



MUNICÍPIO DE CUBA

Aviso n.º 13267/2021

Sumário: Aprovação do Plano de Pormenor de Cuba Norte.

Aprovação do Plano de Pormenor de Cuba Norte

João Manuel Casaca Português, Presidente da Câmara Municipal de Cuba, torna público, nos termos e para os 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 por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 29/04/2021, foi aprovado o Plano de Pormenor de Cuba Norte.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes.

Este Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

24 de maio de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *João Manuel Casaca Português*.

Certidão

José Francisco Ribeiro Roque, Secretário da Assembleia Municipal de Cuba, certifica que da ata da sessão ordinária deste órgão, realizada em 29/04/2021, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor:

«Deliberado aprovar por unanimidade a versão final do Plano de Pormenor de Cuba Norte»

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente Certidão.

Cuba, 24 de maio de 2021. — O Secretário da Assembleia Municipal, *José Francisco Ribeiro Roque*.

Plano de Pormenor de Cuba Norte Cuba

Regulamento do Plano

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial e Objeto

1 — O presente Plano de Pormenor de Cuba Norte, doravante designado por Plano, disciplina a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.

2 — Sem prejuízo da demais legislação em vigor, as disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território representado na Planta de Implantação, e regulam todas as operações urbanísticas e respetivas alterações.

3 — A área do Plano, com cerca de 3,8 hectares, tem a delimitação constante na Planta de Implantação e tem como confrontação a nortes propriedades privadas, a nascente a N258-1 e a escola EB1-JI Fialho de Almeida, a sul a rotunda e a poente propriedades privadas.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano tem como objetivos:

- a) Delinear e concretizar a estratégia de desenvolvimento preconizada pelo Plano de Urbanização de Cuba, conferindo à zona de intervenção do Plano usos concretos, devidamente estruturados;
- b) Promover a criação de uma área de expansão e nova centralidade periférica na vila de Cuba, procurando complementaridade com a zona das escolas e parque de feiras e exposições;
- c) Contribuir para o reforço da estratégia de valorização empresarial nos domínios da inovação e do retalho;
- d) Consolidar a malha urbana da sede do concelho;
- e) Definir sistemas de continuidade, de modo a assegurar uma correta articulação funcional com o tecido consolidado da vila.

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 que fundamenta as soluções adotadas;
- b) Planta de localização;
- c) Planta da situação existente;
- d) Planta de Demolições e Construções;
- e) Planta de Modelação do Terreno: Cotas Propostas e Perfis longitudinais;
- f) Perfis transversais tipo;
- g) Plantas de infraestruturas:
 - i) Rede de Abastecimento de Água;
 - ii) Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;
 - iii) Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
 - iv) Rede Elétrica e de Iluminação Pública;
 - v) Rede de Telecomunicações;
 - vi) Rede de Abastecimento de Gás.
- h) Planta da estrutura fundiária — cadastro;
- i) Planta de Operação de Transformação Fundiária;
- j) Planta de Áreas de Cedência ao domínio público municipal;
- k) Plano de Execução das ações previstas;
- l) Modelo de Redistribuição de benefícios e encargos;
- m) Plano de Financiamento e fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira.

Artigo 4.º

Definições

O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor

à data da aprovação do Plano e nos casos em que estes são omissos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial e pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 5.º

Vinculação

As disposições do Plano são vinculativas para todas as entidades públicas e privadas.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação

Na área de intervenção do Plano existem as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, conforme representadas na Planta de Condicionantes:

a) Recursos Naturais:

i) Recursos hídricos: Faixa de proteção de linhas de água

b) Infraestruturas:

i) Rede Elétrica: Rede de média tensão;

ii) Rede Viária: Estradas e Caminhos Municipais:

ii1) Estrada Nacional 258-1/ zona *non aedificandi*. (20,00m);

ii2) Estrada Municipal 258-1/ zona *non aedificandi*. (8,00m).

Artigo 7.º

Regime

1 — O regime do Plano consta do presente regulamento e é traduzido graficamente nas Plantas de Implantação e de Condicionantes, sendo as suas disposições aplicáveis a todas as iniciativas de caráter público, privado ou misto a levar a cabo na sua área de intervenção.

2 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo fica condicionada às disposições que regem tais servidões ou restrições.

CAPÍTULO III

Património Arqueológico

Artigo 8.º

Identificação

1 — Define-se como património arqueológico todo o bem ou outros indícios da evolução do homem no planeta e sua relação com o meio ambiente, quer integre depósitos estratificados, estruturas, construções e agrupamentos arquitetónicos, sítios arqueológicos, quer sejam móveis ou imóveis, conservados no solo, subsolo.

2 — Identifica-se como sítio arqueológico a área assinalada na Planta de Implantação.

Artigo 9.º

Regime

1 — As zonas de sensibilidade arqueológica ficam sujeitas a medidas cautelares de proteção nos termos da legislação aplicável.

2 — Para o efeito do disposto no n.º 1, nas áreas correspondentes a sítios arqueológicos, qualquer intervenção sobre o solo e subsolo fica condicionada a acompanhamento arqueológico.

3 — O aparecimento ocasional de qualquer vestígio arqueológico durante a realização de operações urbanísticas ou outras intervenções que impliquem a afetação do solo e subsolo obriga à suspensão imediata da intervenção e à comunicação da ocorrência à Câmara Municipal e à entidade patrimonial competente, podendo haver lugar à suspensão dos trabalhos, nos termos da legislação aplicável, bem como a tomada de medidas de minimização do impacto da obra, só podendo os trabalhos ser retomados após pronuncia das entidades referidas nos termos da legislação vigente, nomeadamente a que estabelece as Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural.

CAPÍTULO IV

Uso do Solo e Conção do Espaço

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 10.º

Classificação e Qualificação

A totalidade da área de intervenção do Plano encontra-se classificada como solo urbano, composta pelas seguintes categorias e subcategorias de espaço, identificadas na Planta de Implantação:

- a) Espaços de atividades económicas — Serviços, Comércio, Logística, Pequena Indústria;
- b) Espaços de uso especial — Equipamento;
- c) Espaços verdes, que integram as seguintes subcategorias:
 - i) de Enquadramento;
 - ii) de Utilização Pública;
- d) Espaços — Canal.

Artigo 11.º

Transformação fundiária

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, a ocupação do espaço na área de intervenção do Plano obedece à estruturação da propriedade constante na Planta de Implantação.

2 — Todas as construções devem ter os edifícios principais com frente e acessos para arruamento.

Artigo 12.º

Modelação de terreno

A modelação do terreno, a implantação dos edifícios e das infraestruturas devem ter em atenção rede hidrográfica e os declives naturais, evitando-se movimentos de terra que contrariem significativamente a sua orografia.

Artigo 13.º

Emparcelamento de lotes ou parcelas

1 — É permitido, para a formação de lotes ou parcelas de maiores dimensões, o emparcelamento de lotes ou parcelas contíguas para todas as categorias e subcategorias dos Espaços de Atividades Económicas previstas no plano.

2 — As regras de emparcelamento são as seguintes:

a) O polígono de implantação é o que resulta da soma dos polígonos de implantação dos lotes ou das parcelas a emparcelar, acrescido do polígono que resulta da supressão dos afastamentos laterais, nesse ato de emparcelamento;

b) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar correspondem ao somatório dos parâmetros dos lotes ou das parcelas anexadas, constantes do quadro de “Parâmetros Urbanísticos” que integra a Planta de Implantação e este Regulamento, à exceção da altura máxima da edificação que se mantém.

Artigo 14.º

Configuração e Ocupação dos lotes ou parcelas

1 — Cada lote ou parcela tem a área prevista na Planta de Implantação e quadro de “Parâmetros Urbanísticos”.

2 — É permitida, por razões inerentes ao funcionamento das atividades instaladas, a construção de mais de uma edificação no mesmo lote, bem como o seu fracionamento pelo regime de propriedade horizontal, desde que assegurada a compatibilidade de usos das frações a constituir.

3 — Os espaços compreendidos entre as fachadas e os limites dos lotes ou parcelas devem ser pavimentados ou ajardinados, sempre que possível com recurso a materiais permeáveis e semipermeáveis.

4 — É obrigatória a previsão de mecanismos e técnicas de promoção de infiltração das águas pluviais não contaminadas, admitindo-se a sua interrupção nas entradas e saídas do lote ou parcela.

5 — É admitido o armazenamento de materiais a descoberto desde que a sua localização se observe na área livre do lote ou parcela e desde que não prejudique a área de circulação, devendo, ainda, ser respeitadas as condições de segurança e ser observado um acondicionamento adequado, para que sua presença não represente um elemento indutor da geração de impactes ambientais e visuais negativos.

6 — Todos os lotes ou parcelas devem ter áreas livres envolventes das edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas de emergência de bombeiros e de socorros diversos.

Artigo 15.º

Regime de edificabilidade

A ocupação dos lotes ou parcelas destinadas a construção obedece aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice máximo de utilização do solo (Iu) — variável, de acordo com o estabelecido no Quadro de Parâmetros Urbanísticos, anexo a este Regulamento;

b) Altura máxima da fachada — 10 m;

c) Afastamento mínimo das construções:

i) Recuo — 5,00 m;

ii) Afastamento laterais — 5,00 m, nos casos da implantação dos edifícios ser isolada ou geminada;

iii) Afastamento posterior — 6,00 m ou 12,00 m, de acordo com o definido na Planta de Implantação do Plano.

d) Índice máximo de impermeabilização — 0,70.

SUBSECÇÃO I

Elementos Construtivos

Artigo 16.º

Instalações Técnicas Anexas

1 — São admitidas edificações anexas aos edifícios das instalações industriais, designadamente instalações técnicas (Estações de Tratamento de Águas Residuais, Postes de Transformação, Reservatórios de água, etc.).

2 — Estas edificações podem ser implantadas com afastamentos aos limites laterais e posteriores das parcelas inferiores aos referidos no artigo 13.º desde que não ponham em causa a circulação de veículos de emergência.

Artigo 17.º

Muros e Vedações

1 — Os muros laterais e posteriores a construir nos limites dos lotes ou parcelas devem ter a altura máxima de 2,00 m.

2 — Nos limites que confrontam com a via pública, são admitidos muros com a altura máxima de 1,50 m, a partir do solo, podendo ser até 1,00 m de alvenaria, complementados com sebe natural ou gradeamentos.

SUBSECÇÃO II

Estacionamento

Artigo 18.º

Regime

1 — As baias de estacionamento públicas previstas na frente dos lotes ou parcelas podem ser deslocadas em função das necessidades específicas das empresas a instalar no que se refere à localização e dimensão das entradas e saídas devendo, no entanto, ser mantidas as áreas de estacionamento previstas.

2 — O estacionamento no interior do lote ou parcela obedece aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

- a) Ligeiros: 1 lugar/75 m² de área total de construção;
- b) Pesados: 1 lugar/500 m² de área total de construção, com um mínimo de 1 lugar/parcela ou lote.

3 — A construção de caves destinadas a estacionamento subterrâneo de veículos é admitida desde que cumpridas as seguintes condições:

- a) Um piso abaixo da cota de soleira;
- b) A área de implantação não pode exceder os limites da área de implantação da edificação;
- c) O acesso ao estacionamento subterrâneo só pode ser feito pelo interior da parcela;
- d) A inclinação das rampas de acesso às caves não deve ser superior a 18 %;
- e) A largura mínima das rampas de acesso às caves não pode ser inferior a 5 metros.

SECÇÃO II

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 19.º

Caraterização e usos

1 — O Espaço de Atividades Económicas compreende o conjunto de lotes ou parcelas destinadas a comércio, serviços, logística e pequena indústria, bem como os demais usos compatíveis e complementares com aquelas atividades.

2 — Apenas e só no Lote 01, identificado na planta de implantação, pode ser instalada atividade para comércio de retalho alimentar.

Artigo 20.º

Regime

1 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam da Planta de Implantação e respetivo quadro “Parâmetros Urbanísticos”, anexo ao Regulamento.

2 — A altura máxima da fachada das edificações só pode ser ultrapassada por instalações técnicas especiais (ETARs, PTs, Reservatórios de água, etc.) devidamente justificada, fundamentadas e aprovadas pelo município.

SECÇÃO III

Espaços de Uso Especial — Equipamento

Artigo 21.º

Caraterização e usos

O espaço de uso especial corresponde a um lote destinado à instalação de um equipamento de utilização coletiva, constituindo-se como elemento de referência urbana desta área de expansão e destinando-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço de atividades económicas e de complemento a outros equipamentos existentes na vila de Cuba.

Artigo 22.º

Regime

Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam da Planta de Implantação e respetivo quadro “Parâmetros Urbanísticos”.

SECÇÃO IV

Espaços Verdes

Artigo 23.º

Caraterização e usos

1 — Os espaços verdes correspondem aos espaços de enquadramento e de utilização coletiva podendo ser dotados de equipamentos amovíveis.

2 — Os espaços verdes de enquadramento devem constituir-se por estruturas arbóreas de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações.

3 — Os espaços verdes de utilização pública destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Artigo 24.º

Regime

As intervenções de qualificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, devem dar cumprimento às seguintes regras:

- a) O índice máximo de utilização é de 3 %;
- b) O número máximo de 1 piso;
- c) Assegurar a utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

SECÇÃO V

Espaços — Canal

Artigo 25.º

Caraterização e usos

1 — Os espaços-canal encontram-se representados na planta de implantação e correspondem às vias de circulação, espaços de estacionamento, ciclovias e espaços de circulação pedonal.

2 — Os traçados e soluções de desenho urbano referentes à rede viária, considerados na planta de implantação, devem ser aferidos em sede dos respetivos projetos de execução, com vista à mais adequada solução funcional e de articulação com a topografia e valores naturais em presença.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a aferição dos traçados da rede viária não pode interferir com os limites dos lotes ou parcelas, alinhamentos e polígonos de implantação e devem cumprir os perfis tipo definidos.

4 — Os espaços de estacionamento previstos para veículos ligeiros podem ser deslocados em função das necessidades específicas das empresas a instalar no que se refere à localização e dimensão das entradas e saídas devendo, no entanto, ser mantidos o número de estacionamentos previstos.

CAPÍTULO V

Infraestruturas

Artigo 26.º

Execução de infraestruturas

1 — A Câmara Municipal, através de si ou de terceiros, é responsável pela execução de todas as redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de atividades económicas, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, abastecimento de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de gás, telecomunicações e outras.

2 — Os traçados previstos para as redes de infraestruturas encontram-se assinalados nas Plantas das Infraestruturas propostas que acompanham o presente Plano.

Artigo 27.º

Águas Residuais

1 — É proibido ao utente empresarial descarregar quaisquer águas residuais que contenham matérias ou substâncias que possam danificar os ramais de ligação, dificultar o seu normal funcionamento ou, ainda, afetar o Sistema de Drenagem Municipal.

2 — Para efeitos dos disposto do número anterior, a ligação de instalações a implantar nos lotes ou parcelas, ao Sistema de Drenagem Municipal pode obrigar à execução, antes da intervenção municipal a levar a cabo, de ramal, separada ou conjuntamente, de retentores de sólidos grosseiros, de retentor de areias, de retentor de gorduras, tanque de regularização de caudais ou outras instalações de pré-tratamento, cuja construção e exploração de funcionamento (operação e manutenção) é da total responsabilidade e encargo do Utente industrial.

3 — É proibido o lançamento de águas pluviais provenientes do interior dos lotes ou das parcelas na rede pública de águas residuais.

4 — A futura ligação só pode ser efetuada mediante prévia autorização para o efeito, a qual é concedida pelos serviços municipais competentes.

5 — Cada empresa deve garantir a limpeza periódica dentro do seu lote da rede de saneamento, de modo a evitar a ocorrência de danos ou entupimentos, sob pena responsabilidade do proprietário.

Artigo 28.º

Pavimentos e revestimentos

Os materiais a utilizar nos pavimentos dos espaços de utilização pública devem estabelecer continuidade com o que se encontram já executados nas áreas envolventes aos limites do Plano, adotando, sempre que possível, soluções construtivas e materiais permeáveis, devendo a sua definição ser parte integrante dos projetos de execução do espaço público.

CAPÍTULO VI

Execução do Plano

Artigo 29.º

Sistema de Execução

A execução do Plano é efetuada através do Sistema de Cooperação, ou caso necessário através do Sistema de Imposição Administrativa, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 30.º

Transformação fundiária

1 — As operações de transformação fundiária, envolvendo a divisão ou agrupamento de parcelas de que vai resultar a reconfiguração da propriedade e a recomposição da natureza pública ou privada do solo, são sintetizadas na Planta de Operação de Transformação Fundiária e no Quadro que a acompanha.

2 — São integradas no domínio público municipal as áreas de circulação e de estacionamento e as áreas verdes de enquadramento delimitadas na Planta de Áreas de Cedência ao Domínio Público Municipal, dimensionadas no quadro que a acompanha.

3 — As demais áreas são subdivididas em lotes ou parcelas destinadas a construção.

Artigo 31.º

Encargos de Urbanização

1 — Os custos internos e externos da urbanização da área de intervenção, englobando os encargos relativos aos projetos, à execução das obras de urbanização e das obras de reforço das infraestruturas gerais, são da inteira responsabilidade do Município de Cuba e do promotor privado utilizador do lote L1, este, na execução da infraestrutura de acesso ao referido lote, não decorrendo para as entidades utilizadoras dos restantes lotes ou das parcelas qualquer obrigação

de pagamento ou compensação por eles, não sendo, por conseguinte, previstos mecanismos de perequação compensatória.

2 — O disposto nos números anteriores não isenta o pagamento das taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação relativas ao licenciamento das construções.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Artigo 32.º

Omissões

Os casos omissos serão regulados pela Câmara Municipal, respeitando as normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 33.º

Efeitos registais

A Certidão do Plano, acompanhada da Planta de Implantação e das plantas descritivas das operações de transformação fundiária, constitui título bastante para a individualização, no registo predial, das parcelas previstas no Plano.

Artigo 34.º

Garantia do existente

Nas operações urbanísticas de alteração, reconstrução e de ampliação devem ser cumpridas as disposições constantes do presente regulamento prevalecendo o nele previsto relativamente ao disposto na matéria quer em sede de Regime Jurídico de Urbanização e Edificação quer em sede de regimes especiais e excecionais, como o da reabilitação urbana.

Artigo 35.º

Entrada em vigor

O Plano de Pormenor de Cuba Norte entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

Parâmetros Urbanísticos — PPCN

Parcelas ou lotes		Edificabilidade máxima						
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Polígono máximo de implantação	Área total de construção (m²)		N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (metros)	Índice máximo de utilização (%)
			Espaços de atividades económicas	Espaços de uso especial	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (¹)		
EQ1	3 179	1 615	—	1 907	2	1	10	0,6
L1	6 800	2 600	3 400	—	2	1	10	0,5
L2	1 117	539	894	—	2	1	10	0,8
L3	1 282	661	1 026	—	2	1	10	0,8
L4	1 561	875	1 249	—	2	1	10	0,8
L5	1 302	875	1 042	—	2	1	10	0,8



Parcelas ou lotes		Edificabilidade máxima						
Identificação da Parcela ou Lote	Área (m²)	Polígono máximo de implantação	Área total de construção (m²)		N.º máximo de pisos		Altura máxima da fachada (metros)	Índice máximo de utilização (%)
			Espaços de atividades económicas	Espaços de uso especial	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (¹)		
L6	1 302	875	1 042	—	2	1	10	0,8
L7	1 899	875	1 519	—	2	1	10	0,8
<i>Total</i> . . .	18 442	8 915	10 172	1 907	—	—	—	—

(1) Os pisos abaixo da cota de soleira destinam-se exclusivamente a áreas de estacionamento e/ou áreas técnicas de apoio ao funcionamento da empresa, não sendo contabilizados para o cálculo da área total de construção.

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

58944 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_58944_2.0_Plt_Condicionantes.jpg

59158 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_59158_10_Plt_Implantacao.jpg

614366017