2016.

A intersecção dos diferentes níveis de análise faculta uma leitura integrada da realidade da área de intervenção que, associada às orientações estratégicas, permitem traçar o quadro geral de condicionalismos e potencialidades que servem de base à proposta da área de localização empresarial a definir no Plano de Pormenor.

4.1 ANÁLISE BIOFÍSICA

A presente análise biofísica compreende um entendimento do território a nível geomorfológico e fisiográfico, assentando essencialmente na interpretação da hipsometria, declives e exposição de encostas, não obstante de referenciar outras características da área de intervenção como o clima e uso do solo.

Em termos fisiográficos, em grande parte da área de intervenção, pode-se verificar declives suaves a moderados, com algumas zonas pontualmente mais declivosas, como resultado da ação humana e da linha de água existente (ribeira das Pedreiras).

Esta linha de água naturalizada foi parcialmente encanada por uma vala em betão a céu aberto, como resultado da implantação da zona industrial de Porto de Mós, pelo que a função e continuidade ecológica não ficou comprometida.

Pela análise da vegetação e dos sistemas da REN, verifica-se a ocorrência de alagamentos em períodos de mais precipitação, provavelmente devido à velocidade de escoamento da água encanada que ao desaguar na zona a jusante, depara-se com o assoreamento e o obstáculo da vegetação infestante (predominantemente silvas e canavial) que ocupam a galeria ripícola em franco estado de regressão.

De seguida é apresentada a análise da área de intervenção, atendendo à caraterização da hipsometria, declives, exposições, clima e uso e ocupação do solo.

4.1.1 Hipsometria

A análise da Hipsometria, representada na Figura 6, visa compreender o desenvolvimento em termos de altitude do território. A distribuição e o recorte dos limites das classes hipsométricas permitem perceber a fisiografia do terreno, nomeadamente a localização e encaixe das principais linhas de água.

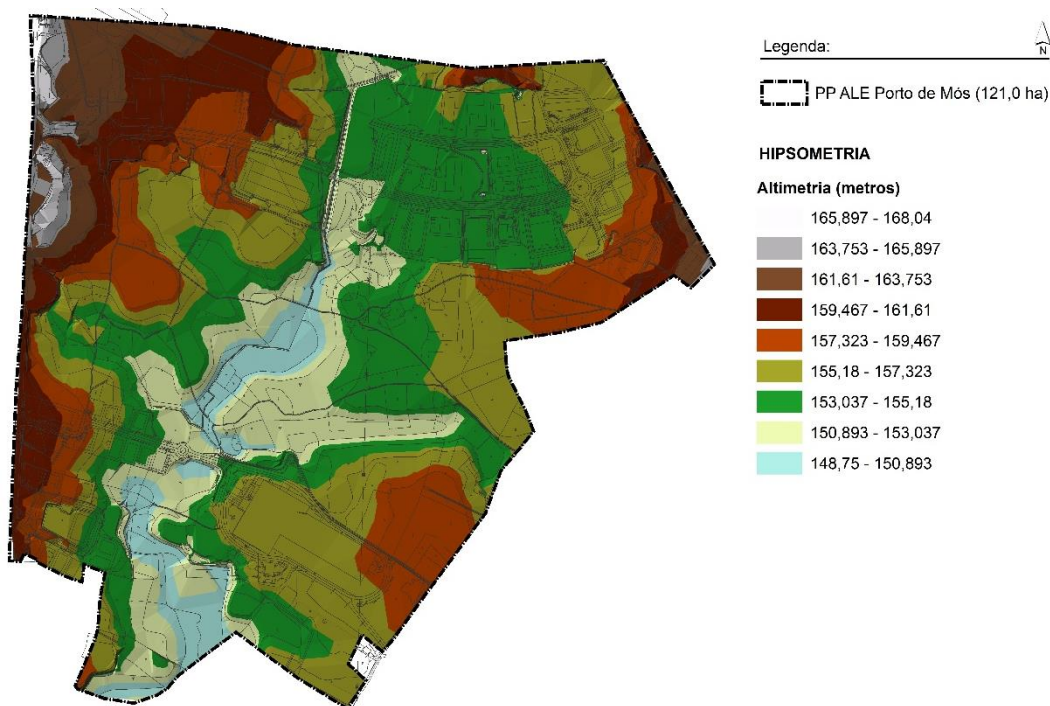
A área em estudo situa-se, aproximadamente, entre os 148,75 m, na zona central, e os 168,04 m, no extremo noroeste, evidenciando, genericamente, uma zona baixa central, que acompanham o traçado

da linha de água, e um aumento das cotas altimétricas do eixo central para noroeste e nordeste, resultando num desnível de inclinação suave.

Assim, em termos hipsométricos, a área de intervenção caracteriza-se pela existência de uma ampla zona central de mais baixa altitude, sugerindo uma depressão do terreno. Esta zona parece delimitado pelas áreas limítrofes do plano que se apresentam com cotas mais elevadas.

Consequentemente, grande parte da área de intervenção está sujeita a receber águas pluviais, podendo ocorrer alagamentos no terreno.

Figura 6: Hipsometria



Fonte: CMPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

4.1.2 Declives

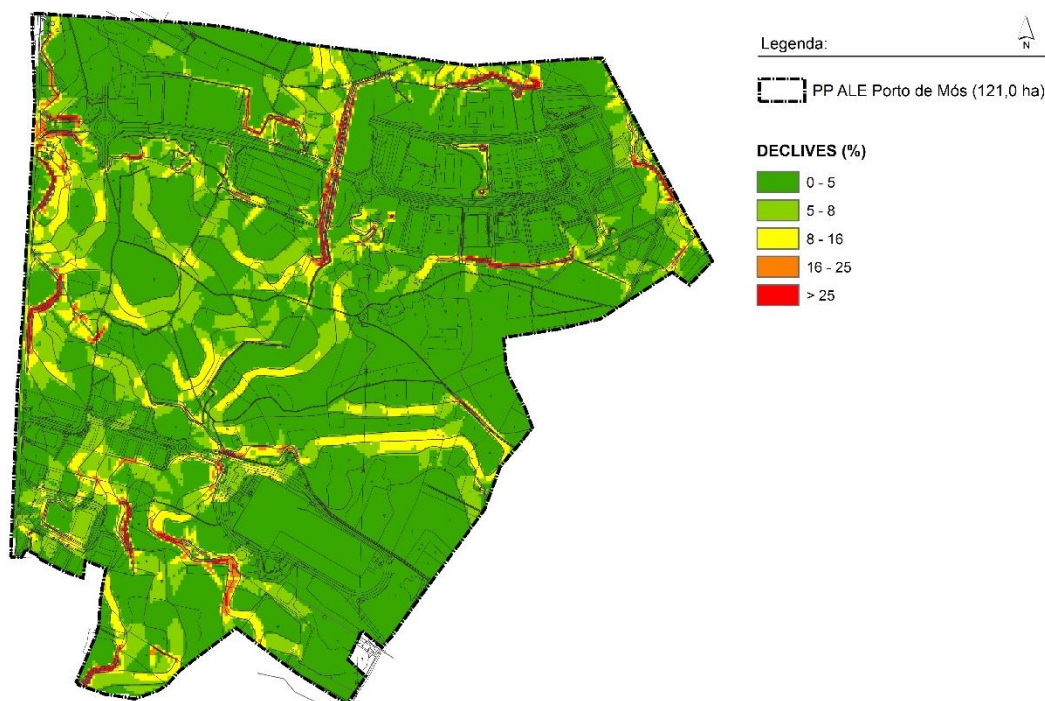
A análise de declives visa constituir um parâmetro auxiliar para a avaliação de aptidões, potencialidades e condicionalismos relativamente à preservação dos valores naturais e à implementação de atividades humanas.

Os limites estabelecidos para as classes de análise atendem a diversos critérios, designadamente, risco de erosão e estabilidade física, conforto para utilização humana e capacidade de absorção visual.

Quadro 4: Classes estabelecidas para os Declives

Classes	Descrição	Caracterização
0 a 5%	Plano	Áreas aptas para a prática de qualquer atividade; Sem condicionalismos
5 a 8%	Suave	Limites aceitáveis para atividades de recreio, nomeadamente circulação pedestre em condições de comodidade; Sem condicionalismos
8 a 16%	Moderado	Limitação moderada para circulação pedestre; Limite máximo para edificação/agricultura sem necessidade de terraceamento; Risco mínimo de erosão
16 a 25%	Elevado	Limitação severa para circulação pedestre e outras a atividades de recreio; Necessidade de terraceamento para edificação/agricultura; Risco médio de erosão; reduzida capacidade de absorção visual
>25%	Muito elevado	Limitação severa de qualquer atividade com exceção de uso florestal; Risco elevado de erosão; reduzida capacidade de absorção visual

Figura 7: Declives



Fonte: CMPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

O estudo de declives teve por base a cartografia à escala 1:2.000. Os declives da área de intervenção, permitem perceber que apresenta declives inferiores a 16%, resultando em declives aceitáveis para a ocupação prevista, que oscilam entre declives moderados a situações quase plano.

Nestes termos é perceptível que a área do plano é marcada por declives suaves. A sudoeste da área de intervenção aparece uma faixa que sugere um declive mais pronunciado, correspondendo à presença da linha de água e taludes.

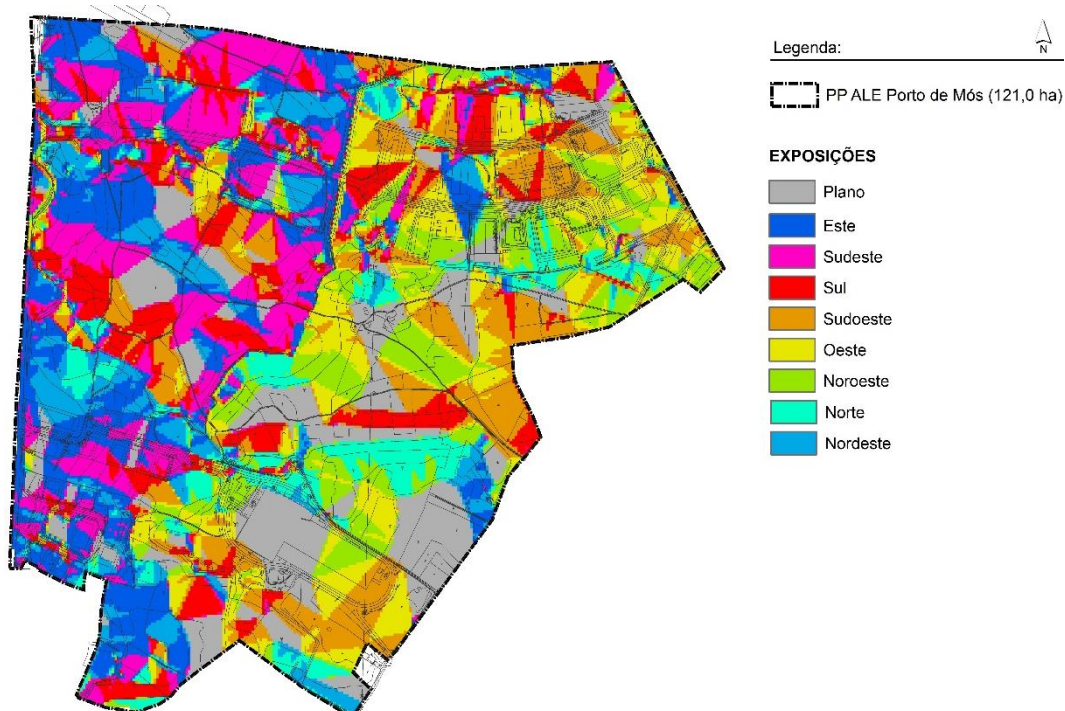
De um modo geral, as zonas com maior inclinação são as que se encontram associadas ao atravessamento de linhas de água e em algumas faixas resultantes da alteração natural do terreno.

Assim sendo, a área do plano possui condições favoráveis para a implantação quer de edificação, quer de acessibilidades viárias e pedonais a indivíduos de mobilidade condicionada.

4.1.3 Exposição Solar

Grande parte da área de intervenção, com base na análise da cartografia à escala 1:2000, é relativamente plana, sendo que está delimitada por encostas suaves que estão essencialmente expostas a norte, e no quadrante oposto estão mais expostas a sul, e, portanto, com melhores características para o conforto humano.

Figura 8: Orientação de Encostas



Fonte: CMPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

4.1.4 Clima

De acordo com o descrito na análise e diagnóstico do PDM de Porto de Mós a temperatura média anual na região varia entre o 13.3°C e 14.7°C, embora em alguns estudos com base em valores mais atuais (p.e: <http://pt.climate-data.org/>) refiram o valor de 15.6°C como a temperatura média de Porto de Mós de 15.6°C, e com uma pluviosidade média anual de aproximadamente 790mm, com maior incidência nos meses de inverno, nomeadamente a partir de novembro.

Esta região é caracterizada por possuir uma elevada percentagem de humidade relativa do ar, sendo por isso considerado um clima húmido, apesar do número de horas de insolação ao longo do ano ser aproximadamente de 2500 horas/ano.

Os ventos dominantes variam entre os ventos de norte e de noroeste. No referido documento do PDM é referido que a região é climaticamente classificada por Thornthwaite, como mesotérmico (temperado), super- húmido, com pequena eficácia térmica e moderado défice de água no Verão. Segundo Köppen e Geiger o clima também é classificado como clima temperado húmido com verão seco e temperado (Cbs).

4.1.5 Geologia

Em termos geológicos, a região é marcada pela existência de calcários, sendo que na área de intervenção apenas surge uma mancha adjacente à zona de aluviões (correspondente às margens da linha de água existente) cartografada na carta geológica 1:25000 (<http://geoportal.municipio-portodemos.pt/map.phtml?config=default&resetsession=groups>, consultado a 26 de abril de 2016).

Sobre os calcários de moleanos, Jorge Carvalho escreve o seguinte “(...) a seguir à deposição de sedimentos terrígenos durante o Hetangiano (com formação de depósitos evaporíticos), inicia-se uma sedimentação predominantemente carbonatada, com formação de calcários muito puros no Jurássico Inferior e médio, menos puros no Jurássico Superior (...) a área de Moleanos, onde afloram calcários microcristalinos e biocalciclásticos oolíticos com oncólitos, depositados em ambiente de plataforma aberta. Estes calcários, de cores claras e elevado grau de pureza, fazem parte da Formação Moleanos e estão datados do Caloviano (Jurássico Médio). Sobre eles assentam em discordância calcários microcristalinos de cores escuras datados do Oxfordiano (calcários de Montejunto – Jurássico Superior)” (CARVALHO, Jorge. Área de Moleanos (maciço calcário estremenho), Litologia Temática e Sondagens. Instituto Geológico e Mineiro, 1996). Esta última formação pode-se observar na zona mais a poente da área do plano em estudo.

Apesar da existência de zonas de calcário de moleanos, na realidade maior mancha na área de intervenção corresponde ao Grupo de Barracão: areias, cascalheiras e argilas, constituindo formações sedimentares correspondentes a situações de aluvião dando origem a depósitos de terraços fluviais pliocénicos. No grupo do Barracão, o Pliocénico é representado pela predominância de argilas rosadas, brancas, castanhas e cinzentas, as quais se encontram cobertas por areias grosseiras e seixos rolados, com várias intercalações lignitosas.

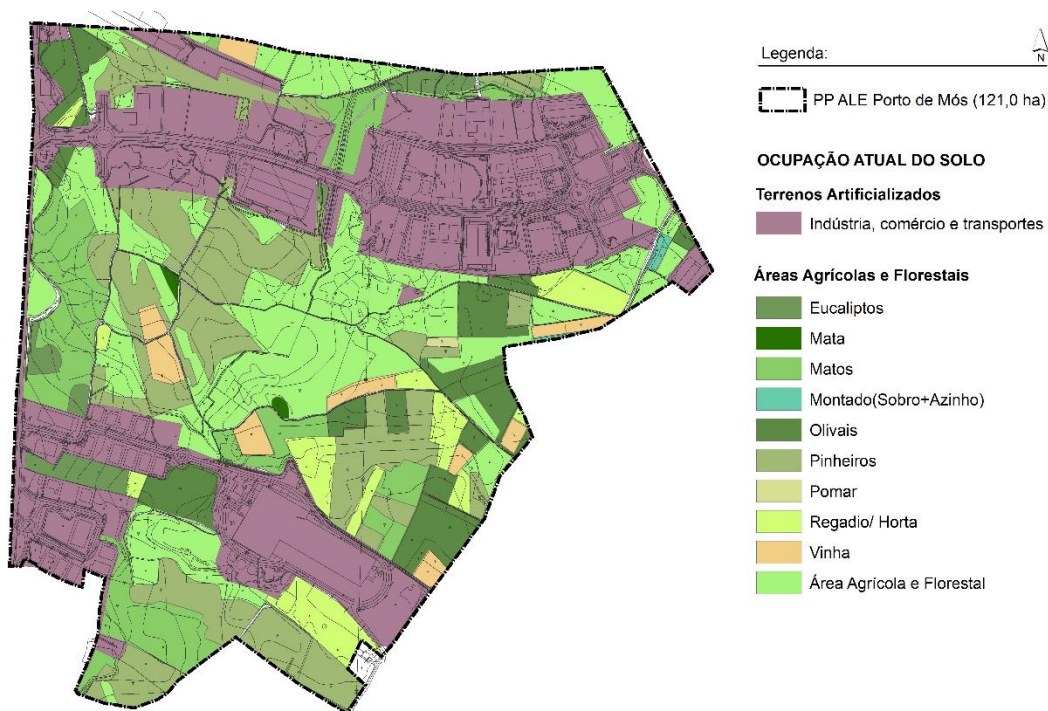
Também na zona a oeste é possível verificar camadas de Cabaços e de Montejunto indiferenciadas: calcários, margas e conglomerados. As areias soltas, apresentam permeabilidade alta. Os calcários margosos e as margas, pelo contrário, apresentam uma permeabilidade muito variável dependente do grau de consolidação do material.

4.1.6 Uso e ocupação do solo

A caracterização do uso do solo teve por base a Cartografia da AMLEI (informação à escala 1:10.000), sendo que dada a dinâmica própria que ocorre no território, é frequentemente verificar-se a sua desatualização. Esta informação encontra-se apresentada na peça desenhada n.º 8 “Ocupação atual do Solo” que acompanha o presente relatório.

Contudo, com o reconhecimento do local pode-se observar que se mantém os usos referidos, embora não se possa ter a certeza das suas abrangências e percentagens efetivas.

Figura 9: Uso e ocupação do solo



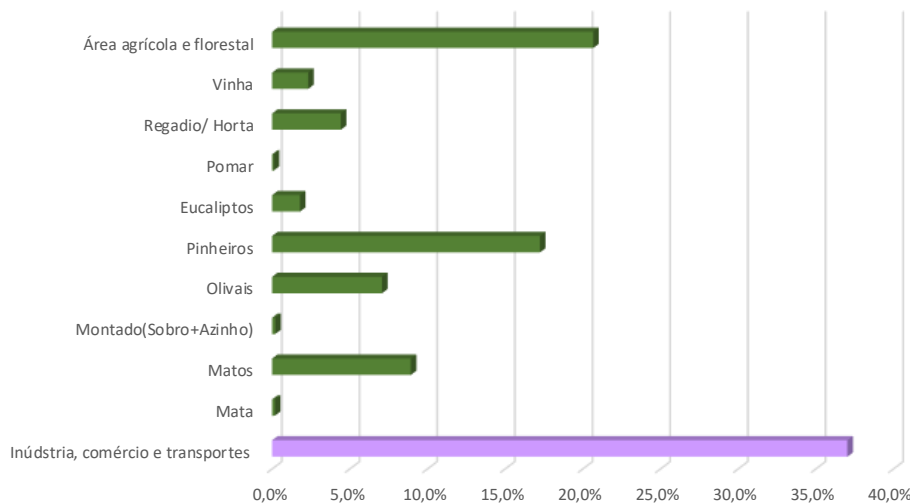
Fonte: CMPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

De realçar também que na cartografia consultada não consta as unidades industriais, tendo-se atualizado a respetiva carta na área de intervenção nesse sentido. Com efeito, a área de intervenção é em grande parte ocupada pela indústria, comércio e transportes, nomeadamente pela ocupação de indústria ligeira e logística dispersa por loteamentos de dimensão e consolidação variáveis. O loteamento a norte da área de intervenção é o mais recente, o maior e conseqüentemente menos consolidado. Este loteamento agrega indústria ligeira e sobretudo unidades de logística. O loteamento a SW da área de intervenção junto à Estrada Nacional está mais consolidado tratando-se de um loteamento mais antigo.

Nas restantes áreas do plano, na cartografia identifica-se manchas de exploração agroflorestal; pinhal (*Pinus pinaster*); e matos. Mais esparsamente pode-se verificar algumas áreas de olivais; hortas;

vinhas, algum montado de sobre e azinho; eucaliptal, matas indiferenciadas e pequenas áreas de pomar, aparentemente sem rentabilidade económica. Segundo informação constante na Carta de ocupação do solo de 2007 (IGP) disponibilizada no geoportal de Porto de Mós ([//geoportal.municipio-portodemós.pt/](http://geoportal.municipio-portodemós.pt/) retirado a 26 de Abril de 2016), as grandes manchas de ocupação do solo são agrupadas e concernem a florestas abertas e vegetação arbustiva e herbáceas, isto é matos densos e pouco densos; florestas de eucaliptos e de resinosas (pinheiros bravos); culturas temporárias (como por exemplo de sequeiro).

Gráfico 5: Uso e ocupação do solo (%)



Fonte: Focus Group

4.1.7 Recursos Hídricos

A área do Plano insere-se concretamente na bacia da ribeira das Pedreiras, afluente do rio Alcoa. O rio Alcoa nasce perto do Vimeiro, no concelho de Alcobaça, alcançando a cidade de Alcobaça a 7 km da nascente, onde se junta ao rio Baça, desaguando no mar a cerca de 12 km desta cidade, perto da Nazaré. No seu restante caminho de 12 km até ao Oceano Atlântico, indo, por vezes, por vários braços laterais e artificiais destinados ao abastecimento de água nesses locais, o rio mantém o nome de Alcoa ou de Alcobaça.

De acordo com a delimitação constante no PGRH RH5A³, a área do Plano localiza-se na bacia hidrográfica com uma área de 25,6km², associada à massa de água superficial da categoria Rio, com a designação “Ribeira do Mogo” (PT05RDW1156) e uma extensão de 3 km.

³ Plano de Gestão da Região Hidrográfica RH5A – Tejo e Ribeiras do Oeste, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro.

Quadro 5: Características da massa de água superficial

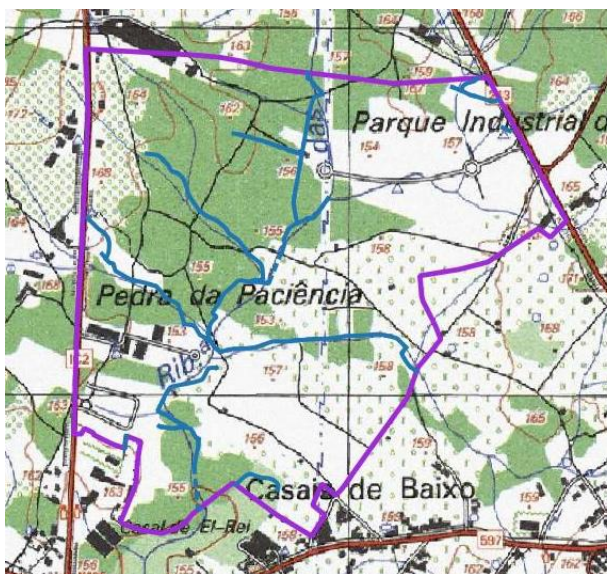
Código da Massa de Água	Designação	Categoria	Comprimento (km)	Área da Bacia da (km2)	Tipo
PT05RDW1156	Ribeira do Mogo	Rio	4,01	25,64	Rios do Litoral Centro

Fonte: PGRH RH5A

A drenagem superficial da área do Plano é direcionada para a ribeira das Pedreiras, bem como para linhas de água afluentes existentes no terreno, não classificadas. Estas linhas de água são de regime torrencial, apenas apresentado escoamento nos meses mais húmidos do ano e também na sequência de precipitações intensas.

Conforme anteriormente referido, existem delimitadas na carta da REN do concelho de Porto de Mós, zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC). Na área do Plano encontra-se delimitada uma ZAC associada à ribeira de Pedreiras.

Figura 10: Hidrografia da Área do Plano



Fonte: Carta militar/ cartografia homologada Infoportugal;
Focus Group

Figura 11: Zonas ameaçadas pelas Cheias



Fonte: PDM Porto de Mós / Focus Group

As ZAC constituem áreas suscetíveis de inundação por transbordo de água do leito dos cursos de água devido à ocorrência de caudais elevados. Conforme se pode observar pela Figura 11, a ZAC delimitada na área do PPALEPM encontra-se atualmente parcialmente ocupada por uma via rodoviária de ligação na zona do loteamento da Santeira.

Do ponto de vista hidrogeológico, a área em estudo localiza-se na Unidade Hidrogeológica da Orla Ocidental Mesocenozóica, mais concretamente na Massa de Água Subterrânea do Maciço Calcário Estremenho (PTO20_C2).

O Maciço Calcário Estremenho é um sistema muito complexo, apresentando um comportamento típico de aquífero cársico, caracterizado pela existência de um número reduzido de nascentes perenes e várias nascentes temporárias com caudais elevados, mas com variações muito acentuadas ao longo do tempo. É constituído por vários subsistemas cuja delimitação coincide aproximadamente com grandes unidades morfoestruturais que dividem o Maciço Calcário Estremenho. Cada um desses subsistemas está relacionado com um nascente cársica perene e, por vezes, com várias nascentes temporárias que descarregam apenas em períodos de ponta.

Os limites do sistema não correspondem totalmente aos limites da unidade geomorfológica designada por Maciço Calcário Estremenho, pois a circulação subterrânea estende-se para lá dos limites deste maciço. Assim, a W o sistema inclui a Plataforma de Aljubarrota, estendendo-se até à nascente de Chiqueda e a N inclui a serra de Porto de Mós e as Lombas de Fátima. A S e a E, o sistema é delimitado pelo cavalgamento das formações do Maciço Calcário Estremenho sobre a Bacia Terciária do Tejo.

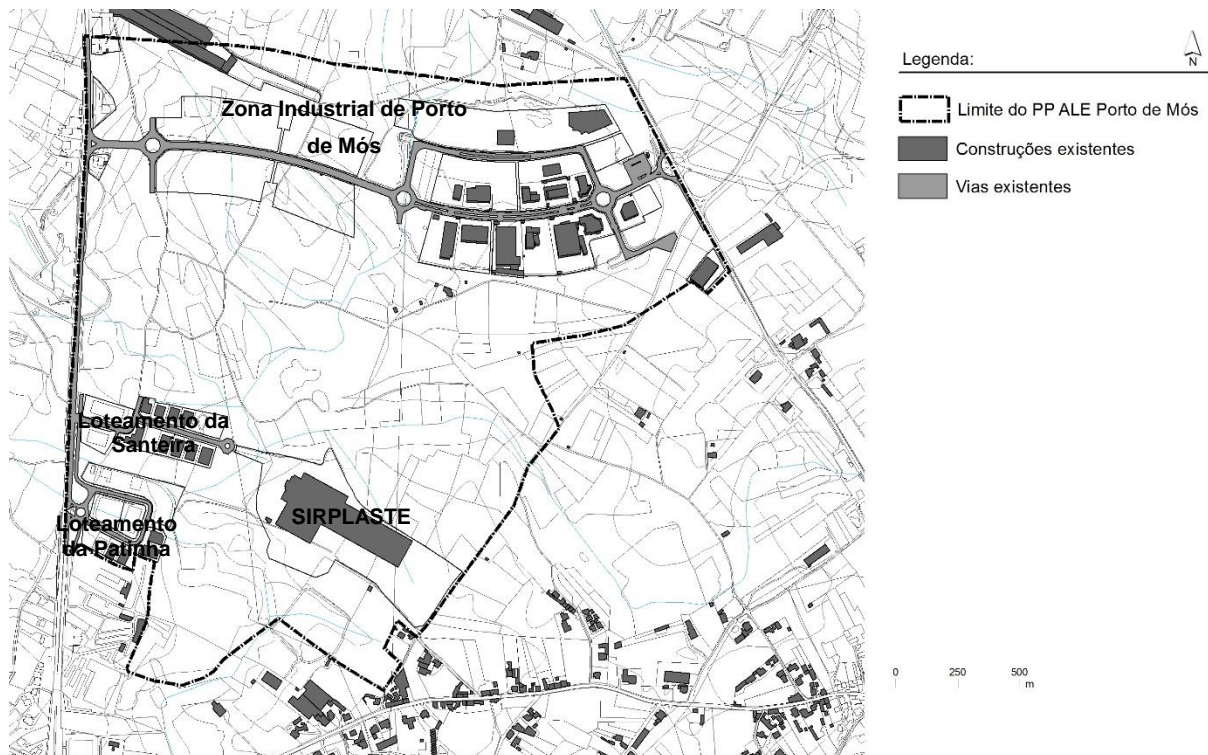
4.2 ANÁLISE URBANA

Neste capítulo, efetua-se uma análise do tipo, estrutura e dinâmica urbana da área de intervenção, bem como uma avaliação da ocupação edificada a nível de usos, pisos e estado de conservação. Trata-se de um procedimento essencial para entender os diferentes fatores operantes na transformação do espaço e, deste modo, para a definição consciente de estratégias e modelos de ocupação sustentáveis.

A proximidade aos importantes eixos, como é o caso do IC2/EN1, e mais recentemente do IC9, desde sempre incentivou a fixação industrial e empresarial nesta zona, especialmente a sul, na proximidade do cruzamento entre o IC2 e a ant. EN242-4.

A estrutura urbana existente resulta da implementação de operações urbanísticas aprovadas, nomeadamente do plano de pormenor da zona industrial de Porto de Mós, do qual já foi executada a 1ª fase, que inclui a via principal, as rotundas previstas e o arruamento a nordeste, e de dois loteamentos a sul, com acesso a partir do IC2/EN1, o loteamento da Patinha e o da Santeira.

Figura 12: Área de intervenção do Plano de Pormenor – situação existente



Fonte: CMPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

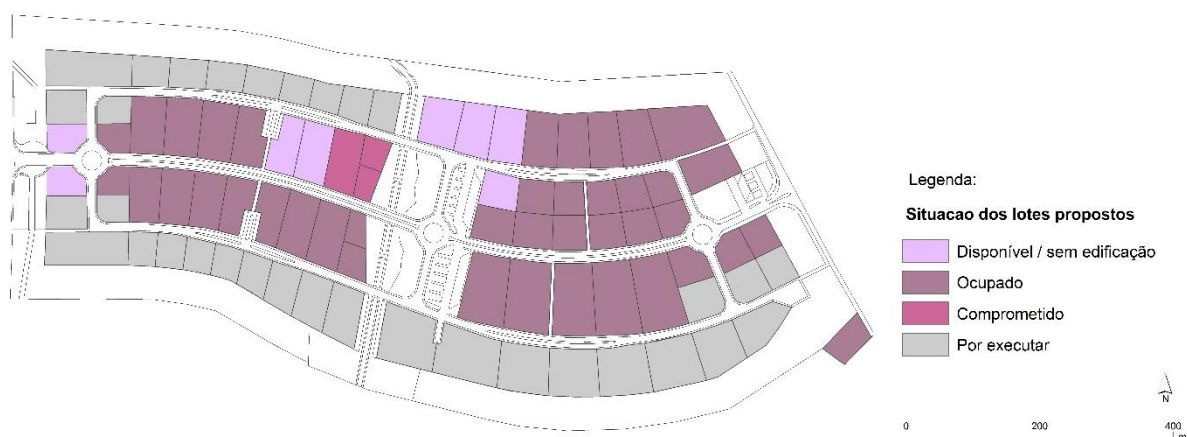
Relativamente ao Plano de Pormenor em vigor, em fase de implementação, e que o presente Plano revoga, estabelece uma estrutura viária de ligação do IC2/EN1 à EN243, onde se situa o nó de acesso ao IC9. A localização desta zona é estratégica e possibilita uma acessibilidade bastante favorável às empresas e industriais instaladas e/ou a instalar na zona industrial de Porto de Mós. Contudo, os lotes previstos neste Plano, apenas permitem a instalação de indústria, não sendo admitidas outras atividades económicas, o que condiciona o desenvolvimento económico local, até pelo fato dos lotes das restantes fases não possuírem dimensão suficiente para dar resposta a este tipo de atividade. Perante esta situação, a proposta do presente Plano de Pormenor da ALE de Porto de Mós deverá prever a alteração da dimensão destes lotes, para permitir a instalação de atividades industriais.

Este Plano de Pormenor abrange cerca de 53 ha e no total prevê a definição de 85 lotes. De acordo com o levantamento de campo, o ponto de situação dos lotes definidos no PP em vigor, é o apresentado na figura seguinte, considerando-se que os lotes identificados como “por executar” ainda não estão preparados para ocupar, podendo sofrer alteração no âmbito do presente Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial.

Fotografia 1: Zona Industrial de Porto de Mós



Figura 13: Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós / Ponto de situação dos lotes propostos



Fonte: CM de Porto de Mós

O loteamento da Patinha (alvará n.º 2/99) está situada ao longo do IC2/EN1 e prevê a criação de 17 lotes para a construção de pavilhões industriais com 2 pisos, espaços verdes, arruamentos, estacionamento e passeios, integrando ainda uma parcela de aptidão agrícola com 44.848 m².

De acordo com o levantamento de campo, verificou-se que este loteamento possui ainda 5 lotes por ocupar, encontrando-se as infraestruturas todas executadas. No entanto, verifica-se que os arruamentos carecem de intervenção de requalificação.

Fotografias 2: Loteamento da Patinha (alvará n.º 2/99)



Figura 14: Loteamento da Patinha (alvará n.º 2/99)



Fonte: CM de Porto de Mós

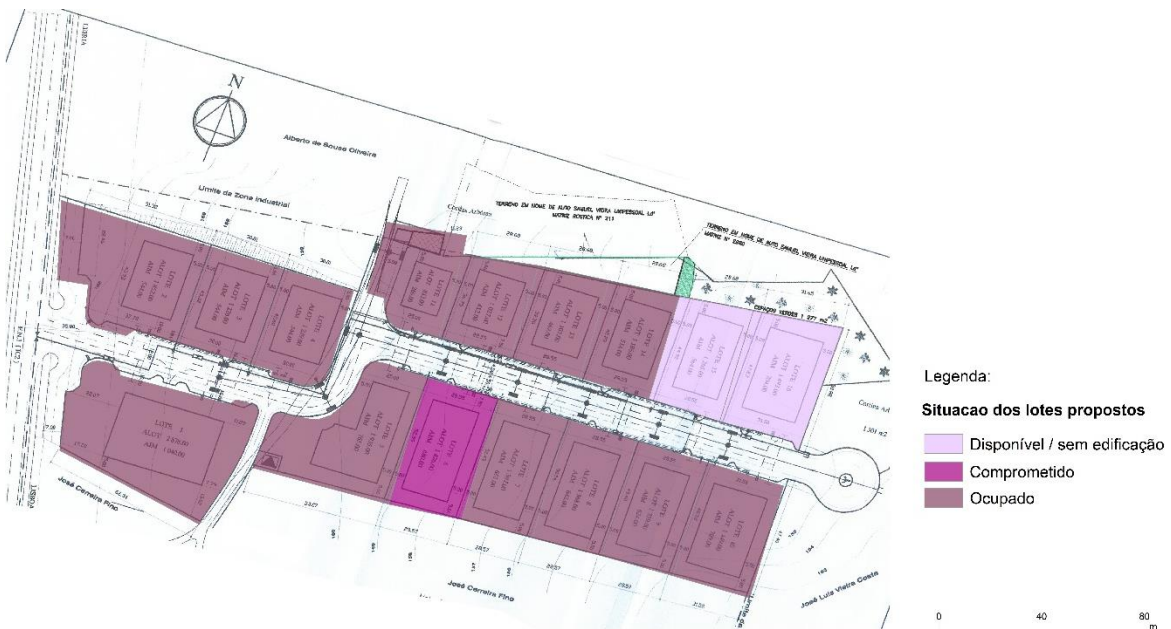
A outra operação de loteamento, o loteamento da Santeira (alvará n.º 3/99), abrange uma área total de 35.872 m² e está situada ao longo do IC2/EN1. Prevê também a criação de 16 lotes para a construção de pavilhões industriais/ serviços / comércio com 2 pisos, espaços verdes, arruamentos, estacionamento, passeios.

De acordo com o levantamento de campo, verificou-se que este loteamento possui ainda 2 lotes por ocupar, encontrando-se as infraestruturas todas executadas.

Fotografias 3: Loteamento da Santeira (alvará n.º 3/99)



Figura 15: Loteamento da Santeira (alvará n.º 3/99)



Fonte: CM de Porto de Mós

4.3 INFRAESTRUTURAS URBANAS

4.3.1 Infraestruturas de Abastecimento de Água

As redes de abastecimento de água existentes não estão interligadas entre si e foram executadas em alturas diferentes, pelo que em parte da rede ainda existem bocas de incêndio e noutra marcos de incêndio. Futuramente, serão desativadas as bocas de incêndio, sendo substituídas por marcos de incêndio, à luz da legislação mais atual.

Dado o material em que terá sido construída a rede, PEAD, prevê-se que a ampliação da rede seja feita no mesmo material.

4.3.2 Infraestruturas de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais

A rede de drenagem de águas residuais domésticas, que atualmente possui uma estação elevatória, passará a ser integralmente gravítica, prevendo-se a sua interligação a jusante, após a união dos diversos lotes.

A rede de drenagem pluvial será revista, prevendo-se o desvio parcial da linha de água existente com a interligação à linha existente, a jusante do complexo.

4.3.3 Infraestruturas Elétricas

O presente Plano de Pormenor que abrangerá a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão U20, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós em vigor e dois loteamentos industriais (Santeira e Patinha) existentes possui infraestruturas elétricas distintas, tanto constituídas por redes enterradas como por redes aéreas conforme os locais.

Os loteamentos industriais estão dotados de infraestruturas elétricas constituídas por redes de Média e Baixa Tensão enterradas, capazes de satisfazer as necessidades dos diversos lotes constituintes.

A alimentação elétrica aos diversos lotes é realizada a partir de Postos de Transformação Públicos no caso de lotes com potências iguais ou inferiores a 50kVA e através de Postos de Transformação Cliente quando as potências a alimentar são superiores a 50kVA.

A rede de Baixa Tensão existente é, na sua maioria, do tipo rede subterrânea existindo, no entanto, lotes, fora dos loteamentos industriais, que são alimentados através de rede aérea.

No que se refere às redes de Iluminação Pública existentes nos loteamentos industriais estas são constituídas por uma rede subterrânea e luminárias apropriadas instaladas em postes de altura variável (conforme o local).

Nas áreas de expansão do Plano de Pormenor as infraestruturas de iluminação pública são ou inexistentes ou diversas, sem critério de uniformidade.

4.3.4 Infraestruturas de Comunicações

As infraestruturas de telecomunicações das zonas industriais existentes, à semelhança das infraestruturas elétricas, são constituídas por redes enterradas constituídas por tubos e caixas específicas.

Nas restantes áreas a intervencionar a rede de telecomunicações é, na sua maioria, constituída por rede aérea.

5 COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Com base no disposto na legislação em vigor, pretende-se identificar os compromissos urbanísticos com implicações na área de intervenção do Plano. De acordo com a alínea c) do n.º 4 do art.º 107º do RJIGT, os compromissos urbanísticos devem integrar o conteúdo documental do plano de pormenor, e constar em Planta ou relatório, “*com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações pré- vias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano*”.

A informação disponibilizada pela CM de Porto de Mós relativa aos compromissos foi cartografada na peça desenhada nº 10, que acompanha o presente relatório, e representados na Figura 16.

No que se refere a Compromissos Urbanísticos foram identificados o limite e o ponto de situação dos lotes resultantes dos seguintes instrumentos:

- **Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós** (Declaração publicada no Diário da República n.º 239, II Série a 15 de outubro de 1996) – foram identificados os lotes que atualmente se encontram ocupados e/ou comprometidos;
- **Operação de Loteamento em vigor** - na área do plano existem duas operações destinadas exclusivamente a atividades económicas, nomeadamente:
 - Loteamento da Patinha (alvará n.º 2/99), está situada ao longo do IC2/EN1 e prevê a criação de 16 lotes para a construção de pavilhões industriais, espaços verdes, arruamentos, estacionamento e passeios, integrando ainda uma parcela de aptidão agrícola com 44.848 m² e contempla os seguintes parâmetros: Área bruta de construção – 14.720 m² e 2 pisos.
 - Loteamento da Santeira (alvará n.º 3/99) - abrange uma área total de 35.872 m² e está situada ao longo do IC2/EN1. Prevê a criação de 16 lotes para a construção de pavilhões industriais/ serviços / comércio, espaços verdes, arruamentos, estacionamento, passeios, tendo por base os seguintes parâmetros: Área bruta de construção – 19.356 m² e 2 pisos.
- **Operações urbanísticas em vigor** - correspondem a processos com alvará, a pedidos de informação prévia e a processos em análise por parte dos serviços técnicos da Câmara municipal de Porto de Mós, conforme identificados no Quadro 6 e

Quadro 6: Operações urbanísticas em vigor

N.º Processo	Identificação/ Ponto de situação	Tipo de Processo
513/1985	Alvará de Utilização n.º 13/1998	Processos com Alvará
367/1990	Alvará de Utilização n.º 203/1991 E OUTROS	Processos com Alvará
484/1992	Alvará de Utilização n.º 17/1996	Processos com Alvará
73/1995	Alvará de Utilização n.º 36/2010 E OUTRO	Processos com Alvará

N.º Processo	Identificação/ Ponto de situação	Tipo de Processo
245/2000	Alvará de Utilização n.º 29/2006	Processos com Alvará
276/2002	Alvará de Utilização n.º 8/2207	Processos com Alvará
387/2002	Alvará de Utilização n.º 28/2008	Processos com Alvará
538/2002	Alvará de Utilização n.º 447/2003	Processos com Alvará
19/2003	Alvará de Utilização n.º 105/2007	Processos com Alvará
603/2003	Alvará de Utilização n.º 104/2012	Processos com Alvará
673/2003	Alvará de Utilização n.º 100/2010	Processos com Alvará
2326/2004	Alvará de Utilização n.º 71/2010	Processos com Alvará
58/2005	Alvará de Utilização n.º 287/2007	Processos com Alvará
856/2005	Alvará de Utilização n.º 23/2009	Processos com Alvará
408/2006	Alvará de Utilização n.º 39/2008	Processos com Alvará
380/2008	Alvará de Utilização n.º 1/2010	Processos com Alvará
321/2009	Alvará de Utilização n.º 11/2012 E OUTRO	Processos com Alvará
213/2011	Alvará de Utilização n.º 11/2016	Processos com Alvará
110/2012	Alvará de Utilização n.º 45/2015	Processos com Alvará
132/2012	Alvará de Utilização n.º 54/2015	Processos com Alvará
4/2015	Alvará de Utilização n.º 53/2016	Processos com Alvará
107/2015	Alvará de Utilização n.º 30/2016	Processos com Alvará
43/2015	Alvará de Utilização n.º 45/2017	Processos com Alvará
6/2016	Alvará de Utilização n.º 51/2017	Processos com Alvará
14/2016	Alvará de Construção n.º 43/2016	Processos com Alvará
34/2016	Alvará de Utilização n.º 12/2017	Processos com Alvará
74/2016	aguarda emissão de Alvará de Utilização	Processos em análise técnica
76/2016	Alvará de Utilização n.º 11/2018	Processos com Alvará
80/2016	Alvará de Utilização n.º	Processos com Alvará
7/2017	PIP DEFERIDO	Pedido de Informação Prévia
122/2017	Despacho final	Processos em análise técnica
57/2017	Alvará de Construção n.º 38/2018	Processos com Alvará
81/2017	Em análise técnica	Processos em análise técnica
115/2018	Em análise técnica	Processos em análise técnica
45/2018	Em análise técnica	Processos em análise técnica

Fonte: CM de Porto de Mós

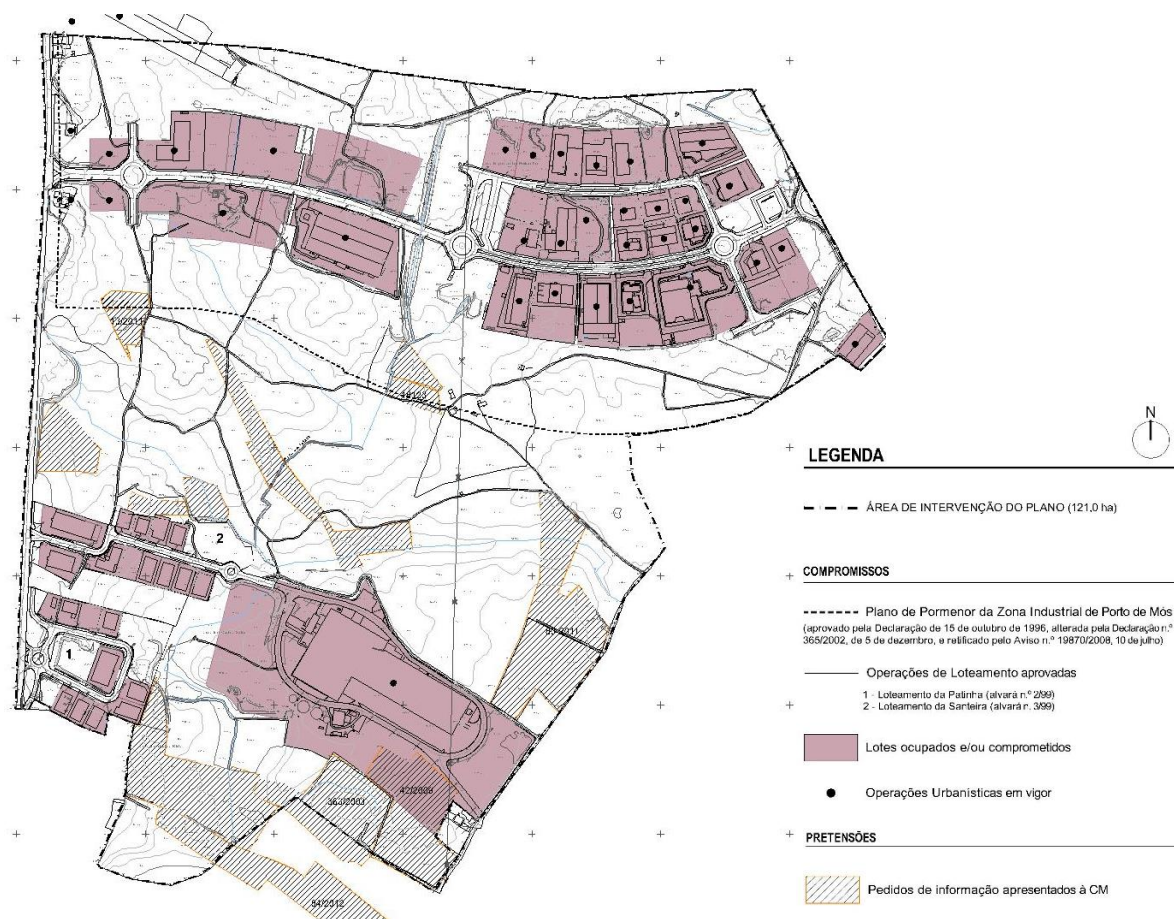
Na Figura 16 para além de identificados os compromissos urbanísticos, foram representadas as Pretensões apresentadas à Câmara municipal de Porto de Mós, durante os últimos anos, permitindo perceber os locais com maior pressão urbanística. As pretensões identificadas encontram-se listadas no Quadro 7.

Quadro 7: Pretensões apresentadas à CM de Porto de Mós

ID	Área (m ²)	Requerente
363/2003 – Isenção 552/2003 138/2008	17985,368	Imobiliária Pedra De Aire
18123 - Eucaliptos 13/2011	2797,634 4508,160	Silvino da Silva Pires dos Santos Socilégua - Promoção Imobiliária Lda.
42/2009	19300,155	SIRPLASTE -Soc. Ins de Recuperados de Plástico
80-2011	28657,040	Jaime Fialho Santos
84/2012 594/93 84/99 18/2000; 5/2015	19404,311	Deartis, Lda.

Fonte: CM Porto de Mós

Figura 16: Compromissos urbanísticos e pretensões existentes



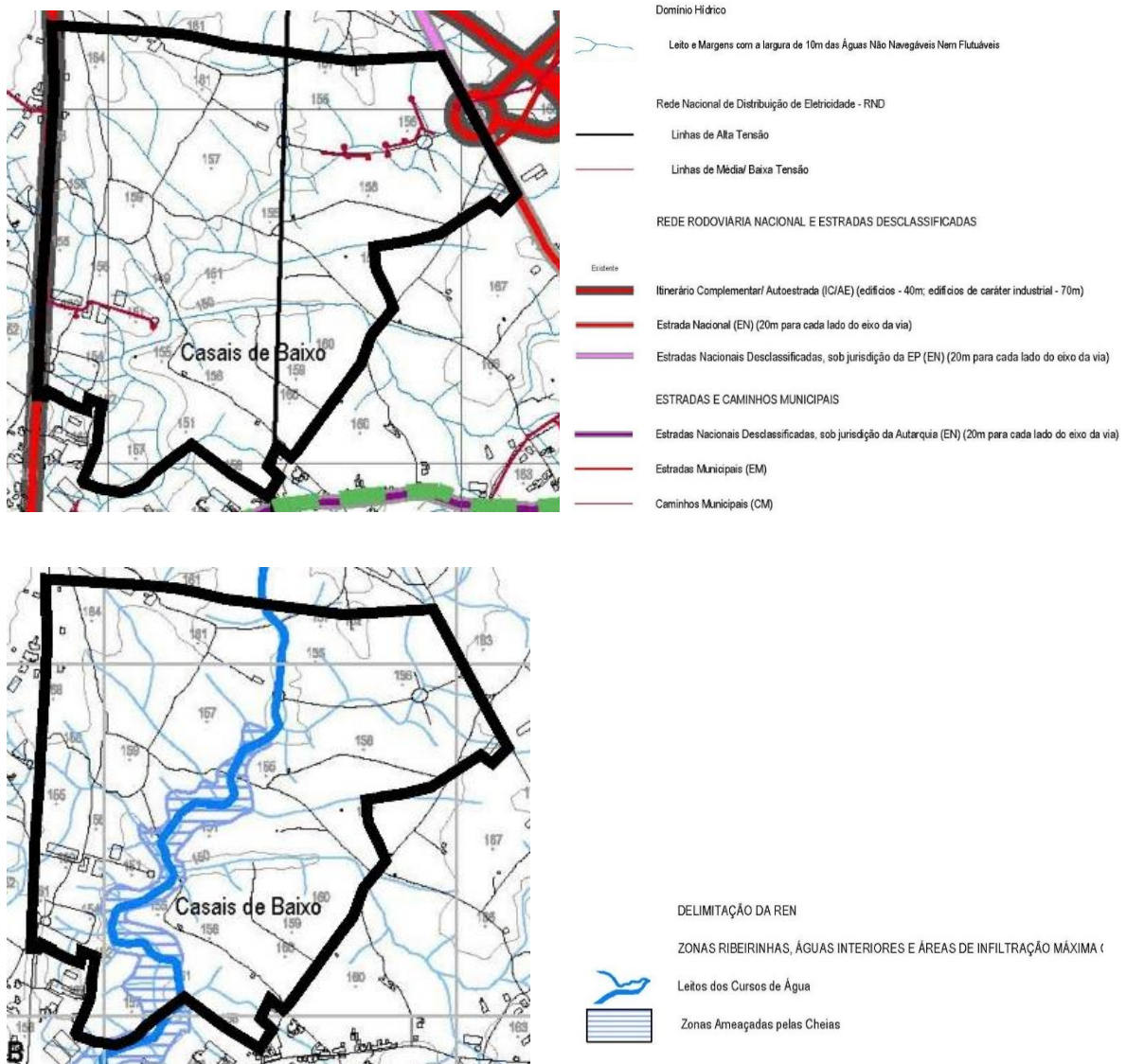
Fonte: CM Porto de Mós

6 CONDICIONANTES LEGAIS

De acordo com o RJGT, a Planta de Condicionantes “*identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento*”.

Para a identificação das condicionantes legais com incidência na área do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós, tomou-se como ponto de partida a consulta às Plantas de Condicionantes aprovadas no âmbito da revisão do PDM de Porto de Mós, cujos extratos são apresentados nas peças desenhadas n.º 4 a 6 que acompanham o relatório.

Figura 17: Extrato da Planta de Condicionantes e da REN do PDM de Porto de Mós em vigor



Fonte: CMPM/ PDM de Porto de Mós (extratos)

Neste sentido, na área de intervenção do PP são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública que se encontram delimitadas na Planta de Condicionantes (peça desenhada n.º 12), designadamente:

- Domínio Hídrico (Linhas de drenagem e respetivas margens com a largura de 10 metros das águas não navegáveis nem fluviáveis);
- Sobreiro e Azinheira;
- Reserva Ecológica Nacional (Zonas ameaçadas pelas cheias AC e leitos dos cursos de água);
- Rede Rodoviária Nacional (faixa de proteção ao IC2 e à EN243) e Estradas Nacionais Desclassificadas (faixa de proteção à ant. EN243);
- Infraestruturas (Rede elétrica de alta, média e baixa tensão).

As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se pelo respetivo regime legal.

6.1 DOMÍNIO HÍDRICO (LEITOS E MARGENS)

A constituição de servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao domínio hídrico segue o regime previsto na Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, que estabelece titularidade dos recursos hídricos, na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, que aprova a lei da água, e no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 391-A/2007, de 21 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 93/2009, de 4 de junho, que estabelecem o regime de utilização dos recursos hídricos.

O domínio hídrico integra os leitos, margem e zona adjacente dos terrenos cobertos pelas águas, das águas do mar e das restantes águas, e das águas subterrâneas, e subdivide-se em domínio público marítimo, domínio público lacustre e fluvial e domínio público das restantes águas.

Na área de intervenção do PP está presente o domínio público das restantes águas, não navegáveis nem fluviáveis, que de acordo com a legislação, tem a largura de 10 metros.

Da análise da hidrografia representada no PDM em vigor, à escala 1:25.000, verifica-se que as linhas de água possuem um traçado distinto do representado à escala 1:10.000 e à escala 1:2.000. Neste sentido a interpretação do Domínio Hídrico na área de intervenção PP, resulta da identificação das ribeiras, linhas de água e valas identificadas à escala 1:25.000, mas com o traçado representado na cartografia propriedade da AMLEI, elaborada em 2008, à escala 1:10.000, e na cartografia propriedade da Câmara Municipal de Porto de Mós homologada pela DGT em 2017, elaborada em 2016, à escala 1:2.000, às quais se aplica uma faixa de proteção de 10 metros.

A proposta de implantação prevê a regularização do traçado de duas linhas de drenagem natural, enquanto afluentes à ribeira das Pedreiras, aos quais também se aplicou uma faixa de proteção de 10 metros, à semelhança do definido na legislação em vigor.

6.2 SOBREIRO E AZINHEIRA

Os montados de sobreiro e azinheira são uns dos biótopos mais importantes em Portugal continental, particularmente no que diz respeito a conservação da natureza. Estas espécies constituem ainda um recurso renovável de extrema importância económica a nível nacional. O regime jurídico de proteção ao sobreiro e à azinheira rege-se pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho.

Corresponde a uma condicionante que não se encontra cartografada, pelo que a aplicação desta servidão decorre da lei geral, e aplica-se caso ocorra a presença destas espécies na área de intervenção. A legislação impõe uma servidão administrativa às áreas ocupadas com povoamentos de sobreiro e azinheira, limitadora do exercício do direito de propriedade, por razões de interesse público,

6.3 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

O regime jurídico da REN encontra-se previsto no Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, com alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro.

A Reserva Ecológica Nacional (REN) é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que, pelo valor e sensibilidade ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objetos de proteção especial, constituindo por isso uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionalismos à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas.

O concelho do Porto de Mós tem REN aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 130/96, de 22 de agosto. Contudo, no âmbito do PP considera-se a REN publicada no âmbito da revisão do PDM de Porto de Mós, em agosto 2015, a qual aguarda publicação.

A área de intervenção do Plano integra áreas de Reserva Ecológica Nacional correspondentes ao leito curso de água da ribeira das Pedreiras e a uma zona ameaçada pelas cheias (ZAC), associada ao atravessamento deste curso de água. De acordo com Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, nas áreas de ZAC são admitidos arruamentos, desde que sejam previstas pequenas pontes e pontões.

6.4 REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS

O Plano Rodoviário Nacional (PRN), revisto e atualizado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto, define a rede rodoviária nacional do continente que desempenha funções de interesse nacional ou internacional.

O novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN) foi aprovado pela Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, definido a constituição de servidões para as estradas de acordo com a classificação no atual Plano Rodoviário Nacional.

De acordo com o EERRN, na área de intervenção do PP, integram-se nesta servidão as seguintes vias:

- Rede Rodoviária Nacional:
 - IC2/EN1 – limita a área de intervenção a poente e integra uma faixa de proteção de 35 metros para cada lado do eixo e nunca a menos de 15 metros da zona da estrada;
 - EN243 (a sul do nó de acesso ao IC9) – que limita a área do plano a nascente e integra uma faixa de proteção de 20 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.
- Estrada Nacional Desclassificada (sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal):
 - ant. EN243 (a norte do nó de acesso ao IC9) - que limita a área do plano a nascente, ainda da jurisdição das infraestruturas de Portugal, à qual se aplica uma faixa de proteção de 20 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

As faixas de proteção, constituem *zonas non aedificandi*, onde só podem ser permitidas obras de ampliação ou modificação de edifícios já existentes para os dotar de anexos, quando não se preveja a necessidade de os demolir em futuro próximo para a melhoria das condições de trânsito, sendo requisitos de tais autorizações:

- não resultar da execução das obras inconvenientes para a visibilidade;
- não se trate de obras de reconstrução geral;
- não se trate de obras que determinem o aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios ou vedações existentes, salvo quando não exceda 6 m;
- obrigar os proprietários a não exigir indemnização, em caso de futura expropriação, pelo aumento de valor do prédio ou vedação que resultar dessas obras.

6.5 REDE ELÉTRICA

A legislação em vigor estabelece um sistema elétrico nacional integrado, no qual as atividades de produção e comercialização são exercidas em regime de livre concorrência mediante a atribuição de licenças, em consequência de concurso. As atividades de transporte e distribuição são por sua vez exercidas mediante atribuição de concessões de serviço público. Assim, ficou constituída a RESP – Rede Elétrica do Serviço Público, da qual faz parte a RNT – Rede Nacional de Transporte e Eletricidade (linhas e subestações de tensão superior a 110 kv) e a RND - Rede Nacional de Distribuição. A REN – Rede Elétrica Nacional é concessionária da RNT.

Com o licenciamento das infraestruturas da RNT ficam constituídas servidões de utilidade pública nos termos do Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 215ª/2012, de 8 de outubro, e do Decreto-Lei 26852, de 30 de julho de 1936, com as diversas alterações introduzidas respetivamente pelos Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho e Decreto-Lei n.º 43335, de 19 de novembro de 1960.

Na Planta de Condicionantes foram assinaladas as linhas de alta tensão pertencentes à Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade, de acordo com o traçado constante da cartografia homologada pela AMLEI, elaborada em 2008. Foram ainda identificadas as linhas de média e baixa tensão cartografadas no PDM em vigor.

7 PROPOSTA

Tendo-se procedido à caracterização e diagnóstico da área de intervenção, importa materializar no território o conjunto de intenções e diretrizes para a criação da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós.

Tendo em consideração estes pressupostos, a proposta agora apresentada considera a ocupação e estrutura existente, e vai ao encontro das premissas definidas no PDM em vigor.

7.1 ESTRATÉGIA DE ÂMBITO MUNICIPAL

A estratégia de desenvolvimento municipal estabelecida no PDM de Porto de Mós, recentemente aprovado⁴ (2015), é delineada tendo por base o Programa Estratégico da Região de Leiria para o horizonte temporal de 2020, que tem como ambição que *“em 2020, a Região de Leiria será um território aberto ao mundo, caracterizado por oportunidades económicas e de emprego sustentados na simbiose entre ensino/investigação/produção. Uma região coesa e inclusiva, reconhecida pela qualidade de vida.”*

Para alcançar este desígnio salientam-se as seguintes opções estratégicas com implicações diretas no âmbito do presente Plano de Pormenor, nomeadamente:

- *“Reforçar e qualificar os espaços de apoio à atividade industrial;*
- *Promover ações de qualificação profissional e tecnológica do tecido empresarial;*
- *Preservar a atividade agrícola e florestal concelhia e valorizar a produção olivícola;*

Neste contexto, o PDM define para o Programa “Reordenamento e robustecimento do espaço económico” do Eixo “Dinamização e Modernização da Base Económica” como projetos estratégicos os seguintes:

- Ampliação da Zona Industrial de Porto de Mós;
- Centro de Atividades Empresariais de Porto de Mós;
- Consolidação da Zona Industrial da Santeira EN1;
- Centro Tecnológico na área dos mármore e rochas ornamentais;
- Ações de sensibilização e promoção da inovação.

⁴ Aviso n.º 8894/2015, publicado no DR n.º 156, II Série, de 12 de agosto.

Considera-se que a proposta definida para a Área de Localização Empresarial de Porto de Mós vai ao encontro da estratégia definida, contribuindo ainda para o desenvolvimento socioeconómico do concelho e para a criação de novos postos de trabalho.

7.2 PRINCIPAIS OBJETIVOS DE INTERVENÇÃO

O principal objetivo do presente Plano de Pormenor visa a implementação de uma área de localização empresarial de referência regional no concelho de Porto de Mós, prevendo a integração e consolidação da zona industrial existente e da ocupação empresarial adjacente ao IC2, beneficiando das condições excecionais de acessibilidade, decorrentes da localização adjacente a importantes eixos viários de importância nacional (IC2 e IC9).

A Área de Localização Empresarial de Porto de Mós irá permitir dar resposta à crescente procura de solo disponível neste local por parte das empresas, em virtude da atual zona industrial não ter lotes disponíveis em função das necessidades requeridas, para a instalação de atividades industriais, armazéns, serviços e de equipamentos de suporte à atividade empresarial, e que simultaneamente contribua para o desenvolvimento local, para a atração e fixação de população e para a criação de emprego e valorização dos recursos humanos.

O PP da ALE de Porto de Mós define a concretização da organização espacial da área de intervenção, de acordo com os princípios definidos pelo PDM e atendendo às seguintes linhas delineadoras:

- Promover a ocupação, uso e transformação do solo da área destinada à Área de Localização Empresarial num local devidamente estruturado, ancorada em conceitos de planeamento e urbanismo e numa gestão sustentável;
- Definir indicadores e condicionamentos para a implementação de uma estrutura qualificada, apoiada numa rede viária coerente e devidamente integrada na rede preexistente, prevendo espaços destinados à circulação pedonal e estacionamento;
- Contemplar uma estrutura verde que permita salvaguardar e valorizar as áreas de sensibilidade ecológica e as áreas atravessadas pelas linhas de drenagem e com risco de alagamento, prevendo a sua integração na área de localização empresarial, enquanto espaço verde de contemplação e de lazer;
- Dotar a área do plano com equipamentos e infraestruturas de apoio;
- Definir uma estrutura urbana de base que permita criar condições para a fixação de atividades económicas, nomeadamente indústrias, serviços e comércio, e outras funções complementares.

7.3 MORFOLOGIA URBANA

A proposta apresentada na Planta de Implantação (peça desenhada n.º 11) para a área de localização empresarial teve em consideração as preexistências e os compromissos existentes, as condicionantes legais, o cadastro e os acessos e ligações viárias existentes.

Na Planta de Implantação estão definidas as parcelas com os respetivos polígonos de implantação, destinadas aos diferentes usos, nomeadamente, Indústria/ Armazéns/ Serviços / Comércio; Comércio e Serviços; Unidades de Gestão de Resíduos e Equipamentos de utilização coletiva, bem como os espaços verdes e os espaços destinados à circulação viária e pedonal, ao estacionamento e a área de apoio às infraestruturas urbanas.

7.3.1 Proposta de Implantação

De acordo com a legislação em vigor, nomeadamente com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a Planta de implantação, estabelece, designadamente, *"o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva"*.

Os edifícios propostos têm que se inscrever obrigatoriamente no interior do polígono de implantação, com respeito aos parâmetros urbanísticos máximos admitidos, estabelecidos no Quadro de Edificabilidade apresentado na Planta de Implantação, no Anexo I, e no regulamento do Plano, para cada parcela.

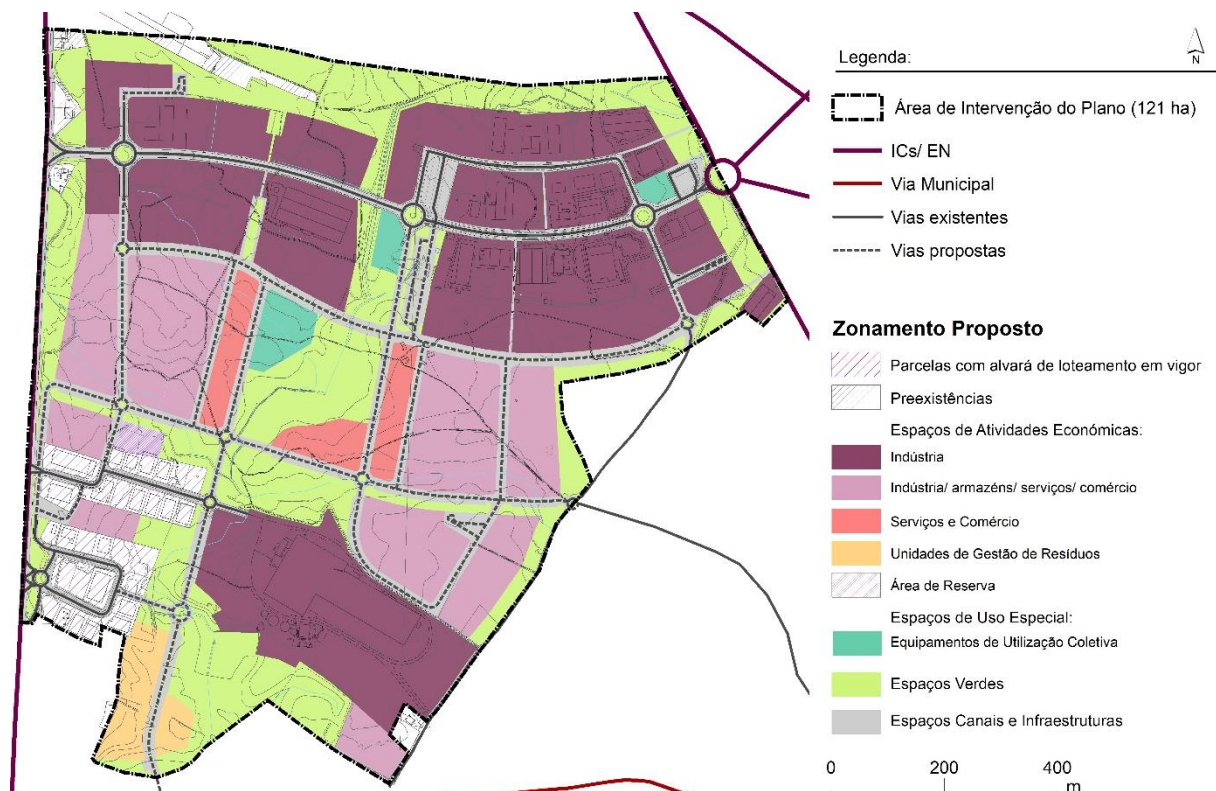
A proposta de desenho urbano assenta numa estrutura viária definida a partir da rede viária existente, estabelecida e construída no âmbito do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós (ZIPM) em vigor (Declaração publicada no Diário da República n.º 239, II Série a 15 de outubro de 1996), situado a norte entre o IC2/ EN1 e a EN243/ nó do IC9, e dos dois loteamentos existentes, nomeadamente o da Patinha (Alvará n.º 2/99) e o da Santeira (Alvará n.º 3/99), implantados ao longo do IC2/ EN1.

O presente Plano revoga o Plano de Pormenor da Zona Industrial em vigor, incorporando, contudo, as parcelas e malha já implementadas, bem como os respetivos usos e parâmetros urbanísticos, de modo a permitir a definição de parcelas de maior dimensão, dando assim resposta às necessidades das atividades que se pretendem implantar. Neste sentido, a proposta pretende, assim, definir uma estrutura urbana coerente e integrada na malha preexistente e consolidada. A alteração à proposta do PP em vigor da ZIPM tem ainda como objetivo rentabilizar o aproveitamento das infraestruturas

existentes, eliminar os lotes previstos sobrepostos a preexistências (MADIVER) e retirar a cortina arbórea a sul, para prever a expansão da zona industrial.

No que se refere aos loteamentos existentes e outras unidades industriais existentes, como é o caso da parcela de grande dimensão ocupada pela SIRPLAST, prevê-se a manutenção da situação existente e o enquadramento da ocupação e estrutura viária existente. Para a articulação da rede viária existente com a proposta nestes locais, considera-se a rotunda do loteamento da Santeira, bem como a via prevista no Loteamento da Patinha, ainda não implementada.

Figura 18: Zonamento Proposto



Fonte: Focus Group/ CMPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

A ZIPM possui três pontos de cruzamento, feitos a partir de rotundas internas que constituem os pontos de conexão à área de expansão, prevendo-se o desenvolvimento dos eixos viários preexistentes, a sua interligação à estrutura existente e prevista resultante dos dois loteamentos industriais e a interligação da área de localização empresarial à antiga EN242-4, que atravessa a sul e estabelece a ligação à vila de Porto de Mós.

No que se refere ao zonamento previsto para a ALE de Porto de Mós, a proposta visa assim a integração das parcelas, compromissos e vias existentes e prevê a salvaguarda da área de Reserva Ecológica Nacional, enquadrando-a na intervenção como um espaço de descompressão da ocupação

das atividades económicas envolventes e enquanto espaço de contemplação e de recreio e lazer, e de valorização da área de localização empresarial.

Identifica como parcelas com alvará de loteamento em vigor as resultantes dos alvarás n.º 2/99 e n.º 3/99, que se regulam pelos respetivos alvarás, e identifica as parcelas existentes, a norte, ao longo do IC2/EN1 como preexistências, às quais se aplicam os parâmetros definidos no PDM, transpostos para o presente Plano.

Na área integrada na Zona Industrial de Porto de Mós existente, resultante da implementação do plano de pormenor em vigor, as parcelas edificáveis destinam-se exclusivamente à fixação de indústria, à semelhança do previsto no Plano de Pormenor em vigor, consolidando desta forma a ocupação existente. No quadro de edificabilidade das parcelas, estas parcelas encontram-se identificadas com uma letra, à semelhança da identificação no anterior plano de pormenor, pela qual se encontram registadas. No total, encontram-se nestas condições 38 parcelas, resultando algumas delas da junção de 1 ou mais lotes.

Na restante área, tendo por base a malha urbana definida, são definidos quarteirões destinados à fixação de atividades económicas em geral, nomeadamente indústria, armazéns, serviços e comércio, bem como a equipamentos, não condicionando a implantação de empresas na área de localização empresarial, tendo por base parcelas de dimensões variadas. No total a proposta prevê a constituição de 81 novas parcelas e de 4 destinadas a equipamentos de utilização coletiva. Estes espaços integram ainda uma área de reserva, destinada à expansão do loteamento com alvará n.º 3/99, que fica sujeita aos parâmetros definidos neste alvará.

Na zona central da ALE de Porto de Mós, situada em torno da mancha de REN, classificada como espaço verde, prevê-se a instalação de dois equipamentos de utilização coletiva, que devem ser devidamente enquadrados, adaptados e articulados com os espaços verdes e estrutura edificada envolvente. Estes espaços destinam-se à construção de equipamentos de apoio e complementares às atividades económicas, no âmbito da formação, saúde ou desporto. Nesta área, a sul, encontram-se ainda definidas duas parcelas destinadas à fixação de comércio e serviços, para permitir a instalação de entidades que se enquadrem e se articulem com o parque verde envolvente.

Considerando este local como a zona central da área de localização empresarial, são ainda definidos dois quarteirões destinados à instalação de comércio e serviços, assumindo um caráter mais empresarial, admitindo-se usos comerciais, por forma a permitir a instalação estabelecimentos comerciais de apoio aos utentes e trabalhadores da ALE de Porto de Mós.

Na zona sul da área de intervenção, são definidas 3 parcelas de maior dimensão destinadas à instalação de unidades de gestão de resíduos, localizadas numa área mais exterior à área de localização empresarial, não causando assim, qualquer tipo de impacte sobre as restantes atividades económicas.

O perfil transversal tipo das vias propostas tem duas faixas de 4,5 metros e apresenta passeios com largura mínima de 4,5 metros, com estacionamento longitudinal de ligeiros ao longo das vias, sendo que os passeios terão no mínimo de 2,0 metros de largura. Foram criados 3 parques de estacionamento para ligeiros e pesados, resultando dois destes da ocupação prevista no plano de pormenor da zona industrial de Porto Mós. O projeto de execução das obras de urbanização deve acautelar a construção de pequenas pontes e pontões nos troços dos novos arruamentos, sobrepostos a zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC), de acordo com os usos e ações compatíveis com o regime jurídico da REN.

7.3.2 Parcelas com alvarás de loteamento em vigor

Esta parcelas incluem-se nas áreas abrangidas pelas operações de loteamento com alvará em vigor identificadas na Planta de Implantação. As parcelas com alvará de loteamento ficam sujeitas ao disposto nas operações de loteamento com alvará em vigor respetivas, nomeadamente no Loteamento da Patinha (alvará n.º 2/99) e no Loteamento da Santeira (alvará n.º 3/99).

Nestas parcelas é admitida a construção de novos edifícios e a ampliação das construções legalmente existentes, desde que sejam respeitados os parâmetros estabelecidos no alvará.

7.3.3 Preexistências

As preexistências identificadas na Planta de Implantação incluem as parcelas existentes situadas ao longo do IC2/EN1, onde são permitidos estabelecimentos industriais, de acordo com a legislação em vigor, e outros usos como armazenamento, logística, serviços, comércio, equipamentos de utilização coletiva e unidades de valorização de materiais.

Nestas parcelas é admitida a construção de novos edifícios e a ampliação de edifícios existentes, de acordo com os seguintes parâmetros e usos definidos no regulamento, que resultam do estabelecido no PDM em vigor para os espaços de atividades económicas.

7.3.4 Espaços de Atividades Económicas

Os espaços de atividades económicas correspondem a áreas que se destinam a atividades económicas, bem como outras funções complementares, e integram 119 parcelas destinadas aos seguintes usos, conforme identificadas na planta de implantação e no quadro de edificabilidade das parcelas:

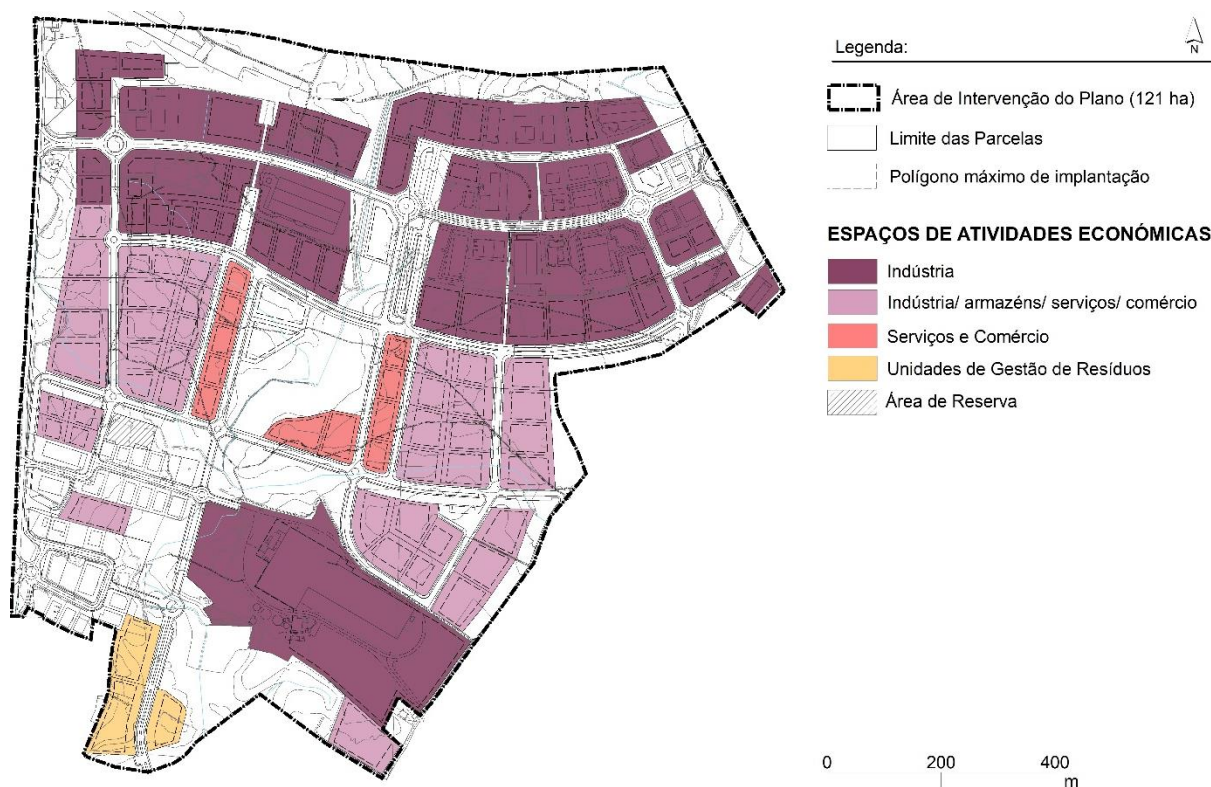
- **Indústria** (63 parcelas) – destinam-se à instalação de usos exclusivamente industriais, enquadrando as 38 parcelas existentes resultantes da implementação do plano de pormenor da zona industrial de Porto de Mós, resultante algumas da junção de 1 ou mais lotes, a unidade industrial da SIRPLASTE e 24 novas parcelas edificáveis, por forma a enquadrar a ocupação existente;
- **Indústria, armazéns, serviços e comércio** (42 parcelas) – destinam-se à criação de espaços que permitam diversificar a atividade existente e permitir a fixação de novas empresas, dando resposta à procura existente, e dinamizar a estrutura funcional da zona, conduzindo à criação de emprego e consequentemente à fixação de população.
- **Comércio e serviços** (11 parcelas) – estas parcelas visam implementação de edifícios que possibilitem a constituição de frações autónomas, para admitir a instalação de empresas de menor dimensão e de estabelecimentos comerciais e de restauração, de apoio aos trabalhadores da ALE de Porto de Mós.
- **Unidades de Gestão de Resíduos** (3 parcelas) - previstas na zona sul do plano, estas parcelas têm como objetivo permitir a fixação de estabelecimentos que visem a recolha, o transporte, a valorização e/ ou eliminação de resíduos, como forma de minimizar o impacto negativo da produção e gestão de resíduos na saúde humana e no ambiente.
- **Área de reserva** - prevista na zona adjacente ao Loteamento da Santeira, destina-se à expansão deste loteamento, com alvará n.º 3/99.

A edificabilidade nestas parcelas fica sujeita aos seguintes parâmetros estabelecidos no quadro apresentado em anexo, no regulamento e na planta de implantação, sendo que as novas edificações ou a ampliação de edifícios existentes devem respeitar o polígono de implantação definido na planta de implantação ou, para o caso das parcelas já edificadas, os limites à parcela estabelecidos no regulamento do Plano.

A proposta admite a possibilidade de agregação de duas ou mais parcelas contíguas, bem como a subdivisão de parcelas, por forma a assegurar uma maior flexibilidade na resposta à previsível procura e assegurar uma oferta diversificada, sem prejuízo do respeito pelos parâmetros estabelecidos no quadro de edificabilidade.

Quando permitido o uso industrial, são admitidas todas as tipologias de atividade industrial, em conformidade com o disposto na legislação em vigor.

Figura 19: Espaços de Atividades Económicas



Fonte: Focus Group/ CPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

7.3.5 Espaços de Uso Especial

Os espaços de uso especial definidos na planta de implantação integram 4 parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, conforme identificadas na planta de implantação e no quadro de edificabilidade das parcelas.

Os equipamentos de utilização coletiva devem integrar serviços de apoio complementares à Área de Localização Empresarial, nomeadamente, no âmbito da saúde, da educação, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, e facultar as condições para a prática de atividades culturais, desportivas e de recreio e lazer, podendo contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas e locais de entretenimento suplementares.

Para as parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, o Plano não define o programa a implementar, sugere, no entanto, a construção de uma escola de formação profissional, de um ninho de empresas, ou de outras valências complementares aos usos a instalar na Área de Localização

Empresarial, dos mais diversos setores. Contudo, na parcela destinada a equipamentos situada no interior da zona industrial de Porto de Mós (EQ1), está já prevista a implementação do Canil Municipal.

Para aferir as áreas necessárias destinadas a equipamentos, de acordo com os indicadores definidos no PDM em vigor, que estabelece parâmetros de dimensionamento em função do tipo de ocupação do solo (indústria -10m²/100m² de a.c.; comércio e serviços - 25m²/100² de a.c.), para a Área de Localização Empresarial, a área de intervenção do Pormenor de Pormenor, deveria prever 43.922 m² de área destinada a equipamentos de utilização, no entanto, a proposta prevê apenas 12.551 m², distribuídos por 4 parcelas destinadas a este uso (17.931 m²), valor que não alcança a área prevista pelo PDM em vigor.

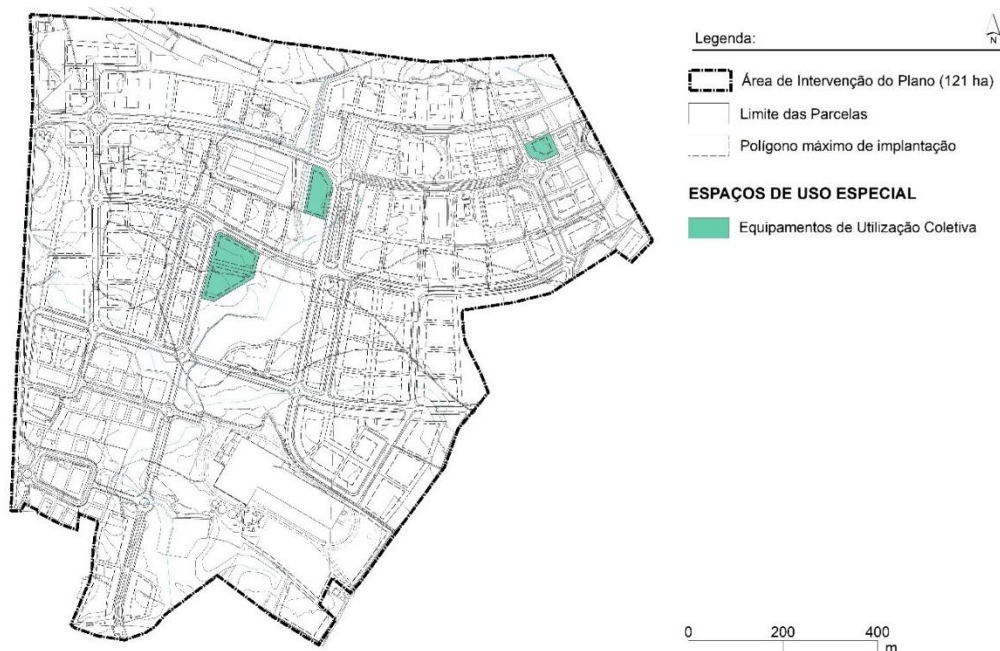
No entanto, e face à vocação industrial e empresarial preconizada, considera-se que a área em falta é compensada pelos espaços verdes definidos no âmbito do Plano de Pormenor (295.273 m²). Considera-se que a área prevista é mais que suficiente às eventuais necessidades locais.

Quadro 8: Área de Equipamentos de Utilização Coletiva necessária e prevista (m²)

usos	necessidades (PDM) (m ²)	Proposta (m ²)
indústria / armazéns	38.231	12.551
comércio e serviços	5.691	
TOTAL	43.922	

Fonte: Focus Group

Figura 20: Espaços de Uso Especial



Fonte: Focus Group/ CMPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

7.3.6 Espaços Verdes

O plano estabelece não só a ocupação de zonas interessantes e com características de maior sensibilidade do ponto de vista paisagístico (como por exemplo, construção de vias de ligação que atravessam a linha de água), como a preservação de áreas que são mais favoráveis para a estrutura verde do que para a edificação. Os espaços verdes integram as áreas adjacentes às linhas de água que importam proteger, com salvaguarda do domínio público hídrico e áreas de REN que integram as zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC), face ao risco de inundação. Estes espaços integram também todas as áreas verdes de proteção e enquadramento, que garantem conectividade com a paisagem envolvente

O objetivo da manutenção da estrutura verde, de acordo com os princípios do PDM, será o de garantir a manutenção, a funcionalidade e a sustentabilidade dos diversos sistemas assegurando, desta forma, a qualidade e a diversidade dos ecossistemas e da paisagem. Neste sentido, constitui um contributo para o estabelecimento de conexões funcionais e estruturais entre as áreas consideradas nucleares prevenindo os efeitos da fragmentação e artificialização dos sistemas ecológicos, assegurando a continuidade dos serviços providenciados pelos mesmos.

A definição dos espaços verdes baseia-se na diversificação dos espaços existentes e previstos, sendo compostos pelos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, diferenciados por tipo de uso e valorização da paisagem, bem como pelos Alinhamentos Arbóreos.

Para aferir necessidades de área de espaços verdes, de acordo com os indicadores definidos no PDM em vigor, que estabelece parâmetros de dimensionamento em função do tipo de ocupação do solo (indústria -28m²/100m² de a.c.; comércio e serviços - 28m²/100² de a.c.), para a Área de Localização Empresarial, e de acordo com esses parâmetros a proposta do Pormenor de Pormenor, deveria prever 113.421 m², contudo prevê 295.273 m² destinados a espaços verdes.

Conclui-se que a proposta do PP ultrapassa em muito as necessidades definidas pelo PDM em vigor, podendo estes espaços compensar, de certa forma, as necessidades ao nível dos equipamentos, atendendo à vocação da área de localização empresarial.

Quadro 9: Espaços verdes necessários e propostos (m²)

usos	necessidades (PDM) (m ²)	Proposta (m ²)
indústria / armazéns	107.047	295.273
comércio e serviços	6.374	
TOTAL	113.421	

Fonte: Focus Group

Figura 21: Espaços verdes



Fonte: Focus Group/ CPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

7.3.6.1 Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento

São espaços exteriores de valor ambiental e aptidão paisagística, que se expressam por um conjunto de terrenos de taludes mais acentuados ou situações de franja urbana, que atuam como espaços de transição para a envolvente, como proteção e redefinição do sistema de valor biológico e fisiográfico, estruturante da paisagem e pretendido como corredor ecológico e/ou corredor de vistas panorâmicas.

Fazem parte destes espaços, as áreas de Reserva Ecológica Nacional, as áreas adjacentes às linhas de drenagem natural, as áreas de enquadramento à rede viária, e a faixa de 20 metros que circunda toda a área de localização empresarial, permitindo fazer a transição para a sua envolvente.

No que se refere à proteção do domínio hídrico existente, a proposta do plano prevê a regularização do traçado das linhas de drenagem natural que se desenvolvem transversalmente à área de intervenção, estabelecendo-se um corredor com largura de 20 metros, que deve integrar percursos pedonais e clicáveis de atravessamento da Área de Localização Empresarial ou de descompressão da envolvente.

Estes espaços devem ser objeto de projeto de manutenção e de valorização paisagística, contemplando a definição de espécies a integrar nas áreas verdes, engenharia natural, pavimentos, iluminação, mobiliário urbano, entre outras estruturas.

Constituem espaços de uso público, e podem ser alvo de caminhos pedonais de ligação entre espaços, pavimentados com matérias semipermeáveis e permeáveis, sem prejuízo das condicionantes legais em vigor.

As áreas mais adjacentes ao edificado poderão ser alvo de intervenção mais ornamental, com relvados, presença de elementos arbóreos e coberto vegetal herbáceo-arbustivo com valor ornamental. Nestas zonas de enquadramento deverá estar previsto mobiliário urbano adequado às necessidades específicas de cada situação, de forma integrada na paisagem.

No entanto, nas áreas de proteção, são necessárias operações de limpeza, naturalização, com estabilização das margens da linha de água, implantação de uma galeria ripícola diversificada e bem consolidada, bem como áreas de prados, e árvores, atendendo às características de alagamento de zonas mais naturalizadas.

Estes espaços podem também incluir bacias de retenção, no âmbito da prevenção de risco de cheias, a analisar no seguimento do estudo hidrológico a realizar no âmbito do projeto de execução das obras de urbanização.

Para aferir as áreas necessárias destinadas a espaços verdes, recorreu-se aos indicadores definidos no PDM em vigor. Para a Área de Localização Empresarial, de acordo com esses parâmetros (indústria -10m²/100m² de a.c.; comércio e serviços - 25m²/100 m² de a.c.), a área de intervenção do Pormenor de Pormenor, deveria prever 43.922 m² de área de construção destinada a equipamentos de utilização, no entanto, a proposta prevê apenas 12.551 m² de construção, distribuídos por 4 parcelas destinadas a este uso (17.931 m²), valor que não alcança a área prevista pelo PDM em vigor.

7.3.6.2 Alinhamentos Arbóreos

Correspondem a intenções de ligação entre os espaços verdes, integrando os espaços canais e. Como tal, visa-se acautelar a coerência, quanto possível, de um modelo de contínuo natural, que se pretende que percorra o tecido urbano ao longo das vias.

Através de alinhamentos de árvores, estes eixos de vegetação têm efeitos determinantes no melhoramento da qualidade estética e funcional urbana, na criação de espaços com escala humana e de espaços livres qualificados para fluxos de circulação e orientação, bem como contribuem, para um maior conforto climático, cénico e visual.

Estes alinhamentos devem ser concebidos e contemplados sempre que possível, mesmo quando não estejam marcados no presente plano, criando as condições necessárias e suficientes para a estabilização e o desenvolvimento correto das espécies, atendendo ao uso e local a que se destinam.

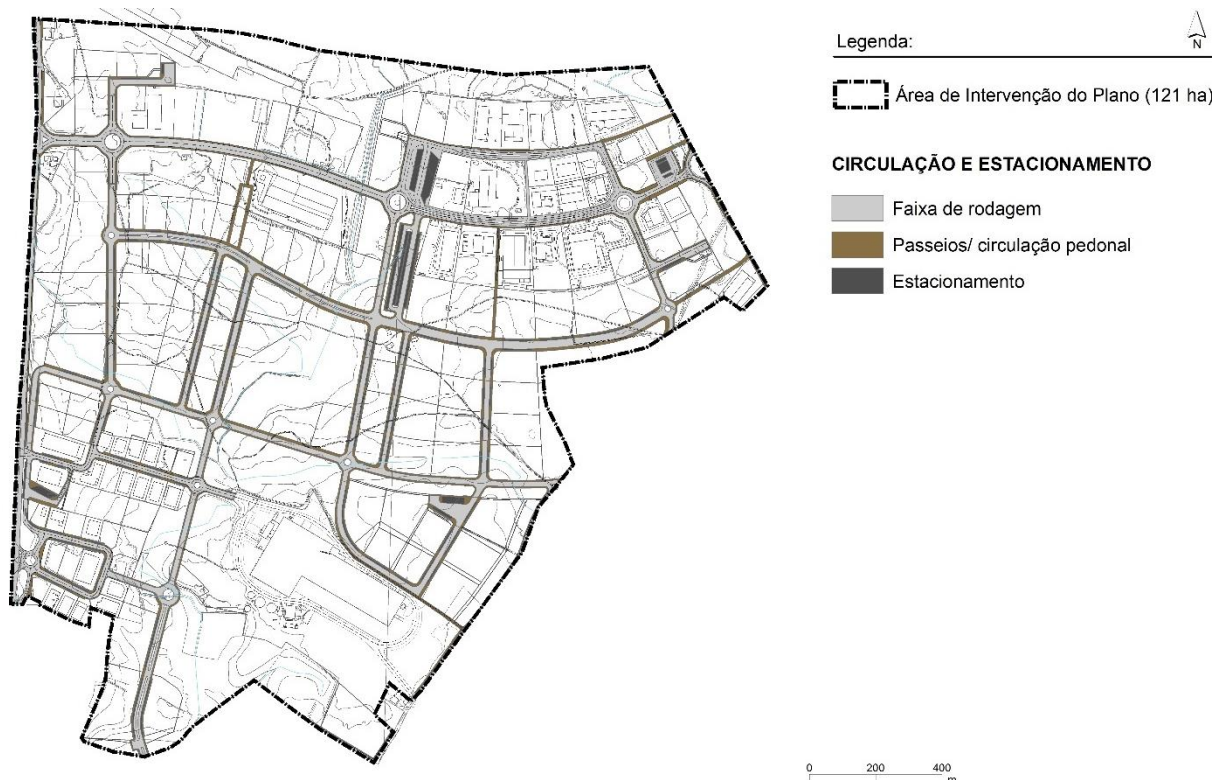
São normalmente implantados em espaços predominantemente pavimentados, associadas aos separadores centrais, a vias de circulação pedonal, a parques de estacionamento e a espaços verdes propostos, em caldeiras com diâmetro, ou comprimento e largura mínimas de 1,00 m criando eixos e referências visuais, proporcionando zonas de estadia, de encontro e de ensombramento.

7.3.7 Espaços Canais e Infraestruturas

A solução proposta para os espaços de circulação tem como objetivo a melhoria da mobilidade e da acessibilidade nos espaços urbanos existentes, assim como a criação de uma estrutura viária equilibrada de suporte à nova área de localização empresarial, onde fiquem garantidas a necessidades de deslocação gerais, assim como o acesso local às diferentes funções e espaços.

No âmbito da presente proposta, os espaços canais compreendem as faixas de rodagem, a circulação pedonal e as zonas de estacionamento.

Figura 22: Espaços Canais e Infraestruturas



Fonte: Focus Group/ CPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

7.3.7.1 Rede Viária

O traçado da rede viária, conforme referido anteriormente, contempla os troços viários existentes resultantes da implementação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós e dos

loteamentos existentes (Santeira e Patinho), bem como mantém as ligações ao exterior da Área de Localização Empresarial.

Para além das existentes, a proposta do atual PP, prevê a criação de dois novos acessos ao exterior da Área de Localização Empresarial. Prevê um acesso a sul, para estabelecer a ligação à ant. EN242-4, a via que possibilita a principal ligação à Vila de Porto de Mós. A continuidade deste troço proposto, na área que se desenvolve no exterior do PP deve ser executada em conjunto com o restante troço, contudo, é proposta a possibilidade de inversão de marcha, caso se opte por não desenvolver a via para sul. E prevê-se um outro acesso a nascente, a partir da rua das Cavadas, na continuidade de uma via existente, da Rua da Amara, que também assegura a ligação à ant. EN242-4, permitindo um acesso mais facilitado a toda a zona nascente da ALE.

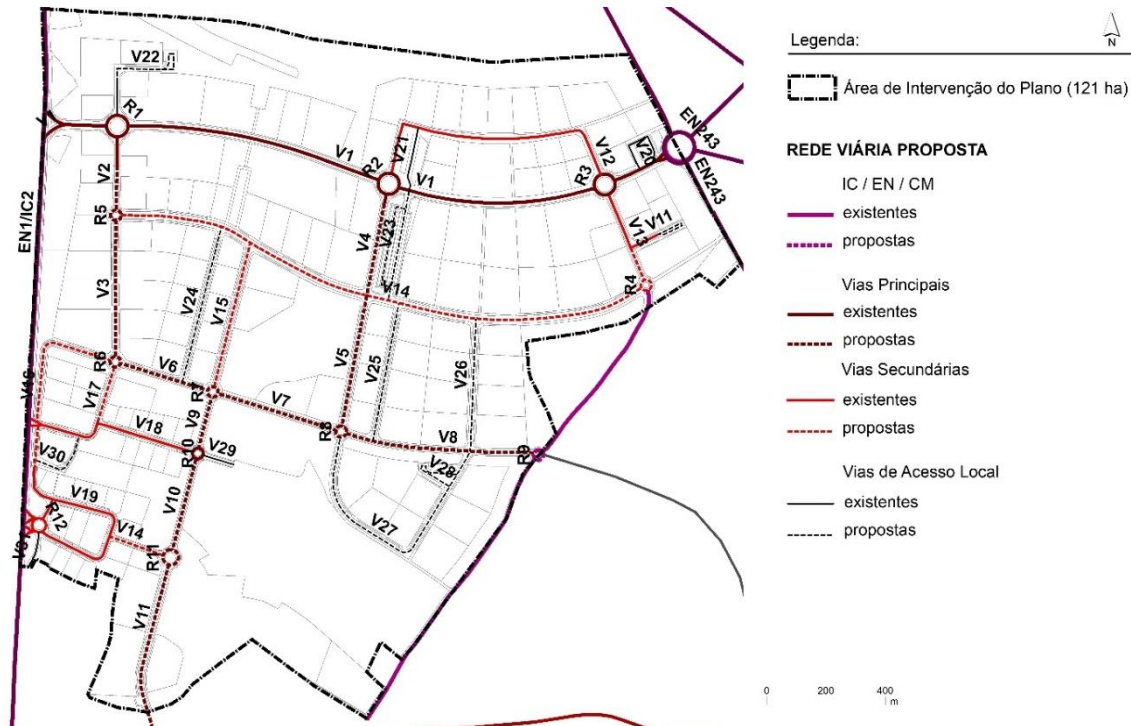
A proposta apresenta uma estrutura viária assente nos princípios acima enunciados. Privilegia-se a ligação à rede principal existente, nomeadamente ao IC2 e à EN243, criando um ponto principal de entrada no parque. A partir desta, estrutura-se uma rede viária “interna” pontuada por áreas para parques de estacionamento, comuns a várias parcelas de ocupação.

Para estabelecer a devida articulação entre a rede viária existente e a área destinada à área de localização empresarial, com a expansão das zonas de atividades económicas existentes (Zona Industrial de Porto de Mos, Loteamento da Santeira e Loteamento da Patinha), bem como garantir a ligação à ant. EN242-4, a sul, encontram-se previstos pequenos troços viários das vias V7, V9, V10 e V14, R7 e R11 sobrepostos a zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC). Estes troços são admitidos, mas devem acautelar as ações previstas no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, em fase de projeto de execução, por forma a garantir a livre circulação das águas.

A hierarquia das vias da área de intervenção do PP da ALE de Porto de Mós contempla os seguintes níveis, tal como representados na Planta da Rede Viária Proposta - Hierarquia e Perfis, definida segundo os perfis transversais apresentados de seguida:

- **Vias Principais**, constituídas pelas vias que garantem as conexões viárias estruturantes, nomeadamente com as vias pertencentes à rede rodoviária nacional;
- **Vias Secundárias**, constituída pelas vias estruturantes que fazem a ligação entre a Rede Primária e os pontos principais da área de localização empresarial;
- **Vias de acesso local**, constituída pelas vias que asseguram a distribuição do tráfego, de carácter mais restrito ou condicionado.

Figura 23: Hierarquia da rede viária



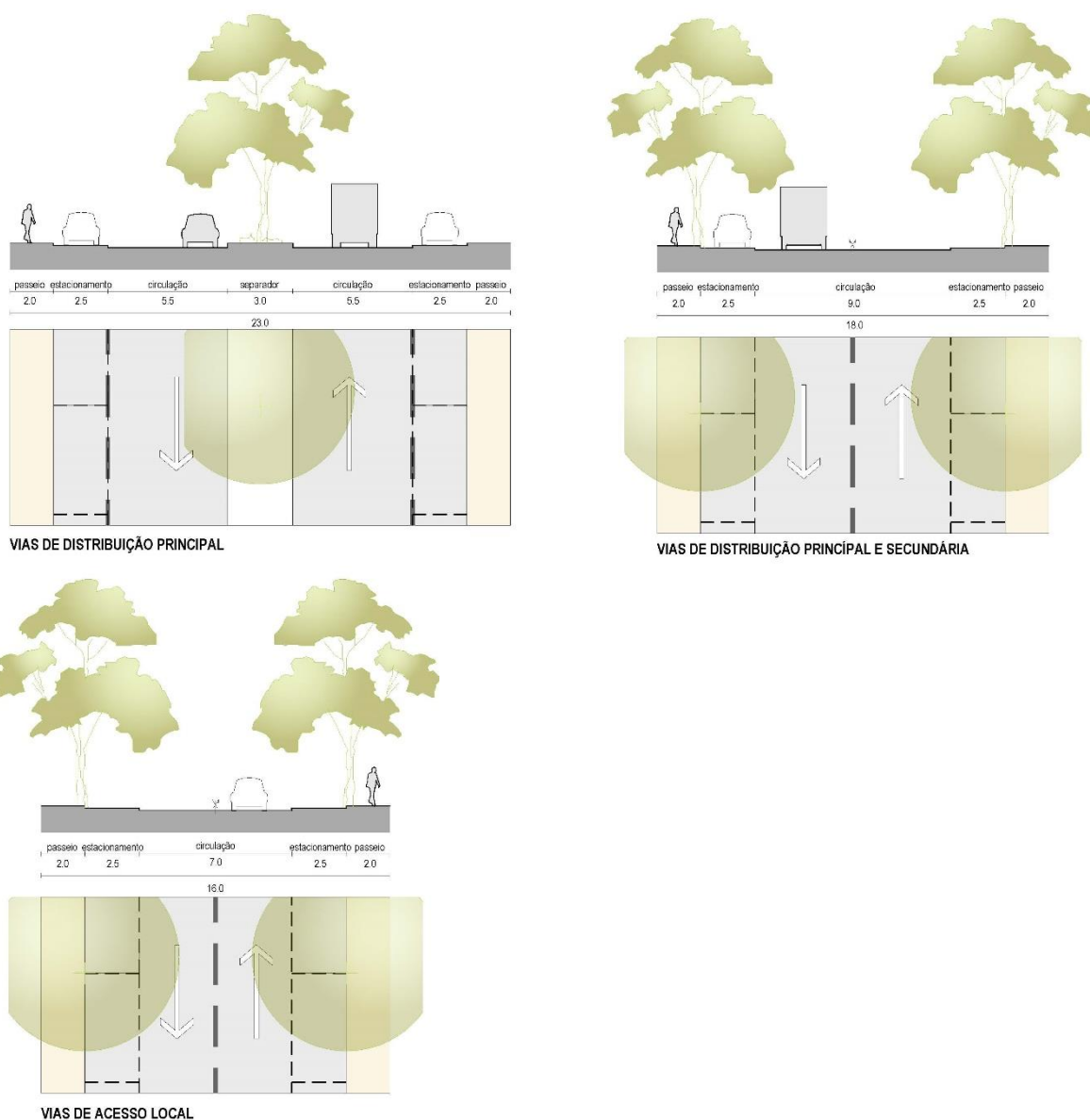
Fonte: Focus Group/ CPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

Quadro 10: Extensão das vias propostas

ID	Extensão (metros)			ID	Extensão (metros)		
	exist	prop	Total		exist	prop	Total
R1	126,8		126,8	V11	54,6	584,7	639,3
R2	125,2		125,2	V12	525,8		525,8
R3	123,9		123,9	V13	108,8	66,0	174,8
R4		62,8	62,8	V14		1.135,3	1.135,3
R5		62,8	62,8	V15		279,0	279,0
R6		62,8	62,8	V16		272,6	272,6
R7		62,8	62,8	V17	176,6	110,1	286,7
R8		65,8	65,8	V18	187,6		187,6
R9		56,5	56,5	V19	557,4	76,6	634,0
R10	62,8		62,8	V20	141,9		141,9
R11		91,0	91,0	V21	121,1		121,1
R12	82,3		82,3	V22	61,3	207,7	269,0
V1	1.181,7		1.181,7	V23		396,3	396,3
V2	54,4	83,0	137,4	V24		301,7	301,7
V3		255,2	255,2	V25		264,1	264,1
V4	18,5	175,3	193,8	V26		249,4	249,4
V5		250,0	250,0	V27		514,9	514,9
V6		171,9	171,9	V28		145,1	145,1
V7		232,0	232,0	V29	60,2		60,2
V8		357,2	357,2	V30		127,1	127,1
V9		98,6	98,6	V31	68,8		68,8
V10		178,8	178,8	Total	3.840,0	6.996,7	10.836,8

Fonte: Focus Group

Figura 24: Perfis tipo



Fonte: Focus Group

As vias principais são arborizadas e com passeios de 2,0 m de largura mínima. Nestas vias apenas será permitido o estacionamento ao longo da faixa de rodagem em zonas específicas, para permitir uma circulação fluida ao longo destes eixos. Alguns troços destas vias apresentam um separador central, sempre que possível arborizado.

Nas vias secundárias e de acesso, o perfil da faixa de rodagem é de 9m, e prevê-se, sempre que possível, estacionamento de veículos ligeiros ao longo da faixa de rodagem. Os passeios terão uma dimensão mínima de 1,60 m e serão arborizados, sempre que possível. Os lugares de estacionamento

marcados na via pública, em frente às parcelas, poderão ser adaptados, face aos licenciamentos que venham a ser apresentados.

Encontram-se localizados em diversos pontos do Plano áreas específicas para estacionamento, com lugares de estacionamento demarcados e devidamente estruturados. É também previsto estacionamento longitudinal e transversal ao longo das vias, tanto para veículos ligeiros como pesados. Para além destes, é obrigatório prever os lugares de estacionamento necessários no interior de cada parcela, de acordo com o definido no quadro da edificabilidade das parcelas, apresentado na Planta de implantação, em anexo e no regulamento.

7.3.7.2 Estacionamento

As vias de circulação rodoviária, nas frentes das parcelas, sempre que possível, integram lugares de estacionamento longitudinal ou transversal, para ligeiros e/ ou pesados, existindo ainda três áreas específicas destinadas a parqueamento de ligeiros e pesados.

A determinação da área de construção máxima é essencial para o cálculo do número de lugares de estacionamento necessários. Para a área de localização empresarial, a identificação das necessidades de lugares de estacionamento privado resulta da aplicação de parâmetros definidos no PDM em vigor, contudo, em resultado da experiência da Câmara Municipal nos últimos anos, consideram-se demasiado exigentes face à realidade municipal e às necessidades das empresas locais.

Tendo em consideração os parâmetros do PDM em vigor e a área de construção existente e prevista pelo Plano de Pormenor, e atendendo à aplicação do valor mais restritivo em função do uso previsto, apresentam-se de seguida os quadros com a quantificação das necessidades de estacionamento.

Quadro 11: Parâmetros de dimensionamento de estacionamento – PDM em vigor

Indústria armazéns	<p>a) 1 lugar/ 75m² a.c.ind./ armaz.;</p> <p>b) Pesados: 1 lugar/ 500m² a.c.ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/ lote (a localizar no interior do lote);</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p>
Serviços	<p>a) 3 lugares/ 100m² a.c.serv. para establ. ≤500m²;</p> <p>b) 5 lugares/ 100m² a.c.serv. para establ. >500m²;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.</p>
Comércio	<p>1. Comércio:</p> <p>a) 1 lugar/ 30m² a.c.com. para establ. <1000m² a.c.;</p> <p>b) 1 lugar/ 25m² a.c.com. para establ. de 1000m² a.c., a 2500m² a.c.</p> <p>c) 1 lugar/ 15m² a.c.com. para establ. >2500m² a.c., e cumulativamente 1 lugar de pesado/ 200m² a.c.com.</p>

Fonte: PDM de Porto de Mós/ Focus Group

Quadro 12: Quantificação das necessidades de estacionamento público e privado (PDM em vigor)

Estacionamento (parâmetros PDM)	n.º lugares privados previstos (*)		n.º de lugares públicos necessários	
	ligeiros	pesados	ligeiros	pesados
Indústria e/ ou armazéns	5.097	773	1.019	155
serviços	379	0	114	3
comércio	379	0	0	0
TOTAL	5.856	773	1.133	155

(*) cálculo em função do parâmetro mais restritivo para o uso mais previsto em cada parcela

Fonte: Focus Group

Neste sentido, em virtude da experiência da CM, o presente Plano de Pormenor define parâmetros menos exigentes dos que os do PDM em vigor para o estacionamento privado, e não prevê a obrigatoriedade de considerar estacionamento de pesados no interior da parcela, nomeadamente:

- indústria e/ou armazéns - 1 lugar de ligeiros/ 75m² de área de construção;
- Comércio - 1 lugar de ligeiros/ 30m² de área de construção;
- Serviços - 3 lugares de ligeiros/ 100m² de área de construção;
- Na coexistência de usos na mesma parcela, aplica-se o parâmetro definido nas alíneas anteriores mais restritivo.

Quadro 13: Proposta do Plano de Pormenor de áreas destinadas a estacionamento público

ESTACIONAMENTO PÚBLICO	Área (m ²)		n.º lugares		%	
	existente	previsto	existente	previsto		
Ligeiros	existente	2.255	15.279	180	1.222	86,8%
	previsto	13.024		1.042		
Pesados	existente	1.775	10.405	71	186	13,2%
	previsto	8.629		115		
TOTAL		25.684		1.408		100,0%

Fonte: Focus Group

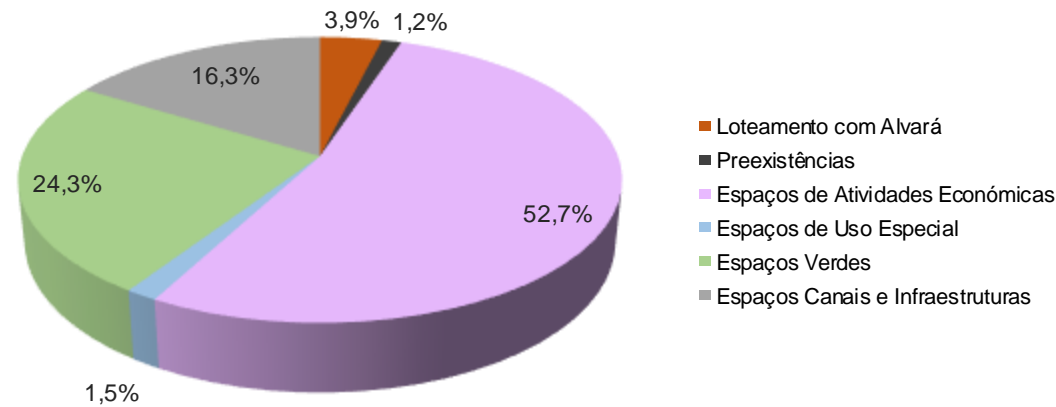
A proposta de Plano de Pormenor prevê no total a criação de 1.408 lugares de estacionamento público, 1.222 lugares para ligeiros e 186 lugares para pesados.

Conclui-se que a proposta respeita os parâmetros previstos pelo PDM em vigor para o estacionamento público, prevendo-se inclusivamente mais 89 lugares para ligeiros e mais 31 lugares para pesados dos que os previstos pelo PDM em vigor. Relativamente ao estacionamento privado, a proposta respeita o previsto para estacionamento de ligeiros, contudo, no que se refere a estacionamento de pesados, o plano de pormenor altera o PDM em vigor, uma vez que não prevê a obrigatoriedade de criar lugares de estacionamento no interior das parcelas. Considera-se, que o estacionamento público para pesados é suficiente e dá resposta às necessidades das atividades económicas existentes e previstas.

7.3.8 Quantificação da Proposta

Para efeitos de análise quantitativa das propostas do PP da ALE de Porto de Mós, apresentam-se os seguintes quadros e gráficos:

Gráfico 6: Quantificação do PP



Fonte: Focus Group

Quadro 14: Quantificação da proposta – Quadro Síntese

INDICADORES GLOBAIS		Área		Área de Construção máxima m ²	
		m ²	%		
Operação de Loteamento com Alvará em vigor	Parcelas com Alvará de Loteamento	47 146	3,9%	(¹)	
Preexistências	Parcelas existentes ao logo do IC2/ EN1	14 835	1,2%	8 901	
Espaços de Atividades Económicas	Indústria (63 parcelas)	395 373	52,7%	237 224	
	Indústria/ armazenagem, serviços e comércio (42 parcelas)	185 135		129 594	
	Comércio e serviços (11 parcelas)	32 521		22 765	
	Unidades de gestão de resíduos (3 parcelas)	22 132		15 492	
	Área de Reserva	3 877		-	
Espaços de Uso Especial	Equipamentos de Utilização Coletiva (4 parcelas)	17 931	1,5%	12 551	
Espaços Verdes	Espaços verdes de proteção e enquadramento	294 843	24,3%		
Espaços Canais e Infraestruturas	vias de circulação viária	existente	57 291	16,3%	
		previstas	62 555		
	passeios/ circulação pedonal	existente	16 947		
		previstas	34 813		
	Estacionamento	existente	4 030		
		previstas	21 653		
Áreas técnicas de apoio	502				
TOTAL		1 211 584	100%	426 527	

(¹) aplicam-se os parâmetros definidos nos alvarás

ESTACIONAMENTO PÚBLICO		Área (m ²)		n.º lugares		%
Ligeiros	existentes	2 255	15 279	180	1 222	86,8%
	previsto	13 024		1 042		
Pesados	existentes	1 775	10 405	71	186	13,2%
	previsto	8 629		115		
TOTAL		25 684		1 408		100,0%

Fonte: Focus Group

7.4 INFRAESTRUTURAS URBANAS

7.4.1 Infraestruturas de Abastecimento de Água

A rede de abastecimento de água interligará as redes existentes, e fará a ligação principal mais a Sul, conforme indicado nas peças desenhadas.

Os materiais a utilizar serão o PEAD com acessórios em ferro fundido do tipo AVK, ou similar.

Os marcos de incêndio deverão ser do tipo derrubável, homologado e aceites pelas corporações de bombeiros locais.

7.4.2 Infraestruturas de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais

A rede de drenagem de águas residuais domésticas será em PP SN8 DN250 e PP SN8 DN315, sendo considerada alternativa a tubagem em PVC SN6.

A rede de drenagem considerará a desativação da EEAR existente, continuando a rede para jusante, graviticamente, até à ligação à rede existente mais a Sul.

A rede de drenagem de águas pluviais será razoavelmente dispersa, prevendo-se diversas ligações à linha de água existente, diminuindo o impacto em termos de caudais de ponta no sistema de drenagem.

Os materiais previstos para a rede de drenagem serão o betão simples e armado, conforme o diâmetro.

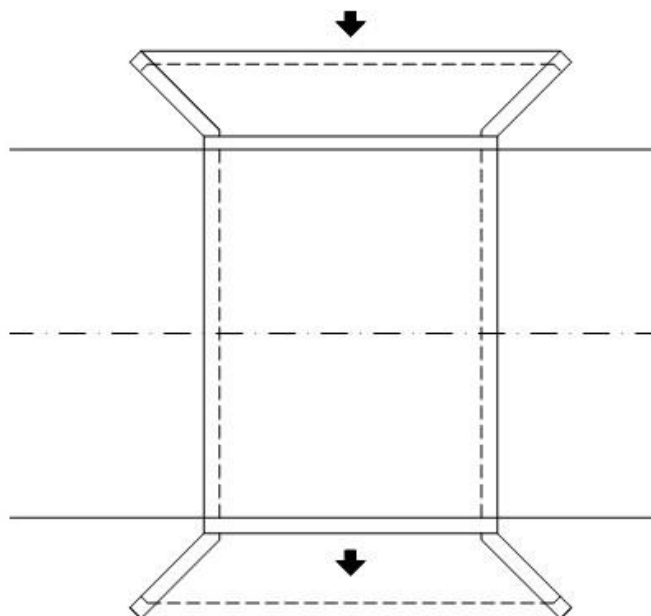
As caixas de visita e os sumidouros deverão possuir tampas da classe D400. Os degraus a colocar deverão ter cobertura plástica.

Nos locais de atravessamento de linhas de água e nas zonas alagáveis serão previstas passagens hidráulicas por forma a permitir a passagem da água sem a criação de bacias de retenção a montante dos arruamentos a atravessar. Será previsível a execução de pequenas pontes com pilares/parede afastados cerca de 5m entre si, em toda a largura da zona alagável e de escoamento superficial.

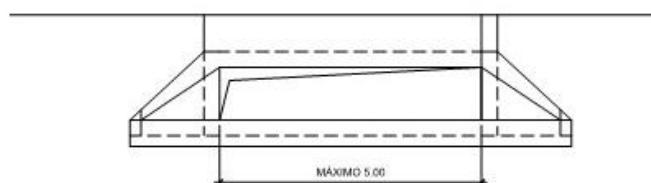
Nos desenhos seguintes apresenta-se uma solução tipo para atravessamento de uma pequena linha e para atravessamento de uma zona mais extensa. A ideia é de ter modulação de cerca de 5m para as áreas a tratar.

Figura 25: Solução tipo das passagens hidráulicas

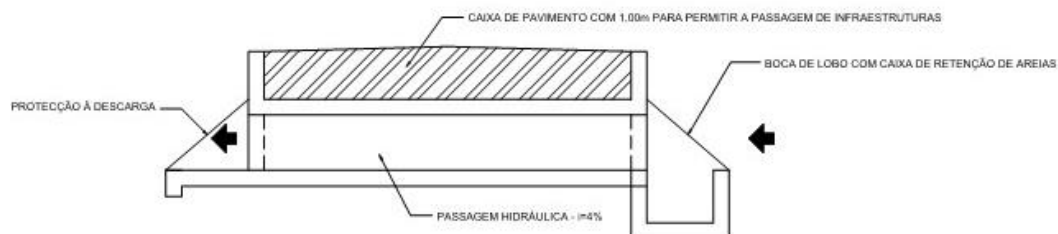
PLANTA TIPO DA PASSAGEM HIDRÁULICA



ALÇADO DO LADO A JUSANTE

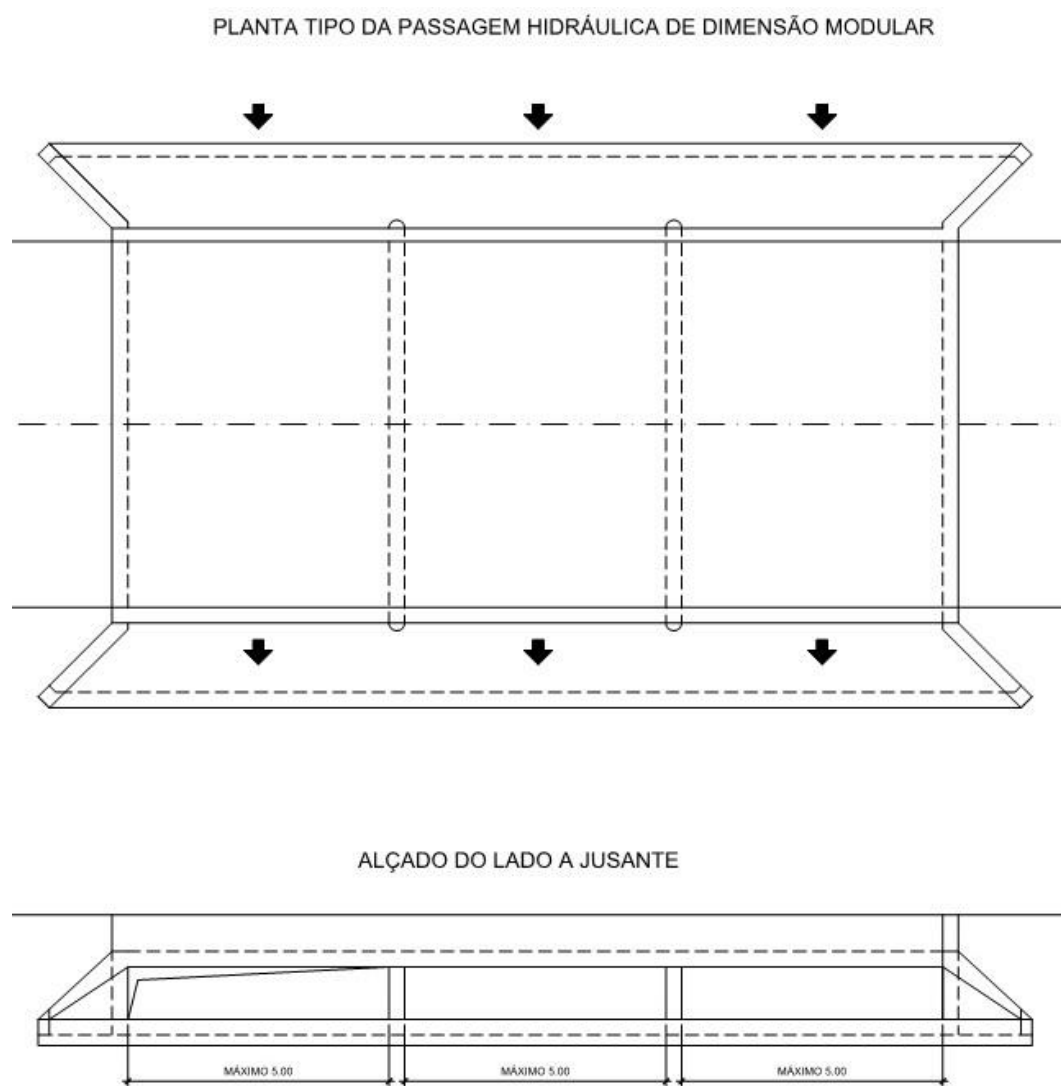


CORTE LONGITUDINAL ESQUEMÁTICO DA TRAVESSIA SOB O ARRUAMENTO



Fonte: Focus Group

Figura 26: Solução tipo das passagens hidráulicas (cont.)



Fonte: Focus Group

7.4.3 Infraestruturas Elétricas

7.4.3.1 Alimentação de Energia

A conceção geral do sistema de alimentação de energia elétrica ao PP, orientou-se no sentido de assegurar uma solução integrada a todo o conjunto, traduzida pela continuidade do fornecimento de energia.

Prevê-se a necessidade de alimentar uma potência aproximada de 12 MVA estimada de acordo com as áreas dos lotes, ainda não ocupados.

Foi prevista a utilização de três anéis em MT (um existente e dois novos), tal como indicado na peça desenhada respetiva, de forma permitir o faseamento do plano. A forma como foi estabelecida esta rede visa criar a maior flexibilidade possível, para as várias alternativas no que concerne à ligação da rede de MT, que alimenta os lotes em estudo, com a rede existente da EDP.

A tensão nominal da Rede local de Média tensão é de 30kV.

Deverão ser previstos Postos de Seccionamento e Transformação Públicos, instalados em lotes específicos e Postos de Transformação Privados alimentados a partir do PST Público mais próximo. A localização e potência de cada um dos PT's apresentados deverá ser confirmada em fase de projeto posterior.

Devido à complexidade das interligações com a rede existente no local, estas deverão ser discutidas e posteriormente aprovadas pela EDP Distribuição, de forma a poder-se realizar o esquema de alimentações de MT proposto.

7.4.3.2 Elementos Base

A potência prevista para cada um dos lotes foi definida tendo em conta a natureza da ocupação prevista de acordo com os valores seguintes:

- Indústria de pequena/média dimensão (< 200 m²) - 100 VA/m²
- Indústria de grande dimensão (< 200 m²) - 80 VA/m²
- Comércio e Serviços - 110 VA/m²
- Equipamentos Públicos - 100 VA/m²

7.4.3.3 Rede de distribuição em média tensão

A rede de distribuição em média tensão de 30 KV fará a interligação entre os Postos de Transformação a construir e a rede de média tensão existente e será do tipo subterrânea.

Os cabos de média tensão serão instalados, regra geral, em vala apropriada, sinalizados por meio de rede plástica vermelha e fita da mesma cor e protegidos por lajetas de betão armado. No

atravessamento de vias de circulação de veículos serão previstas travessias constituídas por tubos e caixas de visita.

As caixas de visita e os tubos a utilizar deverão obedecer às especificações próprias da EDP.

7.4.3.4 Rede de distribuição em baixa tensão

A rede de distribuição em baixa tensão deverá ser do tipo subterrânea, a conceber em fase de projeto posterior tomando em linha de conta as prescrições regulamentares, bem como as necessidades previstas para dotar a área de intervenção do Plano de infraestruturas de eletricidade capazes de alimentar em boas condições de eficiência, garantia de serviços e de segurança todas as instalações elétricas que farão parte dos imóveis, que lá serão construídas.

A alimentação dos lotes far-se-á a partir dos armários de distribuição de BT alimentados através dos postos de transformação da entidade distribuidora de energia – EDP, a construir em locais reservados para o efeito.

7.4.3.5 Iluminação pública

A rede de iluminação pública compreende os aparelhos de iluminação, as colunas de iluminação, os armários de distribuição e telecomando e os correspondentes circuitos destinados à sua alimentação elétrica (dever-se-á seguir os modelos de referência a indicar pela Câmara Municipal).

As zonas industriais existentes já possuem iluminação pública adequada.

As restantes vias de circulação de veículos e de pessoas e parques de estacionamento serão dotadas de sistemas de iluminação pública apropriados, a caracterizar com detalhe em fase de projeto posterior.

A alimentação de energia aos circuitos de iluminação será realizada a partir de quadros elétricos próprios (Armários IP) alimentados a partir do PST público da zona a que pertencem, de onde partirão as alimentações aos circuitos de iluminação. Nestes quadros ficará instalada a aparelhagem de proteção, telecomando e contagem desta instalação.

7.4.4 Infraestruturas de Comunicações

A totalidade da área do PP da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós será dotada de uma rede principal de tubos e caixas, enterrada, tal como apresentado no desenho em anexo a partir da qual será, em fase de detalhe posterior, realizada a interligação a cada um dos lotes previstos.

Nas áreas a intervencionar onde a rede de telecomunicações ainda é constituída por troços de rede aérea e com o objetivo de melhorar a continuidade e a qualidade de serviço e fomentar de forma mais fácil o surgimento de novos operadores de telecomunicações na zona será prevista a substituição e renovação dessa rede de infraestruturas aéreas para que esta rede passe a ser integralmente do tipo subterrânea.

Serão exceção os lotes periféricos do PP que já se encontram em funcionamento e que interligam com os operadores públicos de telecomunicações através de rede aérea como por exemplo os lotes números 63, 150,151,152 e 153.

A rede de tubagem será composta por tubos PVC de diâmetro 110 mm destinados ao encaminhamento de cabos de pares de cobre e cabos coaxiais e tritubos PEAD de diâmetro 40 mm para o encaminhamento de fibras óticas.

As caixas a utilizar deverão ser de tipo normalizado, de acordo com o ITUR, e possuir a designação PT.

7.4.5 Rede de Gás Natural

A rede de distribuição de gás far-se-á numa primeira fase a um sistema com reservatório(s) mas prevendo a sua ligação eventual a um gasoduto que passe nas imediações.

A tubagem deverá ser em PEAD com acessórios no mesmo material.

8 PATRIMÓNIO

Existem inúmeros testemunhos construídos e arqueológicos no concelho e que urgem proteger, pois permitem um conhecimento razoável da evolução e fixação dos povos na região.

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor de Porto de Mós, na área de intervenção do PP da ALE de Porto de Mós identifica-se o seguinte Valor Cultural relativo a Património arqueológico e área de dispersão de vestígios, tal como identificado na Planta de Implantação.

- LXI – Pedra da Paciência (CNS – 21600) – Estação ao ar livre – Paleolítico – *“Na zona imediatamente a Norte do Parque Industrial, numa zona de pinhal, foram recolhidos vários fragmentos de sílex com vestígios de lascagem intencional. Poderá corresponder a um acampamento de ar livre. Uma vez que apenas foram recolhidos materiais de superfície, desconhece-se o estado de conservação do sítio. Na visita efetuada ao local não foram detetados quaisquer vestígios. A área encontra-se bastante intervencionada em virtude da proximidade em relação à área industrial”.*

Neste local aplica-se o definido na legislação em vigor para este tipo de achados, estabelecido na Lei 107/2001 de 8 de setembro, que estabelece no seu art.º 75º que *“em qualquer lugar onde se presuma a existência de vestígios, bens ou outros indícios arqueológicos, poderá ser estabelecido com carácter preventivo e temporário, pelo órgão da administração do património cultural competente, uma reserva arqueológica de proteção, por forma a garantir-se a execução de trabalhos de emergência, com vista a determinar o seu interesse. E n.º 5 do mesmo artigo “Desde que os bens arqueológicos não estejam classificados, ou em vias de o serem, poderão os particulares interessados promover, total ou parcialmente, a expensas suas, nos termos da lei, os trabalhos arqueológicos de cuja conclusão dependa a cessação das limitações previstas nos n.ºs 2 e 4 do presente artigo.*

9 ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO

A Lei de Bases da Proteção Civil determina que “os instrumentos de gestão territorial devem estabelecer os comportamentos suscetíveis de imposição aos utilizadores do solo, tendo em conta os riscos para o interesse público relativo à proteção civil, designadamente nos domínios da construção de infraestruturas, da realização de medidas de ordenamento e da sujeição a programas de fiscalização”.

De acordo com o art.º 13º do RJIGT, os planos territoriais identificam e “delimitam as áreas perigosas e de risco, identificam os elementos vulneráveis para cada risco e estabelecem as regras e as medidas para a prevenção e minimização de riscos, em função da graduação dos níveis de perigosidade e de acordo com os critérios a estabelecer pelas entidades responsáveis em razão da matéria”.

De acordo com a informação disponibilizada na revisão do PDM de Porto de Mós, recentemente aprovada, atendendo ao devido enquadramento das áreas de risco identificadas no **PROT Centro e Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil (PMEPC) de Porto de Mós**, onde são identificadas as principais vulnerabilidades do território, na área de intervenção do Plano de Pormenor, como área de risco ao uso do solo observam-se “Áreas com suscetibilidade de Cheias e Inundações”, que correspondem à tipologia Zonas Ameaçadas pelas Cheias da Reserva Ecológica Nacional, que quando enquadradas em perímetro urbano são denominadas Zonas Inundáveis.

Relativamente à presença de outros riscos, interessa salientar que na área do Plano e envolvente próxima não existem áreas de alta e muito alta perigosidade de incêndios florestais, e que o risco de acidentes industriais no município de Porto de Mós é moderado, atendendo que as principais atividades industriais desenvolvidas estão relacionadas com a extração de calcários, a transformação de calcários, granitos e mármore, a indústria cerâmica, de ceras e de velas, que não contribuem para o risco de acidente, resultante da libertação de nuvens tóxicas, de incêndios e explosões suscetíveis de desenvolvimento em cadeia. No período de 2006 a 2012 não foram registados acidentes/incêndios industriais no município.

Zonas inundáveis / Zonas ameaçadas pelas cheias

As cheias são fenómenos naturais extremos e temporários, provocados por precipitações moderadas e permanentes ou por precipitações repentinas e de elevada intensidade. Este excesso de precipitação faz aumentar o caudal dos cursos de água, originando o extravase do leito normal e a inundações das margens e áreas circunvizinhas. A prevenção e mitigação do efeito das cheias e, por isso, de extrema importância. A análise do risco de cheia e a gravidade dos seus efeitos é crucial para a decisão sobre medidas de defesa a adotar.

A ocorrência de cheias naturais em Portugal é determinada, fundamentalmente, pelas condições climatológicas e fisiográficas das bacias hidrográficas.

A principal condição meteorológica responsável pela origem de elevados escoamentos e caudais, nos cursos de água, é a ocorrência de precipitações intensas. Os fatores fisiográficos correspondem à área, à forma, à densidade de drenagem e ao relevo da bacia hidrográfica. Existem ainda fatores físicos que influenciam a ocorrência de cheias como o tipo de solo, a cobertura vegetal, as condições geológicas e a rede hidrográfica.

Nesta área de incidência do Plano regista-se a existência de uma mancha de “Zonas Ameaçadas pelas Cheias”, delimitada no âmbito da REN do concelho de Porto de Mós.

Nesta área aplica-se o regime da Reserva Ecológica Nacional, bem como as seguintes disposições, definidas no artigo 92º regulamento da revisão do PDM de Porto de Mós, tal como definido no regulamento do presente plano:

- a) *“É interdita a nova edificação, com exceção de edificações de apoio à atividade agrícola;*
- b) *Na reconstrução de edifícios legalmente existentes a área de implantação tem de ser inferior ou igual à inicial e a cota de soleira tem de ser superior à cota máxima da área ameaçada pelas cheias;*
- c) *É interdita a construção de caves;*
- d) *É interdita a deposição de aterros;*
- e) *É interdita a construção de muros ou vedações que possam constituir barreiras físicas à livre circulação das águas;*
- f) *É interdito o aumento da percentagem de solo impermeabilizado.”*

As Áreas com suscetibilidade de Cheias e Inundações, encontram-se delimitadas na Planta de Implantação, identificadas como Zonas Inundáveis, bem como na Planta de Condicionantes, enquanto sistema da Reserva Ecológica Nacional.

10 TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

O presente Plano de Pormenor, de acordo com o disposto no RJIGT, contempla os elementos escritos e desenhados de suporte às operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou cadastro predial.

O Plano de Pormenor é executado de acordo com o faseamento definido na sua programação. No presente capítulo procede-se à explanação das operações de transformação fundiária necessárias para o Plano de Pormenor poder avançar para registo predial.

Efetivamente, de acordo com o RJIGT, é obrigação do Plano de Pormenor regulamentar o sistema de perequação dos valores resultantes do plano, tendo em vista impedir a desigual atribuição dos benefícios e deveres, entre os proprietários afetados e impor a justa distribuição dos mesmos, corrigindo as desigualdades na atribuição de usos e intensidades do aproveitamento urbanístico, entre os proprietários dos terrenos. Contudo, como é objetivo da Autarquia adquirir a totalidade dos prédios destinados à implementação do plano, o presente Plano não contempla o exercício da perequação compensatória.

De acordo com a legislação em vigor para os Planos Municipais de Ordenamento do Território (RJIGT), o Plano de Pormenor deve estabelecer as operações de transformação fundiária (art.º 102º), devendo integrar as Peças escritas e desenhadas que suportem as ações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, e um modelo de redistribuição de benefícios e encargos (art.º107).

As peças desenhadas que suportam as transformações acompanham o Plano, e correspondem às seguintes:

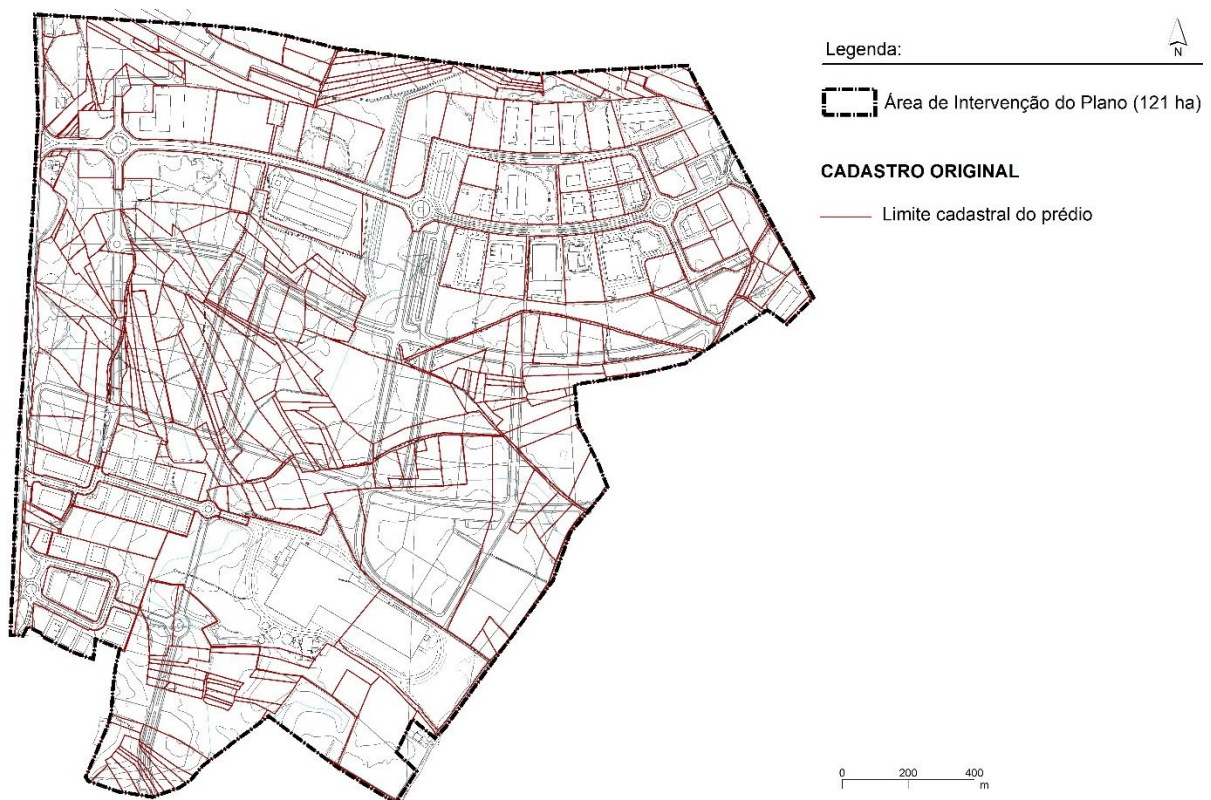
- Planta do Cadastro Original;
- Planta da Operação de Transformação Fundiária;
- Planta de Cedências.

A planta do Cadastro Original (peça desenhada n.º 22) compreende a identificação dos prédios com incidência no interior da área de intervenção do Plano de Pormenor. Nesta planta é apresentado um quadro com a informação disponível relativa a cada um dos prédios (proprietário, n.º artigo e identificação da matriz, área e ocupação). O cadastro apresentado resulta da digitalização das cartas cadastrais do antigo Instituto Português de Cartografia e Cadastro (IPCC), atual Direção Geral do Território (DGT).

Da análise desta informação verifica-se que a estrutura de propriedade é constituída por 273 prédios, incluindo parcelas já constituídas no seguimento da implementação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Porto de Mós em Vigor e dos loteamentos com os alvarás n.º 2/99 (Patinha) e n.º 3/99 (Santeira), e por espaços já pertencentes ao domínio público. Os prédios resultantes do plano de pormenor da zona industrial de Porto de Mós encontram-se identificados com a identificação do registo matricial dos lotes já implementados, enquanto que os prédios identificados com o CM1 a CM12 correspondem a parcelas adquiridas e propriedade da Câmara Municipal.

O quadro com a identificação do cadastro original é apresentado em anexo e na respetiva peça desenhada.

Figura 27: Identificação do Cadastro original



Fonte: Focus Group/ CMPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017; Cadastro: cartas cadastrais do antigo Instituto Português de Cartografia e Cadastro (IPCC), atual Direção Geral do Território (DGT).

A planta da Operação de Transformação Fundiária (peça desenhada n.º 23) corresponde à sobreposição da proposta do Plano de Pormenor com o cadastro original e à apresentação do quadro de transformação fundiária, onde consta a relação dos novos lotes com o cadastro original e respetiva informação do quadro de edificabilidade, definida para cada um dos prédios originais. Este quadro apresenta-se em anexo e na respetiva peça desenhada.

A planta de Cedências (peça desenhada n.º 24) identifica todas as áreas a ceder para o domínio municipal no âmbito do Plano de Pormenor, designadamente os espaços destinados a circulação viária e estacionamento, circulação pedonal/ passeios, infraestruturas urbanas, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva. Destas áreas são excluídas as áreas já cedidas para domínio público resultantes do plano de pormenor da zona industrial de Porto de Mós em vigor e dos alvarás em vigor, bem como as áreas já implementadas correspondentes a espaços de uso público.

As áreas de cedência estão identificadas no quadro seguinte:

Quadro 15: Quantificação das áreas de cedências para domínio público

Identificação		Área (m ²)		Área (%)	
Áreas do domínio público existentes	Circulação Viária e pedonal, estacionamento, infraestruturas e espaços verdes	142.776		28,5%	
Áreas a ceder para o Domínio Público	Circulação viária/ passeios e estacionamento	114.226	358.939	22,8%	71,5%
	Equipamentos de Utilização Coletiva	17.924		3,6%	
	Espaços Verdes de Utilização Coletiva	226.789		45,2%	
TOTAL		501.715		100,0%	

Fonte: Focus Group

11 PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

11.1 INTRODUÇÃO

São apresentados neste documento o Programa de ações articuladas para a execução do Plano de Pormenor, o seu faseamento, os custos e os meios de financiamento.

O Plano de Pormenor tem como objetivo estabelecer os princípios e as regras a que deverão obedecer todas as intervenções de âmbito municipal, a levar a efeito na área de intervenção do Plano de Pormenor da ALE de Porto de Mós, assim como a ocupação, o uso e transformação do solo quanto à conceção do espaço urbano, condições gerais de urbanização e da edificação e arranjos de espaços exteriores públicos e privados.

O Programa de execução e plano de financiamento contém a lista das ações necessárias para a sua concretização, a estimativa provisória do custo, a indicação da origem dos investimentos e a análise da sustentabilidade económica e financeira.

11.2 PROGRAMA DE EXECUÇÃO

O Programa de Execução corresponde a uma orientação ou escalonamento temporal das diversas atividades a realizar no âmbito do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial.

De acordo com o RJIGT, publicado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, o "*município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos (...)*".

A implementação da área de localização empresarial, implica a conclusão e melhoramento das infraestruturas previstas nos instrumentos aprovados e a infraestruturização da área de expansão ao nível da rede viária, rede de abastecimento e de drenagem de águas residuais e pluviais, rede elétrica, e de telecomunicações, rede de gás, incluindo a construção de equipamentos e dos espaços verdes.

Estas intervenções correspondem a um grande esforço de investimento por parte do município, daí que, as propostas apresentadas, correspondem à concretização física dos objetivos de desenvolvimento e de ordenamento previstos no Plano de Pormenor, para a sua execução.

O sistema de execução a aplicar na implementação do Plano é o de imposição administrativa, onde a intervenção é promovida pela Câmara Municipal, de acordo com o estabelecido no programa de execução que acompanha o plano.

O Programa de Execução encontra-se subdividido em grupos de intervenção: Espaços Verdes, Circulação e Estacionamento, Infraestruturas Urbanas e Equipamentos, e organizado num quadro

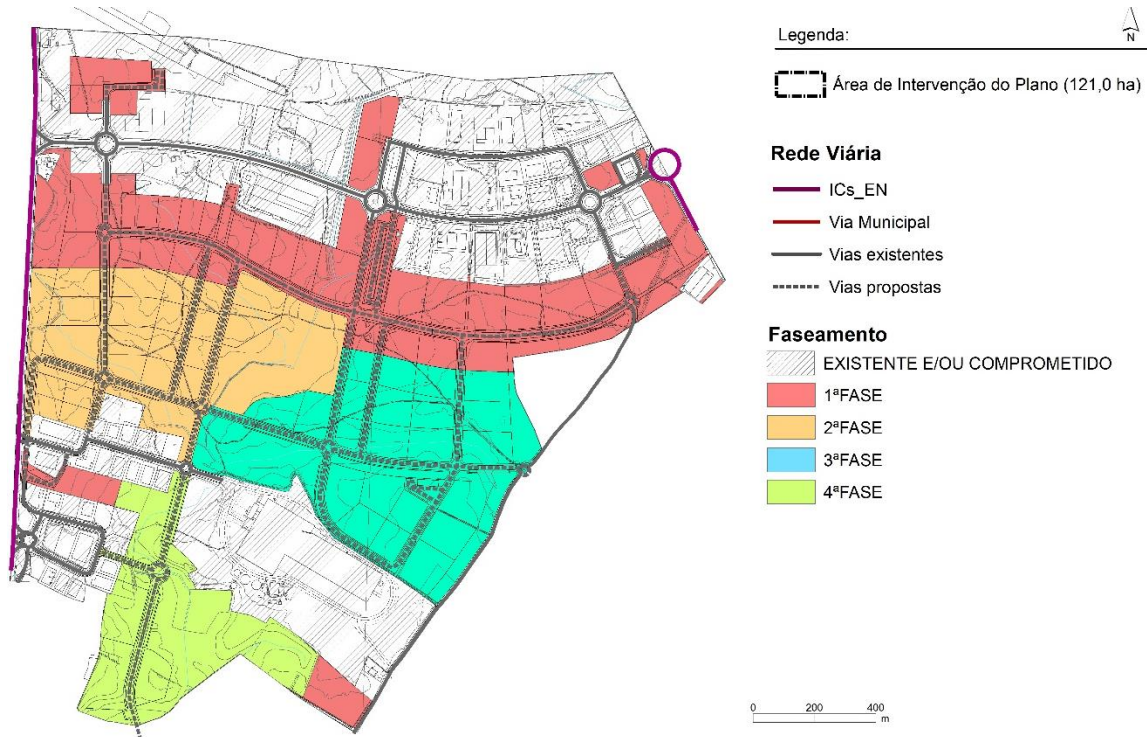
indicativo das intervenções, de acordo com o escalonamento estimado para as intervenções de carácter público.

Pretende-se que a intervenção seja implementada durante um período de 12 anos, no entanto existe a consciência de que no final desse período poderá não se verificar uma implementação integral das medidas propostas, implicando o seu reescalamento. Deste modo, o faseamento considerado para a execução da intervenção é algo flexível e serve de suporte ao Plano de Financiamento que, por sua vez, inclui a “*estimativa do custo das realizações municipais previstas*”.

Prevê-se a implementação da área de localização empresarial em 4 fases, diferenciadas pelos seguintes objetivos:

- **1ª FASE** – inclui a consolidação das zonas industriais existentes, prevendo-se a construção dos lotes ainda por executar na zona industrial de Porto de Mós, contemplando as alterações previstas no âmbito do presente Plano, e a consolidação dos loteamentos industriais existentes. Esta fase inclui a área considerada na candidatura efetuada no âmbito do Aviso n.º Centro 53-2016-O1
- **2ª FASE** – inclui o desenvolvimento, a implementação e a infraestruturização do parque empresarial poente, implantado na proximidade do IC2/EN1, com oferta de lotes com dimensões variáveis e de estruturas de apoio aos trabalhadores e complementares às atividades locais;
- **3ª FASE** – inclui o desenvolvimento, a implementação e a infraestruturização do parque empresarial nascente, implantado a norte da SIRPLASTE, prevendo a consolidação da área de localização empresarial de Porto de Mós, também com oferta de lotes de dimensões variáveis, com a possibilidade de atividades de diversos setores e de estruturas de apoio aos trabalhadores e complementares às atividades locais.
- **4ª FASE** – inclui a ligação viária da ALE à antiga EN242-4, prevendo-se o desenvolvimento, a implementação e a infraestruturização de novos lotes ao longo deste eixo.

Figura 28: Faseamento do PP ALE de Porto de Mós



Fonte: Focus Group/ CMPM, cartografia à escala 1/2000, voo 2016, Processos de homologação da DGT: 409 e 428 de 07/07/2017

Quadro 16: Quantificação da Proposta / Faseamento previsto

FASES	PROPOSTA	Area (m ²)		%
EXISTENTES E/OU COMPROMETIDAS	Preexistências/ compromissos	65 858,1	539 580,1	44,5%
	Espaços de Atividades Económicas (parcelas)	296 540,2		
	Espaços Canais e Infraestruturas	78 273,8		
	Espaços Verdes	98 908,1		
1ª FASE	Espaços de Atividades Económicas (parcelas)	148 455,4	251 433,4	20,8%
	Espaços de uso especial (parcelas)	7 282,8		
	Espaços Canais e Infraestruturas	51 639,2		
	Espaços Verdes	44 056,0		
2ªFASE	Espaços de Atividades Económicas (parcelas)	65 695,2	150 735,9	12,4%
	Espaços de uso especial (parcelas)	10 647,7		
	Espaços Canais e Infraestruturas	22 749,5		
	Espaços Verdes	51 643,4		
3ª FASE	Espaços de Atividades Económicas (parcelas)	102 331,8	175 734,8	14,5%
	Espaços Canais e Infraestruturas	33 195,0		
	Espaços Verdes	40 208,0		
4ª FASE	Espaços de Atividades Económicas (parcelas)	22 131,9	94 099,8	7,8%
	Espaços Canais e Infraestruturas	11 105,2		
	Espaços Verdes	60 862,7		
TOTAL		1 211 584,0		100%

Fonte: Focus Group

Em seguida procede-se à descrição de cada um dos grupos de intervenção e dos critérios utilizados na sua orçamentação e à apresentação da programação geral da proposta, reunindo as diversas intervenções previstas, tendo por base os preços de referência praticados em 2017 e a sua implementação num período de 10 anos.

11.2.1 Espaços Canais

Os espaços canais integram a rede de circulação viária, pedonal e estacionamento, para a implantação das demais infraestruturas urbanas, decorrendo em simultâneo todo o processo de infraestruturização ao nível do subsolo.

No âmbito do traçado viário, prevê-se que a implementação da totalidade da rede viária decorra de forma faseada, de acordo com o faseamento previsto para o Plano.

Para orçamentação dos arruamentos foram considerados valores de referência para a elaboração do projeto de execução dos arruamentos e para a construção das vias propostas, incluindo no valor a construção das faixas rodoviárias, passeios e estacionamento.

Quadro 17: Estimativa dos custos para a rede viária

Ações	Valor estimado (€)
Projeto de Execução de Arruamentos	89.266
Construção de novas vias	1.785.330
TOTAL	1.874.596

Fonte: Focus Group

Para orçamentação dos novos *arruamentos, passeios e estacionamento*, que abrangem uma área total de 119.022 m², foram considerados valores médios de referência, nomeadamente 15 €/ m², incluindo a construção e beneficiação das faixas rodoviárias, passeios e estacionamento, resultante da experiência na área. O preço do projeto de execução corresponde a 5% do valor do custo da construção das novas vias.

11.2.2 Infraestruturas urbanas

A estimativa do custo de construção da rede de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas, rede elétrica e iluminação e telecomunicações teve por base o previsto no Plano de Pormenor, devendo a sua implementação acompanhar a construção dos arruamentos. Considera-se que a rede de gás será executada pelo fornecedor como troca de contratos de consumo, pelo que não foi contabilizada.

11.2.2.1 Abastecimento de água

A estimativa do custo de construção da rede de abastecimento de água teve por base o disposto no capítulo respetivo relativo às infraestruturas urbanas, sintetizando-se no seguinte quadro a orçamentação das ações previstas.

Quadro 18: Orçamentação das Infraestruturas de Abastecimento de Água

Ações	Valor Estimado €
Projeto de Execução	36.300
Rede de distribuição	664.000
Marcos de incêndio	62.000
TOTAL	762.300

Fonte: Focus Group

No que respeita às redes de abastecimento, a sua implementação acompanha a construção dos arruamentos, prevendo-se a conclusão em função do faseamento previsto para o Plano.

Para a colocação de tubagem em PEAD PN10 em pavimentos interiores e exteriores em rede de distribuição, incluindo abertura e tapamento de valas e roços, levantamento e reposição de pavimento existente, com todos os acessórios em ferro fundido, do tipo AVK, ou similar, e todos os trabalhos complementares, aplicou-se os seguintes valores por metro linear: DN40 - 39,78€ e DN125 - 61,55€.

O Fornecimento e montagem de válvula de cunha enterrada (PN10) para tubagem de PVC/PEAD, em ferro fundido dúctil, do tipo PAM EURO 20 tipo 24, ou equivalente, incluindo campânula, conjunto de manobra e cabeça móvel, ligações e todos os trabalhos complementares. Para as válvulas DN 100 - para tubagem DN110 - RefªRD10D8ZN, aplicou-se um valor unitário de €265,34, sendo previstas válvula DN125 para a tubagem DN 125 - para tubagem DN125 -RefªRD12D8ZN, com um valor unitário de €357.82.

Para o fornecimento e colocação de marcos de incêndio derrubáveis, do tipo SOMEPAL, com uniões STORZ, incluindo todos os acessórios de fixação, ligações e trabalhos complementares, do tipo DN100, aplicou-se um valor unitário de 1.750€.

O valor do projeto de execução corresponde a 5% do valor do custo da construção da rede de abastecimento de água.

11.2.2.2 Drenagem e Tratamento de Águas Residuais

A orçamentação da rede de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais teve por base o disposto no respetivo capítulo das infraestruturas urbanas, sintetizando-se no seguinte quadro a orçamentação das ações previstas.

Quadro 19: Orçamentação da rede de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais

Ações	Valor Estimado €
Projeto de Execução	79.750
Rede pública de coletores domésticos	715.000
Rede pública de coletores pluviais	880.000
TOTAL	1.674.750

Fonte: Focus Group

Para a rede doméstica, para o Fornecimento e colocação de tubagem enterrada de PVC SN6 (área de aplicação U), incluindo abertura e tapamento de valas, todos os acessórios, materiais e trabalhos necessários, aplicou-se os seguintes valores por metro linear: DN200 - 69,79€, DN250 - 90,52€ e DN315 - 117,47€.

A execução de caixa de visita em anéis de \varnothing 1.00m e cone de betão pré-fabricados assentes com argamassa de cimento e areia, base em betão simples formando meia cana para encaminhamento / base pré-fabricada do tipo UPONOR, tampa metálica de acordo com a NP EN124, com 0.60m de abertura útil, do tipo «REXEL» ou equivalente, incluindo degraus em varão \varnothing 20mm chumbados aos elementos pré-fabricados, movimento de terras e todos os trabalhos complementares, tem um preço unitário de 400€.

Para a rede de pluviais, para o fornecimento e colocação de tubagem de Betão, quando enterrada, incluindo abertura e tapamento de valas, todos os acessórios, materiais e trabalhos necessários, aplicou-se os seguintes valores por metro linear: DN300 - manilha não armada - 40,41€, DN400 - manilha não armada - 105,68€ e DN500 - manilha não armada - 123,2€.

Para a execução de caixa de visita em anéis de \varnothing 1.25 m e cone de betão pré-fabricados assentes com argamassa de cimento e areia, base em betão simples formando meia cana para encaminhamento / base pré-fabricada do tipo UPONOR, tampa metálica de acordo com a NP EN124, com 0.60m de abertura do tipo «REXEL» ou equivalente, útil, incluindo movimento de terras, degraus em varão \varnothing 20mm chumbados aos elementos pré-fabricados, movimento de terras e todos os trabalhos complementares, aplicou-se como valor unitário 500€.

Nesta rede foi ainda considerada para a execução de proteção à descarga em betão armado, conforme peças desenhadas, incluindo escavação e todos os trabalhos necessários, a aplicação de um valor unitário de 1.000€.

No que respeita às redes de abastecimento, a sua implementação acompanha a construção dos arruamentos, prevendo-se a conclusão em função do faseamento previsto para o Plano, à semelhança da rede de abastecimento de água.

O valor do projeto de execução corresponde a 5% do valor do custo da construção da rede de drenagem e tratamento de águas residuais

11.2.2.3 Infraestruturas elétricas e iluminação pública

A orçamentação da rede elétrica e da iluminação pública teve por base o disposto no respetivo capítulo das infraestruturas urbanas, sintetizando-se no seguinte quadro a orçamentação das ações previstas.

Quadro 20: Orçamentação das Infraestruturas Elétricas e Iluminação Pública

Ações	Valor Estimado €
Projeto de Execução	68.750
Rede Elétrica de Média Tensão	840.000
Rede Elétrica de Baixa Tensão	245.000
Rede de Iluminação Pública	290.000
TOTAL	1.443.750

Fonte: Focus Group

No que respeita às infraestruturas elétricas e à iluminação pública, a sua implementação acompanha a construção dos arruamentos, prevendo-se a conclusão em função do faseamento previsto para o Plano. O valor do projeto de execução corresponde a 5% do valor do custo da construção da rede elétrica e iluminação pública.

11.2.2.4 Infraestruturas de telecomunicações

A orçamentação da rede de telecomunicações teve por base o disposto no respetivo capítulo das infraestruturas urbanas, sintetizando-se no seguinte quadro a orçamentação das ações previstas.

Quadro 21: Orçamentação das infraestruturas de telecomunicações

Ações	Valor Estimado €
Projeto de Execução	19.800
Rede de Telecomunicações (ITUR)	396.000
TOTAL	415.800

Fonte: Focus Group

No que respeita às infraestruturas de telecomunicações, a sua implementação acompanha a construção dos arruamentos, prevendo-se a conclusão em função do faseamento previsto para o Plano. O valor do projeto de execução corresponde a 5% do valor do custo da construção da rede de telecomunicações.

11.2.2.5 Rede de distribuição de gás

Normalmente esta rede é executada pelo fornecedor como troca de contratos de consumo, pelo que não foi contabilizada no âmbito do Plano de Pormenor.

11.2.3 Espaços Verdes e Arborização

Nesta matéria, privilegia-se a criação de espaços verdes na Área de Localização Empresarial, que possibilitem contribuir para o reforço da Estrutura Verde e da Rede de Espaços Públicos. A implementação destes espaços é constituída pelos diversos espaços verdes propostos e pelos alinhamentos arbóreos, previstos ao longo dos arruamentos.

A implementação dos espaços verdes está prevista em função da fase de execução da ALE de Porto de Mós, o que se considera em sintonia com a dinâmica construtiva e desenvolvimento previsto.

Quadro 22: Estimativa dos custos para os espaços verdes e arborização

Ações		Valor estimado (€)
Parque Verde Central	. Projeto de Arranjos Exteriores	44.567
	. Construção da Obra	1.437.660
Restantes espaços verdes de proteção e enquadramento	. Estudo de tratamento	16.722
	. Limpeza e plantação de espécies	445.920
Arborização ao longo das vias		34.350
TOTAL		1.979.219

Fonte: Focus Group

Para a orçamentação dos espaços verdes de proteção e enquadramento, foi considerado um valor de 2€/ m², sendo que para a área do parque verde central, enquanto espaço equipado, foi considerado um valor de 20€/ m².

Neste campo foram ainda quantificadas as árvores a implantar ao longo dos arruamentos, com um custo unitário de 75€/ árvore.

O valor do projeto de execução para o parque central resulta da aplicação de um valor de referência de 6.000€/ ha, incluindo o valor do levantamento topográfico (175€/ ha). E o estudo de tratamento das restantes zonas verdes resulta da aplicação de um valor de referência de 750€/ ha.

11.2.4 Equipamentos de Utilização Coletiva

A implementação dos equipamentos é prioritária, no sentido de garantir serviços de interesse público importantes ao funcionamento da Área de Localização Empresaria.

O Plano de Pormenor propõe 4 áreas destinadas à construção de equipamentos coletivos, sem especificar a respetiva valência. Neste sentido, a orçamentação da construção destes equipamentos é definida tendo por referência valores médios de construção (700€/ m² abc). A construção destes equipamentos poderá vir a ser assumida quer por entidades privadas, quer pela estrutura que vier a ser constituída pelo município para a gestão do parque empresarial. O valor do projeto de execução corresponde a 5% do valor do custo da construção dos equipamentos previstos.

Quadro 23: Estimativa dos custos para os equipamentos de utilização coletiva

Ações	Valor estimado (€)
Projetos de arquitetura, especialidades e arranjos exteriores	439.299
Construção de Equipamentos (EQ1 a EQ4)	8.785.977
TOTAL	9.225.276

Fonte: Focus Group

11.3 PROGRAMAÇÃO GERAL E FINANCIAMENTO

No quadro apresenta-se a programação prevista e orçamentação estimada para a construção das intervenções de responsabilidade pública previstas no âmbito do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial, incluindo o valor dos respetivos projetos.

Quadro 24: Programação Geral

Faseamento	1ª FASE			2ª FASE			3ª FASE			4ª FASE			Valor Estimado €
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
ESPAÇOS CANAIS													1.874.596
ABASTECIMENTO DE ÁGUA													762.300
DRENAGEM DE ÁGUAS													1.674.750
REDE ELÉCTRICA E ILUMINAÇÃO													1.443.750
REDE DE TELECOMUNICAÇÕES													415.800
ESPAÇOS VERDES													1.979.219
EQUIPAMENTOS													9.225.276
TOTAL													17.375.692

Fonte: Focus Group

Quanto ao financiamento da intervenção, as intervenções identificadas terão por base o recurso a fundos comunitários a fundo perdido, onde apenas 15% do investimento será da responsabilidade da Autarquia, atendendo que se trata de um investimento de interesse público e de desenvolvimento socioeconómico local.

11.4 SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

De acordo com o art.º 72º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a "reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais". Refere ainda que a reclassificação do solo "deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos". Neste sentido, de acordo com o n.º 3 do art.º 72º deste diploma "a demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:

- a) *Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;*
- b) *Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;*
- c) *Demonstração da viabilidade económico -financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público";*

Quanto ao exposto na **alínea a)**, relativa à **demonstração da indisponibilidade de solo urbano**, na área urbana existente, considera-se que o presente plano resulta da necessidade de alargar a zona industrial existente, face à inexistência de lotes disponíveis, atendendo à procura existente. O alargamento da atual zona industrial resulta ainda da operacionalização dos objetivos definidos para a unidade operativa de planeamento e gestão prevista no Plano Diretor Municipal em vigor, U20 "Área de Localização Empresarial de Porto de Mós", nomeadamente:

- *"Definir uma estrutura urbana de base que permita criar condições para a fixação de indústrias e de outras atividades económicas;*
- *Criar áreas de localização empresarial, permitindo dar resposta à crescente procura, por parte de empresas, para a instalação de atividades económicas, de serviços e de equipamentos de suporte à atividade empresarial, e que contribua para o desenvolvimento local, para a atracção e fixação de população, para a criação de emprego e valorização dos recursos humanos e para a dinamização da evolução do concelho;*

- *Promover a ocupação, uso e transformação do solo, ancorada em conceitos de planeamento e urbanismo e numa gestão sustentável, visando a integração paisagística das intervenções, assegurando o seu enquadramento único na envolvente e a gestão eficiente dos recursos".*

A ALE de Porto de Mós irá assim permitir dinamizar e impulsionar a economia regional e local, bem como potenciar a criação ou descentralização de empresas por via da instalação de novas unidades em parcelas infraestruturadas. O desenvolvimento económico do concelho tem sido uma das preocupações da autarquia, que nos últimos anos investiu na melhoria dos acessos rodoviários internos e de ligação ao exterior, que resultam na existência de um polo atrativo para a fixação de atividades económicas, que já se tem demonstrado, não existindo atualmente resposta suficiente à procura existente.

Assim, a criação da ALE de Porto de Mós, surge assim da necessidade de aumentar a oferta na região e ir ao encontro das necessidades sentidas pelas empresas, diversificando o tecido económico do concelho e da região, sem descurar as mais valias geradas e a racionalidade e sustentabilidade do projeto proposto.

Como mais valias da implementação da ALE de Porto de Mós, destacam-se as seguintes:

- Mais valias em termos económicos, pelo impulsionamento do investimento na economia local e a projeção do concelho no mercado nacional;
- Mais valias ao nível social, impulsionado pelo aumento da oferta de emprego em setores de atividade diferenciados atenuando problemas sociais e de desemprego existentes no concelho e na região. Estimando-se para já a criação de 520 novos postos de trabalho com a implementação da 1ª fase do Plano de Pormenor e no total de cerca de 1500 novos postos;
- Mais valias ambientais dado que, com a intervenção, garante-se a concentração de atividades económicas num espaço confinado, em prol da proliferação de forma desordenada pelo concelho, conseguindo ganhos significativo em termos ambientais, nomeadamente:
 - Criação de um corredor verde coincidente com a área de Reserva Ecológica Nacional (REN) e de Zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC), com exceção de algumas áreas imprescindíveis à construção das infraestruturas necessárias.
 - Dotar as parcelas destinadas a atividades económicas (indústria/ armazéns/ comércio/ serviços) com áreas de construção e implantação definidas e do acesso às redes de infraestruturas, garantindo-se o tratamento adequado dos efluentes e da drenagem de águas pluviais;
 - Em termos de ruído, a concentração das atividades económicas na ALE, reduz o impacto sobre aglomerados urbanos e facilita a implementação de medidas que visam a minimização do ruído existente;

Quanto à **alínea b)**, no que se refere ao **impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente**, considera-se que a implementação da proposta do Plano irá aumentar a carga sobre as infraestruturas existentes, contudo considera-se que a rede existente nas imediações terá que ser adaptada para suportar os fluxos da intervenção prevista para a ALE de Porto de Mós.

No que respeita à rede de abastecimento de água, com a implementação do Plano prevê-se um incremento de consumo correspondente a 1500 trabalhadores, com uma capitação estimada de 100 l/hab/dia, dado que se trata de um loteamento industrial, em que o consumo se resumirá essencialmente às instalações sanitárias dos diversos lotes. Assim sendo, tendo um fator de ponta de 3.8, obteremos um caudal de cálculo de aproximadamente 4.3 l/s. Como apenas existe uma ligação à rede existente, esta terá de suportar este caudal pontual nesse ponto.

E quanto à rede de drenagem de águas residuais domésticas, tendo em conta o incremento de descargas correspondentes aos 1500 trabalhadores referidos, com uma capitação de 80 l/hab/dias, teremos um fator de ponta de 2.3 a que corresponderá um caudal de cálculo de aproximadamente 3.4 l/s. O caudal de infiltração, tendo em conta que se tratará de uma rede nova admite-se que seja na ordem de 0,5 m³/dia, o que é pouco relevante. Como apenas existe uma ligação à rede existente, esta terá de suportar este caudal pontual nesse ponto.

Por fim, no que se refere à rede de drenagem de águas pluviais, considera-se que a tendo em conta que a proposta do Plano terá muitas descargas nas linhas de água, não se prevê nenhuma descarga de água de grandes dimensões. No entanto, já que haverá impermeabilização dos solos, nas parcelas edificáveis, esta questão deverá ser analisada aquando do projeto de execução. Como não se está a intervir nas zonas junto da linha de água, prevê-se que estas zonas possam servir de volante de receção de águas pluviais, não sendo previsível nesta fase a execução de bacias de retenção, já que há condições naturais para elas existirem sem quaisquer custos adicionais.

Por fim, no que se refere à **demonstração da viabilidade económico-financeira da ALE de Porto de Mós**, prevista na **alínea c)** do n.º 3 do art.º 72º do RJIGT, para além das mais valias geradas com a implementação do projeto, considera-se que o projeto demonstra racionalidade económica, quer em relação ao papel da autarquia no contexto concelhio, quer aos novos desafios que se têm de empreender na atratividade do investimento, tratando-se de um projeto indispensável e fundamental ao desenvolvimento económico do concelho.

A implementação do Plano, de acordo com a orçamentação prevista, implica um investimento total de **17.375.692€**, excluindo o valor dos honorários relativos à elaboração do presente Plano de Pormenor e o da aquisição de terrenos, repartido pelos vários anos de execução da operação, num total de 12 anos, conforme apresentado no Quadro 24 do subcapítulo anterior, relativo à programação geral.

De acordo com o estudo de viabilidade económica elaborado pela Autarquia para a 1ª fase de implementação da ALE de Porto de Mós, prevê-se que o projeto comece a ser amortizado e a gerar custos de exploração a partir de 2019, que englobam custos com recursos humanos, eletricidade, despesas de manutenção/ conservação, trabalhos especializados (fornecimento de serviços externos) e outros custos de exploração. No custo anual com os recursos humanos considera os encargos totais com o pessoal afeto às obras que irão fazer trabalhos pontuais de manutenção dos espaços públicos da ALE. Nos custos de eletricidade foram estimados encargos anuais com iluminação pública, nos custos de manutenção/ conservação, os espaços verdes, vias públicas, nos custos de divulgação, considera um encargo anual para publicidade. Como custos com fornecimento de serviços externos e outros custos de exploração consideram-se os encargos decorrentes das escrituras de aquisição de terrenos e outros trabalhos especializados. A todos estes custos, o estudo considera uma taxa de inflação de 1% para os anos seguintes.

Extrapolando este estudo para a implementação da totalidade do plano de pormenor, ou seja, das 4 fases previstas, apresenta-se de seguida a análise da viabilidade financeira, tendo por base estes pressupostos, para um período de exploração de 27 anos, até 2049, com início em 2019, ano em que se estima que comecem a ser alienadas as primeiras parcelas.

Neste sentido, estima-se assim um total de custos de exploração da ALE de Porto de Mós de 332.978€, para o ano 2019, e para os anos seguintes com a aplicação de uma taxa de inflação de 1%, ao ano, conforme discriminados no Quadro 25.

Relativamente às receitas da ALE de Porto de Mós para a Câmara Municipal, estas resultam da venda das parcelas devidamente infraestruturadas, do valor das taxas administrativas e do valor do imposto municipal sobre imóveis (IMI), que para o ano de 2018, é de 0,3% do valor da avaliação do prédio urbano. Estima-se que as parcelas sejam todas vendidas no decorrer de 27 anos, prevendo-se a venda, em média, de 3 parcelas por ano, conforme apresentado no Quadro 26, considerando como preço de venda 25€/m², preço de mercado definido por perito externo independente e creditado, de acordo com o estudo apresentado pela CMPM. Para o valor de venda, considera-se uma taxa de inflação de 1%, ao ano. No total, o plano de pormenor prevê a constituição de **81 novas parcelas, no total com 439.786 m², perfazendo uma receita de 12.550.551€**, considerando a taxa de inflação referida, ao ano, e uma receita total de **12.588.203€, incluindo o valor estimado do IMI**.

Da análise dos dados, verifica-se que durante os anos do período de exploração, as receitas obtidas com a exploração da ALE cobrem os custos operacionais totais, ou seja, que a receita líquida é positiva em 2.325.522€ ao longo de um período de exploração de 27 anos, conforme se pode analisar no Quadro 27.

Da análise Custo-benefício, pode-se concluir que o projeto é sustentável dado que as receitas de exploração cobrem as despesas incorridas com a gestão da ALE de Porto de Mós, **contudo é uma operação que apresenta um défice de financiamento, uma vez que as receitas geradas não são suficientes para financiar o custo de investimento**, o que justifica a necessidade de financiamento comunitário, não reembolsável, conforme já previsto pela Autarquia nas Grandes Opções do Plano 2018, num total de 85% (Quadro 28).

Por fim, no que se refere à necessidade de demonstrar a viabilidade económico -financeira da proposta, pode-se referir que este é um projeto prioritário da Autarquia e que a implementação da 1ª fase já está contemplada nas grandes Opções do Plano do ano 2018, sendo estes os únicos elementos que se encontram disponíveis e passíveis de demonstrar a viabilidade económica da operação.

Atualmente a autarquia tem como objetivo adquirir nos próximos 3 anos, todos os terrenos privados da área de localização empresarial abrangidos pela intervenção, tendo definido uma verba no GOP2018 de 1.215.000€ para esta operação, distribuída pelos anos 2018 (485.000€), 2019 (365.000€) e 2020 (365.000€), recorrendo para esta operação a 15% de capital próprio e os restantes a fundos comunitários, não reembolsáveis.

Acresce o já referido anteriormente, e difícil de contabilizar nesta fase, as receitas relativas à dinamização da economia local e às taxas e impostos relacionados com a construção das instalações que se venham a instalar no local, para além das vantagens ao nível social, pela criação de um total de cerca de 1500 novos postos de trabalho.

Pelo exposto, conclui-se que pela aferição da viabilidade económica-financeira, pelos fundamentos e pressupostos descritos se permite identificar ganhos de qualidade, as mais valias e a racionalidade económica, que irá decorrer da implementação da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós.

Quadro 25: Mapa de Custos de Exploração da ALE de Porto de Mós

rubricas	Anos																											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
eletricidade	-	113.810	114.948	116.097	117.258	118.431	119.615	120.811	122.019	123.239	124.472	125.717	126.974	128.243	129.526	130.821	132.129	133.451	134.785	136.133	137.494	138.869	140.258	141.661	143.077	144.508	145.953	147.413
despesas com pessoal	-	24.720	24.967	25.217	25.469	25.724	25.981	26.241	26.503	26.768	27.036	27.306	27.579	27.855	28.134	28.415	28.699	28.986	29.276	29.569	29.864	30.163	30.465	30.769	31.077	31.388	31.702	32.019
despesas de manutenção/conservação	-	86.268	87.130	88.002	88.882	89.770	90.668	91.575	92.491	93.415	94.350	95.293	96.246	97.209	98.181	99.162	100.154	101.156	102.167	103.189	104.221	105.263	106.316	107.379	108.452	109.537	110.632	111.739
promoção e divulgação	-	1.200	1.212	1.224	1.236	1.249	1.261	1.274	1.287	1.299	1.312	1.326	1.339	1.352	1.366	1.379	1.393	1.407	1.421	1.435	1.450	1.464	1.479	1.494	1.509	1.524	1.539	1.554
trabalhos especializados	-	68.286	68.969	69.658	70.355	71.058	71.769	72.487	73.212	73.944	74.683	75.430	76.184	76.946	77.716	78.493	79.278	80.070	80.871	81.680	82.497	83.322	84.155	84.996	85.846	86.705	87.572	88.448
outros custos de exploração	-	38.695	39.082	39.473	39.868	40.266	40.669	41.076	41.487	41.901	42.320	42.744	43.171	43.603	44.039	44.479	44.924	45.373	45.827	46.285	46.748	47.216	47.688	48.165	48.646	49.133	49.624	50.120
total de custos	-	332.978	336.308	339.671	343.068	346.498	349.963	353.463	356.998	360.568	364.173	367.815	371.493	375.208	378.960	382.750	386.577	390.443	394.347	398.291	402.274	406.297	410.360	414.463	418.608	422.794	427.022	431.292

Fonte: Estudo de viabilidade financeira - área de localização empresarial de Porto de Mós - 1ª FASE / Focus Group (extrapolação de dados para a totalidade da ALE)

Quadro 26: Mapa de Proveitos / Receitas

rubricas	Total	Anos																											
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
n.º de parcelas vendidas	81		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
proveitos da venda das parcelas	12.550.551		407.209	411.281	415.394	419.548	423.744	427.981	432.261	436.583	440.949	445.359	449.812	454.310	458.854	463.442	468.077	472.757	477.485	482.260	487.082	491.953	496.873	501.841	506.860	511.928	517.048	522.218	527.440
Imposto municipal sobre imóveis	37.652		1.222	1.234	1.246	1.259	1.271	1.284	1.297	1.310	1.323	1.336	1.349	1.363	1.377	1.390	1.404	1.418	1.432	1.447	1.461	1.476	1.491	1.506	1.521	1.536	1.551	1.567	1.582
TOTAL	12.588.203		408.431	412.515	416.640	420.807	425.015	429.265	433.558	437.893	442.272	446.695	451.162	455.673	460.230	464.832	469.481	474.176	478.917	483.707	488.544	493.429	498.363	503.347	508.380	513.464	518.599	523.785	529.023

Fonte: Estudo de viabilidade financeira - área de localização empresarial de Porto de Mós - 1ª FASE / Focus Group (extrapolação de dados para a totalidade da ALE)

Quadro 27: Mapa de Resultados

rubricas	Total	Anos																											
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Receitas	12.588.203	408.431	412.515	416.640	420.807	425.015	429.265	433.558	437.893	442.272	446.695	451.162	455.673	460.230	464.832	469.481	474.176	478.917	483.707	488.544	493.429	498.363	503.347	508.380	513.464	518.599	523.785	529.023	
custos Operacionais	10.262.681	332.978	336.308	339.671	343.068	346.498	349.963	353.463	356.998	360.568	364.173	367.815	371.493	375.208	378.960	382.750	386.577	390.443	394.347	398.291	402.274	406.297	410.360	414.463	418.608	422.794	427.022	431.292	
RESULTADOS OPERACIONAIS	2.325.522	75.453	76.207	76.969	77.739	78.516	79.302	80.095	80.896	81.705	82.522	83.347	84.180	85.022	85.872	86.731	87.598	88.474	89.359	90.253	91.155	92.067	92.987	93.917	94.856	95.805	96.763	97.731	

Fonte: Estudo de viabilidade financeira - área de localização empresarial de Porto de Mós - 1ª FASE / Focus Group (extrapolação de dados para a totalidade da ALE)

Quadro 28: Grandes Opções do Plano do ano 2018 - Município de Porto de Mós

Município de Porto de Mós

Grandes Opções do Plano do ano 2018

Obj.	Prog.	Projeto		Designação	Código Classificação Orçamental	Forma de Realiz.	Fonte Financiamento (%)			Resp.	Datas (Mês/Ano)		Fases de Exec.	Realizado (a)	Despesas						Total previsto (i) = (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)
		Ano / Nº	Ação				2018				Anos seguintes				Total (b)=(c)+(d)	2019 (e)	2020 (f)	2021 (g)	Outros (h)		
							AC	AA	FC		Financiam. definido (c)	Financiam. não definido (d)									
3		Funções Económicas																			
3	320	Indústria e Energia																			
3	320	2017/19		Área Local. Empresarial (ALE) Porto de Mós:																	
3	320	Indústria e Energia																			
3	320	2017/19	1	Aquisição de Terrenos - Área Local. Empresarial (ALE) Porto de Mós	0102 070101	O	15	85	AA	01/2017	12/2020	0		485.000	485.000		365.000	365.000		1.215.000	
3	320	2017/19	2	Projeto da Área Local. Empresarial (ALE) - Porto de Mós	0102 07010413	E	15	85	DOP	01/2017	12/2020	0		10.000	10.000		5.000			15.000	
3	320	2017/19	3	Área Local. Empresarial (ALE) Porto de Mós 1ª fase - Construção de Infraestruturas	0102 07010413	E	15	85	DOP	01/2017	12/2020	5		25.000	25.000		1.520.000	1.280.000		2.805.000	
3	320	2018/86		Iluminação Pública do Concelho	0102 07010404	O	100		AA	01/2018	12/2021	5		5.000	5.000		5.000	5.000	5.000	20.000	
3	320	2018/84		Inovação e Tecnologia																	
3	320	2018/84	1	Incubamós	0102 07011002	O	100		AA	01/2018	12/2021	0		5.000	5.000		5.000	5.000	5.000	20.000	
3	320	2018/84	2	FAB LAB	0102 07011002	O	100		AA	01/2018	12/2021	0		5.000	5.000		5.000	5.000	5.000	20.000	
3	320	2018/86		Aquisição de Terrenos	0102 070101	O	100		AA	01/2018	12/2021	5		20.000	20.000		50.000	50.000	50.000	170.000	
3	320	2018/99		Área Local. Empresarial (ALE) - Mira de Aire - Alteração do Plano de Pormenor	0102 07010413	O	100		AA	01/2018	12/2019	0		30.000	30.000		20.000			50.000	
Totais do Programa 320:														586.000	586.000		1.975.000	1.690.000	65.000		4.315.000

12 MONITORIZAÇÃO

12.1 PRINCÍPIOS GERAIS

Nos termos da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, os planos territoriais devem definir parâmetros e indicadores que permitam monitorizar a respetiva estratégia, objetivos e resultados da sua execução, que irão servir de base à elaboração dos respetivos relatórios de execução, que fundamenta a necessidade da alteração, revisão ou revogação do Plano.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, reforça esta necessidade, referindo no n.º 7 do artigo 107º, relativo ao conteúdo documental, que o plano de pormenor inclui indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação da adequação e concretização do PP.

Este exercício permite que possa ser verificada a adequação das ações previstas no Plano, tendo por base o conhecimento exato das ações definidas e que em caso de necessidade possam justificar uma revisão do Plano.

12.2 SISTEMA DE INDICADORES

De modo a organizar as matérias a tratar, optou-se por individualizar as temáticas que permitem avaliar o nível de execução do Plano. A avaliação incide num conjunto de indicadores específicos, para permitir que as intervenções sejam apreciadas em pormenor, num determinado quadro de programação.

A definição de indicadores irá permitir "medir", quantitativamente ou qualitativamente, o grau de eficácia de implementação do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial, e identificar e elencar constrangimentos, que podem resultar num processo de alteração ao plano.

No quadro seguinte apresentam-se, assim, o conjunto de indicadores de monitorização, cuja responsabilidade de recolha de informação é da Câmara Municipal, com uma periodicidade anual, discriminados por tema, de acordo com a estrutura do Plano:

Quadro 29: Sistema de indicadores de monitorização do PP

Tema	Indicadores
ATIVIDADES ECONÓMICAS	<ul style="list-style-type: none"> • N.º de parcelas vendidas, por uso e destino • N.º de parcelas ocupadas, por tipo de atividade e destino • N.º de licenças emitidas para construção, por uso e destino • N.º de edifícios licenciados, por tipo de obra • N.º de edifícios concluídos, por uso e destino • N.º de empresas instaladas, por tipo • N.º de atividades licenciadas • N.º de postos de trabalho
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	<ul style="list-style-type: none"> • % de ocupação das parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva; • N.º de pedidos de criação de valências

Tema	Indicadores
	<ul style="list-style-type: none"> • m² de área construída de equipamentos
ESPAÇOS VERDES	<ul style="list-style-type: none"> • % do nível de implementação dos espaços verdes previstos • % de espaços verdes intervencionados • % de Alinhamentos arbóreos concretizados
ESPAÇOS CANAIS	<ul style="list-style-type: none"> • % do nível de implementação das vias de circulação rodoviária, das zonas de circulação pedonal e do estacionamento • km de rede viária implementada • N.º de lugares de estacionamento criados • m² de passeios e circulação pedonal implementados • Taxa de cobertura da rede elétrica construída (%) • Cobertura da rede de transportes coletivos (N.º carreiras diárias) • Medidas de Incentivo ao uso de transportes coletivos (N.º de medidas) • Instalação de equipamentos de utilização coletiva (N.º)
INFRAESTRUTURAS URBANAS	<ul style="list-style-type: none"> • % da cobertura da rede de abastecimento de água. • % da cobertura da rede de drenagem de águas residuais • % de cobertura da rede de drenagem de águas residuais • % de cobertura da rede de infraestruturas elétricas • % de cobertura de infraestruturas de telecomunicações • % de cobertura de rede de gás canalizado • % de cobertura por sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos
PROGRAMA DE EXECUÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> • % de execução das intervenções previstas

ANEXOS:

- Quadro de Edificabilidade das Parcelas
- Quadro com identificação do Cadastro Original
- Operação de Transformação Fundiária

ANEXO I - QUADRO DE EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS

ID	Área da Parcela (m ²)	Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)	N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m) (*)	Usos admitidos
				acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
1A	2.283	1.142	1.370	2	1	10	Indústria
2A	2.699	1.350	1.619	2	1	10	Indústria
3A	2.733	1.367	1.640	2	1	10	Indústria
4A/5A/10B/11B	10.661	5.331	6.397	2	1	10	Indústria
6A	3.295	1.648	1.977	2	1	10	Indústria
7A	6.625	3.313	3.975	2	1	10	Indústria
8A	7.034	3.517	4.220	2	1	10	Indústria
9A	6.720	3.360	4.032	2	1	10	Indústria
10A	7.238	3.619	4.343	2	1	10	Indústria
11A/12A	10.183	5.092	6.110	2	1	10	Indústria
13A	2.521	1.261	1.513	2	1	10	Indústria
14A	2.461	1.231	1.477	2	1	10	Indústria
1B	6.723	3.362	4.034	2	1	10	Indústria
2B	4.332	2.166	2.599	2	1	10	Indústria
3B	4.049	2.025	2.429	2	1	10	Indústria
4B	3.935	1.968	2.361	2	1	10	Indústria
5B	4.241	2.121	2.545	2	1	10	Indústria
6B	4.221	2.111	2.533	2	1	10	Indústria
7B	4.064	2.032	2.438	2	1	10	Indústria
9B	2.721	1.361	1.633	2	1	10	Indústria
12B	2.259	1.130	1.355	2	1	10	Indústria
13B	2.378	1.189	1.427	2	1	10	Indústria
14B	1.826	913	1.096	2	1	10	Indústria
15B	4.337	2.169	2.602	2	1	10	Indústria
23B	3.268	1.634	1.961	2	1	10	Indústria
24B	2.918	1.459	1.751	2	1	10	Indústria
25B	2.499	1.250	1.499	2	1	10	Indústria
26B	3.200	1.600	1.920	2	1	10	Indústria
1C/2C/22C	7.650	3.825	4.590	2	1	10	Indústria
3C	4.260	2.130	2.556	2	1	10	Indústria
4C	3.564	1.782	2.138	2	1	10	Indústria
5C/6C	8.685	4.343	5.211	2	1	10	Indústria
7C/8C/9C	11.414	5.707	6.848	2	1	10	Indústria
10C	2.573	1.287	1.544	2	1	10	Indústria
11C	2.484	1.242	1.490	2	1	10	Indústria
12C/13C/14C/15C	14.005	7.003	8.403	2	1	10	Indústria
16C	3.421	1.711	2.053	2	1	10	Indústria
17C/18C/19C/20C/21C	16.486	8.243	9.892	2	1	10	Indústria
1	5.126	2.563	3.076	2	1	10	Indústria

ID	Área da Parcela (m ²)	Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)	N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m) (*)	Usos admitidos
				acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
2	4.915	2.457	2.949	2	1	10	Indústria
3	5.877	2.939	3.526	2	1	10	Indústria
4	4.675	2.338	2.805	2	1	10	Indústria
5	7.529	3.764	4.517	2	1	10	Indústria
6	5.983	2.991	3.590	2	1	10	Indústria
7	6.055	3.027	3.633	2	1	10	Indústria
8	7.102	3.551	4.261	2	1	10	Indústria
9	6.158	3.079	3.695	2	1	10	Indústria
10	4.073	2.037	2.444	2	1	10	Indústria
11	3.846	1.923	2.308	2	1	10	Indústria
12	3.583	1.792	2.150	2	1	10	Indústria
13	3.239	1.616	1.943	2	1	10	Indústria
14	2.019	839	1.211	2	1	10	Indústria
15	2.688	1.244	1.613	2	1	10	Indústria
16	2.637	1.198	1.582	2	1	10	Indústria
17	2.562	1.158	1.537	2	1	10	Indústria
18	2.973	1.036	1.784	2	1	10	Indústria
19	1.874	666	1.124	2	1	10	Indústria
20	2.298	1.096	1.379	2	1	10	Indústria
21	3.342	1.206	2.005	2	1	10	Indústria
22	3.923	1.961	2.354	2	1	10	Indústria
23	3.219	1.527	1.931	2	1	10	Indústria
24	3.136	1.487	1.882	2	1	10	Indústria
25	3.850	1.918	2.695	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
26	4.922	2.461	3.446	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
27	4.690	2.345	3.283	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
28	5.229	2.614	3.660	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
29	7.353	3.676	5.147	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
30	2.160	873	1.512	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
31	2.017	766	1.412	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
32	2.066	805	1.446	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
33	2.204	912	1.543	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
34	2.999	1.348	2.100	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
35	4.323	2.161	3.026	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
36	5.054	2.527	3.538	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
37	5.785	2.892	4.049	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
38	3.207	1.156	2.245	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
39	3.363	1.529	2.354	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
40	3.184	1.147	2.229	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
41	3.019	1.346	2.113	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
42	3.019	1.346	2.113	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
43	3.019	1.346	2.113	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
44	3.120	1.327	2.184	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
45	2.558	1.279	1.791	2	1	10	Comércio e Serviços

ID	Área da Parcela (m ²)	Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)	N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m) (*)	Usos admitidos
				acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
46	2.361	1.180	1.653	2	1	10	Comércio e Serviços
47	2.361	1.180	1.653	2	1	10	Comércio e Serviços
48	2.361	1.180	1.653	2	1	10	Comércio e Serviços
49	2.183	1.072	1.528	2	1	10	Comércio e Serviços
50	5.033	2.517	3.523	2	1	10	Comércio e Serviços
51	4.908	2.454	3.435	2	1	10	Comércio e Serviços
52	2.488	1.244	1.742	2	1	10	Comércio e Serviços
53	3.182	1.591	2.227	2	1	10	Comércio e Serviços
54	2.548	1.274	1.784	2	1	10	Comércio e Serviços
55	2.538	1.269	1.777	2	1	10	Comércio e Serviços
56	3.453	1.698	2.417	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
57	3.843	1.922	2.690	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
58	4.990	2.495	3.493	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
59	4.817	2.408	3.372	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
60	5.164	2.582	3.615	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
61	4.848	2.424	3.394	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
62	4.387	2.194	3.071	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
63	4.049	2.024	2.834	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
64	4.306	2.153	3.014	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
65	4.770	2.385	3.339	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
66	5.089	2.544	3.562	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
67	5.823	2.912	4.076	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
68	5.929	2.964	4.150	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
69	5.696	2.848	3.987	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
70	6.129	3.065	4.290	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
71	5.093	2.546	3.565	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
72	3.626	1.432	2.538	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
73	3.586	1.413	2.510	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
74	4.447	2.223	3.113	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
75	5.936	2.968	4.155	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
76	100.574	50.287	60.344	2	1	10	Indústria/ Unidade de gestão de resíduos
77	8.664	4.332	6.065	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
78	5.910	2.955	4.137	2	1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
79	7.729	3.864	5.410	2	1	10	Unidade de gestão de resíduos
80	9.121	4.561	6.385	2	1	10	Unidade de gestão de resíduos
81	5.281	2.641	3.697	2	1	10	Unidade de gestão de resíduos
EQ1	2.592	962	1.814	2	1	10	Equipamento de utilização coletiva
EQ2	4.691	2.345	3.284	2	1	10	Equipamento de utilização coletiva
EQ3	5.324	2.662	3.727	2	1	10	Equipamento de utilização coletiva
EQ4	5.324	2.662	3.727	2	1	10	Equipamento de utilização coletiva
TOTAL	653.091	320.688	417.626	-	-	-	

(#) desde que destinado exclusivamente a estacionamento

(*) excetuando-se os casos tecnicamente justificados.

ANEXO II - QUADRO COM A IDENTIFICAÇÃO DO CADASTRO ORIGINAL

ID Cadastro	Área m ²	Proprietário	Secção	Artigo	Uso
1A	2.283,0	MOLFATEC - Moldes de fabricação técnica Lda.	-	-	Indústria
2A	2.699,0	JUNCALFER - Serralharia Civil	-	-	Indústria
3A	2.733,0	LOTUSLINE Lda.	-	-	Indústria
4A/5A/10B/11B	10.661,0	TOJALMAR - Transformação de mármore Lda.	-	-	Indústria
6A	3.295,0	Carlos Joaquim Lourenço de Sousa - ENCERRADO	-	-	Indústria
7A	6.625,0	C.M.A. - Calcários, Mármore e Granitos Lda.	-	-	Indústria
8A	7.034,0	CERAFINA - Cerâmica e velas Lda.	-	-	Indústria
9A	6.720,0	VBS - VIDREIRA DA BATALHA E SOTEMPRA Lda.	-	-	Indústria
10A	7.238,0	UNITECMOL -Ind. tec. moldes p matéria plástica Lda.	-	-	Indústria
11A/12A	10.183,0	LISMOLDE, Ind. moldes para matérias plásticas Lda.	-	-	Indústria
13A	2.521,0	PromBeauty	-	-	Indústria
14A	2.461,0	Luís Sousa Barros	-	-	Indústria
1B	6.723,0	PLÁSTICOS IPA, SA	-	-	Indústria
2B	4.332,0	PLÁSTICOS IPA, SA	-	-	Indústria
3B	4.049,0	Alumínios Vala e Silva	-	-	Indústria
4B	3.935,0	RSINOX - Serralharia inox, Soc. Unip. Lda.	-	-	Indústria
5B	4.241,0	Henrique Carvalho, Lda.	-	-	Indústria
6B	4.221,0	Rui Silva & Irmão, Lda.	-	-	Indústria
7B	4.064,0	Carnes Avenida	-	-	Indústria
9B	2.721,0	TOJALMAR - Transformação de mármore Lda.	-	-	Indústria
12B	2.259,0	Rosinutre, Lda.	-	-	Indústria
13B	2.378,0	J.J.LOURO PEREIRA, SA	-	-	Indústria
14B	1.826,0	CMPM	-	-	Indústria
15B	4.337,0	FS Confeções, Lda.	-	-	Indústria
23B	3.268,0	Ovo Líquido	-	-	Indústria
24B	2.918,0	PromBeauty	-	-	Indústria
25B	2.499,0	-	-	-	Indústria
26B	3.200,0	-	-	-	Indústria
1C/2C/22C	7.650,0	Mário F. Rino, Lda./ MOVELAR	-	-	Indústria
3C	4.260,0	Keytrailer, Lda.	-	-	Indústria
4C	3.564,0	Keytrailer, Lda.	-	-	Indústria
5C/6C	8.685,0	Keytrailer, Lda.	-	-	Indústria
7C/8C/9C	11.414,0	Keytrailer, Lda.	-	-	Indústria
10C	2.573,0	Automaster	-	-	Indústria
11C	2.484,0	Kevin e Franco	-	-	Indústria
12C/13C/14C/15C	14.005,0	Propecuária	-	-	Indústria
16C	3.421,0	Propecuária	-	-	Indústria
17C/18C/19C/ 20C/21C	16.486,0	Movelar	-	-	Indústria

ID Cadastro	Área m ²	Proprietário	Secção	Artigo	Uso
CM1	29.983,9	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM2	2.590,8	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM3	4.731,9	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM4	636,2	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM5	7.406,0	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM6	53.840,1	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM7	15.105,4	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM8	15.498,5	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM9	2.971,5	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM10	7.314,0	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM11	5.809,0	CM Porto de Mós	-	-	rústico
CM12	4.548,9	CM Porto de Mós	-	-	rústico
34A	938,9	proprietário do Art.º 34 da Secção A	A	34	rústico
97A	578,5	proprietário do Art. 97 da Secção A	A	97	rústico
98A	277,9	proprietário do Art. 98 da Secção A	A	98	rústico
99A	329,5	proprietário do Art. 99 da Secção A	A	99	rústico
102A	1.485,4	proprietário do Art. 102 da Secção A	A	102	rústico
103A	1.761,3	proprietário do Art. 103 da Secção A	A	103	rústico
104A	898,1	proprietário do Art. 104 da Secção A	A	104	rústico
105A	1.327,7	proprietário do Art. 105 da Secção A	A	105	rústico
106A	4.509,7	proprietário do Art. 106 da Secção A	A	106	rústico
107A	479,3	proprietário do Art. 107 da Secção A	A	107	rústico
108A	269,5	proprietário do Art. 108 da Secção A	A	108	rústico
197A	7.399,1	proprietário do Art. 197 da Secção A	A	197	rústico
200A	4.749,1	proprietário do Art. 200 da Secção A	A	200	rústico
202A	509,5	proprietário do Art. 202 da Secção A	A	202	rústico
203A	1.610,9	proprietário do Art. 203 da Secção A	A	203	rústico
204A	1.239,8	proprietário do Art. 204 da Secção A	A	204	rústico
205A	1.691,6	proprietário do Art. 205 da Secção A	A	205	rústico
206A	1.668,1	proprietário do Art. 206 da Secção A	A	206	rústico
207A	3.858,7	proprietário do Art. 207 da Secção A	A	207	rústico
208A	4.709,1	proprietário do Art. 208 da Secção A	A	208	rústico
209A	3.588,5	proprietário do Art. 209 da Secção A	A	209	rústico
210A	1.402,1	proprietário do Art. 210 da Secção A	A	210	rústico
211A	323,3	proprietário do Art. 211 da Secção A	A	211	rústico
225A	7.557,5	proprietário do Art. 225 da Secção A	A	225	rústico
226A	10.639,5	proprietário do Art. 226 da Secção A	A	226	rústico
231A	7.265,6	proprietário do Art. 231 da Secção A	A	231	rústico
232A	3.586,0	proprietário do Art. 232 da Secção A	A	232	rústico
C37	998,5	proprietário do Art. 37 da Secção C	C	37	rústico
C47	9.604,1	proprietário do Art. 47 da Secção C	C	47	rústico
C48	5.746,7	proprietário do Art. 48 da Secção C	C	48	rústico
C61	2.955,0	proprietário do Art. 61 da Secção C	C	61	rústico
C62	1.409,0	proprietário do Art. 62 da Secção C	C	62	rústico
C63	1.556,3	proprietário do Art. 63 da Secção C	C	63	rústico
C64	767,8	proprietário do Art. 64 da Secção C	C	64	rústico

ID Cadastro	Área m ²	Proprietário	Secção	Artigo	Uso
C65	739,1	proprietário do Art. 65 da Secção C	C	65	rústico
C66	2.010,1	proprietário do Art. 66 da Secção C	C	66	rústico
C67	1.105,0	proprietário do Art. 67 da Secção C	C	67	rústico
C68	1.063,8	proprietário do Art. 68 da Secção C	C	68	rústico
C69	4.310,6	proprietário do Art. 69 da Secção C	C	69	rústico
C70	649,9	proprietário do Art. 70 da Secção C	C	70	rústico
C71	189,9	proprietário do Art. 71 da Secção C	C	71	rústico
C72	444,5	proprietário do Art. 72 da Secção C	C	72	rústico
C73	1.483,0	proprietário do Art. 73 da Secção C	C	73	rústico
C74	1.379,4	proprietário do Art. 74 da Secção C	C	74	rústico
C75	5.133,1	proprietário do Art. 75 da Secção C	C	75	rústico
C76	1.890,1	proprietário do Art. 76 da Secção C	C	76	rústico
C77	880,7	proprietário do Art. 77 da Secção C	C	77	rústico
C78	7.498,8	proprietário do Art. 78 da Secção C	C	78	rústico
C79	463,5	proprietário do Art. 79 da Secção C	C	79	rústico
C80	331,0	proprietário do Art. 80 da Secção C	C	80	rústico
C81	597,6	proprietário do Art. 81 da Secção C	C	81	rústico
C82	585,4	proprietário do Art. 82 da Secção C	C	82	rústico
C83	220,3	proprietário do Art. 83 da Secção C	C	83	rústico
C84	409,2	proprietário do Art. 84 da Secção C	C	84	rústico
C85	1.041,4	proprietário do Art. 85 da Secção C	C	85	rústico
C87	682,2	proprietário do Art. 87 da Secção C	C	87	rústico
C97	1.114,8	proprietário do Art. 97 da Secção C	C	97	rústico
C229	22.705,3	proprietário do Art. 229 da Secção C	C	229	rústico
C230	11.362,8	proprietário do Art. 230 da Secção C	C	230	rústico
C5000	849,1	proprietário do Art. 5000 da Secção C	C	5000	rústico
D189	1.410,9	proprietário do Art. 189 da Secção D	D	189	rústico
D193	1.177,4	proprietário do Art. 193 da Secção D	D	193	rústico
D194	2.159,5	proprietário do Art. 194 da Secção D	D	194	rústico
D195	1.254,2	proprietário do Art. 195 da Secção D	D	195	rústico
D199	447,4	proprietário do Art. 199 da Secção D	D	199	rústico
D200	3.533,4	proprietário do Art. 200 da Secção D	D	200	rústico
E13	304,2	proprietário do Art.13 da Secção E	E	13	rústico
E14	62,2	proprietário do Art.14 da Secção E	E	14	rústico
E15	5.543,2	proprietário do Art.15 da Secção E	E	15	rústico
E17	6.452,0	proprietário do Art.17 da Secção E	E	17	rústico
E18	415,9	proprietário do Art.18 da Secção E	E	18	rústico
E19	2.610,6	proprietário do Art.19 da Secção E	E	19	rústico
E20	1.792,3	proprietário do Art.20 da Secção E	E	20	rústico
E23	417,8	proprietário do Art.23 da Secção E	E	23	rústico
E24	4.017,2	proprietário do Art.24 da Secção E	E	24	rústico
E32	2.212,0	proprietário do Art.32 da Secção E	E	32	rústico
E33	2.416,0	proprietário do Art.33 da Secção E	E	33	rústico
E34	2.096,7	proprietário do Art.34 da Secção E	E	34	rústico
E39	484,3	proprietário do Art.39 da Secção E	E	39	rústico
E40	875,0	proprietário do Art.40 da Secção E	E	40	rústico

ID Cadastro	Área m ²	Proprietário	Secção	Artigo	Uso
E41	2.624,1	proprietário do Art.41 da Secção E	E	41	rústico
E42	1.415,8	proprietário do Art.42 da Secção E	E	42	rústico
E43	1.942,8	proprietário do Art.43 da Secção E	E	43	rústico
E44	2.296,8	proprietário do Art.44 da Secção E	E	44	rústico
E45	1.951,8	proprietário do Art.45 da Secção E	E	45	rústico
E57	1.226,6	proprietário do Art.57 da Secção E	E	57	rústico
E58	949,8	proprietário do Art.58 da Secção E	E	58	rústico
E60	390,7	proprietário do Art.60 da Secção E	E	60	rústico
E62	952,5	proprietário do Art.62 da Secção E	E	62	rústico
E63	267,8	proprietário do Art.63 da Secção E	E	63	rústico
E108	3.119,2	proprietário do Art.108 da Secção E	E	108	rústico
E109	5.372,0	proprietário do Art.109 da Secção E	E	109	rústico
E110	2.795,1	proprietário do Art.110 da Secção E	E	110	rústico
E111	3.558,5	proprietário do Art.111 da Secção E	E	111	rústico
E112	2.772,3	proprietário do Art.112 da Secção E	E	112	rústico
E113	2.233,5	proprietário do Art.113 da Secção E	E	113	rústico
E114	2.355,4	proprietário do Art.114 da Secção E	E	114	rústico
E115	6.878,4	proprietário do Art.115 da Secção E	E	115	rústico
E117	2.361,1	proprietário do Art.117 da Secção E	E	117	rústico
E118	6.506,9	proprietário do Art.118 da Secção E	E	118	rústico
E119	4.048,8	proprietário do Art.119 da Secção E	E	119	rústico
E120	1.333,9	proprietário do Art.120 da Secção E	E	120	rústico
E121	1.177,6	proprietário do Art.121 da Secção E	E	121	rústico
E132	912,9	proprietário do Art.132 da Secção E	E	132	rústico
E133	1.420,8	proprietário do Art.133 da Secção E	E	133	rústico
E134	5.117,4	proprietário do Art.134 da Secção E	E	134	rústico
E135	3.661,8	proprietário do Art.135 da Secção E	E	135	rústico
E136	2.626,1	proprietário do Art.136 da Secção E	E	136	rústico
E150	1.860,3	proprietário do Art.150 da Secção E	E	150	rústico
E153	155,6	proprietário do Art.153 da Secção E	E	153	rústico
E154	1.215,6	proprietário do Art.154 da Secção E	E	154	rústico
E155	9.810,0	proprietário do Art.155 da Secção E	E	155	rústico
E157	2.825,7	proprietário do Art.157 da Secção E	E	157	rústico
E161	2.075,1	proprietário do Art.161 da Secção E	E	161	rústico
E162	2.483,0	proprietário do Art.162 da Secção E	E	162	rústico
E163	2.927,2	proprietário do Art.163 da Secção E	E	163	rústico
E164	3.454,3	proprietário do Art.164 da Secção E	E	164	rústico
E165	288,3	proprietário do Art.165 da Secção E	E	165	rústico
E172	3.397,3	proprietário do Art.172 da Secção E	E	172	rústico
E173	82,5	proprietário do Art.173 da Secção E	E	173	rústico
E174	7.800,3	proprietário do Art.174 da Secção E	E	174	rústico
E175	3.938,8	proprietário do Art.175 da Secção E	E	175	rústico
E176	3.967,5	proprietário do Art.176 da Secção E	E	176	rústico
E177	203,4	proprietário do Art.177 da Secção E	E	177	rústico
E178	1.145,0	proprietário do Art.178 da Secção E	E	178	rústico
E179	786,4	proprietário do Art.179 da Secção E	E	179	rústico

ID Cadastro	Área m ²	Proprietário	Secção	Artigo	Uso
E180	1.658,4	proprietário do Art.180 da Secção E	E	180	rústico
E181	541,2	proprietário do Art.181 da Secção E	E	181	rústico
E182	508,2	proprietário do Art.182 da Secção E	E	182	rústico
E183	2.809,1	proprietário do Art.183 da Secção E	E	183	rústico
E187	1.920,2	proprietário do Art.187 da Secção E	E	187	rústico
E188	554,0	proprietário do Art.188 da Secção E	E	188	rústico
E189	347,4	proprietário do Art.189 da Secção E	E	189	rústico
E190	538,7	proprietário do Art.190 da Secção E	E	190	rústico
E191	704,0	proprietário do Art.191 da Secção E	E	191	rústico
E192	624,1	proprietário do Art.192 da Secção E	E	192	rústico
E193	8.756,0	proprietário do Art.193 da Secção E	E	193	rústico
E194	26.852,4	proprietário do Art.194 da Secção E	E	194	rústico
E195	1.021,5	proprietário do Art.195 da Secção E	E	195	rústico
E196	4.915,1	proprietário do Art.196 da Secção E	E	196	rústico
E197	1.634,3	proprietário do Art.197 da Secção E	E	197	rústico
E198	2.410,2	proprietário do Art.198 da Secção E	E	198	rústico
E199	148,4	proprietário do Art.199 da Secção E	E	199	rústico
E200	561,1	proprietário do Art.200 da Secção E	E	200	rústico
E201	7.902,8	proprietário do Art.201 da Secção E	E	201	rústico
E202	8.960,9	proprietário do Art.202 da Secção E	E	202	rústico
E203	6.304,8	proprietário do Art.203 da Secção E	E	203	rústico
E204	1.521,5	proprietário do Art.204 da Secção E	E	204	rústico
E205	9.194,9	proprietário do Art.205 da Secção E	E	205	rústico
E207	1.749,6	proprietário do Art.207 da Secção E	E	207	rústico
E208	1.019,2	proprietário do Art.208 da Secção E	E	208	rústico
E209	2.619,8	proprietário do Art.209 da Secção E	E	209	rústico
E210	1.047,0	proprietário do Art.210 da Secção E	E	210	rústico
E211	1.744,0	proprietário do Art.211 da Secção E	E	211	rústico
E212	4.607,6	proprietário do Art.212 da Secção E	E	212	rústico
E213	914,2	proprietário do Art.213 da Secção E	E	213	rústico
E214	3.889,3	proprietário do Art.214 da Secção E	E	214	rústico
E215	4.166,0	proprietário do Art.215 da Secção E	E	215	rústico
E216	1.813,0	proprietário do Art.216 da Secção E	E	216	rústico
E217	3.459,9	proprietário do Art.217 da Secção E	E	217	rústico
E218	998,9	proprietário do Art.218 da Secção E	E	218	rústico
E219	1.007,4	proprietário do Art.219 da Secção E	E	219	rústico
E220	2.633,7	proprietário do Art.220 da Secção E	E	220	rústico
E221	1.147,5	proprietário do Art.221 da Secção E	E	221	rústico
E222	5.056,9	proprietário do Art.222 da Secção E	E	222	rústico
E223	5.710,0	proprietário do Art.223 da Secção E	E	223	rústico
E224	2.199,7	proprietário do Art.224 da Secção E	E	224	rústico
E225	1.546,0	proprietário do Art.225 da Secção E	E	225	rústico
E226	334,7	proprietário do Art.226 da Secção E	E	226	rústico
F2	4.656,5	proprietário do Art. 2 da Secção F	F	2	rústico
F3	43.826,3	proprietário do Art. 3 da Secção F	F	3	rústico
F5	1.551,2	proprietário do Art. 5 da Secção F	F	5	rústico

ID Cadastro	Área m ²	Proprietário	Secção	Artigo	Uso
F6	6.854,7	proprietário do Art. 6 da Secção F	F	6	rústico
F7	2.878,7	proprietário do Art. 7 da Secção F	F	7	rústico
F9	548,1	proprietário do Art. 9 da Secção F	F	9	rústico
F16	1.163,3	proprietário do Art. 16 da Secção F	F	16	rústico
F17	1.317,7	proprietário do Art. 17 da Secção F	F	17	rústico
F22	28.390,6	proprietário do Art. 22 da Secção F	F	22	rústico
F23	3.718,8	proprietário do Art. 23 da Secção F	F	23	rústico
F24	2.427,2	proprietário do Art. 24 da Secção F	F	24	rústico
F25	2.641,1	proprietário do Art. 25 da Secção F	F	25	rústico
F45	2.416,4	proprietário do Art. 45 da Secção F	F	45	rústico
F47	677,9	proprietário do Art. 47 da Secção F	F	47	rústico
F48	1.399,5	proprietário do Art. 48 da Secção F	F	48	rústico
F49	1.349,2	proprietário do Art. 49 da Secção F	F	49	rústico
F50	2.318,9	proprietário do Art. 50 da Secção F	F	50	rústico
F55	415,9	proprietário do Art. 55 da Secção F	F	55	rústico
F336	27.978,7	SIRPLASTE	F	336	Indústria
F337	16.041,5	proprietário do Art. 337 da Secção F	F	337	rústico
F339	62.581,1	SIRPLASTE	F	339	Indústria
TOTAL	1.026.809,7				

ANEXO III - OPERAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Identificação		Área da Parcela m ²		Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)		N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m)(*)	Usos admitidos
Novos Prédios	Prédios Originários	Prédios Originários	Novos Prédios	Novos Prédios	Prédios Originários	Novos Prédios	acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
1A	1A	2.283	2.283	1.142	1.370	1.370	2	-1	10	Indústria
2A	2A	2.699	2.699	1.350	1.619	1.619	2	-1	10	Indústria
3A	3A	2.733	2.733	1.367	1.640	1.640	2	-1	10	Indústria
4A/5A/10B/11B	4A/5A/10B/11B	10.661	10.661	5.331	6.397	6.397	2	-1	10	Indústria
6A	6A	3.295	3.295	1.648	1.977	1.977	2	-1	10	Indústria
7A	7A	6.625	6.625	3.313	3.975	3.975	2	-1	10	Indústria
8A	8A	7.034	7.034	3.517	4.220	4.220	2	-1	10	Indústria
9A	9A	6.720	6.720	3.360	4.032	4.032	2	-1	10	Indústria
10A	10A	7.238	7.238	3.619	4.343	4.343	2	-1	10	Indústria
11A/12A	11A/12A	10.183	10.183	5.092	6.110	6.110	2	-1	10	Indústria
13A	13A	2.521	2.521	1.261	1.513	1.513	2	-1	10	Indústria
14A	14A	2.461	2.461	1.231	1.477	1.477	2	-1	10	Indústria
1B	1B	6.723	6.723	3.362	4.034	4.034	2	-1	10	Indústria
2B	2B	4.332	4.332	2.166	2.599	2.599	2	-1	10	Indústria
3B	3B	4.049	4.049	2.025	2.429	2.429	2	-1	10	Indústria
4B	4B	3.935	3.935	1.968	2.361	2.361	2	-1	10	Indústria
5B	5B	4.241	4.241	2.121	2.545	2.545	2	-1	10	Indústria
6B	6B	4.221	4.221	2.111	2.533	2.533	2	-1	10	Indústria
7B	7B	4.064	4.064	2.032	2.438	2.438	2	-1	10	Indústria
9B	9B	2.721	2.721	1.361	1.633	1.633	2	-1	10	Indústria
12B	12B	2.259	2.259	1.130	1.355	1.355	2	-1	10	Indústria
13B	13B	2.378	2.378	1.189	1.427	1.427	2	-1	10	Indústria
14B	14B	1.826	1.826	913	1.096	1.096	2	-1	10	Indústria
15B	15B	4.337	4.337	2.169	2.602	2.602	2	-1	10	Indústria
23B	23B	3.268	3.268	1.634	1.961	1.961	2	-1	10	Indústria
24B	24B	2.918	2.918	1.459	1.751	1.751	2	-1	10	Indústria
25B	25B	2.499	2.499	1.250	1.499	1.499	2	-1	10	Indústria
26B	26B	3.200	3.200	1.600	1.920	1.920	2	-1	10	Indústria
1C/2C/22C	1C/2C/22C	7.650	7.650	3.825	4.590	4.590	2	-1	10	Indústria
3C	3C	4.260	4.260	2.130	2.556	2.556	2	-1	10	Indústria
4C	4C	3.564	3.564	1.782	2.138	2.138	2	-1	10	Indústria
5C/6C	5C/6C	8.685	8.685	4.343	5.211	5.211	2	-1	10	Indústria
7C/8C/9C	7C/8C/9C	11.414	11.414	5.707	6.848	6.848	2	-1	10	Indústria
10C	10C	2.573	2.573	1.287	1.544	1.544	2	-1	10	Indústria
11C	11C	2.484	2.484	1.242	1.490	1.490	2	-1	10	Indústria
12C/13C/14C/15C	12C/13C/14C/15C	14.005	14.005	7.003	8.403	8.403	2	-1	10	Indústria
16C	16C	3.421	3.421	1.711	2.053	2.053	2	-1	10	Indústria
17C/18C/19C/20C/21C	17C/18C/19C/20C/21C	16.486	16.486	8.243	9.892	9.892	2	-1	10	Indústria
1	CM1	5.126	5.126	2.563	3.076	3.076	2	-1	10	Indústria
2	CM1	4.915	4.915	2.457	3.440	3.440	2	-1	10	Indústria
3	CM4	568	5.877	2.939	341	3.526	2	-1	10	Indústria
	CM5	3.634			2.180					
	F45	80			48					
	F47	535			321					
	F50	326			196					
Domínio público	734	440								
4	CM5	2.041	4.675	2.338	1.225	2.805	2	-1	10	Indústria
	E155	2.289			1.373					
	Domínio público	325			195					
5	CM12	1.433	7.529	3.764	860	4.517	2	-1	10	Indústria
	CM6	929			558					
	E154	215			129					
	E155	4.604			2.762					
	Domínio público	318			191					
6	CM6	1.034	5.983	2.991	620	3.590	2	-1	10	Indústria
	CM11	1.215			729					
	CM12	449			269					

Identificação		Área da Parcela m ²		Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)		N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m)(*)	Usos admitidos
Novos Prédios	Prédios Originários	Prédios Originários	Novos Prédios	Novos Prédios	Prédios Originários	Novos Prédios	acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
	E153	156			93					
	E154	938			563					
	E155	44			26					
	E157	1.867			1.120					
	Domínio público	261			156					
7	CM6	1.102	6.055	3.027	661	3.633	2	-1	10	Indústria
	CM11	3.278			1.967					
	E154	58			35					
	E161	1.389			834					
	Domínio público	208			125					
8	CM6	3.159	7.102	3.551	1.895	4.261	2	-1	10	Indústria
	CM10	2.123			1.274					
	E161	66			39					
	E183	1.453			872					
	Domínio público	301			181					
9	CM6	5.768	6.158	3.079	3.461	3.695	2	-1	10	Indústria
	CM10	285			171					
	Domínio público	105			63					
10	CM6	1.890	4.073	2.037	1.134	2.444	2	-1	10	Indústria
	E132	398			239					
	E133	530			318					
	E134	1.251			751					
11	CM6	1.311	3.846	1.923	786	2.308	2	-1	10	Indústria
	E120	353			212					
	E121	30			18					
	E132	388			233					
	E133	725			435					
	E134	1.035			621					
12	CM6	2.133	3.583	1.792	1.280	2.150	2	-1	10	Indústria
	E117	489			293					
	E120	220			132					
	E121	731			439					
13	CM6	1.174	3.239	1.616	704	1.943	2	-1	10	Indústria
	E117	887			532					
	E118	571			342					
	E120	191			115					
	E121	416			250					
14	CM7	80	2.019	839	48	1.211	2	-1	10	Indústria
	E115	1.510			906					
	E117	315			189					
	E118	114			68					
15	CM7	805	2.688	1.244	483	1.613	2	-1	10	Indústria
	E115	1.883			1.130					
16	CM7	1.789	2.637	1.198	1.074	1.582	2	-1	10	Indústria
	E109	235			141					
	E115	613			368					
17	CM7	1.829	2.562	1.158	1.097	1.537	2	-1	10	Indústria
	E109	733			440					
18	CM7	827	2.973	1.036	496	1.784	2	-1	10	Indústria
	E108	191			115					
	E109	1.126			676					
	E110	829			497					
19	CM7	1.874	1.874	666	1.124	1.124	2	-1	10	Indústria
20	CM8	2.298	2.298	1.096	1.379	1.379	2	-1	10	Indústria
21	CM8	690	3.342	1.206	414	2.005	2	-1	10	Indústria
	E17	1.914			1.148					
	E19	731			439					
22	CM8	119	3.923	1.961	72	2.354	2	-1	10	Indústria
	E15	904			542					
	E17	2.746			1.648					

Identificação		Área da Parcela m ²		Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)		N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m)(*)	Usos admitidos
Novos Prédios	Prédios Originários	Prédios Originários	Novos Prédios	Novos Prédios	Prédios Originários	Novos Prédios	acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
	Domínio público	152			91					
23	CM8	1.564	3.219	1.527	938	1.931	2	-1	10	Indústria
	CM9	1.089			53					
	A97	145			87					
	A99	67			40					
	E15	20			12					
	E17	29			17					
	Domínio público	298			179					
24	CM7	3.136	3.136	1.487	1.882	1.882	2	-1	10	Indústria
25	CM7	1.063	3.850	1.918	744	2.695	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A102	191			133					
	A103	1.322			925					
	A104	227			159					
	E108	1.042			730					
26	A34	398	4.922	2.461	279	3.446	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A103	439			308					
	A104	392			275					
	A105	1.238			867					
	A106	1.638			1.147					
	A231	710			497					
	E108	101			71					
	A34	443			310					
27	A105	89	4.690	2.345	62	3.283	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A106	398			278					
	A197	140			98					
	A231	2.655			1.858					
	A232	963			674					
	A197	2.491			1.743					
28	A200	897	5.229	2.614	628	3.660	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A226	138			97					
	A231	189			132					
	A232	1.514			1.059					
	A197	1.975			1.382					
	A200	1.863			1.304					
29	A202	27	7.353	3.676	19	5.147	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A203	64			45					
	A225	1.498			1.048					
	A226	1.636			1.145					
	Domínio público	286			200					
	A225	1.020			714					
	A226	1.141			798					
30	A226	1.782	2.160	873	1.247	1.512	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	Domínio público	235			165					
31	A226	1.782	2.017	766	165	1.412	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	Domínio público	235			165					
	A226	1.782			165					
32	A200	731	2.066	805	512	1.446	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A226	1.321			925					
	Domínio público	14			10					
33	A200	734	2.204	912	514	1.543	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A225	183			128					
	A226	1.286			900					
34	A204	587	2.999	1.348	411	2.097	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A205	541			379					
	A206	391			274					
	A207	1.091			763					
	A208	384			269					
35	A203	332	4.323	2.162	232	3.027	2	-1	10	Indústria/ armazéns/
	A204	375			262					

Identificação		Área da Parcela m ²		Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)		N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m)(*)	Usos admitidos
Novos Prédios	Prédios Originários	Prédios Originários	Novos Prédios	Novos Prédios	Prédios Originários	Novos Prédios	acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
	A205	447			313					serviços/ comércio
	A206	350			245					
	A207	915			641					
	A208	1.219			854					
	E205	684			479					
36	A108	43	5.054	2.527	30	3.538	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A203	138			97					
	A204	115			80					
	A205	47			33					
	A206	639			447					
	A207	587			411					
	A208	1.285			899					
	E112	1.521			1.064					
	E205	556			389					
	Domínio público	113			79					
37	A106	162	5.785	2.893	114	4.050	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A107	100			70					
	A206	252			176					
	A207	284			199					
	A208	1.040			728					
	E111	1.305			913					
	E112	1.145			801					
	E113	266			187					
	E203	1.000			700					
		Domínio público			210					
38	A106	792	3.207	1.156	554	2.245	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E108	84			59					
	E110	332			233					
	E111	1.803			1.262					
		Domínio público			183					
39	E109	956	3.363	1.529	669	2.354	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E110	733			513					
	E111	310			217					
	E113	1.356			949					
40	E109	978	3.184	1.147	685	2.229	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E113	159			112					
	E114	811			568					
	E115	1.236			865					
41	E109	73	3.019	1.346	51	2.113	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E113	452			317					
	E114	275			192					
	E196	146			102					
	E199	65			46					
	E200	80			56					
	E201	655			458					
	E202	704			493					
	E203	569			398					
42	E112	107	3.019	1.346	75	2.113	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E202	398			278					
	E203	1.853			1.297					
	E204	298			209					
	E205	363			254					
43	E203	301	3.019	1.346	211	2.113	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E204	368			258					
	E205	2.350			1.645					
44	A207	97	3.120	1.327	68	2.184	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	A208	660			462					
	E205	2.363			1.654					
45	E202	41	2.558	1.279	29	1.791	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E203	647			453					

Identificação		Área da Parcela m ²		Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)		N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m)(*)	Usos admitidos
Novos Prédios	Prédios Originários	Prédios Originários	Novos Prédios	Novos Prédios	Prédios Originários	Novos Prédios	acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
	E204	462			324					
	E205	708			495					
	E207	583			408					
	E209	103			72					
46	E201	20	2.361	1.180	14	1.653	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E202	1.171			820					
	E203	1.059			741					
	E207	109			76					
47	E201	1.630	2.361	1.180	1.141	1.653	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E202	726			508					
48	E118	1.094	2.361	1.180	766	1.653	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E119	44			31					
	E196	514			360					
	E198	148			104					
	E199	30			21					
	E200	176			123					
49	E201	350	2.183	1.072	245	1.528	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E114	39			27					
50	E118	2.143	5.033	2.517	1.500	3.523	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E202	472			330					
	E217	966			676					
	E218	442			310					
	E219	887			621					
	E220	1.331			932					
	E221	434			304					
51	E222	498	4.908	2.454	349	3.435	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E194	710			497					
	E220	186			130					
	E221	345			242					
	E222	2.980			2.086					
	E223	580			406					
52	Domínio público	107	2.488	1.244	75	1.742	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E150	268			187					
	E193	60			42					
	E224	1.813			1.269					
	E225	277			194					
53	Domínio público	69	3.182	1.591	48	2.227	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E193	1.094			766					
	E194	1.677			1.174					
	E224	25			18					
	E225	181			127					
54	Domínio público	205	2.548	1.274	144	1.784	2	-1	10	Comércio e Serviços
	E194	2.548			1.784					
55	E194	831	2.538	1.269	582	1.777	2	-1	10	Comércio e Serviços
	CM6	469			328					
	E194	833			583					
	Domínio público	405			284					
56	CM10	974	3.453	1.698	682	2.417	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E187	1.234			864					
	E188	554			388					
	E189	210			147					
	E194	316			222					
	Domínio público	165			115					
57	E193	349	3.843	1.922	245	2.690	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E194	3.070			2.149					
	Domínio público	411			288					
58	E193	3.158	4.990	2.495	2.211	3.493	2	-1	10	Indústria/ armazéns/
	E194	212			149					

Identificação		Área da Parcela m ²		Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)		N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m)(*)	Usos admitidos
Novos Prédios	Prédios Originários	Prédios Originários	Novos Prédios	Novos Prédios	Prédios Originários	Novos Prédios	acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
	E216	1.056			739					serviços/ comércio
	E226	255			178					
	Domínio público	301			210					
59	E150	1.358	4.817	2.408	951	3.372	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E193	1.118			783					
	E216	745			522					
	E225	207			145					
	F3	1.387			971					
60	E193	447	5.164	2.582	313	3.615	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	F3	3.158			2.210					
	F22	1.559			1.091					
61	E175	82	4.848	2.424	57	3.394	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E176	38			26					
	E193	849			595					
	F3	2.326			1.628					
	F22	1.276			893					
	Domínio público	278			195					
62	E176	839	4.387	2.194	587	3.071	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E179	570			399					
	E180	324			227					
	E190	116			81					
	E191	243			170					
	E192	624			437					
	E193	984			689					
	E194	17			12					
	Domínio público	657			460					
63	CM10	758	4.049	2.024	531	2.834	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E180	830			581					
	E181	399			279					
	E182	363			254					
	E183	294			206					
	E187	404			283					
	E189	115			81					
	E190	422			296					
	E191	461			323					
64	E162	1.042	4.306	2.153	729	3.014	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E163	1.975			1.382					
	E176	140			98					
	E177	80			56					
	E178	896			627					
	E179	17			12					
	E180	134			94					
	E181	16			12					
65	E174	210	4.770	2.385	147	3.339	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E175	2.270			1.589					
	E176	2.002			1.401					
	E178	249			174					
	E179	39			27					
66	E174	4.011	5.089	2.544	2.807	3.562	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E175	716			501					
	F22	214			150					
	Domínio público	148			103					
67	E172	187	5.823	2.912	131	4.076	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	E174	1.802			1.261					
	F22	900			630					
	F23	2.151			1.506					
	F24	423			296					
	Domínio público	360			252					
68	F22	4.746	5.929	2.964	3.322	4.150	2	-1	10	

Identificação		Área da Parcela m ²		Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)		N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m)(*)	Usos admitidos
Novos Prédios	Prédios Originários	Prédios Originários	Novos Prédios	Novos Prédios	Prédios Originários	Novos Prédios	acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
	F23	346			242					Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	F24	515			360					
	F25	321			225					
69	F22	5.696	5.696	2.848	3.987	3.987	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
70	F3	66	6.129	3.065	46	4.290	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	F16	578			404					
	F17	555			389					
	F22	4.930			3.451					
71	F3	5.093	5.093	2.546	3.565	3.565	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
72	F3	3.626	3.626	1.432	2.538	2.538	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
73	F3	3.586	3.586	1.413	2.510	2.510	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
74	F3	4.447	4.447	2.223	3.113	3.113	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
75	F3	5.936	5.936	2.968	4.155	4.155	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
76	C85	189	100.574	50.575	114	60.690	2	-1	10	Indústria
	F5	1.540			924					
	F6	6.698			4.019					
	F7	2.809			1.686					
	F9	548			329					
	F336	27.297								
	F337	6.919								
	F339	52.894			4.151					
Domínio público	1.594	956								
77	F337	8.664	8.664	4.332	6.065	6.065	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
78	C47	5.786	5.910	2.955	4.050	4.137	2	-1	10	Indústria/ armazéns/ serviços/ comércio
	Domínio público	123			86					
79	C48	584	7.729	3.864	409	5.410	2	-1	10	Unidade de gestão de resíduos
	C72	210			147					
	C73	250			175					
	C74	210			147					
	C76	161			113					
	C78	147			103					
	C229	6.092			4.264					
	Domínio público	60			42					
80	C61	2.896	9.121	4.561	2.027	6.385	2	-1	10	Unidade de gestão de resíduos
	C62	773			541					
	C63	917			642					
	C64	319			223					
	C65	203			142					
	C66	774			542					

Identificação		Área da Parcela m ²		Área máx. de Implantação (m ²)	Área máx. de Construção (m ²)		N.º máx. de Pisos		Altura máx. da edificação (m)(*)	Usos admitidos
Novos Prédios	Prédios Originários	Prédios Originários	Novos Prédios	Novos Prédios	Prédios Originários	Novos Prédios	acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira (#)		
	C69	109			77					
	C97	397			278					
	C229	1.863			1.304					
	C5000	849			594					
81	C66	199	5.297	2.649	140	3.708	2	-1	10	Unidade de gestão de resíduos
	C67	360			252					
	C68	440			308					
	C69	2.328			1.630					
	C229	1.952			1.378					
EQ1	CM2	2.592	2.592	962	1.814	1.814	2	-1	10	Equipamento de utilização coletiva
EQ2	CM6	4.691	4.691	2.345	3.284	3.284	2	-1	10	Equipamento de utilização coletiva
EQ3	E119	1.838	5.324	2.662	1.287	3.727	2	-1	10	Equipamento de utilização coletiva
	E135	2.327			1.629					
	E136	954			668					
	E194	198			139					
EQ4	E119	240	5.324	2.662	168	3.727	2	-1	10	Equipamento de utilização coletiva
	E135	821			575					
	E194	554			388					
	E196	1.093			765					
	E197	392			274					
	E198	651			455					
	E200	165			116					
	E201	1.406			984					
TOTAL		653.107		320.985	418.475					

(#) desde que destinado exclusivamente a estacionamento

(*) excetuando-se os casos tecnicamente justificados.