MUNICÍPIO DE SANTO TIRSO

Aviso n.º 7095/2022

Sumário: Aprovação do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Quinta da Chinesa.

Plano de Pormenor da Zona Industrial da Quinta da Chinesa

Alberto Manuel Martins da Costa, Presidente da Câmara Municipal de Santo Tirso torna público, para efeitos do disposto na alínea *f*) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que mediante proposta da Câmara Municipal de Santo Tirso, conforme deliberação na sua reunião pública de 17 de fevereiro de 2022 (item 6 da respetiva ata), a Assembleia Municipal de Santo Tirso, em reunião de 24 de fevereiro de 2022, deliberou, por maioria, aprovar o Plano de Pormenor da Zona Industrial da Quinta da Chinesa (item 12 da respetiva ata).

Nos termos do n.º 1 do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 193.º do referido diploma, os elementos que compõem o plano encontram-se disponíveis para consulta na Câmara Municipal e no sítio da internet www.cm-stirso.pt.

8 de março de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Alberto Costa*.

Deliberação

Plano de Pormenor da Zona Industrial da Quinta da Chinesa

Fernando Benjamim Oliveira Martins, Presidente da Assembleia Municipal de Santo Tirso, certifica que a Assembleia Municipal, ao abrigo do disposto na alínea h) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua sessão ordinária realizada no dia 24 de fevereiro de 2022, deliberou aprovar por maioria, com 31 votos a favor, 8 votos contra e 2 abstenções, o Plano de Pormenor da Zona Industrial da Quinta da Chinesa (item 12 da respetiva ata).

2 de março de 2022. — O Presidente, *Fernando Benjamim Martins.*

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano de Pormenor da Zona Industrial da Quinta da Chinesa, doravante designado por Plano, abrange a área localizada no concelho de Santo Tirso, União de freguesia de Santo Tirso, Couto (St.ª Cristina e S. Miguel) e Burgães, cujos limites estão definidos nas peças desenhadas que integram o Plano.

Artigo 2.º

Objeto

O Plano, tem por objetivo estabelecer os princípios e as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na respetiva área de intervenção, nomeadamente quanto às condições gerais de urbanização, da edificação e do arranjo de espaços verdes privados, conforme expresso nos documentos que o constituem e acompanham, referidos no artigo 4.º do presente Regulamento.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 — A área de intervenção do Plano é abrangida pelos seguintes instrumentos de planeamento eficazes: Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT); Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000); Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Cávado, Ave e Leça; Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho (PROF-BM); Plano Diretor Municipal de Santo Tirso (PDMST).

2 — Em caso de lacuna ou dupla regulamentação entre os instrumentos de gestão territorial em vigor, na área do Plano, prevalece o plasmado no presente Plano.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 — Elementos que constituem o Plano:

a) Regulamento;
b) Planta de Implantação | escala 1:2 000;
c) Planta de Condicionantes | escala 1:2 000.

2 — Elementos que acompanham o Plano:

a) Relatório, incluindo a descrição do enquadramento territorial do Plano, a relação com o PDM de Santo Tirso, a caracterização da situação existente da área de intervenção, a fundamentação das soluções, a transformação fundiária, e a explicação das redes de infraestruturas, assim como, por economia processual, o Programa de execução e Plano de Financiamento;
b) Ficha de Elementos Estatísticos da DGOTDU;
c) Planta de Enquadramento | escala 1:10 000;
d) Extrato da Planta de Ordenamento do PDMST | escala 1:10 000;
e) Extrato da Planta de Condicionantes do PDMST | escala 1:10 000;
f) Planta da Situação Existente/Cadastral | escala 1:2 000;
g) Perfis Transversais Tipo;
h) Perfis Transversais e Longitudinais | escala 1:2 000;
i) Planta do traçado da rede de abastecimento de água | escala 1:2 000;
j) Planta do traçado da rede de saneamento | escala 1:2 000;
k) Planta do traçado da rede de águas pluviais| escala 1:2 000;
l) Planta do traçado da rede de ITUR| escala 1:2 000;
m) Planta do traçado da rede de iluminação pública| escala 1:2 000;
n) Planta do traçado da rede de Gás | escala 1:2 000;
o) Planta com imagem da modulação do terreno s/escala;
p) Planta de Cedências ao Domínio Público;
q) Planta de Transformação Fundiária;
r) Planta com faixa de gestão de combustão;
s) Planta de requalificação/reclassificação do solo;
t) Relatório com projeto do desvio da linha de água;
u) Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira (incluído no relatório);
v) Relatório Ambiental;
x) Relatório dos compromissos urbanísticos existentes na área do Plano;
z) Participações recebidas em sede de discussão pública, e respetivo relatório de ponderação.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos da interpretação do presente Regulamento e aplicação do Plano são adotadas as definições estabelecidas na legislação em vigor, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

CAPÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

1 — Na área do Plano são aplicadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente a seguinte, delimitada na Planta de Condicionantes;

a) Domínio Hídrico — Definida uma faixa de 10 metros contados a partir de cada uma das linhas que limitam o leito das margens.

2 — A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública referida no número anterior obedecerá ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com ele sejam compatíveis.

CAPÍTULO III

Classificação, Qualificação e Uso do Solo

Artigo 7.º

Classificação do Solo

Na sua área de intervenção, o Plano classifica o solo como urbano, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

Artigo 8.º

Qualificação do Solo — Categorias e subcategorias de uso de solo

A área abrangida pelo plano divide-se nas seguintes categorias e subcategorias de espaço de solo urbano, identificadas na Planta de Implantação:

1) Espaço de Atividades Económicas:

Área Empresarial;
Área de Circulação e Estacionamento;
Área Verde Privada;

2) Espaços Verdes públicos.

Artigo 9.º

Estrutura Ecológica Municipal

Os Espaços Verdes público e os espaços verdes privados envolventes à linha de água integram a Estrutura Ecológica Municipal, destinada a assegurar as funções de proteção biofísica e ambiental e de contenção de elementos paisagísticos relevantes na estruturação do Território e na composição urbana, aplicando-se a regulamentação definida no regulamento do PDM de Santo Tirso.

SECÇÃO I

Espaço de Atividades Económicas

Artigo 10.º

Usos e Ocupações

1 — O espaço de atividades económicas, delimitado na planta de implantação, integra as áreas que englobam o conjunto de lotes da área empresarial, as áreas de circulação automóvel, pedonal e de estacionamento e área verde privada (Quadro I).

2 — A área empresarial engloba o conjunto de lotes destinados à instalação de unidades empresariais de natureza industrial, logística e armazenagem e atividades complementares.

3 — A área de Circulação e de Estacionamento integra espaços de utilização coletiva que se destinam à circulação veículos, de pessoas e velocípedes, e os espaços impermeabilizados não construídos no interior dos lotes destinados designadamente à circulação pedonal e automóvel.

4 — Os espaços verdes privados correspondem à área permeável no interior dos lotes.

Artigo 11.º

Regime de edificabilidade

1 — As edificações terão de cumprir o disposto nos regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros máximos que se seguem:

a) As áreas de construção e de implantação máximas para cada parcela são as constantes no «Quadro II: Indicadores Urbanísticos Gerais» constante em anexo e na Planta de Implantação;

b) Respeitar os parâmetros definidos na Planta de Implantação, sendo que esses valores dizem respeito aos máximos admitidos;

c) Concretizar-se dentro dos «polígonos máximos onde edificações novas ou ampliações se podem implantar» conforme definido na Planta de Implantação;

d) A altura máxima da fachada das edificações de cada parcela são as constantes no «Quadro II: Indicadores Urbanísticos Gerais» constante em anexo e na Planta de Implantação, sendo, no entanto, admitido, em casos devidamente justificados, altura superior em situações determinadas pela natureza especializada da unidade;

e) O número de pisos máximo de cada parcela é o definido no «Quadro II: Indicadores Urbanísticos Gerais» constante em anexo e na Planta de Implantação, podendo admitir-se mais, se devidamente justificado em função da especificidade da atividade a desenvolver, e desde que não altere a altura máxima permitida.

2 — Admite-se o fracionamento pelo regime de propriedade horizontal, assegurada a compatibilidade de usos das frações a constituir.

3 — Constituem exceções possíveis, com implantação fora dos limites do polígono máximo de implantação referidos na alínea *c*) do n.º 1 deste artigo, equipamentos de utilidade específica não diretamente ligados à função produtiva, como por exemplo reservatórios de gás, instalações de lavagem de veículos, postos de seccionamento, zonas técnicas, saliências ornamentais de fachadas, pequenos edifícios de receção e controlo na entrada dos lotes, quando demonstradamente não for possível a sua inclusão no interior do polígono e ainda quando não impeçam a circulação envolvente e perimetral da edificação da unidade industrial ou laboral edificada com serviço da própria unidade ou de segurança de incêndios.

4 — Os polígonos de implantação dos lotes podem ser alterados através de:

a) União de lotes adjacentes;

b) Fracionamento de lotes.

5 — Os afastamentos mínimos das edificações (ao limite da parcela), designadamente o frontal, laterais e posterior são os estabelecidos na planta de implantação, sendo que deverá respeitar-se o alinhamento frontal estabelecido na referida planta, exceto em situações devidamente justificadas e enquadradas urbanisticamente, podendo os laterais e posteriores serem superiores aos definidos na Planta de Implantação.

6 — No caso de ocorrerem as situações referidas no n.º 4, mantêm-se os afastamentos frontais e posteriores definidos na planta de implantação assim como as regras definidas no n.º 5 deste artigo, sendo de 5 metros o afastamento mínimo aos limites laterais.

Artigo 12.º

União de Lotes Adjacentes

A união de lotes adjacentes cuja dimensão em planta a isso justifique é permitida com a simples soma de capacidades construtivas, implicando um polígono de implantação respeitador dos mesmos afastamentos e recuos, já referidos no n.º 6 do artigo 11.º, com o mesmo número de pisos.

Artigo 13.º

Fracionamento de Lotes

1 — É permitido o fracionamento de lotes, em dois ou mais novos lotes, com novos polígonos de implantação que respeitarão igualmente as regras de recuos e afastamentos estabelecidos no n.º 6 do artigo 11.º

2 — O somatório das capacidades construtivas dos novos lotes, será igual à capacidade construtiva do lote inicial.

3 — A capacidade construtiva de cada lote resultante do fracionamento será proporcional à respetiva área face a área do lote inicial.

Artigo 14.º

Impermeabilização dos Solos

A impermeabilização máxima admitida nas parcelas resultantes da solução de desenho urbano prevista pelo Plano para a área empresarial fica condicionada pelo índice de impermeabilização do solo de 80 % (de acordo com o PDM de Santo Tirso).

Artigo 15.º

Logradouros

1 — A superfície dos logradouros, mesmo atenta a sua função e ao disposto no artigo 14.º, deve ser o mais permeável possível, de forma a obter-se o menor caudal pluvial a drenar para a rede pública.

2 — Os logradouros devem assegurar no seu interior a realização de todas as operações de circulação e estacionamento de veículos, assim como a carga e descarga de materiais necessários à atividade instalada.

3 — Nestes espaços não são permitidas ações de depósito de lixos e desperdícios.

Artigo 16.º

Cores e materiais a utilizar nos edifícios

As cores e materiais a aplicar nos edifícios deverão ser de modo a assegurar a qualidade da imagem arquitetónica e a adequada inserção paisagística, pelo que deverão ser privilegiados materiais de elevada durabilidade e que assegurem uma imagem contemporânea. A confirmação destes pressupostos deve ser verificada pela Câmara Municipal em sede do procedimento de controlo prévio da operação urbanística em causa.

Artigo 17.º

Projetos de arranjos exteriores

Os projetos referentes às obras de edificação e ampliação deverão ser acompanhados de projeto de arranjos exteriores do espaço livre envolvente às edificações, nos termos dos regulamentos municipais em vigor aplicáveis.

SUBSECÇÃO I

Áreas de Circulação Viária, Pedonal e Estacionamento

Artigo 18.º

Disposições Comuns

Nas áreas de circulação e estacionamento optar-se-á, quando adequável ou possível, pela utilização de pavimentos permeáveis.

Artigo 19.º

Circulação e estacionamento

1 — A configuração do espaço livre da parcela deve assegurar no seu interior a realização de todas as operações de circulação viária e pedonal e estacionamento de veículos, assim como a carga, descarga ou depósito de matérias necessárias à atividade instalada.

2 — As áreas de circulação viária e pedonal e estacionamento devem assegurar condições para:

a) Estacionamento de viaturas ligeiras e pesadas em conformidade com o previsto no quadro «Quadro III: Parâmetros de Dimensionamento de Estacionamento» em anexo ao presente Regulamento e constante na Planta de Implantação — e em função das necessidades previstas pela atividade a instalar;

b) Acesso de viaturas de bombeiros à edificação, equipamentos técnicos exteriores e áreas de armazenamento ao ar livre;

c) Acesso das viaturas de recolha de resíduos até aos locais onde se procede ao armazenamento dos resíduos produzidos na parcela;

d) O acesso de veículos ao interior das parcelas ou lotes é estabelecido a partir dos arruamentos previstos na Planta de Implantação, e não deverão existir mais do que dois acessos viários a cada parcela ou lote, salvo justificação adequada, apreciada e aceite caso a caso;

e) Todos os veículos pesados serão obrigatoriamente acolhidos dentro da área da parcela, onde terão área reservada para aparcamento, em número suficiente dada a ocupação da parcela, em função dos parâmetros de dimensionamento exigidos pelo Plano;

f) Admite-se que o estacionamento no interior das parcelas seja coberto com recurso a telas ligeiras ou materiais rígidos como por exemplo painéis fotovoltaicos, sobre estrutura metálica ou outra, sem que estes sejam contabilizados para índice de construção, embora se deva privilegiar o recurso a plantação de espécies arbóreas adaptadas às condições edafoclimáticas para ensombramento;

g) Os projetos apresentados no âmbito do controlo prévio das operações urbanísticas deverão expressar as condições dispostas nas alíneas anteriores.

Artigo 20.º

Circulação pedonal

1 — Deverá ser assegurada a circulação pedonal no interior das parcelas, devendo ser formalizados passeios nos locais onde seja previsível a circulação de peões.

2 — Os pavimentos pedonais deverão ser realizados em materiais resistentes às cargas, indicando-se como referência blocos de betão.

3 — Devem ser efetuadas adequadas marcações de pavimento a assinalar percursos e zonas prováveis de atravessamento de peões, ligando áreas de estacionamento, passeios e edificações.

SUBSECÇÃO II

Áreas Verdes Privadas

Artigo 21.º

Áreas verdes de proteção e enquadramento

As áreas verdes de proteção e enquadramento localizadas no interior da parcela correspondem às faixas permeáveis no interior de cada lote, funcionando como áreas de proteção ambiental, visual e acústica em relação à envolvente.

Artigo 22.º

Áreas verdes de proteção e contenção de taludes

1 — Os taludes de escavação e de aterro resultantes das mobilizações de terreno deverão ser alvo de intervenção como forma de assegurar o adequado enquadramento paisagístico e a garantir as adequadas condições de segurança.

2 — Os taludes deverão ser alvo de consolidação e estabilização, através do uso de espécies arbóreas, arbustiva e herbácea autóctone adequada para o propósito de fixação do solo, devidamente adaptadas às características climáticas do local e às funções de salvaguarda de forma a controlar os processos erosivos.

3 — Os taludes deverão ser providos de um sistema de drenagem eficaz, que evite a escorrência excessiva das águas pluviais.

4 — Como complemento do processo de estabilização dos taludes poderão ser utilizadas malhas ou telas para estabilização inicial.

Artigo 23.º

Manutenção

Para a manutenção das áreas verdes devem recorrer-se a estratégias de mitigação dos consumos de água de rega, devendo, nomeadamente e sempre que possível ser utilizada água de rega de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público, tais como águas pluviais ou de escoamento superficial, devidamente captada e ou armazenada para esse efeito.

SECÇÃO II

Espaços Verdes Públicos

Artigo 24.º

Caraterização

1 — Os espaços verdes, delimitados na Planta de Implantação, correspondem às áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer.

2 — As intervenções a desenvolver, nestes espaços sob coordenação do município, devem privilegiar o recurso à utilização de materiais de construção existentes na Região, assim como a utilização de espécies arbóreas e arbustivas autóctones devidamente adaptadas às caraterísticas climáticas do local e às funções de salvaguarda.

3 — A gestão deste solo é da responsabilidade da Câmara Municipal ou confiada a terceiros, mediante a celebração de acordos de cooperação ou sob qualquer outra forma jurídica legalmente admitida, devendo estes atender, nomeadamente aos seguintes aspetos:

a) Limpeza, higiene e conservação;
b) Vigilância da área, no sentido de atuar quando necessário.

4 — Nesta categoria de solos são interditas as seguintes ações:
Impermeabilizações;
Descarga de entulhos de qualquer tipo;
Depósito e acumulação de quaisquer materiais ou circulação sobre eles exceto em serviço de manutenção.

5 — Ao espaço verde delimitado no Plano não deverá ser dada outra finalidade que não seja a função definida no n.º 1 deste artigo.

SECÇÃO III

Área de Cedência ao Domínio Público

Artigo 25.º

Cedência ao domínio público

1 — A área de cedência ao domínio público é conforme a delimitação constante na Planta de Cedências, e destina-se à execução da rede viária, criação de lugares de estacionamento público, à circulação pedonal e áreas verdes (Quadro IV).
2 — Caberá à Câmara Municipal assegurar a gestão e manutenção da área cedida ao domínio público.

SECÇÃO IV

Disposições Comuns

Artigo 26.º

Vedação das parcelas

A vedação das parcelas deverá observar o disposto na legislação em vigor e ainda as seguintes condições:

a) Os muros devem ser desenhados e construídos de modo a contribuir para a valorização do ambiente urbano, estes deverão ser constituídos por um lintel com altura de 50 cm acima do solo e superiormente com rede galvanizada plastificada;
b) Nos muros e outro tipo de vedações não é permitida a utilização de materiais que possuam elementos cortantes ou perfurantes;
c) Os portões, que encerram as parcelas têm de possuir uma altura fixa cujo limite é o coroamento da vedação;
d) Os muros laterais poderão ser encimados por grelha metálica até uma altura que não ultrapasse os 2,40 m relativamente à plataforma.

Artigo 27.º

Acessos

O acesso viário ao interior da parcela será realizado nos locais constantes na Planta de Implantação salvo justificação técnica em sede do procedimento de controlo prévio da operação

urbanística em questão, e desde que tecnicamente possível. Este licenciamento será acompanhado através de aditamento ao processo de Obras de Urbanização 23/15 LOURB.

Artigo 28.º

Arranjos Exteriores

O projeto de arquitetura de cada unidade industrial abrange o tratamento de arranjos exteriores, nele contendo a identificação das zonas permeáveis e impermeáveis. Deverá prever, ainda, as áreas livres necessárias para cargas e descargas, estacionamento próprio e acesso ao interior da parcela, de forma a assegurar o seu correto funcionamento e autonomia.

Artigo 29.º

Armazenamento de materiais a descoberto

1 — A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização dentro da área impermeabilizada e à sua delimitação no projeto a apresentar em sede do procedimento de controlo prévio da operação urbanística em questão, das áreas destinadas a esse fim.

2 — Os materiais armazenados devem respeitar as condições de segurança e estarem acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos.

SECÇÃO V

Disposições Especiais

Artigo 30.º

Gestão de Resíduos

1 — As entidades utentes/exploradora das parcelas são, nos termos legais, responsáveis pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos pela respetiva unidade.

2 — As parcelas devem dispor, no seu interior, de sistemas de recolha e armazenagem separativa de resíduos sólidos, sendo interdita a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos juntamente com os resíduos urbanos, de acordo com a regulamentação e os procedimentos em vigor no concelho.

3 — Os resíduos urbanos devem ser depositados junto à entrada das parcelas do lado de fora da vedação em contentor apropriado para o efeito nos dias e horários destinados à recolha, de acordo com o regulamento municipal.

Artigo 31.º

Emissão de gases

Sempre que o tipo de atividade instalada o exija, deve ser efetuado o tratamento das emissões gasosas produzidas, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 32.º

Ruído

1 — O Plano destina-se à localização de atividades de carácter industrial, como tal não há lugar à classificação e delimitação de zonas sensíveis e/ou mistas.

2 — Pese embora a área do Plano não ser alvo de classificação acústica à luz do Regulamento Geral do Ruído, devem ser previstos dispositivos que assegurem o controlo do ruído produzido pelas atividades a instalar, nos termos do Regulamento Geral do Ruído.

3 — Nos projetos de arranjos exteriores, em particular no que se refere às áreas verdes de proteção e enquadramento, a natureza e a disposição do coberto vegetal deve contribuir para a redução da propagação do ruído.

Artigo 33.º

Segurança das edificações

Na elaboração dos projetos devem ser observadas as prescrições e os requisitos destinados às condições de segurança e acessibilidades, constantes no Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios e nas Portarias complementares nelas previstas.

Artigo 34.º

Acesso de pessoas com mobilidade condicionada

Na conceção, construção e ampliação de edifícios e espaços exteriores são aplicáveis as normas técnicas sobre acessibilidades especificadas na legislação em vigor.

Artigo 35.º

Limpeza das redes de águas pluviais e de saneamento

O proprietário da parcela deve garantir a limpeza periódica da rede de águas pluviais e da rede de saneamento.

CAPÍTULO IV

Execução do Plano

Artigo 36.º

Obrigações do promotor

Os titulares de direitos reais sobre as parcelas definidas no Plano, ficam obrigados a:

1 — Elaborar os projetos necessários ao controlo prévio das operações urbanísticas a realizar das edificações e obras de urbanização que pretende construir na área prevista no Plano.

2 — Elaborar os projetos necessários para requerer a ligação às redes das infraestruturas públicas.

3 — Assumir os encargos das operações urbanísticas que efetuar.

Artigo 37.º

Sistema de execução

1 — O sistema de execução será o da cooperação entre o Município e o Promotor, que celebrarão entre si um contrato de urbanização.

2 — O pagamento dos custos de urbanização é efetuado nos termos previstos no contrato de urbanização.

Artigo 38.º

Prazo de Execução

1 — O prazo de execução das obras de urbanização é de três anos, a partir da data de publicação do Plano.

Artigo 39.º

Norma de Reversão

Caso as obras de urbanização não ocorram findo o prazo previsto no artigo anterior, o uso do solo reverte para rústico, com a qualificação de solo inicial, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 40.º

Faixa de Gestão de combustível

A faixa de gestão de combustível está delimitada na planta n.º 12, que acompanha este plano, sendo a obrigação da sua gestão, dos proprietários dos lotes respetivos numa faixa de 50 metros, e do município nos 50 metros restantes, perfazendo um total de 100 metros de faixa.

Artigo 41.º

Proteções de espécies florestais

Na presença de exemplares de espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo), deverão acautelar-se a aplicação das disposições legais relativas à sua proteção, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 169/2001, 25 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho e Decreto-Lei n.º 423/89, de 04 de dezembro.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 42.º

Omissões ou dúvidas de interpretação

1 — As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições, do regulamento do Plano Diretor Municipal, que contrariem.

2 — Os casos omissos ou dúvidas de interpretação serão resolvidos de acordo com a legislação em vigor

Artigo 43.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor cinco dias após a data da sua publicação no *Diário da República.*

ANEXO I

Quadro dos Parâmetros Urbanísticos

QUADRO I

Usos do Solo

ÁREAS EMPRESARIAIS / POLIGONOS MÁXIMOS DE IMPLANTAÇÃO		170 805
ÁREAS DE CIRCULAÇÃO VIÁRIA, PEDONAL E ESTACIONAMENTO IMPERMEABILIZADAS:		
PRIVADOS		66 698
PÚBLICOS		
Vias		844
Passeios		219
ÁREAS PERMEÁVEIS/ÁREAS VERDES PRIVADAS		79 590
ÁREAS VERDES PÚBLICAS		26 643
ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR		**344 800**

QUADRO II

Indicadores Urbanísticos

Número da parcela	Utilização	Área da Parcela	I.O.S. Indice de Ocupação do Solo Máximo	Área Máxima Implantação	I.U.S. Indice de Utilização do Solo Máximo	Área Máxima Construção	Índice Volumétrico	Volumetria Máxima	Altura Máxima Edificações	N.º Máximo de Pisos Edificaçõ	Índice Impermeabilização Máximo	Área de Impermeabilização	Área permeável/verde	Cedência Domínio Público	Área cedida
1	Indústria / Armazenagem	31 309	0,50	15 680	0,6	17 680	11,02	344 960	22	3	0,80	25 162	6 147	9,87%	2 735,68
2	Indústria / Armazenagem	66 555	0,59	39 100	0,63	42 100	12,92	860 200	22	3	0,80	53 500	13 055	20,99%	5 815,35
3	Indústria / Armazenagem	126 736	0,59	74 770	0,62	78 770	12,98	1 644 940	22	3	0,78	98 750	27 986	39,97%	11 073,85
4	Indústria / Armazenagem	36 886	0,47	17 295	0,52	19 295	10,32	380 490	22	3	0,71	26 216	10 670	11,63%	3 222,97
5	Indústria / Armazenagem	55 607	0,43	23 960	0,48	26 960	9,48	527 120	22	3	0,61	33 875	21 732	17,54%	4 858,78
TOTAL		**317 093**	**0,54**	**170 805**	**0,58**	**184 805**	**11,85**	**3 757 710**			**0,75**	**237 503**	**79 590**	**100,00%**	**27 706,64**

QUADRO III

Parâmetros de Dimensionamento de Estacionamento

N.º da Parcela	Estacionamento Veículos Ligeiros 1 lugar/ 200 m2 de a.b.c.	Estacionamento Veículos Pesados 1 lugar/ 1000 m2 de a.b.c.
1	88	18
2	211	42
3	394	79
4	96	19
5	135	27
TOTAL	**924**	**185**

QUADRO IV

Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

Uso do Solo	Áreas	%	I.O.S. Máximo	Implantação Máxima	I.U.S. Máximo	Construção Máxima	Índice Volumétrico	Volumetria Máxima	Índice Impermeabilização Máximo	Área de Impermeabilização Máxima	Área permeável/verde
Área Privativa – Lotes	317 093	91,96%	0,54	170 805	0,58	184 805	11,85	3 757 710	0,75	237 503	79 590
Cedências ao Domínio Publico - Áreas de Circulação viária, Pedonal e Áreas verdes	27 707	8,04%									
ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR											
	344 800	100%									

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

63869 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_63869_condicionantes.jpg

64163 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_64163_implantacao.jpg

615186961