

CÂMARA MUNICIPAL DE SABROSA

PLANO DE PORMENOR UOPG2 – PARQUE INDUSTRIAL SÃO MARTINHO DE ANTA

REGULAMENTO

Capítulo I
Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito Territorial

- 1- O presente Regulamento, elaborado de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas operações urbanísticas e as suas alterações, no âmbito do Plano de Pormenor do Parque Industrial de S. Martinho da Anta, doravante designado por Plano.
- 2- As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na Planta de Implantação.
- 3- Qualquer ação de iniciativa pública, cooperativa ou privada a realizar na área de intervenção do Plano fica obrigatoriamente sujeita ao disposto no presente Regulamento.

Artigo 2º

Objetivos

- 1- O Plano tem como objetivo fundamental promover um programa de ação que visa alcançar os princípios previstos para a economia circular em detrimento da linear, visando promover e fundamentar a competitividade, a sustentabilidade e a coesão social e territorial.
- 2- O Plano tem como objetivos específicos:
 - a) Integrar como princípio de atuação para esta área empresarial o conceito da simbiose industrial, em consonância com a atual política económica e social nacional e comunitária;
 - b) Definir critérios de avaliação dos projetos que salvaguardem os recursos existentes, o solo e potenciais linhas de água, com controlo dos níveis de impermeabilização do solo recorrendo a métodos mais naturais que promovam o melhor escoamento de águas;
 - c) Preservar e promover os valores ambientais e paisagísticos da área de intervenção como fundamento à valorização da área empresarial;
 - d) Promover um mecanismo de execução de iniciativa municipal, adequado à concretização do Plano e às suas fontes de financiamento;
 - e) Criar as condições para que este Parque Empresarial possa vir a constituir-se como “Zona Empresarial Responsável”, de acordo com a legislação específica em vigor.

Artigo 3º

Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

No território abrangido pelo Plano aplica-se, em tudo quanto não esteja especificamente regulado no presente regulamento, o Plano Diretor Municipal de Sabrosa.

Artigo 4º

Conteúdo Documental

1- O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação;
- c) Planta de Condicionantes.

2- Acompanham o Plano:

- a) Relatório;
- b) Relatório de Isenção de Avaliação Ambiental Estratégica;
- c) Planta Cadastral Original com Operação de Transformação Fundiária;
- d) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM;
- e) Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira;
- f) Planta de Localização e Enquadramento;
- g) Planta de Situação Existente;
- h) Planta de Infraestruturas;
- i) Planta de Modelação do Terreno;
- j) Perfis Longitudinais;
- k) Modulo Base e Cortes Transversais;
- l) Mapa de Ruído e Relatório de Níveis de Pressão Sonora no Exterior (do PDM);
- m) Planta da Rede Secundária de Faixas de Gestão de Combustível;
- n) Declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área plano;
- o) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação;
- p) Ficha dos Dados Estatísticos.

Artigo 5º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são adotados os conceitos técnicos estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, 27 de setembro.

Artigo 6º

Preexistências

- 1- Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:
 - a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.
- 2- São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, as situações que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do Plano, independentemente da sua localização.
- 3- Os atos ou atividades licenciadas, aprovadas ou autorizadas a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade dos respetivos títulos ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.
- 4- As preexistências definidas nos termos dos números anteriores que, pela sua natureza, não se incluam no âmbito do estatuto de utilização e ocupação das categorias de espaços onde se localizam, não podem ser objeto de ações ou intervenções que tenham como efeito ampliar ou agravar as condições de incompatibilidade de usos verificadas, em especial no que respeita a ampliações das áreas edificadas.
- 5- As alterações ou reconversões de usos preexistentes regem-se pelas disposições do presente Regulamento aplicáveis em função da localização e da natureza dos novos usos pretendidos.

Capítulo II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 7º

Identificação

1 - No território do Plano são observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e assinaladas na Planta de Condicionantes, designadamente:

- a) Reserva ecológica nacional;
- b) Estrada municipal N322-2 (zona de servidão *non aedificandi* de 6 metros ao eixo);
- c) Caminhos municipais (zona de servidão *non aedificandi* de 4,5 metros ao eixo);
- d) Traçado da linha de média tensão de 2ª classe (zona de proteção de 15 metros).

2 - Na eventual presença de exemplares de espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo) deve acautelar-se a aplicação das disposições legais relativas à sua proteção.

3 - Nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo rege-se pelo disposto no presente Regulamento, condicionado pelas disposições legais que regem tais servidões e restrições.

Capítulo III

Uso do Solo e Conção do Espaço

Secção I

Disposições Comuns

Artigo 8º

Estacionamento

1- Nas novas construções e naquelas que sejam objeto de ampliação superior a 50% da área de construção original, deve ser garantido, no interior da parcela, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas condições seguintes:

- a) Indústria e armazéns: 1 lugar/150m² de área de construção para indústria ou armazéns.
- b) Serviços: 1 lugar/60m² de área de construção para serviços;

c) Comércio:

- i. 1 lugar/60m² de área de construção para comércio (a.c.com.) ≤2500m²;
- ii. a.c.com.>2500m²: a definir em função do tráfego gerado estimado;

2- A dotação de estacionamento de uso público é a estabelecida na Planta de Implantação.

Artigo 9º

Zonas Mistas

No que respeita à poluição sonora, o solo urbano é classificado como zona mista nos termos do Regulamento Geral do Ruído (RGR).

Artigo 10º

Rede de Águas Residuais

Sem prejuízo de quaisquer condicionamentos ou restrições constantes da legislação em vigor, é estabelecida uma faixa de proteção de 2,5m, medida para um e outro lado dos emissários e das redes de drenagem de águas residuais, na qual são interditas as ações de edificação.

Artigo 11º

Controlo Ambiental

- 1- Em todos os pedidos de construção e instalação de unidades industriais 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 os valores regulamentarmente admitidos.
- 2- Só é permitida a descarga de efluentes industriais na rede de coletores municipais desde que cumpram o disposto na legislação em vigor, sendo, no caso contrário, obrigatoriamente sujeitos a um pré-tratamento, da responsabilidade do estabelecimento industrial e/ou empresarial.
- 3- As lamas resultantes do pré-tratamento referido no número anterior são consideradas resíduos industriais para efeitos do cumprimento da legislação aplicável.
- 4- É proibido o lançamento de óleos usados na rede de coletores municipais, devendo os estabelecimentos industriais detentores daqueles resíduos armazená-los para posterior tratamento,

nos termos da legislação em vigor.

- 5- Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos podem, caso as características destes o permitam, acordar com a Câmara Municipal a sua recolha, transporte e destino final.

Artigo 12º

Medidas de defesa contra incêndios florestais

- 1- A construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes apenas é permitida fora das áreas edificadas consolidadas, nas áreas classificadas com perigosidade de média, baixa e muito baixa, tendo que salvaguardar, na sua implantação no terreno, o afastamento de 50m às extremas da propriedade, medidos a partir da alvenaria exterior da edificação.
- 2- Quando a faixa de proteção de uma dada edificação se sobrepõe com outra faixa de proteção já existente ou com ela tem continuidade, a área sobreposta ou em continuidade pode ser contabilizada na distância mínima exigida para a proteção dessa edificação.
- 3- Dado as áreas florestais serem mutáveis, tornando a cartografia de ocupação do solo facilmente desatualizada, qualquer pretensão deve demonstrar, documentalmente, o tipo de ocupação do solo que suporte a decisão relativamente ao afastamento da implantação proposta à extrema da propriedade e garantir uma proteção mais rigorosa da edificação à passagem dos incêndios florestais.

Artigo 13º

Depósito de Materiais

No espaço entre a fachada ou fachadas diretamente relacionadas com as vias públicas, não é permitido o depósito de matérias primas, produto final e resíduos ou desperdícios resultantes da atividade industrial.

Secção II
Classificação e Qualificação do Solo

Artigo 14º

Zonamento

O solo integrado na área do Plano é classificado como solo urbano, incluindo as seguintes categorias e subcategorias, identificadas na Planta de Implantação:

- a) Espaços de atividades económicas:
 - i. Áreas para instalação de unidades empresariais do TIPO I;
 - ii. Áreas para instalação de unidades empresariais do TIPO II A;
 - iii. Áreas para instalação de unidades empresariais do TIPO II B;
 - iv. Áreas de apoio à atividade empresarial;
- b) Espaços para equipamentos
 - i. Áreas para instalação de equipamentos de utilização coletiva integrados em espaços verdes urbanos;
- c) Áreas para espaços verdes de enquadramento paisagístico e ambiental.

Seção III

Uso do Solo e Edificação

Artigo 15º

Áreas para instalação de unidades empresariais

- 1- Nestas áreas, os edifícios destinam-se predominantemente a atividades industriais, de comércio, de serviços e de armazenagem.
- 2- Os limites da altura máxima da fachada e da edificação confrontante com a via pública, da área de implantação e da área de construção das edificações são os definidos no quadro de edificabilidade de parcelas da Planta de Implantação.
- 3- As edificações devem respeitar o limite do polígono de implantação definido na Planta de Implantação.
- 4- Admite-se a ocupação do subsolo desde que integrado no polígono de implantação.
- 5- É permitido o emparcelamento das parcelas definidas na Planta de Implantação.

Artigo 16º

Vedação

- 1- Não é obrigatória a vedação do prédio.
- 2- Se se executar a vedação, devem cumprir-se as seguintes condições:
 - a) Os muros devem ter uma altura máxima de 1,20 m, podendo a vedação elevar-se acima desta altura desde que executada com sebes vivas, grades ou redes;
 - b) Os muros localizam-se no limite do lote, tal como definido na planta de perfis;
- 3- Sempre que a topografia obrigue à construção de muros de suporte, tal só é permitido até à altura máxima de 2,0m, devendo o desnível, quando superior a 2,0m, ser resolvido por intermédio de um talude que permita a fixação de vegetação capaz de um enquadramento visual e paisagístico satisfatório;
- 4- As vedações, sejam ou não realizadas por muro, devem apresentar uniformidade nos materiais e nas alturas adotadas, sendo impostas para toda a frente urbana.

Artigo 17º

Áreas de apoio à atividade empresarial

- 1- Estas áreas destinam-se, exclusivamente, à instalação de atividades terciárias complementares e de apoio à atividade empresarial a desenvolver na área do Plano.
- 2- As construções a levar a efeito nestas áreas ficam subordinadas às seguintes condições:
 - a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2 pisos com altura máxima de fachada de 9m e altura máxima de edificação de 12m;
 - b) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é de 1 piso.
 - c) A implantação máxima é a definida pelo polígono de implantação das novas edificações definido na Planta de Implantação.

Artigo 18º

Áreas para instalação de equipamentos de utilização coletiva integrados em espaços verdes urbanos

- 1- Estas áreas destinam-se, exclusivamente, à instalação de equipamentos de interesse público

complementares e de apoio à atividade empresarial dominante processada na área do Plano.

- 2- As construções a edificar nestas áreas ficam subordinadas às seguintes condições:
 - a) A cêrcea máxima admissível é de 2 pisos com a altura máxima de fachada de 9,0m;
 - b) O número máximo de pisos abaixo da cota de soleira é de 1 piso.
 - c) A implantação máxima é a definida pelo polígono de implantação definido na Planta de Implantação.

Artigo 19º

Áreas para espaços verdes de enquadramento paisagístico e ambiental

- 1- As áreas para espaços Verdes de enquadramento paisagístico e ambiental delimitadas na Planta de Implantação integram áreas que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentam vocação para a edificação, mas que devem assumir a função relevante de enquadramento paisagístico e ambiental das áreas urbanas envolventes, assim como servir de proteção física, visual e sonora aos diferentes usos que marginam as infraestruturas rodoviárias existentes e previstas, bem como podem assumir a função de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer e desporto.
- 2- Admitem-se, complementarmente, infraestruturas, edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas, que não ponham em causa a sua função dominante e o seu valor paisagístico e ambiental, não podendo a área de implantação ser superior a 2% da área afeta a esta categoria de espaço.

CAPÍTULO IV

Execução do Plano

Artigo 20º

Formas de Execução

- 1- Nos casos previstos no artigo seguinte, a execução do Plano é realizada no âmbito das Unidades de Execução identificadas na Planta de Implantação e Planta de Transformação Fundiária, processando-se a respetiva ocupação de acordo com o parcelamento nele definido, sem prejuízo da possibilidade do emparcelamento ou da subdivisão das parcelas definidas na Planta de Implantação.

- 2- As restantes intervenções de execução do Plano são concretizadas por via da realização de operações urbanísticas nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
- 3- A ausência da execução no tempo programado no presente plano, origina a reversão da classificação para solo rústico das áreas não edificadas ou não infraestruturadas.

Artigo 21º

Unidades de Execução

- 1- O Plano define duas Unidades de Execução, a executar através do sistema de imposição administrativa.
- 2- Enquanto não forem aprovadas as unidades de execução, admite-se a manutenção das construções, usos e atividades existentes.
- 3- Na unidade de execução UE1 devem ser cumpridas as seguintes condições:
 - a) Enquanto não forem realizadas as obras de urbanização previstas no Plano, é garantida a servidão às parcelas identificadas na Planta de Implantação;
 - b) O prazo de execução é de cinco anos, com a obrigação de execução das obras de urbanização ao fim de dois anos.
- 4- Na unidade de execução UE2, verificam-se as seguintes condições:
 - a) Enquanto não forem realizadas as obras de urbanização de acordo com o Plano, é garantida a servidão às parcelas identificadas na Planta de Implantação;
 - b) O prazo para a execução é de cinco anos, com a obrigação de execução de 50% das obras de urbanização ao fim de dois anos.
- 5- Para efeitos de expropriação, o valor do terreno será determinado em função do índice de utilização médio do Plano.

Capítulo V

Disposições Finais

Artigo 22º

Entrada em vigor e vigência

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