

MUNICÍPIO DE ALCANENA

Aviso n.º 6070/2024/2

Sumário: Torna público o Plano de Pormenor Parque Empresarial de Alcanena.

Plano de Pormenor Parque Empresarial de Alcanena

Eng.º Rui Fernando Anastácio Henriques, Presidente da Câmara Municipal de Alcanena, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f), do n.º 4 e do n.º 6 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que por deliberação da Assembleia Municipal de Alcanena, na sua sessão ordinária realizada em 27 de dezembro de 2023, mediante proposta da Câmara Municipal de Alcanena, aprovada em reunião de 20 de novembro de 2023, foi aprovado o Plano de Pormenor Parque Empresarial de Alcanena (PPPEA).

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

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

15 de janeiro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal de Alcanena, Rui Fernando Anastácio Henriques.

Deliberação

Isabel Vieira Luís, Primeira Secretária da Assembleia Municipal de Alcanena: Certifica, que a Assembleia Municipal de Alcanena, na sua Sessão Ordinária realizada no dia vinte e sete de dezembro de dois mil e vinte e três, com a presença dos Membros: Isabel Vieira Luís, Hugo Miguel Calado Santos, Silvestre Luciano Gonçalves Pereira, Paulo Jorge Marques Frazão, Carla Maria Jorge Batista, Nuno Miguel Silvério Duarte Marques, Tânia Maria Martins Silva, Ana Maria Santos Neto, António Manuel Mina Duque, Carla Alexandra Varela Nobre Ramos, Ana Cristina Viegas Espada Lopes Fresco, Inácia Cristina Avelino Rodrigues, Rafaela Rosa Lopes Venda, Pedro Nuno Mafra Calado, João António Gomes Calçada, Vanessa Maria Alegre Silva Ferreira Bernardo, Marco Bruno de Matos Serra, Luís Miguel Martins Cândido, Luís Carlos Lourenço Salgueiro, Joaquina de Fátima Espiguinha Proença Ramalho, Álvaro Santos Capaz Gonçalves, Samuel Marques Frazão, Eurico Frazão Justo, António Armando Frazão Silva, Edgar Fernando Teixeira Pereira e Tereza Madalena Inácio Cadete Sampainho, Presidente da Assembleia Municipal, deliberou por unanimidade, aprovar o Plano de Pormenor Parque Empresarial de Alcanena (PPPEA), mediante Proposta apresentada pela Câmara Municipal, conforme n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação. Mais se certifica que a Ata da presente Sessão foi aprovada, em Minuta, no final da mesma, nos termos do n.º 3, do artigo 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Por ser verdade passo a presente que assino e vai autenticada com o selo branco em uso na Câmara Municipal de Alcanena.

Alcanena, aos 15 dias do mês de janeiro do ano de 2024. — A Primeira Secretária da Assembleia Municipal de Alcanena, Isabel Vieira Luís.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial e Objeto

1 — O Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Alcanena, doravante designado por Plano, de que o presente Regulamento é parte integrante, 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 – O regime do Plano consta do presente regulamento e é traduzido graficamente na Plantas de Implantação, e visa disciplinar a ocupação urbanística à totalidade da sua área de intervenção a todas as iniciativas de carácter público, privado ou misto a levar a cabo na sua área de intervenção.

3 – A área territorial do Plano é de 140,37 ha.

4 – 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.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano tem como objetivos:

a) Colmatar o espaço definido pelo PROT OVT, como Porta Norte, proporcionando uma área de crescimento económico de forma ordenada e na perspetiva de integração das diversas valências urbanas, nomeadamente de atividade económica, empresarial e de utilização coletiva;

b) Salvaguardar o espaço canal da A1, estabelecendo ligação na rede viária local e nacional, EN243 e EN3, com apoio no desenvolvimento sustentável de uma área infraestruturada de excelência no concelho de Alcanena;

c) Promover a diferenciação e diversificação do tecido empresarial do Município;

d) Criar um espaço multifuncional, estruturado e atrativo, destinado à instalação de atividades económicas diversificadas bem como atrair novos investimentos – indústria, comércio, serviços em especial plataformas logísticas;

e) Reestruturar e colmatar falhas na competitividade estratégica da atividade económica do Município de Alcanena;

f) Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território e a política de desenvolvimento preconizada para o concelho de Alcanena, tornando-a territorialmente apelativa e alavancando a respetiva atratividade territorial;

g) Enquadrar o Município no contexto económico atual, promovendo a internacionalização e a fácil integração em redes globalizadas de distribuição;

h) Promover condições de acesso a serviços e tecnologias avançadas, a sustentabilidade ambiental e energéticas das atividades, a capacidade de inovação e diferenciação de bens e serviços e de processos produtivos;

i) Contrariar a fragmentação do tecido empresarial do concelho, recentrando o investimento empresarial e promover a sua reorganização;

j) Qualificar urbanística e paisagisticamente os espaços industriais em condições de equilíbrio ambiental;

k) Reforçar as condições de empreendedorismo bem como estimular a criação de emprego e a fixação de população jovem.

Artigo 3.º

Conteúdo Documental

1 – O Plano é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de Implantação;

c) Plantas de Condicionantes.

2 – O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório do Plano, que fundamenta as soluções adotadas;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Programa de Execução, Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

3 – O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de Localização e Enquadramento;
- b) Planta da Situação Existente;
- c) Planta de Atos de Controlo Prévio com a localização e indicação dos compromissos urbanísticos emitidos, na área de intervenção;
- d) Planta Cadastral e quadro com a identificação dos lotes ou parcelas existentes e propostos;
- e) Planta e quadro da Operação de Transformação Fundiária;
- f) Planta com as Áreas de Cedência a integrar o domínio municipal;
- g) Planta de Modelação do Terreno: Cotas Propostas;
- h) Perfis Longitudinais;
- i) Perfis Transversais tipo;
- j) Plantas de infraestruturas:
 - i) Rede de Abastecimento de Água;
 - ii) Rede de Abastecimento de Água Bruta;
 - iii) Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;
 - iv) Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
 - v) Rede de Infraestruturas Elétrica;
 - vi) Rede de Telecomunicações;
 - vii) Rede de Abastecimento de Gás.
- k) Planta de Demolições e Construções;
- l) Planta do Programa Funcional/Usos;
- m) Relatório – Estudo Acústico;
- n) Relatório – Prospeção Arqueológica;
- o) Ficha de Dados Estatísticos.

Artigo 4.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

1 – Na área abrangida pelo Plano encontram-se em vigor os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional a seguir identificados:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano Rodoviário Nacional (PRN), publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;

c) Plano Regional de Ordenamento do Território Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto e retificado pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009, de 2 de outubro;

d) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF-LVT), publicado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril;

e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Tejo e Ribeiras do Oeste, que integra a Região Hidrográfica 5 (RH5), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

f) Plano Diretor Municipal de Alcanena – 1.ª Revisão, publicado pelo Aviso n.º 19624/2021, de 18 de outubro.

2 – O Plano de Pormenor respeita os vários instrumentos de gestão territorial aos quais deve obediência.

3 – A área do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Alcanena, encontra-se abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Alcanena, cujas disposições relativas pretende manter.

Artigo 5.º

Definições

1 – O Plano adota integralmente as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, o atual Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos, o atual Decreto regulamentar 15/2015, 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, e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

2 – São adotadas ainda as seguintes definições:

a) Cave – parte do edifício situada abaixo da cota de soleira e em que pelo menos 60 % do seu volume se encontra enterrado relativamente ao perfil existente do terreno;

b) Usos dominantes – entende-se por usos dominantes aqueles que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço considerada;

c) Usos compatíveis – entende-se como usos compatíveis aqueles que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes mediante o cumprimento dos requisitos que garantam essa compatibilização (correspondem a usos que não tendo uma ligação direta ao uso dominante, não são de ocorrência normal, admitindo-se, contudo, a sua concretização desde que não ponham em causa o uso dominante e cumpram requisitos mais exigentes de compatibilidade de uso).

d) Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

Na área de intervenção do Plano incidem, sem prejuízo de outras, as seguintes restrições de utilidade pública e servidões administrativas conforme Planta de Condicionantes:

a) Recursos Naturais:

i) Domínio Hídrico: Leito e margens de cursos de água;

ii) Recursos Agrícolas e Florestais:

ii1) Reserva Agrícola Nacional (RAN);

iii) Recursos Ecológicos:

iii1) Reserva Ecológica Nacional (REN);

iv) Proteção de sobreiros e azinheiras.

b) Infraestruturas:

i) Rede elétrica:

i1) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade – Média Tensão;

ii) Rede Rodoviária Nacional:

ii1) Rede Nacional Fundamental Integrada na concessão “Brisa” (“Brisa” Concessão Rodoviária, S. A.):

(i) Itinerário Principal: IP1/A1 – Zona de Servidão *non aedificandi* (50 m);

(ii) Itinerário Principal: IP23/A6 (Troço Torres Novas/Zibreira) – Zona de Servidão *non aedificandi* (50 m);

ii2) Rede Nacional Complementar sob jurisdição da IP – Estradas Nacional: EN365-4 – Zona de Servidão *non aedificandi* (20 m).

c) Perigosidade de Incêndio Rural:

i) Alta.

Artigo 7.º

Regime

1 – As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.

2 – Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, IP, SA, a seguir designada por IP, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da IP, na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

CAPÍTULO III

Património arqueológico

Artigo 8.º

Identificação

Define-se como património arqueológico todos os vestígios, bens ou outros indícios da evolução dos seres humanos, provenientes de escavações, prospeções, ou outros métodos de pesquisa, integrando depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza e respetivo contexto.

Artigo 9.º

Regime

1 — 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 da tutela do património cultural competente, podendo haver lugar à suspensão dos trabalhos, bem como a tomada de medidas de minimização do impacto da obra, devendo nesses casos o promotor proceder à contratação de serviços de arqueologia, só podendo a empreitada ser retomada após pronuncia das referidas entidades, nos termos do diploma que estabelece as Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural.

2 — Na área do PP, qualquer intervenção que em razão da localização determine pedido de parecer à entidade e que implique revolvimento e ou remoção de terras, deve ser objeto de acompanhamento arqueológico que, face aos resultados obtidos, pode implicar a realização de outros trabalhos arqueológicos, com sondagens ou escavações.

3 — A prospeção arqueológica de áreas que em razão da localização determine pedido de parecer à entidade não foram prospetadas devido à densidade do coberto vegetal ou pelo fato de serem interditas e/ou vedadas, a realizar após os trabalhos de desmatação decorrentes da empreitada.

CAPÍTULO IV

Uso do solo e conceção do espaço

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 10.º

Classificação e Qualificação

A totalidade da área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano, composta pelas seguintes categorias de espaço, identificadas na Planta de Implantação:

- a) Espaços de atividades económicas;
- b) Espaços de uso especial:
 - i) Espaços de Equipamentos:
 - i1) E01- Espaço Turístico/Hotel;
 - i2) E02 — Espaço Multiúsos;
 - i3) E03 — Espaço Acolhimento Empresarial;
 - ii) Espaços de Infraestruturas Estruturantes:
 - ii1) E04-Depósito;
 - ii2) Bacias de retenção;
 - ii3) P01 e P03 — Parque de Estacionamento/veículos ligeiros;
 - ii4) P02 e P04 — Parque de Estacionamento/veículos pesados.

- c) Espaços verdes:
 - i) de Utilização Coletiva;
 - ii) de Enquadramento;
 - iii) de Proteção – A1 (50m).
- d) Espaços – Canal.

Artigo 11.º

Configuração, Ocupação e edificação dos lotes e parcelas

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

2 – É obrigatória a previsão de mecanismos e técnicas de promoção de infiltração ou de reutilização das águas pluviais não contaminadas, admitindo-se a sua interrupção nas entradas e saídas do lote, sem prejuízo de nas áreas de elevada vulnerabilidade à contaminação das águas subterrâneas e nos espaços de atividades económicas, as áreas de estacionamento e de circulação deverem ser impermeabilizadas e as águas pluviais encaminhadas para separador de hidrocarbonetos.

3 – Em implantações com áreas impermeabilizadas, cobertas iguais ou superiores a 1000m² (área de referência), terá que ser contemplado em projeto, a existência de um sistema para laminagem do caudal pluvial, calculado para uma chuvada com um período de retorno de 100 anos – Máxima Cheia Centenária

4 – A modelação do terreno e a implantação dos edifícios, devem ter em atenção a rede hidrográfica e, sempre que possível ter em atenção aos declives naturais, evitando-se movimentos de terra que contrariem significativamente a sua orografia.

5 – As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem garantir que a configuração de espaço livre do lote assegure no seu interior a realização de todas as operações de circulação e estacionamento de veículos, assim como o carregamento, descarregamento ou depósito de matérias necessárias à atividade instalada, bem como as operações de circulação de viaturas de emergência e de combate a incêndios.

6 – As construções, alterações, reconstruções e ampliações devem respeitar as seguintes regras:

a) Índice máximo de impermeabilização – 90 %, devendo a restante área livre do lote ou parcela ser destinado a zona verde, estacionamento e acessos, com recurso a materiais de acabamentos permeáveis e/ou semipermeáveis:

b) Nas áreas não impermeabilizadas não é permitida a utilização para quaisquer fins industriais, armazenamento ou depósito de materiais, lixo, desperdícios e outros.

7 – É permitida, por razões inerentes ao funcionamento das atividades instaladas, a construção de mais do que uma edificação na mesma parcela ou lote, sendo possível que se constitua em regime de propriedade horizontal, desde que assegurada a compatibilidade de usos das frações constituintes e dê cumprimento às condições estabelecidas pelo Regime de Propriedade Horizontal.

Artigo 12.º

Transformação fundiária

Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, a ocupação do espaço na área de intervenção do Plano obedece à estruturação e dimensionamento da propriedade constante na Planta de Implantação e respetivo quadro de “lotes e parcelas”, anexo I do presente regulamento.

Artigo 13.º

Emparcelamento de lotes

1 – Nos Espaços de atividades económicas é permitido, para a formação dos lotes de maiores dimensões, o emparcelamento de lotes contíguos.

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 a emparcelar, acrescido das áreas que resultam da supressão dos afastamentos laterais entre lotes;

b) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar correspondem aos constantes da Planta de Implantação e do Quadro de Parâmetros Urbanísticos – Anexo I deste regulamento, calculados sobre a área do lote resultante do emparcelamento.

Artigo 14.º

Subdivisão de lotes

Nos Espaços de atividades económicas é permitido, para a formação dos lotes de menores dimensões, a subdivisão de lotes nas seguintes condições:

a) Os lotes devem, obrigatoriamente, possuir a frente principal, com acesso direto por arruamento público;

b) Frente mínima: 20 m;

c) Afastamentos laterais mínimos: 6 m;

d) Afastamento frontal mínimo: 10 m;

e) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar correspondem aos constantes do Quadro de Parâmetros Urbanísticos que integra a Planta de Implantação e anexo a este Regulamento, calculados sobre as áreas dos lotes resultantes da subdivisão;

f) A construção a implantar num lote resultante da subdivisão de lotes deve garantir que a configuração do espaço livre assegure, no seu interior, a realização de todas as operações de circulação e estacionamento de veículos, assim como o carregamento, descarregamento ou depósito de matérias necessárias à atividade instalada, bem como as operações de circulação de veículos de transporte especial – bombeiros, ambulâncias.

SECÇÃO II

Elementos construtivos

Artigo 15.º

Instalações técnicas anexas

1 – São admitidas edificações anexas aos edifícios principais, designadamente instalações técnicas necessárias ao regular funcionamento da atividade, (Estações de Tratamento de Águas Residuais, Postes de Transformação, Reservatórios de água, etc.), desde que devidamente fundamentadas.

2 – Estas construções podem ser implantadas com afastamentos, aos limites laterais e posteriores dos lotes, inferiores aos referidos no artigo 14.º e artigo 23.º e os previstos no Quadro de Lotes e Parcelas – Parâmetros Urbanísticos, desde que devidamente fundamentadas, não havendo alternativa para a sua localização e não ponham em causa a circulação de veículos de emergência.

Artigo 16.º

Muros e Vedações

1 – Nos limites dos lotes ou parcelas que confrontam com a via pública, são admitidos muros frontais, em material opaco, com a altura máxima de 1,20 m, a partir da cota da via confinante, encimados com sebe natural, material transparente ou gradeamento metálico, perfazendo uma altura total de 2,00 m, no máximo.

2 – Nos limites de lotes ou parcelas que confrontam com a A1, com a A23 e com a EN365-4, nas áreas abrangidas por zonas de servidão *non aedificandi*, são admitidas vedações de carácter definitivo ou precário, nas condições estabelecidas nos Estatutos das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN).

3 – Nos lotes que confrontam com a A1, com a A23 e com a EN365-4, quando a vedação não for construída no seu limite, esta não pode ser superior a 0,80 m de altura em material opaco, podendo ser encimados com sebe natural, material transparente ou gradeamento metálico, perfazendo uma altura total de 2,00 m, no máximo.

4 – Os muros ou vedações laterais e posteriores, a construir nos limites dos lotes ou parcelas, devem ser em alvenaria e não exceder a altura máxima de 2,00 m, salvo situações em que são executados muros de suporte.

SECÇÃO III

Estacionamento

Artigo 17.º

Regime

1 – As baias de estacionamento públicas previstas na frente dos lotes 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, sempre que possível, ser mantidas as áreas de estacionamento previstas, e não havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.

2 – Nos espaços destinados ao estacionamento, e para efeitos de cumprimento do definido nas alíneas a), b) e c) do ponto 3 do presente artigo, no interior do lote, devem ser preferencialmente utilizados pavimentos que favoreçam a permeabilidade do solo, nas situações que assim o permitam.

3 – Nas novas construções, bem como naquelas que sejam objeto de ampliação superior a 50 % da área de construção original, deve ser garantido no interior do lote ou parcela estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística e atividade instalada em causa, nas seguintes condições:

a) Comércio e Serviços:

i) Ligeiros: 3 lugares/100 m² a.c.;

ii) Pesados: 1 lugar/300 m² a.c. para estabelecimentos com área superior a 3000 m²;

iii) Locais de reuniões: 2 lugares/5 utentes;

iv) Estabelecimentos de restauração e bebidas: 1 lugar/5 utentes;

v) Nos casos de grandes superfícies e conjuntos comerciais, o número de lugares de estacionamento tem que ser superior ao dobro dos indicados e decidido, caso a caso, através de estudos adequados;

vi) Hotel: 1 lugar/ 5 unidades de alojamento.

b) Equipamentos de Utilização Coletiva – o número de estacionamentos deve respeitar a legislação específica, de acordo com o uso a que se destina o equipamento.

c) Indústria e Armazéns:

i) Ligeiros: 1 lugar/100 m² a.c.;

ii) Pesados: 1 lugar/1000 m² a.c., com um mínimo de 1 lugar/lote ou parcela.

4 – Nas situações de alteração de uso em edifícios, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das captações estabelecidas no número anterior.

5 – O lote ou parcela deve prever no seu interior condições para o:

a) Acesso de viaturas de bombeiros a todas as edificações, equipamentos técnicos exteriores e áreas de armazenamento ao ar livre;

b) Acesso das viaturas de recolha de resíduos até aos locais onde se procede ao armazenamento dos resíduos produzidos no lote.

6 – São admitidos estacionamento em caves desde que as mesmas cumpram as seguintes condições:

a) A área de implantação não pode exceder os limites da área de “polígono máximo de implantação das construções”, definido na Planta de Implantação;

b) O acesso ao estacionamento subterrâneo só pode ser feito pelo interior do lote, não podendo, em termos de propriedade, interferir, com espaços do domínio público municipal;

c) As áreas destinadas a estacionamento, em cave, não podem ser utilizadas para outros fins.

7 – Nas situações em que manifestamente não for viável a aplicação dos parâmetros de estacionamento previstos no n.º 3 deste artigo, a título excepcional e com fundamentação reforçada pela demonstração da impossibilidade objetiva da excepcionalidade, e sem prejuízo da legislação específica aplicável, a Câmara Municipal pode dispensar o seu cumprimento desde que se verifique qualquer uma das seguintes condições:

a) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geotécnicas dos terrenos, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

b) O seu cumprimento implicar a destruição de vestígios arqueológicos que pelo seu relevante valor patrimonial ou científico devam ficar preservados;

c) Nas operações urbanísticas de alteração de uso ou intensificação deste, a realizar em edifícios existentes por inviabilidade de natureza técnica.

8 – Nos casos abrangidos pelo número anterior a Câmara Municipal determina os condicionamentos a observar na ocupação ou construção, sendo as respetivas compensações fixadas no Regulamento de Taxas e Licenças Municipais, desde que se mostre adequadamente verificado que dessa dispensa não resulte qualquer sobrecarga para a rede viárias existente, em face, designadamente, de:

a) acessibilidade do local em relação ao transporte público;

b) capacidade das vias envolventes;

c) capacidade de estacionamento no próprio lote e nas vias que constituam sua envolvente imediata;

d) funcionamento de operações de carga e de descarga.

SECÇÃO IV

Caves

Artigo 18.º

Características e Usos

1 – Nas caves, além dos lugares de estacionamento, dos acessos e das áreas técnicas, são admitidas atividades económicas desde que cumpram as condições técnicas definidas na legislação em vigor, que regula o funcionamento da atividade.

2 – As caves destinadas a atividades económicas têm que ter pé direito regulamentar e cumprir todos os requisitos técnicos aplicáveis, de acordo com a legislação em vigor.

SECÇÃO V

Salvaguardas

Artigo 19.º

Faixa de Gestão de Combustível

1 – A faixa de Gestão de Combustível de 50 m resulta do somatório das áreas de proteção existentes quer dentro quer fora da área do Plano e referentes às infraestruturas rodoviárias e respetivas faixas de proteção.

2 – Os trabalhos relativos à Gestão de Combustíveis Florestais na área remanescente do perímetro do Plano e até perfazer os 50 m são sempre, na ausência de Entidade Gestora, da responsabilidade da Câmara Municipal.

3 – A execução da Faixa de Gestão de Combustível é feita nos termos da legislação em vigor, devendo ser sempre garantido o controlo de infestantes.

Artigo 20.º

Prevenção da floresta

Na medida em que a cartografia de perigosidade da Carta Estrutural de Perigosidade de Incêndios Rurais, doravante designada por CPIR, estabelece na área de implantação do Parque Empresarial de Alcanena a existência de território classificado de perigosidade alta deve ser garantido o desenvolvimento de ações adequadas de gestão do solo (de ocupação, de gestão de combustíveis e de infraestruturização de RDFCI da propriedade).

Artigo 21.º

Risco Sísmico

1 – Devem ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica às obras de construção de edifícios e infraestruturas de subsolo.

2 – Devem ser observadas as relações entre as novas construções e a envolvente e evitar o uso de materiais com comportamentos sísmicos distintos como fator suscetível de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado.

3 – As obras e infraestruturas de subsolo têm de integrar soluções de reforço estrutural, que aumentem a sua resistência global a forças horizontais.

CAPÍTULO V

Espaços de atividades económicas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 22.º

Caracterização e usos

1 – O Espaço de Atividades Económicas compreende o conjunto de lotes destinados a indústria, armazéns, comércio, serviços, em especial para plataformas logísticas bem como operações de gestão de resíduos, e ainda os demais usos compatíveis e complementares daquelas atividades.

2 – Para cada setor são indicadas as preferências hierárquicas dos usos dominantes como tal definidos no presente regulamento, a viabilizar em cada um, segundo a Planta Programa Funcional/ Usos, que faz parte dos elementos que acompanham este Plano, nos seguintes setores:

- a) Setor A – uso dominante preferencial – indústria qualificada; tecnologia de ponta/startup(s); comércio, serviços e equipamentos;
- b) Setor B – uso dominante preferencial – serviços-plataformas logísticas;
- c) Setor C – uso dominante preferencial – indústria qualificada; tecnologia de ponta/startup(s), comércio e serviços;
- d) Setor D – uso dominante preferencial – armazenagem e indústria.

Artigo 23.º

Regime de Edificabilidade

1 – Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente regulamento e cumprir os parâmetros definidos no “quadro de lotes e parcelas”, anexo I ao presente regulamento, e sem prejuízo do disposto no artigo 11.º, em especial o n.º 3 do mesmo,

2 – As novas construções e ampliações, devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de Ocupação do Solo, máximo (Io): conforme definido no “Quadro de Lotes e Parcelas-Parâmetros Urbanísticos PPPEA”, anexo a este regulamento e constante da planta de Implantação;
- b) Índice de utilização do solo, máximo (Iu): conforme definido no “Quadro de Lotes e Parcelas-Parâmetros Urbanísticos PPPEA”, anexo a este regulamento e constante da planta de Implantação;
- c) Índice máximo de impermeabilização: 90 %, devendo os restantes 10 % ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos;
- d) Altura da fachada: até 15 m, exceto para instalações técnicas devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;
- e) Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira: conforme definido no “Quadro de Lotes e Parcelas-Parâmetros Urbanísticos PPPEA”, anexo a este regulamento e constante da planta de Implantação;
- f) Afastamento frontal mínimo: 10 m;
- g) Afastamentos laterais mínimos: 6 m e/ou de acordo com o quadro de lotes e parcelas anexo ao presente regulamento e constante da planta de Implantação;

h) Afastamentos tardoz mínimos: 6 m e/ou de acordo com o quadro de lotes e parcelas anexo ao presente regulamento e constante da planta de Implantação.

3 – A altura da edificação só pode ser ultrapassada por instalações técnicas especiais (ETARs, PTs, Reservatórios de água, etc.) ou outras situações especiais em função das exigências da atividade, devidamente justificada, fundamentadas e aprovadas pelo município.

4 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a necessidade de situações especiais, estas ficam sujeitas às seguintes condições:

a) Apresentação de estudo volumétrico de inserção urbana e paisagística;

b) Podem ser impostos condicionamentos aos afastamentos, à implantação, ao aspeto exterior das edificações, à modulação do terreno, assim como à percentagem de impermeabilização do solo, com vista a garantir uma correta inserção paisagística;

c) Incorporar medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir a integração visual e paisagística da atividade em causa, nomeadamente através do condicionamento do tipo de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior.

SECÇÃO II

Disposições especiais

Artigo 24.º

Restrições à instalação de indústrias

1 – Deve ser cumprida a legislação referente ao ar, resíduos, recursos hídricos, energia, utilização de substâncias químicas, ruído e demais matéria ambiental, de acordo com a legislação em vigor.

2 – No uso industrial, são admitidas todas as tipologias de atividade industrial, em conformidade com o disposto na legislação em vigor, excetuando, as atividades que a Câmara Municipal considere incompatíveis com os objetivos e características do Parque Empresarial de Alcanena, com instalações ou atividades pré-existentes que:

a) Não cumpram com os valores limite legalmente estipulados no que respeita a ar, ruído, água e resíduos;

b) Constituam fator de risco para a integridade de pessoas e bens incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;

c) Prejudiquem a salvaguarda e valorização de reconhecido valor cultural, arqueológico, paisagístico ou ambiental.

Artigo 25.º

Tratamento de efluentes líquidos e gasosos

1 – É obrigatório o pré-tratamento das águas residuais no interior dos lotes, sempre que necessário, para que as características do efluente lançado na rede pública sejam compatíveis com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos na legislação em vigor aplicável.

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

3 – Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, quando exigíveis por lei, por forma a evitar que os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores incómodos sejam lançados na atmosfera, no solo ou na rede de drenagem de águas pluviais.

4 – É obrigatória de ligação de todas as redes de águas residuais domésticas e industriais geradas na área do Plano à rede de drenagem municipal, com ou sem pré-tratamento, conforme condições previstas na alínea 1 do presente artigo.

Artigo 26.º

Resíduos Sólidos e Subprodutos

1 – Cada empresa instalada é responsável, nos termos legais, pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos e subprodutos produzidos na respetiva unidade;

2 – Os lotes devem dispor, no seu interior, de sistemas de recolha e armazenagem separativa de resíduos, 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.

3 – Deve ser assegurado o pré-tratamento dos resíduos no interior do lote sempre que o tipo de resíduo produzido apresente características que causem perigo para a saúde pública ou para as condições ambientais.

4 – Nas áreas exteriores aos lotes é interdita a deposição de resíduos agrícolas, de construção e demolição, hospitalares, industriais, inertes, perigosos e urbanos.

Artigo 27.º

Tratamento Paisagístico

Cada empresa, instalada fica obrigada à entrega do projeto de arranjos exteriores considerando o tratamento paisagístico das áreas envolventes e não impermeabilizadas, sem prejuízo de ficarem salvaguardados o acesso e circulação de veículos de emergência.

Artigo 28.º

Zona de servidão *non aedificandi*

1 – Na zona de servidão *non aedificandi* constituída sobre os prédios confinantes e vizinhos de infraestruturas ficam sujeitas a autorização da administração rodoviária, nos termos previstos no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado pela Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, na sua atual redação, as operações urbanísticas da edificação.

2 – As zonas de servidão *non aedificandi* constituídas sobre prédios confinantes e vizinhos daquelas para efeitos das infraestruturas rodoviárias podem integrar a área de lotes ou parcelas sem prejuízo da respetiva área poder ser contabilizada para os parâmetros constantes do quadro de parâmetros anexo ao presente regulamento.

3 – A manutenção e preservação em condições de salubridade das áreas de lote ou parcela constituídas sobre as zonas de servidão *non aedificandi*, são da responsabilidade do proprietário do lote ou parcela.

Artigo 29.º

Ruído

1 – Os recetores sensíveis isolados, localizados na área do plano, são equiparados a zonas mistas, para aplicação dos respetivos valores limite de exposição do ruído.

2 – As empresas a instalar deverão tomar precauções de forma a ser cumprido o Regulamento Geral sobre o Ruído, de acordo com a legislação em vigor.

3 – Os equipamentos utilizados no exterior devem cumprir os níveis de potência sonora estabelecidos na legislação aplicável.

4 – As empresas a instalar deverão facultar às entidades licenciadoras e fiscalizadoras os relatórios de avaliação de ruído que tenham sido realizados nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO VI

Espaços de uso especial

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 30.º

Caracterização e usos

1 – Os espaços de uso especial correspondem ao conjunto de áreas, de lotes ou parcelas, destinadas à instalação de equipamentos de utilização coletiva, serviços e espaços de infraestruturas estruturantes ou espaços turísticos, constituindo-se como elementos de referência urbana desta área e destinam-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço de atividades económicas.

2 – Pode ser permitida a alteração dos usos dos lotes ou das parcelas definidos como Espaços de Uso Especial, desde que comprovadamente necessárias devendo ser enquadrada nos usos previstos pelo presente Plano e por causa de fins de utilidade pública.

SECÇÃO II

Espaços de equipamentos

Artigo 31.º

Caracterização e usos

1 – As áreas de Equipamentos de Utilização Coletiva encontram-se identificadas na Planta de Implantação e destinam-se à implementação de espaço de apoio às atividades económicas instaladas na área do PP, nomeadamente para os usos descritos nos pontos 3, e 4 deste artigo, podendo afetar-se a outros usos, desde que sejam para fins de utilização coletiva e complementares à dinâmica económica do PP.

2 – O lote E01 destina-se, preferencialmente, à instalação de um espaço turístico – hotel, com a classificação mínima de 4 estrelas, sendo a sua delimitação a constante da Planta de Implantação.

3 – O lote E02 destina-se à instalação de um espaço multiúso, para a implementação de serviços de apoio às empresas, nomeadamente, auditório; espaços de exposições/showroom; espaços de formação; salas de trabalho, receção e serviços administrativos; incubadora de empresas; espaço de *co-working*; espaço de saúde (médico e enfermagem); espaços comerciais e de restauração e creche e pré-escolar.

4 – O lote E03 destina-se, preferencialmente, à instalação de espaço de acolhimento empresarial.

5 – O lote E04 destina-se, preferencialmente, à instalação de um depósito de abastecimento de água.

Artigo 32.º

Regime de edificabilidade

Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam da Planta de Implantação e respetivo quadro “Parâmetros Urbanísticos”, Anexo I deste Regulamento.

SECÇÃO III

Espaços de infraestruturas estruturantes

Artigo 33.º

Caracterização, usos e regime

1 – Os Espaços de Infraestruturas Estruturantes encontram-se identificados na Planta de Implantação e destinam-se à implementação de infraestruturas de apoio às atividades económicas instaladas na área do PP.

2 – Os Espaços de Infraestruturas Estruturantes compreendem as seguintes áreas, lotes e parcelas:

a) As parcelas P02 e P04 – destinam-se a Parque de Estacionamento para veículos pesados, com a delimitação a constante da Planta de Implantação, sendo permitidas edificações de apoio, como instalações sanitárias, espaço para a instalação de máquinas de vending, as quais devem cumprir os seguintes parâmetros:

i) Índice de ocupação do solo (Io): 10 %;

ii) Número máximo de pisos: 1.

b) As parcelas P01 e P03 – destinam-se a Parque de Estacionamento Público de veículos ligeiros, sendo a sua delimitação a constante da Planta de Implantação;

c) O lote E04 – destina-se à instalação de um Depósito de abastecimento de água, para servir, preferencialmente, o Parque Empresarial;

d) Bacias de retenção de águas pluviais, identificadas na Planta de Implantação, que se destinam à criação de um subsistema para regularizar o caudal efluente à linha de água, amortecendo o pico de cheia, funcionando, também, como lagoas de infiltração.

3 – Pode ser permitida a alteração do uso das parcelas P1 e P4, desde que comprovadamente necessária, devendo ser enquadrada nos usos e para fins de utilidade pública.

CAPÍTULO VII

Espaços verdes

Artigo 34.º

Caracterização e usos

1 – Os espaços verdes caracterizam-se por serem espaços destinados às funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística, de proteção e enquadramento e de acolhimento de atividades ao ar livre, recreio, lazer e desporto, correspondendo às Áreas Verde de Utilização Coletiva e às Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento, delimitadas na Planta de Implantação do presente Plano.

2 – Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento devem constituir-se por estruturas verdes de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações, que possibilitem uma transição da mancha industrial com a envolvente próxima, contribuindo para a qualificação da paisagem e enquadramento das áreas urbanas e naturais, sendo permitido, nestes espaços, o uso e ocupação agrícola e sendo absolutamente proibidas plantações de espécies de crescimento rápido.

3 – Estas áreas devem salvaguardar as regras da Carta Estrutural de Perigosidade de Incêndios (CEPI), relativas à faixa de gestão de combustível e sua respetiva manutenção.

4 – As Áreas Verdes de Utilização Coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

5 – Os Espaços Verdes de Proteção caracterizam-se por serem espaços destinados às funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística, de proteção e enquadramento da A1.

6 – Nestes espaços fica interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo bem como o depósito de quaisquer materiais.

7 – O projeto paisagístico destes espaços deve prever a integração de percursos e equipamentos amovíveis de apoio à sua fruição e sua utilização coletiva.

Artigo 35.º

Regime de edificabilidade

1 – Os espaços Verdes de Proteção e Enquadramento são área *non aedificandi*.

2 – Nos espaços Verdes de Utilização Coletiva, o regime de edificabilidade a aplicar deve cumprir os seguintes parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (Io): 3 %;
- b) Índice de impermeabilização máximo: 8 %;
- c) Número máximo de pisos: 1;
- d) Assegurar a utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

3 – Qualquer intervenção nos espaços referidos no número anterior, deve respeitar os seguintes aspetos:

- a) manutenção do solo vivo e coberto vegetal;
- b) ajardinamento e arborização com espécies vegetais autóctones;
- c) drenagem das águas superficiais;
- d) iluminação pública e mobiliário urbano;
- e) A continuidade espacial e conectividade ecológica deverá ser assegurada, nomeadamente, ao nível de todas as situações que tenham um efeito barreira, como são os casos de vedações, muros, desnivelamentos verticais na modelação do perfil do solo e na conceção das estruturas.

4 – Nas Áreas Verdes de Utilização Coletiva é permitida a construção de pavimentos, muros, muretes, mobiliário urbano e pequenos equipamentos, compatíveis com o uso de recreio e lazer, cuja finalidade se integre em programa de animação, desporto e recreio e lazer e também quiosques, serviços de apoio técnico e instalações sanitárias, devendo, em todos os casos ser assegurado o equilíbrio paisagístico.

5 – As intervenções nestes espaços devem acautelar a devida integração das espécies autóctones existentes, designadamente as azinheiras e sobreiros, sendo devida a replantação (substituição) daquelas que eventualmente venham a ser abatidas.

CAPÍTULO VIII

Espaços canal

Artigo 36.º

Caracterização e usos

1 – Os espaços-canal correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, nomeadamente a rede rodoviária existente e proposta, e têm por

objetivo garantir as condições adequadas de funcionamento e proteção da rede, ou de execução caso ainda não exista a infraestrutura, compreendendo a plataforma da via e as faixas *non aedificandi* que a lei estipula para cada caso concreto.

2 – São admitidas reservas de solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva nos termos previstos no artigo 154.º do RJGT e do artigo 18.º da LBPPSOTU.

3 – Os traçados e soluções de desenho urbano referentes à rede viária, considerados na planta de implantação devem ser aferidos, designadamente a substituição de cruzamentos por rotundas e vice-versa e a aferição da largura da via desde que não alterem a dimensão do Espaço-Canal definido no Plano, 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.

4 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, a aferição dos traçados da rede viária não pode interferir com os limites dos lotes, alinhamentos e polígonos de implantação e devem cumprir os espaços previstos nos perfis tipo definidos.

5 – 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, devem ser mantidos o número de estacionamentos previstos.

CAPÍTULO IX

Obras de urbanização

Artigo 37.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 industrial, que são as seguintes:

- a) Infraestruturação viária – construção dos arruamentos A, B, C, D, E e F;
- b) Infraestruturação viária – construção de duas rotundas/arruamento A;
- c) Infraestruturação viária – beneficiação do viaduto sobre a A1;
- d) Rede de abastecimento de Água;
- e) Rede de Drenagem de Águas Residuais;
- f) Rede de Drenagem de Água Pluviais;
- g) Rede de distribuição de Energia Elétrica;
- h) Rede de Iluminação Pública;
- i) Rede de Telecomunicações;
- j) Rede de Abastecimento de Gás.

2 – As obras relativas às infraestruturas viárias previstas no Plano, obedecem aos perfis-tipo que constituem parte integrante dos elementos que acompanham o Plano.

3 – A Rede de Abastecimento de Água deve incorporar a Rede de Incêndios armada, devidamente dimensionada de acordo com a legislação em vigor sobre a matéria, para fogos urbanos e florestais.

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

5 – A execução das infraestruturas rodoviárias preconizadas no Plano que tenha interferência com o funcionamento das estradas da RRN deve compreender os procedimentos necessários à aprovação de estudos e dos projetos e ao acompanhamento das obras por parte do IMT, I. P./Brisa e da IP, S. A., designadamente para os seguintes efeitos:

a) Realização das obras de urbanização que tenham impacto no domínio público rodoviário do estado integrado na concessão Brisa, incluindo na Passagem Superior 136 da A1, para a execução da Rua “A” projetada;

b) Estabelecimento da ligação rodoviária entre a EN365-4, sob jurisdição da IP, S. A., e a Rua “E” projetada;

c) Estudo de tráfego específico, demonstrando os impactos na área de influência do Nó de Torres Novas (A1/A23) em consequência do acréscimo de movimentos gerado pela ocupação do Parque Empresarial de Alcanena e antecipando eventuais intervenções na RRN que venham a mostrar-se necessárias no futuro.

CAPÍTULO X

Execução do plano

Artigo 38.º

Sistema de execução

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

2 – As ações, sua calendarização e as responsabilidades adotadas para cada área de intervenção bem como os encargos e receitas decorrentes da implementação do Plano e identificação das Entidades Responsáveis pela sua execução são as constantes do Programa de Execução e Plano de Financiamento que constituem parte integrante do presente Plano.

Artigo 39.º

Áreas de Domínio Público Municipal

São integradas no domínio público municipal os Espaços-Canal, que compreendem as vias, áreas de circulação e de estacionamento público, e as Áreas Verdes de Utilização Coletiva delimitadas na Planta de Áreas de Cedência ao Domínio Municipal, dimensionadas no quadro que a acompanha.

Artigo 40.º

Instrumentos de execução

1 – O Plano executa-se através da realização de operações urbanísticas nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, podendo ainda a Câmara Municipal delimitar unidades de execução sempre que o considere necessário para a melhor execução do Plano.

2 – No âmbito do disposto no número anterior, a apresentação da comunicação prévia das operações urbanísticas e a respetiva execução pode ser feita autonomamente e por fases desde que garantidas as condições para esta forma de execução prevista no RJUE.

Artigo 41.º

Encargos de Urbanização

1 – Os custos internos e externos da urbanização da área de intervenção, englobando os encargos relativos aos projetos e à execução das obras de urbanização e das obras de reforço das infraestruturas gerais, são partilhados entre as partes em função dos sistemas de execução previstos no presente Plano.

2 – Se os custos previstos no número anterior vierem a ser suportados pelo Município, tal não isenta o pagamento das taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação relativas ao licenciamento das construções.

CAPÍTULO XI

Perequação

Artigo 42.º

Objetivos e âmbito de aplicação

1 – Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

2 – Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 43.º

Mecanismos de Perequação

1 – Os mecanismos de perequação são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 – Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média são os seguintes:

a) No caso de Unidades de Execução, que venham a ser delimitadas para áreas não disciplinadas pelo presente Plano, os valores numéricos do índice médio de utilização correspondem à média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.

Artigo 44.º

Aplicação dos Mecanismo de Perequação

1 – É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice de utilização pela área do mesmo prédio.

2 – Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.

3 – Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário deve ser recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 – Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.

5 – Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

6 – A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO XII

Disposições finais

Artigo 45.º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 46.º

Efeitos Registais e reclassificação do solo

O presente PP procede à reclassificação de solo rústico para urbano na sus área de intervenção e a Certidão mesmo, acompanhada da Planta de Implantação e das plantas descritivas das operações de transformação fundiária, constitui título bastante para a individualização, no registo predial, dos lotes e parcelas nele previstas.

Artigo 47.º

Vigência e prazo de execução do Plano

O Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Alcanena vigora pelo período de 12 anos, prazo previsto para a respetiva execução, com início em 2025, permanecendo até à data da entrada em vigor da sua revisão, podendo ser alterado, revisto ou até suspenso, total ou parcialmente, de acordo com a lei.

Artigo 48.º

Entrada em vigor

O Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Alcanena entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I**Quadros dos lotes e parcelas****Quadro de Lotes e Parcelas – Parâmetros Urbanísticos PPPEA**

Sector	Parcelas ou lotes		Áreas Máximas (m²)				Número máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) em %	Índice máximo de utilização (Iu)	Índice máximo de impermeabilização (Iimp) em %	Afastamentos (m) (novas construções e ampliações)		
	Identificação da parcela ou lote	Área (m²)	Área de implantação		Área de construção		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira					Recuo frente	laterais	tardoz
			Espaços de Atividades Económicas	Espaços de uso especial	Espaços de Atividades Económicas	Espaços de uso especial									
A	E01	5 711	–	3 069	–	8 567	4	3	15	54	1,5	90	10	6	6 (*)
	E02	6 391	–	4 345	–	9 587	4	3	15	68	1,5	90	10	6	6
	E03	3 571	–	1 786	–	3 571	2	3	8	50	1	90	10	6	6
	P01	6 470	–	647	–	1 294	2	1	8	10	0,2	90	–	–	–
	P02	13 035	–	1 303	–	2 607	2	1	8	10	0,2	90	–	–	–
	P03	9 613	–	961	–	1 923	2	1	8	10	0,2	90	–	–	–
	A01	12 318	9 238	–	18 477	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	A02	10 872	8 154	–	16 308	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	A03	27 455	20 591	–	41 183	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	A04	22 294	16 721	–	33 441	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	A05	22 305	16 729	–	33 458	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	A06	28 478	21 259	–	42 717	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
A07	20 155	15 116	–	30 233	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6	
A08	20 086	15 065	–	30 129	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6	
A09	4 069	2 326	–	6 104	–	4	3	15	57	1,5	90	10	6	6 (*)	
A10	4 774	2 561	–	7 161	–	4	3	15	54	1,5	90	10	6	6 (*)	
A11	4 765	2 561	–	71 478	–	4	3	15	54	1,5	90	10	6	6 (*)	
A12	9 091	5 805	–	13 637	–	4	3	15	64	1,5	90	10	6	6 (*)	

Sector	Parcelas ou lotes		Áreas Máximas (m²)				Número máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) em %	Índice máximo de utilização (Iu)	Índice máximo de impermeabilização (Iimp) em %	Afastamentos (m) (novas construções e ampliações)		
	Identificação da parcela ou lote	Área (m²)	Área de implantação		Área de construção		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira					Recuo frente	laterais	tardoz
			Espaços de Atividades Económicas	Espaços de uso especial	Espaços de Atividades Económicas	Espaços de uso especial									
B	P04	7 698	-	770	-	1 540	2	1	8	10	0,2	90	-	-	-
	B13	18 865	14 149	-	28 298	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B14	27 093	20 320	-	40 640	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B15	17 044	12 783	-	25 566	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B16	15 495	11 621	-	23 243	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B17	21 884	16 413	-	32 826	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B18	23 033	17 275	-	34 550	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B19	24 054	18 041	-	36 081	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B20	31 626	23 720	-	47 439	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B21	40 396	30 297	-	60 594	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B22	13 312	9 984	-	19 968	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B23	13 444	10 083	-	20 166	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B24	17 814	13 361	-	26 721	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B25	11 074	8 272	-	16 611	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B26	11 702	8 777	-	17 553	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
	B27	12 275	9 206	-	18 413	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6
B28	12 329	9 247	-	18 494	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6	
C	C29	9 160	5 528	-	13 740	-	4	3	15	60	1,5	90	10	6	6 (*)
	C30	8 778	5 448	-	13 167	-	4	3	15	62	1,5	90	10	6	6 (*)
	C31	9 970	6 500	-	14 955	-	4	3	15	65	1,5	90	10	6	6 (*)
	C32	14 277	10 708	-	21 416	-	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6

Sector	Parcelas ou lotes		Áreas Máximas (m²)				Número máximo de pisos		Altura máxima da fachada (m)	Índice máximo de ocupação (Io) em %	Índice máximo de utilização (Iu)	Índice máximo de impermeabilização (Iimp) em %	Afastamentos (m) (novas construções e ampliações)			
	Identificação da parcela ou lote	Área (m²)	Área de implantação		Área de construção		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira					Recuo frente	laterais	tardoz	
			Espaços de Atividades Económicas	Espaços de uso especial	Espaços de Atividades Económicas	Espaços de uso especial										
C	C33	10 609	7 957	–	15 614	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6	
	C34	8 363	5 971	–	12 545	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6	
	C35	9 591	7 096	–	14 387	–	4	3	15	75	1,5	90	10	6	6	
	C36	17 340	12 468	–	26 010	–	4	3	15	72	1,5	90	10	6	6 (*)	
	E04	2 500	–	2 500	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
D	D37	2 134	787	–	2 988	–	4	3	15	37	1,4	90	10	6	6	
	D38	6 142	3 820	–	9 213	–	4	3	15	62	1,5	90	10	6	6	
	D39	8 001	4 497	–	12 002	–	4	3	15	56	1,5	90	10	6	6 (*)	
	D40	9 344	5 915	–	14 016	–	4	3	15	63	1,5	90	10	6	6 (*)	
	D41	9 492	6 175	–	14 238	–	4	3	15	65	1,5	90	10	6	6 (*)	
	D42	8 527	5 366	–	12 791	–	4	3	15	63	1,5	90	10	6	6 (*)	
	D43	7 452	4 497	–	11 178	–	4	3	15	60	1,5	90	10	6	6 (*)	
	D44	6 627	3 840	–	9 941	–	4	3	15	58	1,5	90	10	6	6 (*)	
	D45	5 890	3 274	–	8 835	–	4	3	15	56	1,5	90	10	6	6 (*)	
	D46	5 236	2 706	–	7 854	–	4	3	15	52	1,5	90	10	6	6 (*)	
	D47	12 474	7 093	–	18 711	–	4	3	15	57	1,5	90	10	6	6 (*)	
	D48	3 910	1 070	–	3 910	–	4	3	15	27	1	90	10	6	6 (*)	
	Total	726 407	480 391	15 381	1 069 000	29 088	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

(*) Afastamento referente à área livre da parcela, conforme representação da planta de implantação.

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

71634 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71634_1402_CO_REN.jpg

71635 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71635_1402_CO_RI.jpg

71636 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71636_1402_CO_RN_I.jpg

71637 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_71637_1402_IMPLANT.jpg

617462201