
REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito territorial

1. O Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, adiante designado por Plano, abrange a área delimitada na planta de implantação, num total de 73 311,00m², contígua à zona industrial já existente.
2. O Plano destina-se a disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo na sua área de intervenção.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano tem como objetivos:

- a) Criar espaços de atividades económicas, correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços;
- b) Criar espaços de uso especial, correspondendo a áreas que se destinam a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo;
- c) Melhorar as condições ambientais e urbanísticas dos equipamentos contíguos à zona industrial de Sabrosa, já existente, nomeadamente na qualificação de acessos, espaços de estacionamento e arranjos paisagísticos;
- d) Melhorar as condições de acessibilidade aos equipamentos, nomeadamente ao cemitério, casa mortuária e complexo desportivo;
- e) Promover a captação de investimento no Concelho de Sabrosa e Concelhos limítrofes, criando investimentos para a região relançando o dinamismo empresarial local;
- f) Reduzir o designado desemprego industrial que tem vindo a surgir na última década no Concelho de Sabrosa;

- g) Criar espaços de vocação industrial devidamente infraestruturados e adaptados às necessidades atuais;
- h) Incentivar a instalação de empresas ambientalmente sustentáveis;
- i) Contribuir de forma clara para a economia do conhecimento.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído por:

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

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) *Relatório;*
- b) *Relatório ambiental; (não aplicável)*
- c) *Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária;*
- d) *Programa de execução;*
- e) *Modelo de redistribuição de benefícios e encargos (perequação);*
- f) *Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;*
- g) *Planta cadastral;*
- h) *Quadro com a identificação dos prédios;*
- i) *Planta das operações de transformação fundiária;*
- j) *Quadro com a identificação de novos prédios;*
- k) *Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;*
- l) *Quadro com a descrição das parcelas a ceder;*
- m) *Quadro de transformação fundiária;*
- n) *Planta de localização;*
- o) *Planta da situação existente;*
- p) *Plantas com a modelação do terreno;*
- q) *Justificação da isenção de relatório Acústico incluindo mapa de ruído — zonas mistas e sensíveis;*
- r) *Ficha de dados estatísticos em modelo fornecido pela Direção Geral do Território;*
- s) *Declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do plano;*

- t) Perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;*
- u) Planta de zonamento;*
- v) Alçados reguladores da frente urbana.*
- w) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;*

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são adotadas as definições constantes no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), no Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE), no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, cumulativamente com as inscritas na legislação em vigor, nomeadamente, dos regimes jurídicos específicos de cada atividade.

Artigo 5.º

Compatibilidade com o PDM

1 - As disposições do Plano Diretor Municipal (PDM) mantêm-se em vigor em todos os domínios em que o presente Plano seja omissivo, prevalecendo, porém, as disposições deste último no caso de incompatibilidade com o mesmo.

2 - A área de intervenção do Plano coincide, em larga medida, com o disposto no PDM.

CAPÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

As servidões e as restrições de utilidade pública prevalecem, em caso de incompatibilidade, sobre as regras previstas para os usos do solo das áreas por elas abrangidas.

Artigo 7.º

Estrutura ecológica

1 — A estrutura ecológica do Plano assegura a compatibilização das funções de enquadramento ambiental e paisagístico com os usos produtivos e de bem-estar da população. Deve também constituir uma das principais medidas mitigadoras dos impactos negativos provenientes da zona industrial.

2 — A estrutura ecológica do Plano é composta pelos seguintes espaços:

- a) Espaços verdes de enquadramento;
- b) Espaços verdes privados;
- c) Alinhamentos arbóreos.

CAPÍTULO III

Usos e edificabilidade

Artigo 8.º

Zonamento do Plano

A organização espacial da área de intervenção do Plano integra as seguintes categorias de uso do solo, identificadas na planta de implantação:

- a) Espaços de atividades económicas destinados a Comércio/Serviços;
- b) Espaços de atividades económicas destinados a Indústria/Armazém;
- c) Equipamento;
- d) Espaços verdes;
- e) Espaços destinados a área de circulação pedonal, a rede viária e a estacionamento.

Artigo 9.º

Condições de edificabilidade

1 — A implantação das edificações tem de respeitar o polígono de implantação (referente à área de implantação máxima permitida), assim como os alinhamentos, os afastamentos e os recuos obrigatórios definidos na planta de implantação, a qual faz parte integrante deste Regulamento.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os definidos no Quadro de Síntese, anexo ao presente Regulamento, do qual faz parte integrante.

- 3 — É permitida a junção de parcelas contíguas, de forma a possibilitar a associação e organização de determinados agrupamentos de empresas/setores industriais, aplicando-se os parâmetros urbanísticos resultantes da sua junção, desde que respeitem os alinhamentos e recuos obrigatórios.
- 4 — A ocupação das parcelas poderá ser faseada desde que seja iniciada pela frente do lote.
- 5 — Não são consideradas para cálculo do índice de construção, as áreas em caves nos lotes assinalados e identificados no Quadro Síntese do Plano.
- 6 — É permitida a construção de pisos intermédios, até um máximo de 25% da área de implantação, não sendo considerados para cálculo do índice de construção.
- 7 — O depósito de materiais a descoberto, a localização de silos e outras instalações no exterior, só será admitida de modo ordenado, preferencialmente definido em projeto e justificado em conformidade com a atividade e sujeito a autorização escrita.
- 8 — Não serão permitidas construções de anexos.

Artigo 10.º

Muros e vedações

Os muros de vedação que confinam com a via pública obedecem ao estabelecido nos alçados reguladores da frente urbana.

Artigo 11.º

Publicidade

Não será permitida a colocação de qualquer elemento publicitário nos muros de vedação confinantes com a via pública.

CAPÍTULO IV

Infraestruturas básicas

Artigo 12.º

Abastecimento de água e de drenagem de águas residuais

- 1 — Em todos os pedidos de construção e instalação de unidades é obrigatória a especificação e quantificação de todos os elementos de natureza poluente, como ruídos, gases, maus cheiros, fumos, poeiras, resíduos sólidos e águas residuais, que necessitam de tratamento e dos respetivos meios técnicos utilizados para a sua redução para valores regulamentarmente admitidos.
- 2 — Não é permitida a execução de infraestruturas próprias de captação de água, exceto quando a entidade gestora não consiga garantir a quantidade de água necessária ao bom funcionamento

das empresas que se queiram instalar, sendo sempre objeto de autorização, pela entidade competente.

3 — É da competência das empresas produtoras de efluentes líquidos industriais garantir os mecanismos de pré-tratamento exigidos para descarga na rede pública de saneamento, devendo ainda ficar salvaguardada:

- a) A redução de cargas poluentes;
- b) A redução e eliminação de certos poluentes específicos;
- c) A alteração da natureza da carga poluente;
- d) A regularização de caudais.

4 — As lamas resultantes do pré-tratamento, referido no número anterior, são consideradas resíduos industriais para efeitos do cumprimento da legislação aplicável.

5 — É proibida a descarga de óleos na rede de coletores municipais devendo os estabelecimentos detentores daqueles resíduos armazená-los para posterior tratamento nos termos da legislação em vigor.

Art.º 13.º

Depósito de resíduos

É expressamente interdita a deposição de resíduos no interior dos lotes sem estar em zona de separação de resíduos devidamente identificada e/ou acondicionada.

CAPÍTULO V

Operações de transformação fundiária

Artigo 14.º

Transformação fundiária

1 — A área de intervenção do Plano inclui uma parcela que não se encontra no domínio municipal pelo que serão adotados, de forma conjunta e coordenada, os seguintes mecanismos perequativos:

- a) Estabelecimento da edificabilidade média do Plano;
- b) Estabelecimento de uma área de cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização.

2 — As operações de transformação fundiária, com repercussão no registo predial, encontram-se assinaladas na Planta de Transformação Fundiária que acompanha o Plano.

3 — As áreas de cedência para o domínio municipal, público e privado, encontram-se assinaladas na Planta de Cedências para o Domínio Municipal, que acompanha o Plano.

Artigo 15.º

Edificabilidade média

1 – O Plano atribui uma edificabilidade média de 0,29 refletindo esta a edificabilidade abstrata estabelecida para os prédios e que decorre da capacidade construtiva admitida pelo Plano para a área de intervenção.

2 – O Plano determina igualmente a edificabilidade efetiva, determinada com base no índice de utilização máximo do solo assumido pelo plano, resultando numa capacidade edificatória para todas as parcelas equivalente à expressão territorial por elas assumida.

3 – Quando a área de edificabilidade efetiva resultar num valor superior à edificabilidade obtida da aplicação da edificabilidade abstrata determinada pelo Plano, deve haver lugar ao recebimento de uma compensação, sendo a mesma determinada nos termos previstos no RMUE.

4 – Quando a área de edificabilidade efetiva for inferior à edificabilidade resultante da aplicação da edificabilidade abstrata determinada pelo Plano, deve haver lugar ao pagamento de uma compensação, sendo a mesma determinada nos termos previstos no regulamento municipal referido no número anterior.

Artigo 16.º

Área de cedência média

1 – A cedência média estabelecida pelo plano resulta na obrigatoriedade de cedência de uma área de 1,18 m² por cada metro quadrado de área de construção admitida, sendo esta obrigatoriedade apenas aplicável aos prédios sobre os quais há lugar a estruturação da propriedade e/ou sobre as parcelas onde o Plano prevê a construção de novas edificações ou ampliações de preexistências de edificado, em conformidade com o previsto na Planta de Implantação do Plano.

2 – Quando a área de cedência efetiva resultar num valor superior à cedência resultante da aplicação da cedência média determinada pelo Plano, deve haver lugar ao recebimento de uma compensação, sendo a mesma determinada nos termos previstos no RMUE.

3 – Quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência resultante da aplicação da cedência média determinada pelo Plano, deve haver lugar ao pagamento de uma compensação, sendo a mesma determinada nos termos previstos no regulamento municipal supra referido.

Artigo 17.º

Repartição dos custos de urbanização

- 1 – A concretização das obras de urbanização previstas, no âmbito da solução urbanística do Plano, é da responsabilidade do município.
- 2 – A repartição dos encargos relativos à urbanização pelas novas parcelas resultantes da estruturação da propriedade prevista pelo Plano é determinada em função da capacidade edificatória admitida nestas parcelas e é concretizada através da liquidação de uma taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, nos termos definidos no RMUE.
- 3 – A liquidação da taxa referida no número anterior é igualmente devida nas situações em que se verifique a ampliação de preexistências de edificado já licenciadas, em conformidade com o previsto pelo Plano, sendo o valor da taxa definido nos termos do previsto no regulamento municipal referido no número anterior.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 18.º

Execução do Plano

O sistema de execução a utilizar na área de intervenção do Plano será o Sistema de Imposição Administrativa, de acordo com o estipulado pelo artigo 151.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Artigo 19.º

Faseamento do Plano

O Plano de Pormenor irá desenvolver-se em duas fases, conforme delimitado em planta anexa, a qual faz parte integrante do presente Regulamento.

Artigo 20.º

Omissões

Em tudo o que este Regulamento for omissos aplicam-se os regulamentos da especialidade, assim como a demais legislação em vigor.

Artigo 21.º

Regime sancionatório

As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável à situação.

Artigo 22.º

Entrada em vigor

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



ANEXOS:

- 1- Planta de Implantação
- 2- Quadro de Síntese
- 3- Planta de Faseamento