

# Projeto de loteamento urbano com obras de urbanização da Zona de Localização Empresarial do Sabugal

## PROJETO DE LOTEAMENTO

### Zona de Localização Empresarial do Sabugal

#### REGULAMENTO

REQUERENTE: CÂMARA MUNICIPAL DO SABUGAL

COVILHÃ – MARÇO 2023

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	1

## ÍNDICE

TÍTULO I.....	3
CAPÍTULO I .....	3
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
CAPÍTULO II .....	4
CONDICIONANTES À CONSTRUÇÃO.....	4
CAPÍTULO III .....	5
COMPOSIÇÃO FUNCIONAL E ESTÉTICA DAS CONSTRUÇÕES .....	5
CAPÍTULO IV .....	9
UTILIZAÇÃO DA ZLES.....	9
CAPÍTULO V .....	17
DISPOSIÇÕES FINAIS .....	17
ANEXO I .....	17
QUADRO SÍNTESE .....	17

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	2

## TÍTULO I

### CONDIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 1.º

##### Objeto e âmbito de aplicação

1. A área de intervenção encontra-se delimitada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, elaborada e aprovada no âmbito da alteração à revisão do Plano Diretor Municipal do Sabugal, publicado na II série, do Diário da República, de 9 de julho, através do aviso n.º 12946/2021, carta de ordenamento do concelho do Sabugal e destina-se à implantação da Zona de Localização Empresarial do Sabugal (doravante designada por ZLES).
2. Nesta zona podem ser instaladas unidades industriais, empresariais e logísticas e as demais estruturas nomeadamente serviços, comércio, armazenagem e equipamentos associados ou complementares das mesmas, de acordo com a delimitação definida na planta síntese.
3. A operação de loteamento foi elaborada nos termos da legislação aplicável em vigor, nomeadamente o DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, Regulamento de Urbanização e Edificação para o concelho do Sabugal (RUECS) e as normas constantes no regulamento do Plano Diretor Municipal do Sabugal.
4. Toda a transformação física e funcional de caráter definitivo a executar dentro do território definido, fica sujeito às especificações constantes do alvará da operação de loteamento, respetiva planta síntese e cedências obrigatórias, bem como do presente regulamento.

##### Artigo 2.º

##### Definições

Para efeitos da aplicação do presente regulamento consideram--se as definições constantes no artigo 2.º do RJUE publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, bem como os conceitos técnicos, nos domínios do ordenamento do território e urbanismo, fixados pelo Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

##### Artigo 3.º

##### Tipologias de lotes

Em função das características pretendidas define-se a classificação dos lotes em 4 tipologias:

- a) 22 lotes destinados a implantação de indústria/armazém/comércio/serviços, de acordo com o estabelecido na «Planta de Síntese» e no «Quadro Síntese» constante do Anexo I.

##### Artigo 4.º

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	3

## Espaços verdes públicos

As áreas definidas na planta de síntese como espaços verdes públicos, são espaços de utilização coletiva, cuja localização, enquadramento e morfologia os vocaciona exclusiva ou predominantemente para uso público, mediante arborização através da colocação de espécies autóctones e tratamento compatível com utilizações por parte da população empresarial.

## CAPÍTULO II

### CONDICIONANTES À CONSTRUÇÃO

#### Artigo 5.º

##### Ocupação do lote e Condições à edificabilidade

1. A área de implantação e a área máxima de construção não poderão exceder o previsto na planta síntese do loteamento da Zona de Localização Empresarial do Sabugal (ZLES). A implantação dos edifícios tem de respeitar o polígono de implantação referente à área de implantação máxima permitida, assim como, quando aplicável, os alinhamentos obrigatórios definidos na Planta de Síntese.
2. Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os definidos no Quadro Síntese. Os afastamentos mínimos dos edifícios relativamente aos limites laterais, frontal e tardoz do lote são os previstos na planta síntese do Loteamento da ZLES, nomeadamente.

Afastamento mínimo frontal ao limite do lote	10 m
Afastamento mínimo lateral ao limite do lote	5 m
Afastamento mínimo tardoz ao limite do lote	10 m
Área impermeável máxima por lote	70%

3. A ocupação dos lotes poderá ser faseada, nos termos das disposições aplicáveis do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

#### Artigo 6.º

##### Altura máxima da fachada das edificações

1. A altura da fachada não poderá ser superior a 10,00 m, incluindo elementos decorativos tais como platibandas.
2. Contudo, mediante a aprovação técnica pela Câmara Municipal, a altura da fachada poderá excecionalmente exceder o valor constante no número anterior quando se trate de condições técnicas e exigências de funcionamento da atividade económica a instalar, sem prejuízo do disposto no RGEU ou outras normas regulamentares em vigor, devendo nestes casos ser devidamente fundamentados e justificados pelo autor do projeto

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	4

3. A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,40 m acima da cota verificada no limite interior do passeio, correspondente à entrada do lote.
4. Considera-se ainda que deverá ser salvaguardada a existência de edificações autónomas da edificação principal, desde que as mesmas tenham um uso complementar e indissociável à atividade exercida devendo:
  - a) As edificações autónomas da edificação principal, como por exemplo controlo de entradas, ser edificados no limite frontal do lote e não possuírem altura superior a 3 m acima da cota do arruamento fronteiro;
  - b) A área de implantação das edificações autónomas da edificação principal não ultrapassar o limite máximo definido para a área de implantação;
  - c) A área bruta de construção máxima das edificações autónomas da edificação principal não ultrapassar 25 m<sup>2</sup>;
5. O número máximo de pisos será de 1 piso acima da cota de soleira.
6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, será permitida a construção de um pavimento intermédio parcial, desde que não seja ultrapassada a altura máxima da fachada, a sua área não seja superior a 25% da área de implantação e o uso deste espaço seja destinado a atividades de complementaridade funcional (ex.: Escritórios, WC, Armazéns, etc.).

## Artigo 7.º

### Estacionamentos

1. Os lotes devem incluir, no seu interior, estacionamento para veículos pesados e ligeiros, dimensionado de acordo com o disposto no artigo 100º do regulamento do PDM do Sabugal.

## CAPÍTULO III

### COMPOSIÇÃO FUNCIONAL E ESTÉTICA DAS CONSTRUÇÕES

## Artigo 8.º

### Estética e eficiência das construções

1. Nas construções a erigir em cada lote dever-se-á privilegiar a utilização de materiais mais duráveis, com menor energia incorporada e recicláveis;
2. Na construção deve ser potenciado o aproveitamento dos materiais e produtos, utilizando componentes que reduzem o desperdício, permitindo a reutilização e/ou reciclagem dos resíduos gerados, e materiais de construção que potenciam o isolamento térmico e acústico.
3. As construções a erigir em cada lote serão objeto de apreciação através do respetivo projeto de arquitetura, o qual deverá tomar em consideração a necessidade básica de qualificação da imagem arquitetónica da zona.
4. Neste âmbito, deverá atender-se com especial cuidado ao núcleo frontal da construção, independentemente de aí serem implantadas zonas de serviços e ou exposição e venda.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	5

5. É interdito o emprego de anúncios pintados diretamente sobre os paramentos exteriores, devendo a publicidade ser executada através de painéis construídos em materiais inalteráveis aos agentes atmosféricos e de fácil manutenção em bom estado de conservação.
6. É aplicável às edificações a construir nesta zona, para além do definido no presente Regulamento, o DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, ou outro diploma que o venha a substituir, o Plano Diretor Municipal, o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e a demais legislação e regulamentação de âmbito geral, específico e municipal em vigor.
7. Nas construções a erigir em cada lote dever-se-á privilegiar a instalação de equipamentos energeticamente eficientes nos sistemas de iluminação, climatização e produção de energia;
8. De forma a que cada edifício tenha uma classe energética e deste modo se possa acompanhar o seu desempenho e estabelecer comparação com edifícios semelhantes, deverá ser promovida por esta autarquia a classificação energética dos edifícios de acordo com o SCE, nos termos a definir em regulamento próprio.

## Artigo 9.º

### Muros e Vedações

1. É permitida a vedação dos lotes. As vedações confinantes com vias públicas, não deverão ter uma altura superior a 1.50 m, a contar da cota do passeio ou arruamento, sendo até 1 metro em muro preferencialmente de betão e o restante em gradeamento vazado.
2. As vedações não confinantes com a via pública não deverão ter altura superior a 2.50 m.
3. Quando os acidentes de terreno acusem uma diferença altimétrica superior a 1 metro entre os seus pontos extremos, a vedação deverá escalonar-se nos termos que sejam necessários para não ultrapassar os limites definidos.
4. Para efeitos de verificação do cumprimento do disposto no ponto anterior os projetos de arquitetura relativos às obras de edificação deverão conter o alçado das vedações que sejam confinantes com os arruamentos ou espaços públicos, incluindo indicação dos materiais e cores a utilizar.

## Artigo 10.º

### Arranjo dos espaços não edificados/logradouros dos lotes

1. Os espaços exteriores não edificados deverão ser devidamente tratados, principalmente, arborizados (espécies autóctones) por forma a ser funcionais, resultarem num enquadramento natural de dignificação do loteamento empresarial e apresentarem-se cuidados na sua manutenção.
2. O coberto arbóreo deve ser caracterizado preferencialmente por espécies autóctones, agrupadas no terreno de acordo com as suas necessidades hídricas de forma a evitar a instalação de sistema de rega.
3. No caso, de necessidade de se instalar um sistema de rega, deverá dar-se preferência ao abastecimento por depósito de reserva de água proveniente da chuva.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	6

4. Caso não seja possível, ou se torne manifestamente inviável a instalação do sistema previsto no número anterior, a área regada deve ser apenas 1/3 da área não impermeabilizada e o consumo não deverá ultrapassar os 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/ano.
5. Constitui motivo de não emissão de autorização de utilização o não arranjo dos espaços não edificados.
6. No caso do espaço exterior não edificado se destinar a estacionamento privado do lote deve evitar-se a impermeabilização do solo, recorrendo a pavimentos permeáveis sempre que nos mesmos não sejam efetuadas quaisquer atividades de manutenção e/ou lavagem de veículos.

### Artigo 11.º

#### Emparcelamento

1. É permitida a agregação de lotes contíguos para a formação de lotes de maior dimensão, desde que possuam limites laterais comuns, aplicando-se os parâmetros urbanísticos resultantes da sua junção, sendo a autorização para tal dada, caso a caso, pela Câmara Municipal e após decurso dos necessários procedimentos legais estabelecidos no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação ou outro que o venha a substituir.
2. Nestes casos, o polígono de implantação (máximo) passa a corresponder à soma dos polígonos de implantação dos lotes que sejam emparcelados, mais a área compreendida entre os dois polígonos.

### Artigo 12.º

#### Condições de conservação e manutenção das instalações

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada unidade/ lote industrial:

- a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade;
- b) Manter os equipamentos em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Efetuar a manutenção e preservação das suas infraestruturas, incluindo canalização e eletricidade, em conformidade com os contratos estabelecidos;
- d) Manter sempre devidamente tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- e) Preservar permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- f) Promover a separação de resíduos;
- g) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- h) Gerir corretamente os resíduos gerados no interior das instalações fabris, promovendo o ambiente saudável e ecologicamente equilibrado.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	7

## Artigo 13.º

### Condicionamento infraestruturais

1. As ligações às redes de infraestruturas da ZLES constituem encargos dos seus proprietários e deverão ser requeridas, diretamente por aqueles às entidades competentes, em conformidade com as disposições legais específicas aplicáveis, em vigor.
2. Sem prejuízo do número anterior, são admissíveis outras soluções individuais alternativas que visem menores consumos e maior sustentabilidade ambiental pelas empresas a instalar.
3. Em caso de adoção das soluções referidas no número anterior, ficará a instalação abrangida pelas reduções e/ou isenções de taxas definidas e devidamente fundamentadas no Regulamento Municipal de taxas e respetiva fundamentação económico-financeira.

## Artigo 14.º

### Restrições à utilização

1. A Câmara Municipal em todas as situações que se venham a verificar quaisquer tipos de fatores de poluição poderá, a todo o tempo, impor às unidades instaladas e a instalar, a obrigatoriedade de instalar meios de eliminação desses inconvenientes, só sendo autorizados a continuar a laboração ou iniciar esta, após verificação de os mesmos terem sido corrigidos.
2. A Câmara Municipal poderá assim impor, às empresas instaladas e a instalar, a colocação e funcionamento de órgãos de pré-tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais deles saídas satisfaçam os parâmetros técnicos e ambientais de entrada na rede de esgotos, em conformidade com o disposto no presente regulamento.
3. Todas as empresas, instaladas e a instalar, deverão promover a prevenção, redução, reutilização, reciclagem, valorização e eliminação de todos os resíduos industriais nos termos do disposto na legislação em vigor, designadamente, o Decreto-Lei n.º 178/2006, de 5 de setembro, com as ulteriores alterações ou diploma que o venha a substituir.
4. Todas as unidades instaladas e a instalar, deverão obedecer à legislação específica relativa à qualidade do ar, água, intensidade do ruído e cumprimento das disposições relativas à prevenção de acidentes graves, nos termos do disposto em diplomas legais relativos àquelas matérias e demais legislações complementares.
5. Deverá ser respeitada a legislação relativa à utilização de óleos, sendo proibida a sua eliminação por processos de queimas, assim como o seu lançamento no solo, linhas de água e redes coletoras.
6. Caso se justifique, os projetos das empresas a instalar deverão ainda indicar os dispositivos relativos à emissão e controle relativos à emissão de poeiras.
7. A concessão do alvará de licença de construção poderá ficar condicionada à apresentação, pelo requerente, de documentação comprovativa e justificativa de que os processos de fabrico empregues e as disposições antipoluição reduzem a mesma a valores técnicos legalmente exigidos.
8. A Câmara Municipal promove, nos termos a definir em regulamento próprio, uma avaliação energética, em fase de projeto, através da qual serão identificados pontos onde poderá haver, após implantação/instalação, “sugadours” desnecessários de

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	8

energia, permitindo à empresa a instalar efetuar as consequentes alterações ao projeto de forma a antecipar a redução desses "gastos" e introduzir medidas de eficiência na construção.

## CAPÍTULO IV

### UTILIZAÇÃO DA ZLES

#### Artigo 15.º

##### Âmbito e objetivos

1. O presente capítulo estabelece as normas gerais de instalação, utilização e frequência da Zona de Localização Empresarial e aplica-se às empresas instaladas e a instalar na ZLES, as quais devem, igualmente, fazer cumprir por todas as pessoas do exterior que se desloquem às suas instalações.
2. O presente capítulo não desvincula a responsabilidade das empresas instaladas na ZLES quanto ao cumprimento das disposições legais e outras a que estejam obrigadas.
3. O capítulo tem como objetivo:
  - a) Assegurar a transparência do processo de instalação e utilização das instalações e espaços comuns da ZLES;
  - b) Promover a qualificação e o adequado funcionamento da ZLES, assegurando o respeito pelas condições de instalação;
  - c) Favorecer a qualificação das empresas instaladas através da promoção da qualidade dos espaços que ocupam;
  - d) Minimizar os impactes ambientais resultantes das atividades empresariais instaladas.

#### Artigo 16.º

##### Infraestruturas

1. As infraestruturas da ZLES são constituídas por:
  - a) Acessos e arruamentos comuns;
  - b) Parques de estacionamento comuns;
  - c) Redes principais de água, eletricidade, gás e telecomunicações;
  - d) Redes principais de drenagem de águas residuais e de águas pluviais;
  - e) Estação de tratamento de águas residuais;
  - f) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização);
  - g) Espaços verdes comuns.
2. As infraestruturas são construídas pela Câmara Municipal, sem prejuízo da intervenção de entidades terceiras, designadamente, as prestadoras de serviços públicos.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	9

## Artigo 17.º

### Serviços a prestar pela Câmara Municipal

1. A Câmara Municipal compromete-se a prestar, através de si ou de terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:
  - a) Limpeza;
  - b) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
  - c) Gestão dos meios comuns de sinalização informativa da ZLES;
  - d) Coordenação da recolha dos resíduos sólidos urbanos;
  - e) Vigilância e segurança
  - f) Iluminação dos arruamentos;
  - g) Tratamento de efluentes líquidos domésticos.
2. Para além dos serviços referidos no número anterior a Câmara Municipal prestará os serviços inerentes à gestão da Zona de Localização Empresarial do Sabugal, nos termos a definir em regulamento próprio.

## Artigo 18.º

### Direitos Gerais

As empresas utentes têm o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum instalados na ZLES, segundo as condições estabelecidas e conformando-se com as limitações impostas, por razões de ordem funcional, operacional, estratégica ou de segurança, pela entidade gestora ou pelas respetivas entidades fornecedoras.

## Artigo 19.º

### Áreas livres dos lotes

1. É permitido o depósito de materiais na área livre dos lotes, sendo que tais locais deverão ser obrigatoriamente identificados no projeto da edificação e localizar-se na parte posterior do lote.
2. É obrigatória a criação de uma faixa de 3 m à volta da construção, destinada à circulação de veículos a qual deverá estar livre permanentemente, por questões de segurança em caso de incêndio.

## Artigo 20.º

### Armazenamento de materiais a descoberto

1. A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização dentro das respetivas áreas contratadas.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	10

- Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança previstas no respetivo Plano de Emergência Interno e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos.

## Artigo 21.º

### Circulação Rodoviária Interna e Estacionamento

- A circulação automóvel, pedonal e o estacionamento, no interior da ZLES, para além do respeito pela sinalização existente, não poderá constituir risco para pessoas e bens, nem dificultar a circulação e manobras de veículos pesados.
- O estacionamento no interior da ZLES, destina-se exclusivamente às viaturas dos utentes, bem como dos seus funcionários, clientes ou visitantes.
- As áreas reservadas a estacionamento e paragem de viaturas ligeiras e pesadas encontram-se definidas na Planta de Síntese, não sendo permitido o aparcamento ou paragem de viaturas fora destas áreas.
- Não é permitido o depósito de veículos em áreas comuns por períodos superiores a 24 horas, nem o depósito de contentores por períodos superiores a 72 horas.
- As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas no interior dos lotes ou em locais próprios, sinalizados para o efeito.
- Não é permitida a utilização ou ocupação, mesmo provisória, de vias de circulação ou espaços comuns para aparcamento ou paragem de viaturas sem autorização prévia e definição das medidas de prevenção e sinalização adequadas, de forma a prevenir situações que ponham em causa a segurança.
- Não é permitido o acesso de viaturas no caso de todos os lugares reservados para o efeito estarem ocupados.

## Artigo 22.º

### Sinalização informativa

- A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa, com vista a identificar as empresas instaladas será da responsabilidade das mesmas e a sua colocação deve respeitar parâmetros de unidade de imagem a observar na ZLES, devendo essa colocação ser sujeita a aprovação prévia e expressa por parte da Câmara Municipal.
- Para além dos meios de sinalização referidos no número anterior as empresas poderão colocar sinalização pontual relativa a situações de efeito temporário sujeito a aprovação prévia e expressa da Câmara Municipal.
- Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum serão geridos pela Câmara Municipal.

## Artigo 23.º

### Organização da segurança em emergência

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	11

1. As empresas instaladas deverão possuir um Plano de Emergência Interno que estabeleça a estrutura de segurança da empresa e as normas e procedimentos de atuação para os seus colaboradores em situações de emergência.
2. As empresas instaladas deverão facultar à Câmara Municipal o seu Plano de Emergência Interno elaborado nos termos do número anterior, bem como a identificação e os contactos da sua equipa de segurança indicando, pelo menos, uma pessoa que possa ser contactada em caso de emergência.
3. No âmbito da aplicação do estipulado no número 1, as situações de emergência que venham a ocorrer devem ser imediatamente comunicadas ao responsável local em serviço.

## Artigo 24.º

### Legislação Ambiental

1. As empresas utentes deverão respeitar a legislação ambiental em vigor no que respeita às normas de proteção do meio ambiente e à aplicação de medidas minimizadoras dos efeitos produzidos pela atividade empresarial, quer na fase de instalação, quer na fase de funcionamento pleno da empresa.
2. As empresas utentes são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, em caso de funcionamento ineficaz dos seus próprios sistemas antipoluição.
3. A suspensão temporária dos sistemas antipoluição de uma empresa instalada na ZLES, obriga à suspensão da sua atividade.

## Artigo 25.º

### Águas Residuais

1. Para a descarga de águas residuais nos coletores da ZLES, o utilizador deve ser titular de uma autorização de descarga válida, emitida pela Câmara Municipal, a qual estabelecerá os valores limite de emissão, os parâmetros a observar, a periodicidade do autocontrolo a efetuar pela empresa e o prazo de validade.
2. As empresas que provoquem graus de poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento da ZLES e da rede municipal, tal como definidos na autorização referida no número anterior, só serão autorizadas a laborar após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir na rede darão plena garantia de compatibilidade com o meio recetor e que são respeitados os parâmetros definidos na legislação em vigor.
3. Os valores limite de emissão para as águas residuais podem ser alterados em função de requisitos legais e de qualidade ambiental a jusante.
4. As empresas deverão informar a Câmara Municipal sempre que se verifiquem alterações no processo produtivo com repercussões ao nível da qualidade e composição das descargas de efluentes líquidos, quer estas alterações sejam pontuais, acidentais, temporárias ou definitivas. A reparação dos eventuais danos causados por estas descargas recairá sobre as empresas utentes.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	12

5. A Câmara Municipal caberá a responsabilidade de criar as medidas minimizadoras para obviar os efeitos das descargas que tenham sido reportadas pelas empresas.
6. As empresas deverão realizar, sempre que a sua atividade o exija, pré-tratamento de efluentes líquidos de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral e águas residuais da rede municipal.
7. As empresas deverão realizar ações de autocontrolo dos efluentes líquidos a realizar por laboratórios acreditados e dar conta à Câmara Municipal dos resultados dessas análises.
8. A Câmara Municipal poderá, por sua iniciativa, efetuar contra-análises para verificar a adequação do autocontrolo, prevalecendo o resultado destas até à adoção de medidas de minimização e à aceitação pela Câmara Municipal de novas análises referentes a uma amostragem representativa efetuada pelo utente, sob observação de um representante da Entidade Gestora.

## Artigo 26.º

### Emissões atmosféricas

1. As instalações industriais ou de armazenagem com missões tóxicas ou difusas relevantes de partículas, odores e outros poluentes atmosféricos deverão assegurar a manutenção das condições de funcionamento adequadas dos sistemas de minimização, de forma a cumprir os requisitos legais, reduzir a incomodidade na vizinhança e manter um ambiente saudável no local de trabalho.
2. As empresas deverão facultar à Câmara Municipal os relatórios de autocontrolo das emissões atmosféricas que tenham sido realizados nos termos da legislação aplicável.

## Artigo 27.º

### Ruído

1. As empresas utentes deverão tomar precauções de forma a ser cumprido o regulamento geral sobre o ruído, de acordo com a legislação em vigor.
2. Os estabelecimentos que laborem no período noturno devem cumprir os limites legais admissíveis no exterior da ZLES, nos períodos diurno e noturno, em relação aos recetores mais expostos.
3. Os equipamentos utilizados no exterior devem cumprir os níveis de potência sonora estabelecidos na legislação aplicável.
4. As empresas deverão facultar à Entidade Gestora os relatórios de avaliação de ruído que tenham sido realizados nos termos da legislação aplicável, bem como os certificados de potência sonora dos equipamentos ruidosos.

## Artigo 28.º

### Vibrações

1. Não serão permitidas atividades que causem vibrações ou concussões no solo para além dos limites da ZLES e que sejam detetáveis sem o auxílio de instrumentos de precisão.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	13

2. Exceção do número anterior as atividades temporárias associadas a obras de construção na ZLES.

## Artigo 29.º

### Resíduos sólidos e líquidos

1. São da responsabilidade das empresas, a gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respetiva unidade empresarial, nos termos da legislação aplicável, com exceção dos resíduos sólidos urbanos.
2. É proibida a deposição de resíduos perigosos juntamente com resíduos sólidos urbanos ou equiparados, sendo os respetivos produtores os responsáveis pela sua gestão e destino final.
3. É proibida a descarga de resíduos líquidos, designadamente diluentes, óleos minerais e óleos alimentares, juntamente com as águas residuais.
4. Os resíduos recicláveis ou com potencial de valorização, os resíduos industriais e os resíduos perigosos devem ser separados e entregues a entidades autorizadas para a sua gestão, em cumprimento dos requisitos legais aplicáveis.

## Artigo 30.º

### Emissão de Gases

As empresas utentes, sempre que a sua atividade o exija, devem realizar o tratamento das suas emissões gasosas, de forma a obedecer aos parâmetros definidos na legislação em vigor.

## Artigo 31.º

### Espécies Vegetais

1. As espécies vegetais a adotar nas plantações dos espaços verdes no interior de cada lote devem ser autóctones e/ou pertencerem à flora cultural da região.
2. Não é admitida a introdução de espécies infestantes, como a Acácia, ou de espécies com elevadas exigências hídricas, tal como o eucalipto ou outras espécies vegetais arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, de acordo com o Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de dezembro.
3. No interior das parcelas, em áreas adjacentes aos arruamentos da ZLES, não é admitida a plantação de espécies vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometam o conforto das zonas pedonais, bem como o correto desenvolvimento das árvores de arruamento propostas.
4. As espécies a localizar junto a muros e/ou infraestruturas não devem possuir raízes perfurantes de modo a não provocar danos no subsolo que, a existirem, serão da responsabilidade da respetiva empresa instalada.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	14

## Artigo 32.º

### Distribuição de energia elétrica

1. As ligações das infraestruturas elétricas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidades das empresas instaladas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pela Câmara Municipal.
2. Qualquer solicitação por parte das empresas instaladas, de potências elétricas, em baixa tensão, superiores aos valores admissíveis pela entidade distribuidora, fica condicionada à decisão desta entidade.
3. Todos os postos de transformação privativos devem prever a sua alimentação em anel, devendo por isso ter duas celas de entrada, ser alimentados em cabo subterrâneo com anel MT e garantido o acesso permanente pelos serviços da EDP.
4. As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de energia elétrica, bem como toda a regulamentação aplicável ao sector.
5. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas elétricas aos lotes.

## Artigo 33.º

### Infraestruturas de água para consumo humano e para rega e/ou lavagens

1. As ligações das infraestruturas de abastecimento de água aos lotes, a estabelecer sob responsabilidades das empresas instaladas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pela Câmara Municipal.
2. As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de água, bem como toda a regulamentação aplicável ao sector.
3. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de água aos lotes.

## Artigo 34.º

### Infraestruturas de drenagem de águas residuais e águas pluviais

1. As ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas instaladas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de recolha previamente estabelecidos pela Câmara Municipal.
2. As empresas instaladas devem observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho no que concerne às redes de drenagem de águas residuais e pluviais.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	15

3. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais e pluviais nos lotes.

### Artigo 35.º

#### Infraestruturas de telecomunicações

1. As ligações das infraestruturas telefónicas aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas instaladas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pela Câmara Municipal.
2. As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos do ou dos operadores públicos de telecomunicações com quem pretenderem estabelecer contratos de fornecimento de serviços de telecomunicações, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao setor.
3. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de telecomunicações nos lotes.

### Artigo 36.º

#### Energias Alternativas e Ecoeficiência Hídrica

1. É permitida e valorizada, a utilização de energias alternativas pelas unidades industriais ou outros usos a instalar nos lotes, nomeadamente energia eólica, solar, geotérmica, de biomassa ou outra, desde que a Câmara Municipal, após análise do projeto, considere viável a sua utilização e que o seu impacto do ponto de vista da imagem urbana não seja prejudicial, devendo as unidades que recorram a este tipo de fontes cumprir todos os condicionalismos legais e licenciamentos existentes.
2. As medidas de ecoeficiência energética a adotar num determinado edifício serão tidas em conta no ato de aquisição dos lotes, nos termos a definir em regulamento próprio.
3. É obrigatória a implantação, nas unidades industriais, armazéns e outros, de medidas de ecoeficiência hídrica, que permitam a redução do consumo de água.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	16

## CAPÍTULO V

### DISPOSIÇÕES FINAIS

#### Artigo 37.º

#### Revisão do Regulamento

As disposições constantes do presente regulamento serão objeto de revisão ou alteração sempre que Câmara Municipal o entenda conveniente.

#### Artigo 38.º

#### Dúvidas e omissões

Em tudo que este regulamento for omissis aplica-se a legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento do PMOT vigente e demais legislação e regulamentação de âmbito geral e municipal aplicável.

## ANEXO I

### QUADRO SÍNTESE

N.º Lote	Área do lote (m²)	Área máxima de implantação (m²)	Área máxima de construção (m²)		Área total de construção (m²)	Volumetria (m³)	N.º de pisos (máximo)		Circéa (m)	Índice de ocupação do solo (%)	Índice de utilização do solo	Índice volumétrico (m³/m²)	Área permeável mínima (30%)	Estacionamentos		Uso
			acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira			acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira						Ligeiros (Quadro n.º 2 - artigo 100 PDMS)	Pesados (Quadro n.º 2 - artigo 100 PDMS)	
1	15 843,85	3 128,00	3 128,00	0,00	3 128,00	31 280,00	1	0	10	20	0,20	2,00	4 693,16	94	4	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
2	4 147,50	829,00	829,00	0,00	829,00	8 290,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 244,25	21	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
3	1 998,28	399,00	399,00	0,00	399,00	3 990,00	1	0	10	20	0,20	2,00	599,48	8	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
4	1 488,54	297,00	297,00	0,00	297,00	2 970,00	1	0	10	20	0,20	2,00	445,96	6	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
5	1 661,62	332,00	332,00	0,00	332,00	3 320,00	1	0	10	20	0,20	2,00	498,49	7	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
6	3 241,42	648,00	648,00	0,00	648,00	6 480,00	1	0	10	20	0,20	2,00	972,43	17	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
7	8 366,62	1 273,00	1 273,00	0,00	1 273,00	12 730,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 909,99	39	2	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
8	2 959,86	591,00	591,00	0,00	591,00	5 910,00	1	0	10	20	0,20	2,00	887,96	15	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
9	3 216,82	643,00	643,00	0,00	643,00	6 430,00	1	0	10	20	0,20	2,00	965,05	17	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
10	3 428,60	665,00	665,00	0,00	665,00	6 650,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 028,58	18	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
11	3 415,77	683,00	683,00	0,00	683,00	6 830,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 024,73	18	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
12	4 763,45	952,00	952,00	0,00	952,00	9 520,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 429,04	24	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
13	2 890,70	578,00	578,00	0,00	578,00	5 780,00	1	0	10	20	0,20	2,00	867,21	15	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
14	7 085,24	1 417,00	1 417,00	0,00	1 417,00	14 170,00	1	0	10	20	0,20	2,00	2 125,57	43	2	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
15	15 244,37	3 048,00	3 048,00	0,00	3 048,00	30 480,00	1	0	10	20	0,20	2,00	4 573,31	92	4	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
16	4 230,95	846,00	846,00	0,00	846,00	8 460,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 269,29	22	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
17	2 435,14	487,00	487,00	0,00	487,00	4 870,00	1	0	10	20	0,20	2,00	730,54	10	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
18	2 875,27	575,00	575,00	0,00	575,00	5 750,00	1	0	10	20	0,20	2,00	862,68	15	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
19	3 626,59	725,00	725,00	0,00	725,00	7 250,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 087,98	19	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
20	3 956,02	791,00	791,00	0,00	791,00	7 910,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 188,81	20	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
21	3 477,17	695,00	695,00	0,00	695,00	6 950,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 043,15	18	1	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém
32	19 402,96	3 880,00	3 880,00	0,00	3 880,00	38 800,00	1	0	10	20	0,20	2,00	5 820,89	117	4	Comércio/Serviços/Indústria/Armazém

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Mai. 2023	01-2023	17