

**MUNICÍPIO DE SABROSA****Aviso n.º 14477/2020**

Sumário: Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa — Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa.

Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa — Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa

Domingos Manuel Alves Carvas, Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa, torna público, nos termos previstos na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que a Assembleia Municipal de Sabrosa, sob proposta apresentada pela Câmara Municipal de Sabrosa, aprovou por unanimidade, na sua sessão extraordinária de 24 de julho de 2020, o Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa — Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, ao abrigo da competência conferida pelo n.º 1 do artigo 90.º do decreto-lei acima mencionado.

Nos termos previstos no mesmo diploma legal, publica-se em anexo, a deliberação da Assembleia Municipal de Sabrosa que aprovou o Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa — Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, bem como o regulamento, a planta de implantação, o quadro de síntese e a planta de condicionantes.

Para os devidos efeitos, nos termos do disposto n.º 1 do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 192.º e artigo 193.º do RJIGT, o referido plano encontra-se também disponível para consulta no sítio da internet do Município de Sabrosa (www.cm-sabrosa.pt).

7 de agosto de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa, *Domingos Manuel Alves Carvas*.

Deliberação

José Manuel de Carvalho Marques, Presidente da Assembleia Municipal de Sabrosa, certifica que na minuta da ata da sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Sabrosa, realizada no dia 24 (vinte e quatro) de julho de 2020 (dois mil e vinte), existe a deliberação que é do seguinte teor:

Um ponto dois: Presente informação n.º 6299/20 da UOF OSOT datada de 13 (treze) de julho de 2020 (dois mil e vinte), referente ao assunto: Aprovação do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa — Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa. Contém deliberação do Executivo do seguinte teor: Aprovado, por unanimidade, submeter à aprovação da Assembleia Municipal o Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa — Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, de acordo com o n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Deliberação: Aprovado, por unanimidade, o Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa — Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa.

Por ser verdade se passa a presente certidão que vai ser assinada e autenticada com o selo branco em uso neste Município.

6 de agosto de 2020. — O Presidente da Assembleia Municipal de Sabrosa, *José Manuel de Carvalho Marques*.

**Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial
de Sabrosa — Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa**

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 73 311,00 m², 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 de 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.

Artigo 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 omissivo 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

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

55560 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Outras_Plantas_55560_QuadroSintese.jpg

55688 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_55688_Condicionates.jpg

55700 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_55700_PImplantacao.jpg

613522386