

1ª ALTERAÇÃO À REVISÃO E AMPLIAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE EMPRESARIAL DO CASARÃO - ÁGUEDA

Artigo 1.º

1ª Alteração à Revisão de Ampliação do Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão - Águeda

Os artigos 4.º, 10.º, 13.º, 14.º, 18.º, 20.º e 21.º do regulamento da Revisão e Ampliação do Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão – Águeda passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, são adotados os conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 10.º

Implantação

1. [...].

2. Excecionam-se do número anterior:

a) As parcelas referentes a comércio e/ou serviços, identificadas na planta de implantação, assim como a parcela referente ao Centro de Inovação e Tecnologia/Incubadora de Empresas (parcela 31), para o qual a área da parcela coincide com a área do polígono de implantação (máximo), não se aplicando o constante nos artigos 12º, 13º do presente Regulamento, assim como o nº 2 do artigo 14.º.

b) Os edifícios afetos a portarias, desde que:

i) Não seja ultrapassada uma área máxima de construção de 0,5% da área da parcela;

ii) Possua apenas 1 piso;



- iii) Seja garantida a área de circulação prevista no n.º 2 do artigo 13.º do presente regulamento relativamente à construção principal.
- c) As coberturas da zona de abastecimento de postos de abastecimento de combustíveis poderão ultrapassar a área do polígono de implantação (máximo) desde que sejam totalmente vazadas e permitam a circulação de veículos de emergência sob as mesmas.

Artigo 13.º

Área Livre das Parcelas

1. [...].
2. [...].
3. [...]:
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) As áreas relvadas não podem ser superiores a 5% da área total da parcela, para promoção do uso eficiente da água.

Artigo 14.º

Estacionamentos e Zonas de Carga/Descarga

1. [...].
2. [...].
 - a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) [...];
 - e) [...];



f) [...];

g) [...];

h) (revogada.)

3. [...]:

a) [...];

b) [...].

4. [...].

5. [...].

6. [...].

Artigo 18.º

Águas pluviais

1. Na fase de projeto de execução, as empresas devem privilegiar a implementação de mecanismos de promoção da infiltração das águas pluviais, tais como modelação do terreno que facilite a infiltração nas zonas verdes, construção de trincheiras de infiltração associadas às áreas impermeabilizadas, adoção de materiais permeáveis nos passeios, praças, ciclovias, e/ou parques de estacionamento, em áreas onde não seja previsível o derrame de produtos poluentes.

2. Nas parcelas onde tal se verifique necessário é obrigatória a instalação de separadores de hidrocarbonetos, a montante de cada caixa de ramal e antes da rejeição de águas pluviais para a rede pública de recolha e encaminhamento, salvo justificação técnica do interessado aceite pela Câmara Municipal.

Artigo 20.º

Postos de Transformação

1. [...].

2. São permitidas outras soluções de PT, as quais têm que ser devidamente justificadas do ponto de vista técnico e aceites pela Câmara Municipal, sendo admissível a sua instalação fora da área de implantação



(máxima) e à estrema da parcela desde que seja cumprida, em torno da edificação principal, a área de circulação prevista no n.º 2 do artigo 13.º do presente regulamento.

Artigo 21.º

Usos

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. [...].

5. A instalação de novas atividades bem como a alteração de atividades de unidades já instaladas não podem pôr em causa a atividade e os processos produtivos das demais empresa instaladas, podendo a Câmara Municipal exigir a elaboração de estudos técnicos específicos e/ou a comprovação do cumprimento da legislação ambiental aplicável em vigor para a decisão de admissão do uso/atividade como compatível.»

Artigo 2.º

Republicação

É republicado, em anexo, o Regulamento da Revisão e Ampliação do Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão - Águeda, com a redação atual.

Artigo 3.º

Entrada em Vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

ANEXO

Republicação do Regulamento da Revisão e Ampliação do Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito

A área do **Plano de Pormenor do Parque Empresarial do Casarão – Revisão e Ampliação**, adiante designado por PP, é a que se encontra delimitada na Planta de Implantação anexa a este Regulamento.

Artigo 2.º

Regime

O presente regulamento tem como objetivo a regulação da ocupação na área do PP tendo em conta as estratégias de desenvolvimento delineadas pelo Município. Quaisquer ações de iniciativa pública, privada ou mista a realizar na área de intervenção do presente PP, que tenham como consequência ou finalidade a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente regulamento.

Artigo 3.º

Conteúdo Documental

1. O PP é constituído pelos seguintes elementos:

Regulamento

Planta de Implantação

Planta de Condicionantes

2. O PP é acompanhado pelos seguintes elementos:



Relatório e Programa de Execução das ações previstas e respetivo Plano de Financiamento

Planta de Enquadramento

Planta de Localização

Planta da Situação Existente

Planta da Estrutura Fundiária

Planta de Compromissos Urbanísticos

Perfis Transversais / Pormenores

Perfis Longitudinais

Rede de BT – Infraestruturas

Rede de MT – Infraestruturas

Rede de AT – infraestruturas

Rede de IP – Infraestruturas

Rede de Telecomunicações – Infraestruturas

Rede de Gás Natural

Rede de Abastecimento de Água

Rede de Drenagem de Águas Residuais

Rede de Rega / Incêndios

Rede de Drenagem de Águas Pluviais

Planta de Acessibilidades

Relatório Ambiental e Resumo Não técnico

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, são adotados os conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 5.º

Condicionantes

Na Planta de Condicionantes, que integra o presente PP, encontram-se assinaladas todas as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis à área do Plano, sendo que qualquer alteração ao uso do solo que ocorra nestas áreas obedece, para além das disposições constantes no presente Regulamento, ao disposto na legislação aplicável.

Artigo 6º

Riscos e Vulnerabilidades

1. As intervenções, transformações e ocupações do solo previstas devem ter em consideração os riscos e vulnerabilidades identificados para a zona, designadamente incêndios florestais, incêndios industriais, acidentes de tráfego aéreo, acidentes industriais graves e transporte de matérias perigosas, contribuindo para a sua intervenção e para a atenuação das suas consequências, devendo ser observada a legislação específica e os normativos aplicáveis a cada um dos riscos identificados.
2. Não deve ser autorizada qualquer intervenção urbanística que agrave ou potencie uma situação de risco ou que ponha em causa, direta ou indiretamente, a segurança de pessoas e bens.

Artigo 7.º

Estrutura de Zonamento

Para os efeitos do presente regulamento, a estrutura de zonamento do território afeto ao PP é constituída pelas seguintes categorias, conforme a planta de implantação:

1 - Solo Urbano

- a) Espaços de atividades económicas, os quais integram as parcelas destinadas a indústria, armazenagem, comércio (a retalho e por grosso), oficinas, serviços, equipamentos e instalações destinadas à reciclagem de produtos/operações de gestão de resíduos.
- b) Espaços Canais, os quais integram faixa de rodagem, estacionamento, pista de ciclistas, passeios, rede de percursos pedonais acessíveis e entradas de parcelas.
- c) Espaços Verdes, que integram:
 - i) Espaços Verdes de Utilização Coletiva, os quais integram os espaços verdes para usufruto e recreio da população;
 - ii) Espaços Verdes de Enquadramento, os quais integram os espaços que visam a articulação da área edificada com a envolvente, em estreita articulação com os Espaços Florestais de Proteção.

2 - Solo Rústico



- a) Espaços Florestais de Proteção, que correspondem a espaços com função de proteção associados à faixa de gestão de combustíveis, e onde se pretende a plantação de espécies autóctones e que ajudem a valorizar a envolvente imediata ao solo urbano.

Artigo 8.º

Interesse Público

Na área do PP são admitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e/ou regras e parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria em termos de estrutura de zonamento, onde o mesmo se pretenda implantar, desde que o interesse público da iniciativa seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas enquadrem uma das seguintes situações:

- a. Apresentem um elevado carácter inovador a nível nacional e internacional;
- b. Englobem investimentos iguais ou superiores a 5.000.000,00 €;
- c. Criem um elevado número de empregos.

CAPÍTULO II

Solo Urbano

SECÇÃO I

Condições Gerais de Edificabilidade

Artigo 9.º

Âmbito

As regras que orientam a ocupação das parcelas integradas nesta categoria são as que se encontram definidas na Planta de Implantação e no quadro síntese constante da mesma e do presente regulamento.

Artigo 10.º

Implantação

1. As edificações que venham a surgir nesta categoria de espaço não podem ultrapassar a área do polígono de implantação (máximo) definido na respetiva planta de implantação, cumprindo, cumulativamente, todas as restantes regras constantes do presente regulamento.
2. Excecionam-se do número anterior:



- a) As parcelas referentes a comércio e/ou serviços, identificadas na planta de implantação, assim como a parcela referente ao Centro de Inovação e Tecnologia/Incubadora de Empresas (parcela 31), para o qual a área da parcela coincide com a área do polígono de implantação (máximo), não se aplicando o constante nos artigos 12.º, 13.º do presente Regulamento, assim como o n.º 2 do artigo 14.º.
- b) Os edifícios afetos a portarias, desde que:
- i) Não seja ultrapassada uma área máxima de construção de 0,5% da área da parcela;
 - ii) Possua apenas 1 piso;
 - iii) Seja garantida a área de circulação prevista no n.º 2 do artigo 13.º do presente regulamento relativamente à construção principal.
- c) As coberturas da zona de abastecimento de postos de abastecimento de combustíveis poderão ultrapassar a área do polígono de implantação (máximo) desde que sejam totalmente vazadas e permitam a circulação de veículos de emergência sob as mesmas.

Artigo 11.º

Coberturas

1. É permitida a existência de coberturas amovíveis até ao limite lateral das parcelas, apenas nos casos em que sirvam zonas de carga e descarga, devendo ser recolhidas quando não utilizadas para este fim e desde que sejam totalmente vazadas, permitindo a circulação de veículos de emergência sob as mesmas.
2. É permitida a existência de coberturas fixas e amovíveis nos alçados anteriores e posteriores das construções, não podendo estes ultrapassar os 3 m do polígono de implantação (máximo), tendo que ser totalmente vazadas, permitindo a circulação de veículos de emergência sob as mesmas.
3. No caso das coberturas a criar no alçado anterior e posterior serem fixas, estas devem ser parte integrante da estrutura e ter um tratamento arquitetónico cuidado, nomeadamente em termos de materiais e cores. Nestes casos, a análise será sempre efetuada caso a caso, podendo a Autarquia não permitir a execução das mesmas, caso estas não se coadunem com a imagem urbana que se pretende para o local.

Artigo 12.º

Índice de Impermeabilização do Solo

Não é permitido um índice de impermeabilização do solo superior a 87% da área da parcela.

Artigo 13.º

Área Livre das Parcelas

1. É permitido o depósito de materiais na área livre das parcelas, sendo que tais locais devem ser obrigatoriamente identificados no projeto da edificação e localizar-se na parte posterior da parcela.
2. É obrigatória a criação de uma faixa de 3 m à volta da construção, destinada à circulação de veículos, a qual deve estar livre permanentemente.
3. É obrigatória a criação de uma área mínima de 5% da área total da parcela destinada a espaços verdes. Na composição, arranjo e manutenção destes espaços, da responsabilidade e competência do proprietário da parcela, observar-se-ão as seguintes condicionantes:
 - a) Devem ser devidamente arborizados e localizados, preferencialmente, na frente da parcela;
 - b) As espécies arbóreas a utilizar devem ser autóctones, ou do género *Ligustrum Lucidum*, admitindo-se outras, no entanto, as quais ficam sujeitas a análise por parte da Câmara Municipal;
 - c) Na sua composição devem ser utilizados relva ou similares, grelha de enrelvamento ou material compatível não impermeabilizante;
 - d) As áreas relvadas não podem ser superiores a 5% da área total da parcela, para promoção do uso eficiente da água.

Artigo 14.º

Estacionamentos e Zonas de Carga/Descarga

1. O estacionamento público encontra-se definido na planta de implantação.
2. Para o estacionamento privado os valores a cumprir são os seguintes:
 - a) 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada 50 m² de área total de construção para comércio e/ou serviços com área total de construção igual ou inferior a 1 000 m², devendo ser assegurados locais adequados para cargas e descargas;



- b) 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada 25 m² de área total de construção para comércio e/ou serviços com área total de construção superior a 1 000 m², devendo ser assegurados locais adequados para cargas e descargas;
- c) 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada 200 m² de área total de construção para indústria e/ou armazéns, devendo ser assegurados locais adequados para cargas e descargas;
- d) 1 lugar de estacionamento de veículos pesados por cada 1 000 m² de área total de construção para indústria e/ou armazéns, devendo ser assegurados locais adequados para cargas e descargas;
- e) 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada 5 quartos para os estabelecimentos hoteleiros, acrescido de 1 lugar para veículo pesado de passageiros por cada 50 quartos, com o mínimo de 1 lugar;
- f) 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada 75 m² de área total de construção para equipamentos, acrescido de 1 lugar para veículo pesado de passageiros por cada 500 m² de área total de construção, quando o uso em causa o justificar;
- g) 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada 50 m² de área total de construção para oficinas automóveis.
- h) (*Revogada.*).

3. A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido nos números anteriores, desde que se verifique uma das seguintes condições:

- a) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, 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) As dimensões da parcela ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.



4. A não dotação de lugares de estacionamento pelas razões referidas no número anterior dá lugar ao pagamento de uma compensação ao Município, definida nos termos e condições estipuladas em regulamento municipal.
5. Os espaços para estacionamento privado, dimensionados de acordo com os parâmetros definidos no ponto 2 do presente artigo, devem conter lugares reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, de acordo com a legislação em vigor.
6. Devem ser acauteladas as zonas de carga e descarga no interior das parcelas referente a indústria e/ou armazenagem, podendo estar inseridas no interior do edifício, sendo expressamente proibida a utilização do espaço público para estas finalidades.

Artigo 15.º

Vedações

1. Não são permitidos muros de vedação confinantes com a via pública ou de extremas cujo impacto visual se considere negativo para a imagem urbana, sendo que os muros confinantes com o espaço público não poderão exceder, em todos os casos 1,20 m, podendo subir mais 1,00 m desde que seja com recurso a sebes vivas ou estruturas que garantam uma leitura de continuidade entre o espaço público e o espaço privado.
2. Os muros laterais e posteriores não podem ultrapassar os 1,20 m, com exceção dos muros de suporte de terra, caso os mesmos sejam tecnicamente necessários podendo, neste caso, os mesmos atingirem os 2,50 m acima da cota da soleira;
3. A partir do limite do plano de fachada anterior permite-se a elevação dos muros laterais e posteriores até aos 2,50 m, com recurso à utilização de gradeamentos desde que estes sejam devidamente envolvidos com sebes verdes.
4. Os portões de acesso às parcelas devem ser definidos de forma a permitir efetuar facilmente as manobras de entrada e saída de veículos, evitando que estes interrompam o trânsito e as normais condições de circulação automóvel, devendo recuar, sempre que necessário.

Artigo 16.º

Energias Alternativas/Renováveis

É permitida a utilização de energias alternativas/renováveis pelas unidades industriais ou outros usos a instalar nas parcelas do plano, nomeadamente energia eólica, solar 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.

Artigo 17.º

Ecoeficiência Hídrica

É obrigatória a implantação, nas unidades industriais, armazéns e outros, de medidas de ecoeficiência hídrica, que permitam a redução do consumo de água.

Artigo 18.º

Águas pluviais

1. Na fase de projeto de execução, as empresas devem privilegiar a implementação de mecanismos de promoção da infiltração das águas pluviais, tais como modelação do terreno que facilite a infiltração nas zonas verdes, construção de trincheiras de infiltração associadas às áreas impermeabilizadas, adoção de materiais permeáveis nos passeios, praças, ciclovias, e/ou parques de estacionamento, em áreas onde não seja previsível o derrame de produtos poluentes.
2. Nas parcelas onde tal se verifique necessário é obrigatória a instalação de separadores de hidrocarbonetos, a montante de cada caixa de ramal e antes da rejeição de águas pluviais para a rede pública de recolha e encaminhamento, salvo justificação técnica do interessado aceite pela Câmara Municipal.

Artigo 19.º

Depósitos de Gás

Nos casos em que existiam depósitos de gás afetos a unidades industriais, estes devem localizar-se no interior da parcela, de modo que o seu abastecimento possa efetuar-se sem ser a partir da via pública e cumprindo as necessárias normas de segurança.

Artigo 20.º

Postos de Transformação

1. Quando se verifique a necessidade de instalação de PT privativos, estes devem ser do tipo CB (cabine baixa), preparado para entrada e saída em média tensão (posto de seccionamento).



2. São permitidas outras soluções de PT, as quais têm que ser devidamente justificadas do ponto de vista técnico e aceites pela Câmara Municipal, sendo admissível a sua instalação fora da área de implantação (máxima) e à estrema da parcela desde que seja cumprida, em torno da edificação principal, a área de circulação prevista no n.º 2 do artigo 13.º do presente regulamento.

SECÇÃO II

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 21.º

Usos

1. Nas parcelas destinadas a indústria e/ou armazenagem, permite-se a instalação de indústrias do tipo 1, 2, 3 e armazéns.
2. Nestas parcelas podem ainda ser instaladas outras atividades consideradas complementares ou compatíveis com estas, tais como comércio por grosso, logística e operações de gestão de resíduos, a analisar caso a caso pela Câmara Municipal.
3. As instalações de operações de gestão de resíduos devem observar os requisitos estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.
4. Nas parcelas identificadas na planta de implantação como destinadas a comércio e/ou serviços permite-se ainda a instalação de unidades industriais do Tipo 3, desde que se destine a uma tipologia industrial ou uso que não seja potencialmente perigoso para as parcelas confinantes.
5. A instalação de novas atividades bem como a alteração de atividades de unidades já instaladas não podem pôr em causa a atividade e os processos produtivos das demais empresa instaladas, podendo a Câmara Municipal exigir a elaboração de estudos técnicos específicos e/ou a comprovação do cumprimento da legislação ambiental aplicável em vigor para a decisão de admissão do uso/atividade como compatível.

Artigo 22.º

Emparcelamento

1. É permitida a agregação de parcelas contíguas para a formação de parcelas de maior dimensão, desde que possuam limites comuns, sendo a autorização para tal dada, caso a caso, pela Câmara Municipal.



2. Nestes casos, o polígono de implantação (máximo) passa a corresponder à soma dos polígonos de implantação das parcelas que sejam emparceladas, mais a área compreendida entre os dois polígonos.
3. O emparcelamento implica o cumprimento por parte das parcelas unificadas das mesmas normas do regulamento como se tratassem de parcelas individualizadas.

Artigo 23.º

Propriedade Horizontal e Divisão das Parcelas

1. Admite-se a constituição de propriedades horizontais nas parcelas constantes da Planta de Implantação, de acordo com o definido no quadro síntese e desde que nenhuma das frações se destine a uma tipologia industrial ou uso potencialmente perigoso para as restantes.
2. Admite-se a divisão das parcelas constantes da Planta de Implantação, até ao número definido no quadro síntese para as frações a criar em cada parcela, e desde que nenhuma das parcelas resultante se destine a uma tipologia industrial ou uso potencialmente perigoso para as restantes.

Artigo 24.º

Loteamento

1. Admite-se a execução de loteamentos individualizados em parcelas com área igual ou superior a 75.000 m² constantes da planta de implantação, de acordo com o definido no quadro síntese, e desde que nenhum dos lotes resultantes se destine a uma tipologia industrial ou uso potencialmente perigoso para as restantes.
2. O exposto no número anterior é igualmente aplicável aos casos em que se verifique o emparcelamento de várias parcelas do PP até atingir área da parcela supramencionada.

Artigo 25.º

Altura da Edificação

Não é permitido que a altura da edificação ultrapasse os valores constantes do quadro síntese anexo a este Regulamento, devendo cumprir cumulativamente as superfícies de desobstrução previstas no Plano Diretor Municipal, com exceção das construções que, por razões de ordem técnica e/ou de *layout*, assim o necessitem, devendo tal ser devidamente justificado e analisado, caso a caso, pela Câmara Municipal.

Artigo 26.º

Caves

É permitida a construção de cave desde que tal resulte de exigências de ordem técnica, designadamente a criação de fossos para maquinaria ou outro tipo de equipamentos.

SECÇÃO III

Espaços de Uso Especial

SUBSECÇÃO I

Equipamento Social

Artigo 27.º

Usos e Condições de Ocupação

A parcela n.º 32 destina-se à instalação de equipamentos sociais, principalmente, de apoio aos trabalhadores locais.

SUBSECÇÃO II

Centro de Investigação e Tecnologia e/ou Incubadora de Empresas

Artigo 28.º

Usos e Condições de Ocupação

1. A parcela n.º 31 destina-se à instalação de atividades associadas a um ou mais dos seguintes usos: Incubadora de Empresas, Centro de Investigação e Tecnologia.
2. Nesta parcela admite-se ainda a instalações de atividades relacionadas com centro de negócios.

SUBSECÇÃO III

Infraestruturas Elétricas

Artigo 29.º

Usos e Condições de Ocupação



1. A parcela nº 100 destina-se a instalação do Posto de Corte de Alta Tensão de Abastecimento de Energia Elétrica, e cuja linha de abastecimento em AT se encontra constante da Planta de Condicionantes anexa a este regulamento.
2. Na parcela mencionada no ponto anterior do presente artigo, apenas são aplicáveis as regras constantes do regulamento que não ponham em causa o funcionamento destas infraestruturas, não sendo aplicáveis as regras constantes nos artigos 12º, 13º, 14º e 15º do presente regulamento.

SECÇÃO IV

Espaços Canais

Artigo 30.º

Âmbito e Objetivos

1. Estas áreas são constituídas por faixas de rodagem, estacionamento, pistas de ciclistas, passeios, rede de percursos pedonais acessíveis e entradas das parcelas. Os arruamentos a executar terão as características geométricas definidas na Planta de Implantação e passam a constituir arruamentos públicos.
2. Os passeios e rede de percursos pedonais acessíveis devem cumprir o estipulado na legislação em vigor, nomeadamente em termos de inexistência de obstáculos, dimensionais, de adoção de elementos e textura de pavimentos e de legibilidade, capazes de fornecer às pessoas com mobilidade condicionada a indicação dos principais percursos e atravessamentos existentes.

SECÇÃO V

Espaços Verdes

SUBSECÇÃO I

Espaço Verde de Utilização Coletiva

Artigo 31.º

Usos e Condições de Ocupação

1. As Áreas de Utilização Coletiva estão devidamente assinaladas na Planta de Implantação.



2. Nestas áreas, as espécies arbóreas a utilizar devem ser preferencialmente dos géneros dos *Cedrus Libani* e *Ligustrum Lucidum*.

3. A Câmara Municipal, ou a entidade gestora do Parque Empresarial, é responsável pelo arranjo e manutenção destas áreas, permitindo-se a sua utilização para funções de apoio ao desporto ou ao lazer.

SUBSECÇÃO II

Espaços Verdes de Enquadramento

Artigo 32.º

Usos e Condições de Ocupação

1. Os Espaços Verdes de Enquadramento encontram-se identificados na planta de implantação.
2. A estas áreas aplicam-se as mesmas regras que as constantes no nº 2 do artigo 33º.
3. Não é permitida a edificação nesta categoria de espaços.

CAPÍTULO III

Solo Rústico

Artigo 33.º

Espaços Florestais de Proteção

1. Os Espaços Florestais de Proteção encontram-se identificados na planta de implantação.
2. Estas áreas estão sujeitas ao estipulado no n.º 11 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro.
3. Não é permitida a edificação nesta categoria de espaços.

CAPÍTULO IV

Execução e Programação do Plano

Artigo 34.º

Sistema e Formas de Execução do Plano



1. O plano e as operações urbanísticas são efetuadas através do sistema de imposição administrativa, sendo a iniciativa de execução do mesmo do Município, de acordo com o referido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT).
2. O plano executa-se de acordo com o reparcelamento previsto na Planta de Implantação e através de operações urbanísticas, de acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Artigo 35.º

Mecanismos de Perequação

1. De acordo com o RJIGT, no que se refere aos mecanismos de perequação, é utilizado o mecanismo da compensação, o qual se aplica única e exclusivamente à área inserida nos Espaços Florestais de Proteção (faixa de gestão de combustíveis).
2. As compensações são em numerário, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Comp} = 4,53\text{€/m}^2 * \text{Ac} + (\text{Rent A} - \text{Rent B})$$

Em que:

Ac – Área de cedência para execução do espaço público e infraestruturas.

Rent. A – Rentabilidade dos Prédios tendo em conta uma florestação com compassos iguais a 2,00 m.

Rent. B – Rentabilidade dos Prédios tendo em conta uma florestação com compassos iguais a 4,00 m, conforme definido Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro.

3. A parcela corresponde à aquisição de terrenos ($4,53\text{€/m}^2 * \text{Ac}$) para espaço público e infraestruturas apenas pode ser aplicada uma vez, aquando da execução das infraestruturas que ocupem os terrenos inseridos na faixa de gestão de combustíveis.
4. A parcela corresponde à rentabilidade florestal (Rent A – Rent B) deve ser aplicada em cada 10 anos, aplicando-se a partir da reflorestação com o cumprimento das regras previstas no DL n.º 124/2006, de 28 de junho.
5. Nos casos em que a faixa de gestão de combustíveis venha a ser integrada na expansão do Parque Empresarial, cessa automaticamente a aplicação da fórmula e de qualquer compensação, sendo que, caso essas parcelas venham a ser adquiridas na totalidade pelo Município ou venham a ter capacidade



edificatória, devem ser devolvidos pelos proprietários os montantes anteriormente atribuídos, com exceção dos referentes à primeira aplicação da fórmula perequativa.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 36.º

Entrada em Vigor

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

Artigo 37.º

Omissões

Às eventuais situações de omissão que possam surgir da aplicação do presente regulamento, deverá aplicar-se o disposto na legislação em vigor sobre o assunto.

ANEXO

Quadro Síntese

QUADRO SÍNTESE														
Número da parcela inicial *	Número da parcela final	Área da parcela - m ²	Polígono de implantação (máximo) - m ²	Número de fracções (máximo)	Altura da edificação (máxima) - m	Número de pisos (máximo)		Área de Construção (máxima) - m ²			Volume de construção (máximo) - m ³			Função
						Ac.C.S.	Ab.C.S.	Ac.C.S.	Ab.C.S.	Total	Ac.C.S.	Ab.C.S.	Total	
1	1	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
2	2	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
3	3	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
4	4	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
5	5	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
6	6	1818	829	1	9	2	1	1658	829	2487	7461	2487	9948	Comércio e/ou Serviços
7	7	3779	2426	4	9	2	1	4852	2426	7278	21834	7278	29112	Indústria e/ou Armazenagem
8	8	3480	2213	4	9	2	1	4426	2213	6639	19917	6639	26556	Indústria e/ou Armazenagem
9	9	3181	1999	4	12	2	1	3998	1999	5997	23988	5997	29985	Indústria e/ou Armazenagem
10	10	2882	1786	4	12	2	1	3572	1786	5358	21432	5358	26790	Indústria e/ou Armazenagem
11	11	2583	1572	4	12	2	1	3144	1572	4716	18864	4716	23580	Indústria e/ou Armazenagem
12	12	3438	1888	4	11	2	1	3776	1888	5664	20768	5664	26432	Indústria e/ou Armazenagem
13	13A	6214	4171	4	18	3	1	12513	4171	16684	75078	12513	87591	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13B	5971	3989	4	18	3	1	11967	3989	15956	71802	11967	83769	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13C	5590	3696	4	18	3	1	11088	3696	14784	66528	11088	77616	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13D	5158	3374	4	18	3	1	10122	3374	13496	60732	10122	70854	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13E	4753	3073	4	18	3	1	9219	3073	12292	55314	9219	64533	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13F	4610	3146	4	18	3	1	9438	3146	12584	56628	9438	66066	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13G	4610	3146	4	18	3	1	9438	3146	12584	56628	9438	66066	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13H	4610	3146	4	18	3	1	9438	3146	12584	56628	9438	66066	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13I	4610	3146	4	18	3	1	9438	3146	12584	56628	9438	66066	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13J	4610	3146	4	18	3	1	9438	3146	12584	56628	9438	66066	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13K	49277	44032	4	18	3	1	132096	44032	176128	792576	132096	924672	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
	13L	6504	4650	4	18	3	1	13950	4650	18600	83700	13950	97650	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística
13M	6385	4617	4	18	3	1	13851	4617	18468	83106	13851	96957	Indústria e/ou Armazenagem e/ou Logística	
14	14	5593	3719	4	8	2	1	7438	3719	11157	29752	11157	40909	Indústria e/ou Armazenagem
15	15	3785	2385	4	8	2	1	4770	2385	7155	19080	7155	26235	Indústria e/ou Armazenagem
16 e 17	16A	8757	6709	8	8**/11**	2	1	11182	5591	16773	53275	16773	70048	Indústria e/ou Armazenagem
18	18	4660	2955	4	12	2	1	5910	2955	8865	35460	8865	44325	Indústria e/ou Armazenagem
19	19	4692	3061	4	12	2	1	6122	3061	9183	36732	9183	45915	Indústria e/ou Armazenagem
20	20	4841	3168	4	12	2	1	6336	3168	9504	38016	9504	47520	Indústria e/ou Armazenagem
21	21	5107	3274	4	12	2	1	6548	3274	9822	39288	9822	49110	Indústria e/ou Armazenagem
22	22	5256	3380	4	12	2	1	6760	3380	10140	40560	10140	50700	Indústria e/ou Armazenagem
29	29	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
30	30	750	750	8	9	2	1	1500	750	2250	6750	2250	9000	Comércio e/ou Serviços
31	31	1964	1964	12	9	2	1	3928	1964	5892	17676	5892	23568	Centro de Investigação e Tecnologia e/ou Incubadora de Empresas
32	32	6651	4031	1	9	2	1	8062	4031	12093	36279	12093	48372	Equipamento Social
33	33	3669	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
34	34	3672	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
35	35	5077	3615	4	12	2	1	7230	3615	10845	43380	10845	54225	Indústria e/ou Armazenagem
36 a 38	36A	15150	10766	12	12	2	1	17538	8769	26307	105228	26307	131535	Indústria e/ou Armazenagem
39 e 49	39A	6510	4198	8	12	2	1	7894	3947	11841	47364	11841	59205	Indústria e/ou Armazenagem
40	40	3813	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
41	41	3719	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
42 a 48 e 52 a 58	42A	62661	55491	56	12	2	1	78958	39479	118437	473748	118437	592185	Indústria e/ou Armazenagem
50	50	3733	2251	4	12	2	1	4502	2251	6753	27012	6753	33765	Indústria e/ou Armazenagem
51	51	4233	2608	4	12	2	1	5216	2608	7824	31296	7824	39120	Indústria e/ou Armazenagem
-	59	5938	4318	4	12	2	1	8636	4318	12954	51815	12954	64768	Indústria e/ou Armazenagem
-	60	3581	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
-	61	3555	2250	4	12	2	1	4500	2250	6750	27000	6750	33750	Indústria e/ou Armazenagem
-	62	6420	4648	4	12	2	1	9297	4648	13945	55781	13945	69727	Indústria e/ou Armazenagem
-	63	5221	3493	4	12	2	1	6986	3493	10479	41916	10479	52395	Indústria e/ou Armazenagem
-	64	2803	1545	4	8	2	1	3090	1545	4635	12360	4635	16995	Indústria e/ou Armazenagem
-	65	2858	1758	4	8	2	1	3516	1758	5274	14064	5274	19338	Indústria e/ou Armazenagem
-	66	3142	1976	4	8	2	1	3952	1976	5928	15808	5928	21736	Indústria e/ou Armazenagem
-	67	3022	1895	4	8	2	1	3780	1895	5685	15180	5685	20845	Indústria e/ou Armazenagem

-	68	4518	2966	4	12	2	1	5932	2966	8898	3592	8898	44490	Indústria e/ou Armazenagem
-	69	5383	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
-	70	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
-	71	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
-	72	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
-	73	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
-	74	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
-	75	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
-	76	4576	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
-	77	4379	2843	4	12	2	1	5686	2843	8529	34116	8529	42645	Indústria e/ou Armazenagem
-	78	5766	3000	4	12	2	1	6000	3000	9000	36000	9000	45000	Indústria e/ou Armazenagem
-	79	5119	3386	4	12	2	1	6773	3386	10159	40635	10159	50794	Indústria e/ou Armazenagem
-	80	5123	3386	4	12	2	1	6773	3386	10159	40635	10159	50794	Indústria e/ou Armazenagem
-	81	5125	3386	4	12	2	1	6773	3386	10159	40635	10159	50794	Indústria e/ou Armazenagem
-	82	5126	3386	4	12	2	1	6773	3386	10159	40635	10159	50794	Indústria e/ou Armazenagem
-	83	5127	3386	4	12	2	1	6773	3386	10159	40635	10159	50794	Indústria e/ou Armazenagem
-	84	5129	3386	4	12	2	1	6773	3386	10159	40635	10159	50794	Indústria e/ou Armazenagem
-	85	5130	3386	4	12	2	1	6773	3386	10159	40635	10159	50794	Indústria e/ou Armazenagem
-	86	5132	3386	4	12	2	1	6772	3386	10158	40632	10158	50790	Indústria e/ou Armazenagem
-	87	2162	2162	1	25	6	1	12972	2162	15134	54050	6486	60536	Comércio e/ou Serviços
-	88	2665	1372	4	12	2	1	2744	1372	4116	16464	4116	20580	Indústria e/ou Armazenagem
-	89	2593	1459	4	12	2	1	2918	1459	4377	17508	4377	21885	Indústria e/ou Armazenagem
-	90	2972	1725	4	12	2	1	3450	1725	5175	20700	5175	25875	Indústria e/ou Armazenagem
-	91	3345	1991	4	12	2	1	3982	1991	5973	23892	5973	29865	Indústria e/ou Armazenagem
-	92	3717	2257	4	12	2	1	4514	2257	6771	27084	6771	33855	Indústria e/ou Armazenagem
-	93	4090	2523	4	12	2	1	5046	2523	7569	30276	7569	37845	Indústria e/ou Armazenagem
-	94	4462	2789	4	12	2	1	5578	2789	8367	33468	8367	41835	Indústria e/ou Armazenagem
-	95	7892	5780	4	12	2	1	11560	5780	17340	69360	17340	86700	Indústria e/ou Armazenagem
-	96	5689	3815	4	12	2	1	7631	3815	11446	45783	11446	57229	Indústria e/ou Armazenagem
-	97	3564	2258	4	12	2	1	4516	2258	6774	27096	6774	33870	Indústria e/ou Armazenagem
-	98 - Fração A	22002	2610	1	12	2	1	5220	2610	7830	31320	7830	39150	Indústria e/ou Armazenagem
-	98 - Fração B		2633	1	12	2	1	5266	2633	7899	31596	7899	39495	Indústria e/ou Armazenagem
-	98 - Fração C		2657	1	12	2	1	5314	2657	7971	31884	7971	39855	Indústria e/ou Armazenagem
-	98 - Fração D		2680	1	12	2	1	5360	2680	8040	32160	8040	40200	Indústria e/ou Armazenagem
-	98 - Fração E		2703	1	12	2	1	5406	2703	8109	32436	8109	40545	Indústria e/ou Armazenagem
-	99	230375	217909	4	18	3	1	653727	217909	871636	3922362	653727	4576089	Indústria e/ou Armazenagem
-	100	2674	2674	1	9	2	1	5348	2674	8022	24066	8022	32088	Infraestruturas Elétricas
-	101	20052	14613	4	12	2	1	29226	14613	43839	175356	43839	219195	Indústria e/ou Armazenagem
-	102	12247	8046	4	12	2	1	16092	8046	24138	96552	24138	120690	Indústria e/ou Armazenagem
-	103	3875	2410	4	12	2	1	4820	2410	7230	28920	7230	36150	Indústria e/ou Armazenagem
-	104	3932	2527	4	12	2	1	5054	2527	7581	30324	7581	37905	Indústria e/ou Armazenagem
-	105	3385	2137	4	12	2	1	4274	2137	6411	25644	6411	32055	Indústria e/ou Armazenagem
-	106	2838	1746	4	12	2	1	3492	1746	5238	20962	5238	26190	Indústria e/ou Armazenagem
-	107	2551	1565	4	12	2	1	3130	1565	4695	18780	4695	23475	Indústria e/ou Armazenagem
-	108	3970	2560	4	12	2	1	5120	2560	7680	30720	7680	38400	Indústria e/ou Armazenagem
-	109	3727	2398	4	12	2	1	4796	2398	7194	28776	7194	35970	Indústria e/ou Armazenagem
-	110	3730	2395	4	12	2	1	4790	2395	7185	28740	7185	35925	Indústria e/ou Armazenagem
-	111	3760	2417	4	12	2	1	4834	2417	7251	29004	7251	36255	Indústria e/ou Armazenagem
-	112	5809	4314	4	12	2	1	8628	4314	12942	51768	12942	64710	Indústria e/ou Armazenagem
-	113	3446	1969	4	12	2	1	3938	1969	5907	23628	5907	29535	Indústria e/ou Armazenagem
-	114	2692	1653	4	12	2	1	3306	1653	4959	19836	4959	24795	Indústria e/ou Armazenagem
-	115	2725	1685	4	12	2	1	3370	1685	5055	20220	5055	25275	Indústria e/ou Armazenagem
-	116	2691	1640	4	12	2	1	3280	1640	4920	19680	4920	24600	Indústria e/ou Armazenagem
-	117	2686	1636	4	12	2	1	3272	1636	4908	19632	4908	24540	Indústria e/ou Armazenagem
-	118	5100	3689	4	12	2	1	7378	3689	11067	44268	11067	55335	Indústria e/ou Armazenagem
Total		819.783	633.299	521	-	-	-	1541732	613921	2155653	9099630	1841764	10941394	-

Ab.C.S. - Abaixo da cota de soleira

* - Número da parcela do Plano aprovado em 2010

** - Deverá cumprir o definido nas Superfícies de Desobstrução do Aeródromo