

REGULAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DA FREIXIANDA (AAEF)

Regras de Funcionamento do Loteamento –

ÍNDICE

PREÂMBULO	3
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Artigo 1.º	4
Artigo 2.º	4
Artigo 3.º	4
CAPÍTULO II LOTEAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DA FREIXIANDA (AAEF)	5
Artigo 4.º	5
Artigo 5.º	5
Artigo 6.º	6
Artigo 7.º	6
Artigo 8.º	6
Artigo 9.º	7
Artigo 10.º	7
Artigo 11.º	8
Artigo 12.º	14
Artigo 13.º	14
CAPÍTULO III ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS NO LOTEAMENTO	16
Artigo 14.º	16
ANEXOS	17

REGULAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DA FREIXIANDA (AAEF)

- Regras de Funcionamento do Loteamento –

PREÂMBULO

O **Município de Ourém**, pretende dar início à execução da futura **Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda (AAEF)**, situada em Valongo, Freixianda, na parte norte do concelho de Ourém.

A **Área de Acolhimento Empresarial de Freixianda**, visa impulsionar, o empreendedorismo que se vai evidenciando e provocar o efeito multiplicador de atração de novas empresas e a capacidade competitiva do setor económico local à escala regional e até nacional, assentando numa estratégia de valorização económica e social e tentando reter e atrair pessoas para este território mediante a disponibilização de espaços de acolhimento empresarial adequados às exigências das empresas, não só locais, mas também regionais e até de âmbito nacional.

Com o presente regulamento, o **Município de Ourém** pretende definir as regras de funcionamento do loteamento da **AAEF**.

Por outro lado, este regulamento visa, também, fixar as obrigações que as empresas que pretendam adquirir lotes devem cumprir, bem como as sanções decorrentes do incumprimento, por parte destas, das obrigações previstas.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às Autarquias Locais pelos artigos 112º e 241º da Constituição da República Portuguesa, bem como das atribuições que estão cometidos aos Municípios no artigo 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado e publicado no anexo I à Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, elaborou-se o presente projeto de Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda (AAEF) – Regras de Funcionamento do Loteamento, que o Município de Ourém propõe à aprovação da Assembleia Municipal de Ourém, nos termos da alínea k) do n.º1 do artigo 33.º do referido Anexo I da Lei n.º75/2013 e para os efeitos constantes da alínea g) do n.º1 do artigo 25º do mesmo diploma legal.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Normas Habilitantes

1. O presente regulamento é aprovado ao abrigo da competência provinda da autorização dos órgãos do Município, na aprovação do projeto de loteamento, operada por deliberação do dia 01.04.2024 do Município de Ourém.
2. O presente regulamento é também aprovado ao abrigo da competência provinda da autorização dos órgãos do Município, no âmbito da transferência de património, operada por deliberações do Município de Ourém.

Artigo 2.º

Objeto e Âmbito

1. O presente regulamento define o regime e as regras de funcionamento do loteamento, que inclui os parâmetros urbanísticos do projeto aprovado, em propriedade plena, de lotes localizados na Área de Acolhimento, adiante designada “AAEF” e abrangidos pela área do **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**.
2. Define ainda fixar as obrigações que as empresas que pretendam adquirir os lotes devem cumprir, bem como as sanções decorrentes do incumprimento, por parte destas, das obrigações previstas.
3. O presente regulamento é aplicável a todos os lotes que compõem a AAEF.

Artigo 3.º

Objetivos

Os objetivos que se pretendem prosseguir com o presente Regulamento são os seguintes:

- a) Fomentar a criação de emprego;
- b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada, dando assim particular prioridade os territórios de baixa densidade;

Dinamizar e fomentar a deslocação ou a instalação de novas unidades económicas;
- c) Potenciar o desenvolvimento económico do Município;

CAPÍTULO II
LOTEAMENTO DA ÁREA
DE ACOLHIMENTO
EMPRESARIAL DA
FREIXIANDA (AAEF)

Artigo 4.º

Descrição Geral

1. O Loteamento que acolhe a Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda (AAEF) localiza-se num terreno com aproximadamente 10.8ha, junto à Rua do Valongo, na denominada EN356, em Freixianda, do concelho de Ourém, conforme **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**, de onde se destaca a alameda central que funcionará como um grande espaço verde de estar e lazer.
2. A área onde está implantado o Loteamento do AAED, está abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Ourém – 1ª Revisão, do Município de Ourém, que foi publicado no dia 23 de Julho de 2020, no Diário da República, 2.ª Série, N.º 142, sob o Aviso n.º 10844/2020.
3. Na sua envolvente, a AAEF está implantada numa zona rural, numa área livre de edificações e maioritariamente revestida de vegetação rasteira selvagem, acompanhada por árvores de meio e grande porte, nomeadamente pinheiros, eucaliptos, entre outras, existindo nas imediações duas unidades industriais em funcionamento.

Artigo 5.º

Conceitos

Polígono de Implantação

1. Os edifícios contarão sempre com uma implantação que não extravasará os limites dos polígonos de implantação definidos na Planta Síntese, exceto no caso previsto no n.º 2 do presente artigo e apenas no que diz respeito aos limites laterais e de tardoz.
2. No caso de serem adquiridos dois ou mais lotes contíguos pela mesma empresa, a máxima de construção a considerar, deverá cumprir o indicado no artigo 11.º, ponto 7, do presenteregulamento.
3. Admite-se que os polígonos de implantação possam ser subdivididos, sem que isso represente um fracionamento do lote, mas as áreas de implantação não poderão nunca extravasar o limite definido no artigo 11.º, ponto 7, do presente regulamento.

4. Fora do polígono de implantação não são admitidas quaisquer construções, exceto em casos especiais, como sejam a implantação de instalações de apoio imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento empresarial, desde que compatíveis com as restantes regras de uso e ocupação do solo, devendo estes casos especiais ser prévia e devidamente justificados pelas empresas.

Alinhamento

5. A edificabilidade respeitará sempre o alinhamento e o comprimento máximo da fachada definido pela linha limite do polígono de implantação face aos arruamentos de acesso.

Impermeabilização do solo

6. A área impermeabilizada exterior ao polígono de implantação que se destina exclusivamente a circulação, cargas e descargas, bem como a área impermeabilizada no interior do polígono de implantação, deverão garantir o bom escoamento das águas pluviais e a boa conservação dos lotes e zonas envolventes.”

Artigo 6.º

Composição do Projeto do Loteamento

1. O projeto é constituído por:
 - a. Regulamento do Loteamento;
 - b. Memória Descritiva e Justificativa;
 - c. Peças Desenhadas (gráficas);
2. Estes três elementos são indissociáveis e complementares, não sendo de admitir qualquer interpretação que não se baseie no seu conjunto.

Artigo 7.º

Composição do Projeto do Loteamento

1. Para efeitos do presente regulamento dever-se-á ter em consideração as definições presentes no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e respetivo Plano Diretor Municipal de Ourém – 1ª Revisão, publicado no dia 23 de junho de 2020, no Diário da República, 2ª Serie, n.º 142, sob o Aviso n.º 10844/2020.

Artigo 8.º

Zonamento

1. O território abrangido pela operação de loteamento compreende as seguintes categorias e é definido conforme **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**, nomeadamente:
 - a. Área afeta à **Indústria / Armazéns**;

- b. Área de **Equipamentos / Serviços**;
- c. Áreas destinadas a **Zonas Verdes**;
- d. Áreas destinadas a **Estacionamento Público**;
- e. Áreas destinadas a **Zonas Pedonais**, como **Passeios**;

Artigo 9.º

Constituição de Zona de Espaços Públicos

1. A zona de espaços públicos é constituída pela rede viária, estacionamento, passeios e zonas verdes, devidamente identificadas no **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**.
2. As vias de transito (rede viária), caracterizam-se maioritariamente por dois tipos de perfis transversais, que se ligam a um elemento distribuidor, através de uma rotunda, ligando-as à via principal existente, mais concretamente à via denominada EN356.
3. A “Via principal de acesso”, com uma largura aproximada de 17 metros, é constituída por 2 vias, cada uma com o sentido oposto de trânsito e passeios de 2,5 metros em ambos os lados. A “Via interior do loteamento”, com uma largura aproximada de 15,50 metros, é constituída por uma via de um só sentido, com passeios em ambos os lados de 2,5 metros.
4. Ao longo destas vias está previsto estacionamento público, em ambos os lados, reservados a veículos ligeiros e pesados.

Artigo 10.º

Constituição do Loteamento

1. O loteamento é constituído por um **total de 19 Lotes**, de acordo com a divisão estabelecida no projeto de loteamento anexo a este regulamento, conforme **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**.
2. A zona de **Lotes Industriais** é constituída pelas áreas destinadas à instalação de atividade económicas, referidos no Capítulo III, do presente regulamento.
3. São da responsabilidade do Município de Ourém, ou quem as realizar, pela execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas da AAEF, nomeadamente no que se refere a arruamentos, espaços públicos, zonas verdes, redes de abastecimento de águas, energia elétricas, redes telefónicas, redes de drenagem de esgotos e águas pluviais.
4. O loteamento possui infraestruturas de rede de Saneamento e Abastecimento de Águas.
5. A Rede Pluvial é constituída por uma rede de infraestruturas em todo o loteamento e por um órgão de infiltração a montante da descarga da linha de água.
6. O loteamento possui rede elétrica, ligada à linha de média tensão existente, distribuída

ao longo do loteamento, na entrada de cada lote. Estão ainda previstos, Postos de Transformação (PT's), ao longo do loteamento.

7. Para as redes de Telecomunicações, foram deixadas tubagens até ao limite do loteamento para futuras ligações.
8. Não existe rede de infraestruturas de Gás.

Artigo 11.º

Constituição dos Lotes

1. As construções a efetuar em cada lote devem respeitar os parâmetros urbanísticos a considerar na operação urbanística e são os que estão previstos no uso do solo referente à zona de loteamento, contemplados no PDM de Ourém.
2. Em todos os casos relacionados com o regulamento específico do projeto, o Município de Ourém, baseado nas informações do seu corpo técnico, poderá tomar resoluções diversas, relacionada com a adaptação dos Projetos a desenvolver na área. Consideram-se salvaguardadas todas as situações relacionadas com planos e urbanização ou estudos de âmbito mais geral, aplicáveis à área objeto do processo de projeto.
3. São indicados na Planta de Síntese do Projeto, conforme Anexo 1 – Planta Síntese – Folha 04:
 - a. A área máxima do **Polígono de Implantação** dos edifícios para **Indústria e ou Armazéns**;
 - b. A área máxima de **implantação** para **Equipamentos**;
 - c. O limite do **Alinhamento do Lote** e respetiva construção do edificado;
 - d. As **Cotas de Soleira** propostas;
 - e. Identificação dos Lotes;
4. Os **lotes** estão designados por “**L00**”, de **L01 a L19** e a sua localização e dimensões deverão ser consideradas de acordo com as Peças Desenhadas do Projeto.
5. A **Área dos Lotes** deverá corresponder aos valores indicados no quadro de áreas, presente no **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**.

Tabela 1: Áreas / Lotes

LOTES	ÁREA DO LOTE (m2)
L01	1886,26
L02	3437,78
L03	2830,54
L04	2677,12
L05	5620,93
L06	2366,32
L07	3679,29
L08	2054,17
L09	2065,18
L10	1835,11
L11	1598,94
L12	2164,62
L13	3079,99
L14	2164,62
L15	1760,00
L16	2164,62
L17	3079,99
L18	2164,62
L19	1760,00
TOTAL	48.390,10

6. A **Área Máxima de Implantação** dos lotes deverá corresponder aos valores indicados no quadro de áreas, presente no **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**.

Tabela 2: Área Máxima de Implantação / Lotes

LOTES	ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO (m2)
L01	1039,09
L02	2100,64
L03	1720,57
L04	1592,56
L05	4110,74
L06	1316,88
L07	2280,42
L08	1204,64
L09	1213,95
L10	1014,30
L11	788,60
L12	1096,85
L13	2015,99
L14	1096,85
L15	960,00
L16	1096,85
L17	2015,99
L18	1096,85
L19	960,00
TOTAL	28.721,77

7. **Área Máxima de Construção** dos lotes deverá corresponder ao valor indicado no quadro de áreas do **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**.

Tabela 3: Área Bruta de Construção Máxima / Lotes

LOTES	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (m2)
L01	3117,27
L02	6301,92
L03	5161,71
L04	4777,68
L05	12332,22
L06	3950,64
L07	6841,26
L08	3613,92
L09	3641,85
L10	3042,90
L11	2365,80
L12	3290,55
L13	6047,97
L14	3290,55
L15	2880,00
L16	3290,55
L17	6047,97
L18	3290,55
L19	2880,00
TOTAL	86.165,31

8. **Acabamentos Exteriores** – Todos os Projetos especificarão obrigatoriamente os aspectos relacionados com acabamentos exteriores.
9. **Polígono de Implantação** – Os Edifícios a construir, não deverão ultrapassar o limite da Área do Polígono de Implantação, indicado nas peças desenhadas, mais concretamente no **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**. No entanto, **não é obrigatória a implantação da totalidade do mesmo.**
10. **Alinhamentos** – Os alinhamentos a observar para a implantação das edificações propostas são definidos nas peças desenhadas.
11. **Área de Impermeabilização do solo** – Deverá cumprir o estabelecido no Plano Diretor Municipal de Ourém.
12. **Anexos** – Não é admitida a construção de anexos.

13. **Caves** – Será admitida a construção de caves em todos os Lotes, devendo essa área ser contabilizada para o cálculo total da área de construção de cada lote.
14. **Cércea** – As cérceas e o número de pisos correspondentes serão os definidos no quadro do **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04** e nos respectivos Perfis integrantes das peças desenhadas do projeto, compreendendo uma altura máxima acima da cota de soleira de 10 metros e abaixo da cota de soleira de 5 metros.
Admite-se, contudo uma altura máxima de valor superior por razões técnicas, desde que devidamente justificadas face à natureza das instalações, visando uma adequada integração urbanística, funcional e paisagística e cuja sua aprovação será da competência do Município de Ourém.
15. **Cota de Soleira** – Para todos os casos as cotas de soleira estão definidas no quadro do **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04** e respectivos Perfis integrantes das peças desenhadas do projeto.

Tabela 4: Cotas de Soleira / Lotes

LOTES	N.º máx. de Pisos Acima da Cota de Soleira	N.º máx. de Pisos Abaixo da Cota de Soleira
L01	2	1 *
L02	2	1 *
L03	2	1 *
L04	2	1 *
L05	2	1 *
L06	2	1
L07	2	1
L08	2	1
L09	2	1
L10	2	1
L11	2	1
L12	2	1
L13	2	1
L14	2	1
L15	2	1
L16	2	1
L17	2	1
L18	2	1
L19	2	1

* *Obrigatoriedade de construção de cave nos lotes assinalados. A cave terá obrigatoriamente 5 metros de altura (consultar os perfis dos lotes – peças desenhadas).*

16. **Empenas e Revestimentos Exteriores dos Edifícios** – Todas as empenas terão de se apresentar com a mesma qualidade de acabamento das fachadas, no que se refere à impermeabilização e aos materiais de revestimento, devendo para tal ser respeitado o definido no Projeto.
17. **Estacionamento** – O número de lugares de estacionamento destinado a cada Lote deverá ser de acordo com o definido no quadro síntese do **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04** e nas peças desenhadas – **PLANTA SÍNTESE DO LOTEAMENTO**, contudo esse valor poderá ser reduzido por questões técnicas, desde que devidamente justificadas e cuja sua aprovação será da competência do Município de Ourém.
As dimensões dos espaços de estacionamento deverão cumprir com a legislação em vigor e deverão ser divididos em estacionamento para veículos ligeiros e pesados.
18. **Infraestruturas** – É obrigatória a ligação de todas as infraestruturas básicas de todos os lotes ou parcelas às redes existentes.
19. **Movimentos de Terras dentro dos Lotes** – É obrigatório aquando da implantação dos edifícios nos lotes, que sejam realizadas as movimentações de terra de acordo com as peças desenhadas no Projeto, devendo sempre que possível, cumprir com as cotas propostas demonstradas.
20. **Muros de Suporte** – Deverão ser realizados muros de suporte entre lotes, quando do movimento de terras. Os aspetos arquitetónicos incluídos na execução dos muros de suporte serão obrigatoriamente incluídos nas peças desenhadas do Projeto de Arquitetura a apresentar, a uma escala não inferior a 1/50.
21. **Muros de Vedação dos lotes** – É obrigatória a construção de muros perimetrais opacos, aquando da implantação dos edifícios nos lotes, com exceção da zona a tardo dos Lotes L01, L02, L03, L04 e L05, que será facultativa. Todos os muros opacos não deverão exceder a altura máxima de 1,5 metros quando confinados com a via pública, sendo que nas laterais não poderão ter mais de 2 metros de altura em relação à cota final de pavimento. Sem prejuízo do indicado anteriormente, a delimitação do lote poderá elevar-se acima dos 1,5 metros de altura, desde que encimados por gradeamento, superfície similar e/ou vegetação.
22. **Áreas Verdes** – Identificadas na Planta de Síntese, tem carácter “*non aedificandi*”.

Artigo 12.º

Outras Regras

1. Consideram-se parcelas edificáveis para construção todos os Lotes.
2. Cada um dos Lotes L01, L02, L03, L04, L05, L06, L07, L08, L09, L10, L11, L12, L13, L14, L15, L16, L17, L18 e L19, corresponde a uma única construção, não sendo admissível a construção de anexos.
3. Cada lote terá que ter um único acesso.
4. Todas as unidades deverão dispor, dentro da área do respetivo lote, de locais para carga e descarga de mercadorias, não se permitindo essa operação na via pública.
5. É permitida a constituição de propriedade horizontal nas edificações que vierem a ser construídas nos lotes, desde que devidamente autorizado pelo Município de Ourém, a requerimento do proprietário.
6. Será permitida a anexação / emparcelamento de dois ou mais lotes, ficando a construção condicionada:
 - a. Ao cumprimento dos alinhamentos previstos de acordo com o ponto “10.” do artigo anterior;
 - b. Ao desenho do novo limite do lote, que resulta da integração dos lotes a serem anexados / emparcelados;
 - c. A uma área máxima de construção, que resulta do somatório das áreas brutas de construção previstas, para cada lote a ser anexado / emparcelado de acordo com o ponto “7.” do artigo anterior;
 - d. A área do novo polígono máximo de implantação, será a definida pelo limite exterior do polígono dos lotes anexados, beneficiando do acréscimo das áreas de ligação entre os mesmos.
Para melhor elucidação desta situação, anexa-se esquema explicativo;
 - e. O desenho do Novo Polígono Máximo de Implantação deverá garantir os afastamentos ao novo limite do lote previstos e indicados na planta do ***ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04.***

Artigo 13.º

Normas relativas às componentes ambientais

1. Na Operação Urbanística devem ser respeitadas todas as regras e legislação ambientais.
2. É da responsabilidade das unidades a instalar na zona, o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação do cheiro, ruídos e outras formas de degradação ambiental.
3. O promotor é responsável pelo pedido de ligação de esgotos domésticos e águas

pluviais, dos respetivos coletores, às entidades competentes, devendo prever um pré-tratamento, sempre que se verificar que os limites legais ou regulamentares de descarga são excedidos.

4. O promotor deve apresentar na fase de licenciamento / mera comunicação prévia da obra, um projeto de gestão de resíduos, que indique as quantidades produzidas e os destinos para operadores licenciados. Cada lote deve possuir um contentor privado do sistema de recolha municipal.
5. Na fase de licenciamento / comunicação prévia, deve ser cumprido o DL n.º 92/2019, de 10 de julho, relativamente ao controlo de espécies invasoras.
6. O Município de Ourém poderá impor e solicitar parecer a entidades competentes, outros condicionamentos que entender necessários quer à instalação, quer à laboração das unidades, tendo em vista a manutenção do equilíbrio ambiental da zona e sua envolvente.
7. A licença de ocupação das diversas unidades industriais só será passada após a execução dos esgotos e respetivas estações de tratamento.
8. As unidades industriais só poderão iniciar a laboração, após a submissão da Mera Comunicação Prévia, do Sistema Indústria Responsável, republicado pelo DL n.º 73/2015, de 11 de maio, na sua versão atual.

CAPÍTULO III
ENQUADRAMENTO DAS
ATIVIDADES
ECONÓMICAS NO
LOTEAMENTO

Artigo 14.º

Atividades Enquadráveis

1. A **Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda** definida no loteamento anexo, destina-se à instalação das seguintes atividades económicas:
 - a. Instalação de unidades industriais, armazéns e oficinas, bem como outras construções compatíveis com as disposições do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ourém;
 - b. Podem instalar-se todas as empresas nacionais ou estrangeiras devidamente licenciadas e que obedeçam a todos os requisitos exigidos pela legislação em vigor, nomeadamente ao controlo de poluição sonora, líquida, gasosa ou resíduos sólidos.
 - c. Os estabelecimentos industriais a instalar na área de intervenção do loteamento ficam sujeitos às regras disciplinadoras do exercício de atividade industrial, tal como se encontra definido no Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, na sua versão atual e legislação conexas, que tem como objetivo a prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista salvaguardar a saúde pública, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correto ordenamento do território e qualidade do ambiente.
 - d. A admissão de qualquer atividade económica carece de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, podendo ser rejeitada em virtude de:
 - i. A atividade ser incompatível com a lógica de funcionamento do Parque Industrial;
 - ii. A atividade ser suscetível de gerar danos ambientais significativos;
 - iii. Se antever que a atividade possa gerar conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e conservação das infraestruturas da AAEF. “

ANEXOS

***ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04
(peças desenhadas)***