

Elaboração do Plano de Pormenor Para o Centro Tecnológico e Agroalimentar do Roxo Versão Preliminar do Plano



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	1
Artigo 1º - Objetivo e âmbito territorial.....	1
Artigo 2º - Objetivos específicos.....	1
Artigo 3º - Natureza jurídica e vinculativa.....	2
Artigo 4º - Relação com outros instrumentos de gestão territorial.....	2
Artigo 5º - Conteúdo documental.....	3
Artigo 6º Conceitos e definições.....	4
CAPÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	6
Artigo 7º - Identificação	6
Artigo 8º - Regime	6
CAPÍTULO III – REGIME DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO.....	6
Artigo 9º - Categorias de utilização do solo.....	6
Secção I – Espaços de Atividades Económicas.....	7
Artigo 10º - Usos e edificabilidade.....	7
Artigo 11º - Emparcelamento.....	7
Artigo 12º - Propriedade horizontal.....	8
Artigo 13º - Atividades admissíveis	9
Artigo 14º - Atividades interditas.....	9
Artigo 15º - Afastamentos e Alinhamentos	9
Artigo 16º - Área de implantação dos edifícios.....	10
Artigo 17º - Altura dos edifícios e número de pisos.....	10
Artigo 18º - Edificabilidade exterior aos polígonos base de implantação	10
Artigo 19º - Caves	11
Artigo 20º - Muros de vedação e muros divisórios	11
Artigo 21º - Cargas e descargas.....	12
Artigo 22º - Armazenamento de materiais a descoberto	12
Artigo 23º - Circulação interna nas parcelas	12
Artigo 24º - Acessibilidades	12
Artigo 25º - Estacionamento privado	13
Artigo 26º - Zonas verdes privadas	14
Secção II – Espaços-Canal	14
Artigo 27º - Identificação	14
Artigo 28º - Áreas de circulação rodoviária	14
Artigo 29º - Acesso de viaturas ao interior das parcelas	14

Artigo 30º - Áreas de circulação pedonal	15
Artigo 31º - Áreas verdes públicas	15
Secção III - Infraestruturas	15
Artigo 32º - Infraestruturas básicas	15
CAPÍTULO IV - PROTEÇÃO AMBIENTAL E SEGURANÇA.....	16
Artigo 33º - Normas de controle ambiental.....	16
Artigo 34º - Riscos industriais graves e riscos ambientais	18
CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES EXECUTÓRIAS	18
Artigo 35º - Princípio geral.....	18
Artigo 36º - Sistema de execução	19
Artigo 37º - Execução do plano	19
Artigo 38º - Faseamento da execução do plano.....	19
CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS	20
Artigo 39º - Omissões e dúvidas	20
Artigo 40º - Alterações ao plano.....	20
Artigo 41º - Avaliação e revisão do plano.....	20
Artigo 42º - Entrada em vigor e vigência	20

PLANO DE PORMENOR PARA O CENTRO TECNOLÓGICO E AGROALIMENTAR DO ROXO

REGULAMENTO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Objetivo e âmbito territorial

O Plano de Pormenor para o Centro Tecnológico e Agroalimentar do Roxo, adiante designado de PPCTAR, assume por objetivo o estabelecimento das regras e das orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, com uma abrangência territorial de aproximadamente 13 hectares, delimitada na Planta de Implantação do Plano.

A área de intervenção corresponde a uma única propriedade anteriormente integrada na Herdade do Sabugueiro, compreendendo a área referente a um prédio rústico identificado com o artigo matricial n.º 25 da Secção V da União das Freguesias de Aljustrel e Rio de Moinhos, concelho de Aljustrel.

Artigo 2º - Objetivos específicos

A execução do PPCTAR visa desenvolver e concretizar uma área vocacionada para a localização de atividades económicas, na prossecução dos objetivos seguidamente identificados:

- a) Promoção de um eficaz ordenamento da área de intervenção do plano, assumindo as preexistências de edificado e funcionais já presentes no local enquanto elementos de enquadramento e articulação, quer em termos espaciais, quer em termos funcionais;
- b) Construção de um suporte qualificado ao surgimento de uma nova subcentralidade económica capaz orientar a instalação de novas atividades indutoras do incremento da atratividade do local e capazes de se assumirem simultaneamente enquanto mecanismos indutores da instalação de novas atividades empresariais geradoras de postos de trabalho e da captação de novos residentes no concelho;

- c) Qualificação, sempre que possível, e em articulação com as soluções de desenho a concretizar, das áreas a afetar a usos de cariz não produtivo, promovendo uma imagem de qualidade na área de intervenção e uma compartimentação efetiva entre as diversas tipologias de áreas funcionais a assegurar;
- d) Estruturação da solução urbanística a desenvolver em torno das principais axialidades que sustentam as acessibilidades e a mobilidade preexistentes;
- e) Desenvolvimento de atividades económicas predominantemente associadas às explorações agrícolas com culturas de regadio, procurando desta forma potenciar as mais-valias decorrentes desta simbiose;
- f) Criação de condições para a prestação de serviços complementares das atividades admitidas em solo rústico;
- g) Definição de um tratamento mais detalhado ao nível da implantação das estruturas edificadas associadas ao desenvolvimento de atividades industriais, de armazenagem e logística, preferencialmente ligadas ao aproveitamento das produções agrícolas das fileiras dos produtos de casca rija, da azeitona e das hortícolas.

Artigo 3º - Natureza jurídica e vinculativa

- 1 - O PPCTAR reveste a natureza de Regulamento administrativo.
- 2 - Todas as ações de intervenção pública ou privada que impliquem alterações de uso do solo a realizar na área do plano respeitarão, obrigatoriamente, as disposições do presente Regulamento, bem como as definições da Planta de Implantação e da Planta de Condicionantes.
- 3 - Os projetos de instalação de estabelecimentos associados às atividades admitidas terão de obedecer às disposições regulamentares consagradas na legislação aplicável, designadamente em matéria de segurança e saúde no trabalho e proteção ambiental.

Artigo 4º - Relação com outros instrumentos de gestão territorial

- 1 - A área de intervenção do PPCTAR está abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:
 - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei nº 57/2007, de 4 de setembro;

b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto de 2010;

c) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Alentejo, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 18/2006, de 10 de outubro;

d) Plano Diretor Municipal de Aljustrel, aprovado pelo Aviso n.º 1387/2015, de 6 de fevereiro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 26, de 6 de fevereiro, e alterado por adaptação ao Plano de Ordenamento da Albufeira do Roxo, através do Aviso n.º 11397/2017, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 193, de 6 de outubro.

2 - O Plano Diretor Municipal de Aljustrel classifica a área de intervenção do plano como solo rústico, estando a sua qualificação associada à categoria de Espaços Afetos a Atividades Industriais.

Artigo 5º - Conteúdo documental

1 - O Plano é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de Implantação;

c) Planta de Condicionantes.

2 - O Plano é acompanhado por:

a) Relatório do Plano, contendo a caracterização, o diagnóstico e a fundamentação das soluções adotadas e o programa de execução das ações previstas pelo plano e respetivo plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;

b) Ficha de dados estatísticos;

c) Planta de Localização;

d) Planta da Situação Existente;

- e) Planta de Indicação de Cortes e Perfis
- f) Planta de Traçado Esquemático de Infraestruturas;
- g) Perfil Longitudinal da Via 1 / Perfil Transversal Tipo da Via 1;
- h) Cortes.

3 - Para efeitos registrais, o plano é ainda acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Planta do Cadastro Original;
- b) Planta da Operação de Transformação Fundiária

Artigo 6º Conceitos e definições

1 - Para efeitos aplicação do Regulamento são adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo expressos na legislação em vigor, para além dos que seguidamente se identificam:

- a) Alinhamento - É a delimitação do domínio público relativamente aos prédios contíguos que o marginam, designadamente nas situações de confrontação com a via pública;
- b) Altura da fachada - Corresponde à dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- c) Área de Construção – Corresponde ao somatório das áreas de todos os pisos acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar. A Área de Construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixa de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);
- d) Área de implantação – A Área de Implantação de um edifício corresponde à área do solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contato do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave, quando existentes;

- e) Área total de construção – Corresponde ao somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
- f) Área Impermeabilizada - corresponde ao valor, expresso em m², que resulta do somatório da área de implantação dos edifícios de qualquer tipo e das áreas dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem efeito similar, designadamente em arruamentos, estacionamento e logradouros;
- g) Armazém - instalação de carácter fixo e permanente destinada, a título principal, ao depósito e conservação de bens;
- h) Índice de impermeabilização do solo (Iimp) - Corresponde ao quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;
- i) Índice de Ocupação do Solo (IOS) – Corresponde ao quociente entre a área total de Implantação e a área do solo a que o índice diz respeito;
- j) Índice volumétrico – Corresponde ao quociente entre a volumetria total e a área de solo a que o índice diz respeito;
- k) Índice de Utilização do Solo (IUS) – Corresponde ao quociente entre a área total de construção e a área do solo a que o índice diz respeito.
- l) Parcela – Porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente.
- m) Polígono base de implantação - Polígono que delimita o perímetro no interior do qual poderá ocorrer construção. O polígono estabelecido traduz os alinhamentos obrigatórios a respeitar, assim como os afastamentos mínimos a cumprir relativamente aos limites das parcelas;
- 2 - Em casos de dúvida ou em casos omissos aplica-se sempre o disposto na legislação em vigor nomeadamente a que se refere aos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

CAPÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º - Identificação

Na área do PPCTAR são aplicáveis as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as seguintes, identificadas na Planta de Condicionantes:

- a) Rede Elétrica de Serviço Público - Linha de 30 kV, aérea, existente;
- b) Infraestruturas dos Aproveitamento Hidroagrícolas - Canal Distribuidor
- c) Rede Rodoviária - Estrada Municipal - EM 527"

Artigo 8º - Regime

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições identificadas na Planta de Condicionantes obedece ao disposto na legislação aplicável, a elas se aplicando, cumulativamente, as disposições do plano que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III – REGIME DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Artigo 9º - Categorias de utilização do solo

1 - A organização espacial da área de intervenção procede à reclassificação do solo como solo urbano e à criação de uma única categoria de uso do solo, identificada na Planta de Implantação, que assume a designação de Espaços de Atividades Económicas e na qual se integram os solos destinados à instalação de atividades económicas propriamente ditas e os solos associados a infraestruturas de apoio à atividade empresarial.

2 - Integram ainda a organização espacial da área de intervenção os solos associados às áreas de circulação rodoviária, áreas de acesso viário ao interior das parcelas, áreas verdes / ajardinadas e áreas de circulação pedonal, que integram os espaços-canal e que não se constituem enquanto categoria de uso do solo autónoma.

Secção I – Espaços de Atividades Económicas

Artigo 10º - Usos e edificabilidade

1 – Os Espaços de Atividades Económicas compreendem as parcelas previstas para a área de abrangência territorial do plano e que têm por destino a instalação de funções e atividades de cariz empresarial de natureza diversa, estando a sua identificação e delimitação em conformidade com o apresentado na Planta de Implantação.

2 - Admite-se nestes espaços a implantação de unidades de edificado associadas a funções de cariz industrial / empresarial, sendo neste enquadramento consideradas atividades industriais, de armazenagem e logística, bem como outras atividades que se entendam como compatíveis ou complementares dos usos dominantes previstos pelo plano, sem prejuízo do cumprimento de eventual legislação setorial específica.

3 - Todas as intervenções a desenvolver futuramente nas parcelas qualificadas como Espaços de Atividades Económicas, designadamente em matéria de intervenções de natureza construtiva, serão regidas em cumprimento do disposto na Planta de Implantação do Plano, tendo ainda em consideração as disposições do regulamento do plano, nomeadamente em termos de parâmetros urbanísticos e condições de edificabilidade, em cumprimento do disposto no quadro seguinte.

Parcela		Área máx. imp. (m ²)	Área máx. imp. edif. apoio (m ²)	IOS	IUS	Iimp	Edificabilidade Máxima			Pisos	Altura Fachada (m)	Volumetria (m ³)	Uso
N.º	Área (m ²)						Área de Construção (m ²)						
						I/A/L/C/S	Edif. Apoio	Total					
1	29892,70	20924,89	15,00	0,70	0,91	0,85	27202,36	15,00	27217,36	2	10	209293,90	I/A/L/C/S
2	9629,58	4386,72	15,00	0,46	0,59	0,85	5702,74	15,00	5717,74	2	10	43912,20	I/A/L/C/S
3	64331,89	45032,32	15,00	0,70	0,91	0,85	58542,02	15,00	58557,02	2	10	450368,20	I/A/L/C/S
4	11984,86	8988,65	15,00	0,75	0,98	0,85	11685,25	15,00	11700,25	2	10	89931,50	I/A/L/C/S
5	12701,70	8272,53	15,00	0,65	0,85	0,85	10754,29	15,00	10769,29	2	10	82770,30	I/A/L/C/S

Área máx. imp. – Área Máxima de Impermeabilização

IOS – Índice de Ocupação do Solo

IUS – Índice de Utilização do Solo

Iimp – Índice de Impermeabilização

I – Indústria

A – Armazenagem

L – Logística

C – Comércio

S - Serviços

Artigo 11º - Emparcelamento

1 - É admitido o emparcelamento de parcelas contíguas com vista à constituição de parcelas de maiores dimensões, desde que as parcelas a agregar apresentem limites laterais ou posteriores comuns, sendo a autorização para este efeito dada, caso a caso, pela Câmara Municipal.

2 - A autorização referida no número anterior apenas será concedida desde que a operação de emparcelamento cumpra as regras de ocupação e os parâmetros de edificabilidade previstos no quadro presente no artigo 10º, quadro síntese da planta de implantação e as demais disposições constantes do presente regulamento.

3 - Qualquer nova parcela resultante da agregação de duas ou mais parcelas possuirá um polígono base de implantação correspondente ao somatório dos polígonos base de implantação de cada uma das parcelas objeto de emparcelamento, sendo este acrescido dos polígonos que resultam da supressão dos afastamentos laterais ou de tardoz nesse ato de emparcelamento.

4 - Sempre que ocorra a agregação de parcelas, a superfície da parcela resultante da operação de emparcelamento e as respetivas áreas máximas de implantação e construção corresponderão à soma dos valores previstos em cada um destes parâmetros para cada uma das parcelas a envolver na operação, independentemente do polígono base de implantação que venha a ser constituído.

Artigo 12º - Propriedade horizontal

1 - É admitido o fracionamento de parcelas, em regime de propriedade horizontal, desde que seja assegurado, cumulativamente, o cumprimento das condições seguintes:

a) Seja garantido o acesso comum ao serviço de infraestruturas urbanas e acautelada a separação de fornecimento individual de cada fração constituída;

b) Seja assegurada a execução e manutenção das áreas comuns da parcela, nomeadamente no que diz respeito às áreas de circulação e às áreas não impermeabilizadas e garantidas as áreas de estacionamento privado decorrentes da aplicação dos parâmetros de estacionamento determinados pelo plano.

c) Esteja assegurado, no âmbito da operação de edificação previamente aprovada, o cumprimento dos requisitos formais e funcionais que salvaguardem a compatibilidade funcional e a coerência arquitetónica entre as várias frações resultantes.

2 - Não são admitidos usos e atividades em qualquer das frações que utilize matérias-primas ou processos produtivos que sejam incompatíveis, ameacem a segurança ou constituam perigo para os usos e atividades das restantes frações.

Artigo 13º - Atividades admissíveis

1 - As parcelas afetas a espaços de atividades económicas são exclusivamente destinadas à instalação de atividades de cariz económico e empresarial, nelas se incluindo as indústrias, armazéns, atividades de logística, comércio, serviços e respetivas infraestruturas de apoio.

2 - Em todos os edifícios associados às atividades referidas no número anterior é admitida a integração de áreas reservadas a funções administrativas e de apoio à atividade económica desenvolvida, sendo que estas áreas ficam circunscritas ao interior do polígono base de implantação definido para a respetiva parcela e sempre articuladas com a fachada anterior do edifício.

Artigo 14º - Atividades interditas

1 - São interditas todas as atividades distintas das previstas no quadro síntese da Planta de Implantação, e em particular as que incorram na instalação de estabelecimentos industriais do Tipo 1, classificados de acordo com o Sistema de Indústria Responsável, desde que se encontrem abrangidas pelo regime jurídico de prevenção e controle de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas, bem como toda e qualquer atividade passível de sujeição a procedimento de avaliação de impacto ambiental.

2 - Sempre que da normal atividade das empresas a instalar nas parcelas definidas pelo plano resulte a utilização de matérias inflamáveis deverão ser previstos locais apropriados para o seu armazenamento, devendo estes respeitar todas as condições e critérios de segurança inerentes ao seu licenciamento.

Artigo 15º - Afastamentos e Alinhamentos

1 - O alinhamento dos muros que delimitam as parcelas será coincidente com os limites estabelecidos para as respetivas parcelas, conforme identificado na Planta de Implantação do Plano, sem prejuízo do cumprimento das condicionantes decorrentes de servidões legalmente instituídas.

2 - A Planta de Implantação do Plano define para cada parcela o polígono base de implantação a respeitar na construção de novos edifícios, bem como na ampliação de edifícios existentes, traduzindo este os alinhamentos e os afastamentos mínimos a respeitar, bem como o perímetro máximo onde poderá ocorrer edificação.

3 - Os afastamentos dos edifícios aos limites das parcelas confinantes com as vias que lhes servem o acesso são os estabelecidos na Planta de Implantação e constituem alinhamentos obrigatórios.

Artigo 16º - Área de implantação dos edifícios

1 - A implantação dos edifícios nas respetivas parcelas deverá ocorrer em conformidade com o estabelecido na Planta de Implantação do Plano, não podendo extravasar os limites dos polígonos base de implantação definidos para cada parcela.

2 - Excetuam-se do anteriormente disposto as situações em que ocorre o emparcelamento de parcelas e demais situações previstas no presente regulamento, bem como eventuais preexistências como tal consideradas pela legislação em vigor.

3 - A realização de operações urbanísticas em preexistências de edificado fica sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e demais normas estabelecidas pelo presente regulamento.

Artigo 17º - Altura dos edifícios e número de pisos

1 - Os novos edifícios a construir nas parcelas resultantes solução urbanística estabelecida pelo Plano não podem exceder dois pisos e uma altura de fachada de 10 metros acima da cota de soleira.

2 - Excetuam-se ao disposto no número anterior as situações que, por razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo e organizacional das unidades a instalar, exijam número de pisos ou altura máxima superiores, desde que devidamente justificadas sob o ponto de vista técnico.

3 - A cota de soleira dos novos edifícios deverá ser, no mínimo, 0,15 m superior à cota da respetiva plataforma de acesso ao edifício, admitindo-se em situações excecionais, resultantes de especificidades altimétricas da parcela ou da atividade a instalar, que possam verificar-se ligeiras variações a este parâmetro, devendo ser devidamente justificadas, salvaguardar a viabilidade de acesso aos serviços de infraestruturas e a harmonização com os edifícios das parcelas envolventes.

Artigo 18º - Edificabilidade exterior aos polígonos base de implantação

1 - Na área das parcelas exteriores aos polígonos base de implantação apenas se admite a instalação de pequenas estruturas de sinalética informativa ou publicitária, infraestruturas ou equipamentos de energia e telecomunicações, muros divisórios, vias de circulação/estacionamento, alpendres, toldos ou outras estruturas leves associadas ao “ajardinamento” dos logradouros, devendo em todos casos as referidas obras integrar o

projeto de arranjo de espaços exteriores e considerar que a sua realização é justificada do ponto de vista técnico.

2 - É também admitida nas áreas das parcelas exteriores aos polígonos de base de implantação previstos a instalação de edifícios de apoio de pequena dimensão associados a funções de portaria ou recepção, que devem respeitar, cumulativamente, as seguintes disposições:

- a) Apresentar implantações contíguas dos acessos ao interior da respetiva parcela;
- b) Possuir um só piso e uma altura máxima de 3 metros;
- c) Possuir uma área de implantação máxima de 15 m².

3 - A instalação de postos de transformação privativos necessários ao exercício da normal atividade dos edifícios instalados poderá igualmente ocorrer fora dos polígonos de base de implantação previstos, desde que tecnicamente justificado, tendo que observar o cumprimento do regulamento de segurança de postos de transformação.

4 - O somatório das implantações das edificações admitidas não poderá exceder a área total definida para os polígonos de base definidos para cada parcela.

Artigo 19º - Caves

Apenas é admitida a construção de pavimentos em cave se tal necessidade resultar de exigências de ordem técnica relacionadas com a criação de áreas técnicas associadas a fossos destinados à instalação de maquinaria e/ou outro tipo de equipamentos.

Artigo 20º - Muros de vedação e muros divisórios

1 - Na frente das parcelas, entre o alinhamento dos edifícios e as vias públicas confinantes, não é admitida a construção de muros de vedação em estrutura rígida com uma altura máxima superior a 0,50 m.

2 - Será admitida a utilização de elementos vazados até uma altura máxima de 1,50 m, podendo para o efeito recorrer-se à utilização de sebes vivas ou outro tipo de estruturas que garantam uma leitura de continuidade destes elementos.

3 - Os muros deverão ser dispostos em continuidade com os muros das parcelas confinantes ou, quando acompanhem um passeio, deverão assumir um desenvolvimento homogéneo em ambos os planos de projeção.

4 - Os muros de vedação das parcelas, ou muros divisórios a edificar ao longo dos limites lateral e posterior das parcelas não devem exceder a uma altura máxima de 1,50 m em estrutura rígida, admitindo-se no entanto a sua elevação até uma altura máxima de 2,00 m, desde que esta elevação seja assegurada através de rede e/ou sebe viva.

Artigo 21º - Cargas e descargas

As operações de carga e descarga, assim como o depósito de materiais são sempre efetuadas no interior das parcelas, tendo estas que dispor das áreas necessárias e devidamente dimensionadas para o efeito.

Artigo 22º - Armazenamento de materiais a descoberto

1 - É admitido o armazenamento de materiais a descoberto em áreas próprias para o efeito, desde que da sua localização não resultem quaisquer prejuízos para as áreas de circulação interna previstas.

2 - Os materiais que necessitem de armazenamento a céu aberto deverão garantir as condições de segurança e apresentarem um acondicionamento adequado, para que da sua presença não resulte na geração de impactes ambientais e visuais negativos.

Artigo 23º - Circulação interna nas parcelas

Todas as parcelas devem estar servidas por uma área de circulação interna adequadamente dimensionada e capaz de assegurar a circulação das viaturas essenciais à normal laboração das atividades a instalar e a livre circulação de veículos de socorro nos termos do Regulamento Técnico de Segurança Contra incêndio em Edifícios em vigor.

Artigo 24º - Acessibilidades

1 - Em todas as novas parcelas e edifícios que venham a surgir futuramente na área de intervenção terá obrigatoriamente que ser previsto o acesso a pessoas com mobilidade condicionada ao piso 1 dos edifícios, em

conformidade com o previsto na legislação em vigor em matéria de acessibilidades a pessoas com mobilidade condicionada.

2 - As condições de acessibilidade referidas no número anterior são extensíveis ao piso subsequente, caso exista, e sempre que nele esteja previsto o acesso público.

3 - As normas técnicas estabelecidas no âmbito da legislação referida no presente artigo têm que ser cumpridas ao nível do acesso e mobilidade no interior dos edifícios e parcelas, devendo igualmente ser cumpridas ao nível do espaço público, designadamente em matéria de passeios e vias de acesso e passagens de peões.

4 - As condições de mobilidade a respeitar ao nível do espaço público serão, sempre que a dimensão das intervenções o justifique, objeto de projeto de execução específico, dele devendo constar o respetivo plano de acessibilidades.

Artigo 25º - Estacionamento privado

1 - Todas as parcelas devem assegurar no seu interior, as condições de estacionamento adequadas ao normal funcionamento das atividades instaladas, no sentido de satisfazer as necessidades de estacionamento dos trabalhadores e eventuais visitantes, bem como as áreas destinadas ao apoio às operações de carga e descarga.

2 - Sem prejuízo do anteriormente disposto, as áreas destinadas a funções de estacionamento privado terão que cumprir uma dotação mínima de um lugar de estacionamento por trabalhador.

3 - Excetua-se ao anteriormente disposto as parcelas associadas a unidades industriais que apresentem um regime de funcionamento por turnos, sendo neste caso de cumprir uma dotação de 1 lugar por cada dois trabalhadores.

4 - O número de lugares de estacionamento determinado com base nos parâmetros suprarreferidos será acrescido de 20 % para estacionamento destinado a visitantes e público em geral.

5 - A determinação dos lugares de estacionamento de veículos pesados será fixada em função das características específicas da atividade empresarial / industrial a desenvolver, sendo que as necessidades de estacionamento permanentes ou frequentes deverão ser solucionadas através da criação de lugares de estacionamento privado e assegurar uma dotação mínima de um lugar de estacionamento por parcela.

Artigo 26º - Zonas verdes privadas

1 – Admite-se no interior das parcelas resultantes da solução urbanística do plano a criação de zonas verdes privadas, assumindo estas uma função de enquadramento da estrutura edificada com a estrutura de espaços públicos envolvente e de salvaguarda da permeabilidade dos solos.

2 - A execução, arranjo e manutenção das zonas verdes privadas é da responsabilidade dos proprietários ou usufrutuários das respetivas parcelas, devendo na composição destas zonas serem utilizados relva, grelha de enrelvamento ou materiais compatíveis não impermeabilizantes.

3 - Admite-se a utilização das zonas verdes privadas para estacionamento privado, desde que este uso não exceda uma área superior a 50 % dos espaços verdes a criar.

Secção II – Espaços-Canal

Artigo 27º - Identificação

As áreas associadas a espaços-canal observam conformidade com o identificado na Planta de Implantação do Plano e correspondem aos espaços de circulação que servirão o apoio à instalação de novas atividades, incluindo designadamente as áreas de circulação rodoviária e áreas de acesso de viaturas ao interior das parcelas, as áreas de circulação pedonal e as áreas verdes públicas.

Artigo 28º - Áreas de circulação rodoviária

1 - Os espaços referentes a este tipo de funções estão conformes com o definido na Planta de Implantação do Plano.

2 - Aquando da execução das áreas de circulação rodoviária devem ser garantidas as características geométricas e de dimensionamento definidas nos elementos desenhados que integram o conteúdo documental do plano.

Artigo 29º - Acesso de viaturas ao interior das parcelas

O acesso de viaturas ao interior das parcelas existentes e previstas pelo plano ocorre nas localizações indicadas na Planta de Implantação do Plano.

Artigo 30º - Áreas de circulação pedonal

1 - As áreas destinadas a circulação pedonal encontram-se definidas na Planta de Implantação do Plano, devendo a sua execução respeitar os dimensionamentos estabelecidos no Plano, em conformidade com os perfis transversais previstos ao nível da estrutura viária.

2 - É admitida nestas áreas a introdução de elementos de mobiliário urbano, desde que a sua localização observe o cumprimento das disposições constantes da legislação em vigor em matéria de acessibilidades.

Artigo 31º - Áreas verdes públicas

1 - As áreas verdes públicas estão diretamente associadas ao traçado da EM 527, resultando a sua delimitação em conformidade com o representado na Planta de Implantação do Plano.

2 - Estas áreas assumem por objetivo a criação de um corredor verde de enquadramento ao longo do traçado da EM 527, sustentando a execução de uma solução que contribui para a qualificação de toda a frente da área de intervenção confinante com o traçado deste eixo viário estruturante.

3 - A execução, arranjo e manutenção destes espaços verdes terá que observar os respetivos projetos de execução a desenvolver, devendo estes privilegiar a introdução de uma sementeira de herbáceas que permita um rápido e adequado recobrimento de todo este corredor marginante da EM 527 e o reforço da vegetação arbórea e arbustiva já existente, recorrendo exclusivamente à utilização de espécies características da flora local.

Secção III - Infraestruturas

Artigo 32º - Infraestruturas básicas

A entidade promotora do plano, em articulação com a Câmara Municipal de Aljustrel, deve garantir a execução, a conservação e o funcionamento das infraestruturas básicas de suporte ao funcionamento da área de intervenção do plano, consoante o caso em que estas infraestruturas se apresentem, designadamente as seguidamente indicadas, devendo todas as novas intervenções observar as especificações dos respetivos projetos de execução aprovados:

- a) Rede de abastecimento de água;
- b) Rede de drenagem de águas residuais;
- c) Rede de drenagem de águas pluviais;
- d) Rede elétrica;
- e) Rede de iluminação pública;
- g) Rede de telecomunicações;

2 - Os traçados previstos para as redes de infraestruturas são os constantes da planta de traçados esquemáticos de infraestruturas, devendo os respetivos projetos de execução ser desenvolvidos considerando critérios de eco-eficiência e de sustentabilidade e incluir e disponibilizar todas as infraestruturas ambientais e tecnológicas disponíveis, recorrendo, sempre que possível às melhores tecnologias disponíveis.

3 - No sentido de evitar entupimentos e a degradação das redes gerais de drenagem de efluentes e de águas pluviais existentes no interior das parcelas, deverão os respetivos proprietários assegurar a sua limpeza periódica.

4 - O fornecimento de água para abastecimento dos veículos de emergência e socorro será assegurado por hidrantes exteriores, marcos de incêndio, alimentados a partir da rede pública, respeitando a sua localização e instalação as condições exigidas na legislação em vigor.

5 - O fornecimento de energia elétrica será garantido para alimentação em baixa tensão até à potência máxima de 50 kVA por parcela. Para alimentação de potências superiores em baixa tensão deverá ser consultada a entidade concessionária ou, em alternativa, optar-se pela alimentação em média tensão (15 kV), através de posto de transformação (PT) privativo a instalar no interior das parcelas.

CAPÍTULO IV - PROTEÇÃO AMBIENTAL E SEGURANÇA

Artigo 33º - Normas de controle ambiental

1 - Sem prejuízo do disposto na legislação setorial em vigor e, em especial, do Sistema da Indústria Responsável (SIR), as regras para promover o controle ambiental na área de intervenção do plano são as definidas nos números seguintes.

2 - Todos os estabelecimentos industriais instalados e a instalar futuramente na área de intervenção serão dotados de sistemas de despoluição adequados, sempre que exigido e em cumprimento dos requisitos decorrentes da legislação em vigor.

3 - A instalação de estabelecimentos de cuja normal atividade resulte na geração de tipo de poluição atmosférica apenas será autorizada após fundamentação que métodos e sistemas de depuração a introduzir oferecem garantia plena que a poluição emitida será compatível com o meio recetor e asseguram o respeito dos parâmetros legalmente definidos.

4 - Os estabelecimentos cuja atividade resulte na emissão de efluentes líquidos residuais não compatíveis com efluentes domésticos têm que prever a instalação de um sistema de depuração ou pré-tratamento capaz de assegurar a compatibilização desses efluentes com os efluentes passíveis de serem aceites nos sistemas de drenagem de águas residuais.

5 - A descarga de águas pluviais para o sistema de drenagem de águas residuais é expressamente interdita.

6 - Todos os sistemas de despoluição a instalar nos estabelecimento industriais que venham a exercer a sua atividade na área de intervenção serão objeto de projeto, a submeter a apreciação das entidades com competência na matéria, constituindo a aprovação dos mesmos requisito para emissão da licença de laboração nos termos da legislação que estabelece o Regime de Exercício da Atividade Industrial (REAI).

7 - As empresas instaladas na área de intervenção terão que garantir a limpeza periódica dos elementos integrantes das redes de saneamento e de águas pluviais que se desenvolvem no interior das respetivas parcelas.

8 - O incumprimento do disposto no número anterior poderá causar danos ou entupimentos da rede geral prevista para a área de intervenção do plano, sendo nestas situações imputadas responsabilidades aos proprietários das parcelas que originem estas ocorrências.

9 - Os estabelecimentos de cuja atividade resulte a produção de resíduos industriais, independentemente da sua natureza e origem, devem assegurar a sua recolha, armazenamento e transporte até ao destino adequado, nos termos previstos na legislação em vigor.

10 - A deposição de resíduos no interior dos lotes deverá, sempre que se verifique, ser assegurada em zona de separação de resíduos devidamente identificada, sendo interdita fora destas zonas.

Artigo 34º - Riscos industriais graves e riscos ambientais

1 - Quaisquer intervenções, transformações e ocupações futuras a preconizar na área de intervenção deverão considerar os riscos de vulnerabilidade identificados para o local, designadamente acidentes rodoviários, acidentes no transporte terrestre de mercadorias perigosas, acidentes em áreas a parques industriais e incêndios urbanos, devendo observar a legislação específica e os normativos aplicáveis aos riscos identificados e concorrer para a sua prevenção e mitigação das suas potenciais consequências.

2 - No sentido de assegurar a prevenção da ocorrência de riscos industriais graves, bem como a limitação das suas eventuais consequências, os estabelecimento instalados e a instalar devem assegurar o cumprimento das normas referentes à prevenção dos riscos de acidentes graves, de acordo com o que se encontra estabelecido na legislação em vigor.

3 - Sempre que as atividades a instalar recorram à utilização de matérias inflamáveis deverão ser previstos locais apropriados para o seu armazenamento, devendo estes respeitar todas as condições e critérios de segurança inerentes ao seu licenciamento.

4 - Todos os novos edifícios devem cumprir as disposições legais aplicáveis em matéria de segurança contra incêndio em edifícios, a definir em função da respetiva utilização prevista, privilegiando em todos as situações a utilização de materiais resistentes à propagação do fogo e a adoção de outras medidas complementares de segurança passiva.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES EXECUTÓRIAS

Artigo 35º - Princípio geral

1 - A execução do plano é da responsabilidade da Associação de Beneficiários do Roxo, sendo sua competência a execução das obras de urbanização previstas, de acordo com o programa de execução das ações previstas e na prossecução dos objetivos estabelecidos pelo plano.

2 - Compete à Câmara Municipal de Aljustrel a execução das redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e residuais que servirão a ligação às redes a executar na área de intervenção do plano.

3 - Uma vez que toda a área de intervenção é pertença de um único proprietário, não são estabelecidos quaisquer mecanismos perequativos.

Artigo 36º - Sistema de execução

O plano é executado através do sistema de iniciativa dos interessados, atuando o promotor de forma coordenada e em conformidade com a programação que se encontra estabelecida no programa de execução do plano.

Artigo 37º - Execução do plano

1 - A Associação de Beneficiários do Roxo promove a execução das obras de urbanização previstas na solução urbanística do plano, procedendo posteriormente à comercialização das parcelas destinadas à instalação de atividades económicas, em conformidade com o representado na Planta de Implantação do Plano e no quadro síntese que dela faz parte integrante.

2 - Uma vez que o plano possui efeitos registrais, as operações de transformação fundiária previstas pelo plano serão concretizadas com a emissão da certidão do plano de pormenor, em conformidade com o previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, constituindo este documento título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária previstas.

Artigo 38º - Faseamento da execução do plano

1- Toda a área de intervenção abrangida pelo PPCTAR será objeto de reclassificação do solo, passando a integrar a classe de solo urbano.

2 - O faseamento da execução do Plano observa conformidade com o cronograma estabelecido no programa de execução.

3 - O prazo máximo de execução das obras de urbanização previstas será de 10 anos após a entrada em vigor do plano e o prazo máximo para a execução das obras de edificação será de 3 anos após a transmissão das respetivas parcelas e execução das obras de urbanização suprarreferidas.

4 - Findo o prazo previsto para a execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade, total ou parcial, da classificação como solo urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.

5 - A situação prevista no número anterior determina para a câmara municipal a obrigação de iniciar o procedimento de alteração ou revisão do plano, no prazo de 60 dias, a contar da data em que a aquela classificação caducou.

CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 39º - Omissões e dúvidas

Quaisquer omissões ou dúvidas decorrentes da interpretação e aplicação das disposições e normas regulatórias estabelecidas no presente plano são resolvidas de acordo com o previsto na legislação em vigor sobre a matéria em causa.

Artigo 40º - Alterações ao plano

As alterações ao plano seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos na legislação em vigor, designadamente o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 41º - Avaliação e revisão do plano

1 - O Plano pode ser objeto de avaliação sempre que a Câmara Municipal assim o entenda, nos termos da legislação em vigor

2 - O Plano deve ser revisto decorridos 10 anos sobre a sua entrada em vigor ou da entrada em vigor da sua última revisão.

Artigo 42º - Entrada em vigor e vigência

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República e assume eficácia legal até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração.