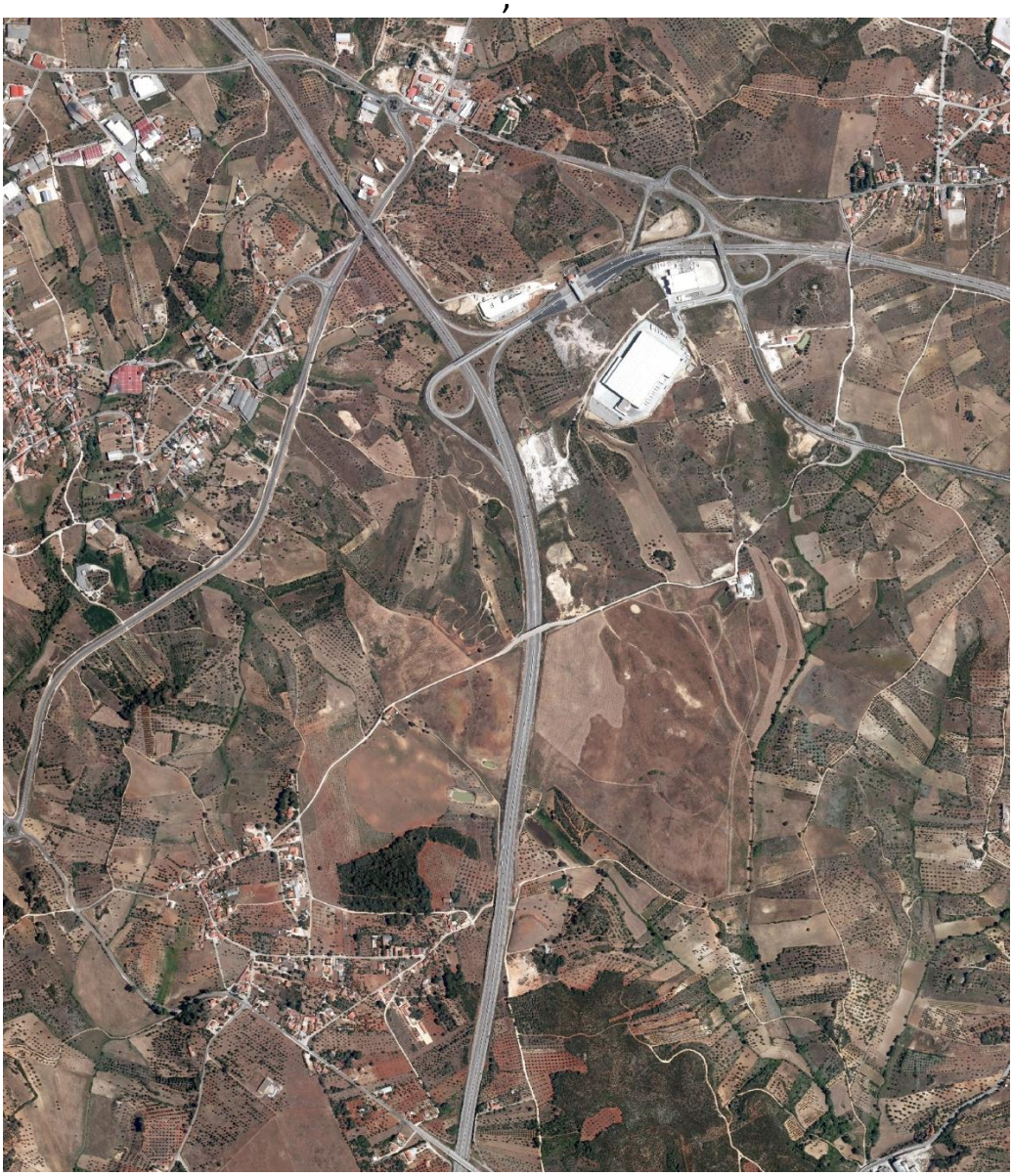

PLANO DE PORMENOR
PARQUE EMPRESARIAL DE ALCANENA
TERMOS DE REFERÊNCIA

ABRIL 2018

Câmara Municipal de Alcanena
Divisão de Desenvolvimento Sustentável e Urbanismo

TERMOS DE REFERÊNCIA

I. Enquadramento territorial da área de intervenção
II. Enquadramento Legal do Plano
III. Conteúdo material e documental do plano
IV. Fases e prazos para a elaboração do plano
V. Constituição da equipa técnica do plano
VI. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais programas e projetos com incidência na área em causa
VII. Oportunidade da elaboração do plano e adequabilidade da estratégia de intervenção com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território
VIII. Definição da base programática para o desenvolvimento da solução urbanística

I. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O presente documento tem por objetivo iniciar o procedimento para a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Alcanena, cuja implementação abrange uma área de intervenção de 140,37 ha, conforme a delimitação em ortofotomapa que se apresenta na figura 1.

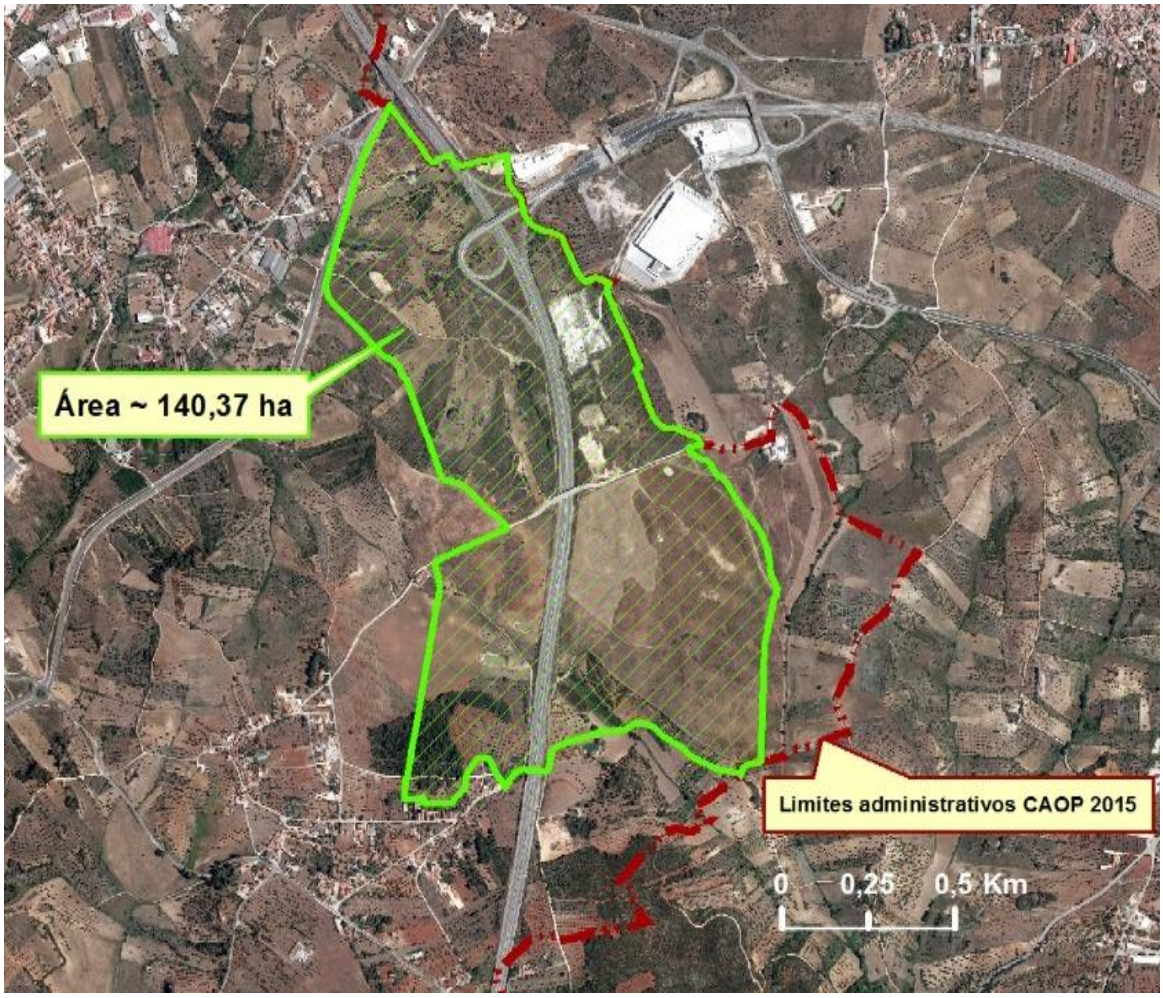

FIGURA 1: Delimitação do Plano de Pormenor sobre ortofotomapa

A área de intervenção, localizada a nascente no Concelho de Alcanena, divide-se administrativamente pela Freguesia de Bugalhos, 134,48 ha, e pela União de Freguesias de Alcanena e Vila Moreira, 5,89 ha a *NORTE* da delimitação proposta. Encontra-se inserida entre as povoações da Gouxaria e de Casais Romeiros, confinando a *ESTE* com o Município de Torres Novas, estando localizada a 2,5km da Vila de Alcanena.

Limitada a *NORTE* pelo traçado da N365-4, é dividida no sentido *NORTE/SUL* pelo eixo central definido pela A1, Autoestrada do Norte e principal eixo viário nacional, que garante o rápido acesso a Lisboa, a 1 hora/94 Km aproximadamente, ou ao Porto, e

enquadra ainda a *NORDESTE* o Km 0 da A23, Autoestrada da Beira Interior, com ligação internacional.

Complementarmente, as acessibilidades viárias são ainda reforçadas pela N243, pela N3 e pela R361, que garantem as ligações regionais a *NORTE, SUL, ESTE e OESTE* por eixos viários não portajados e que garantem a centralidade deste território.

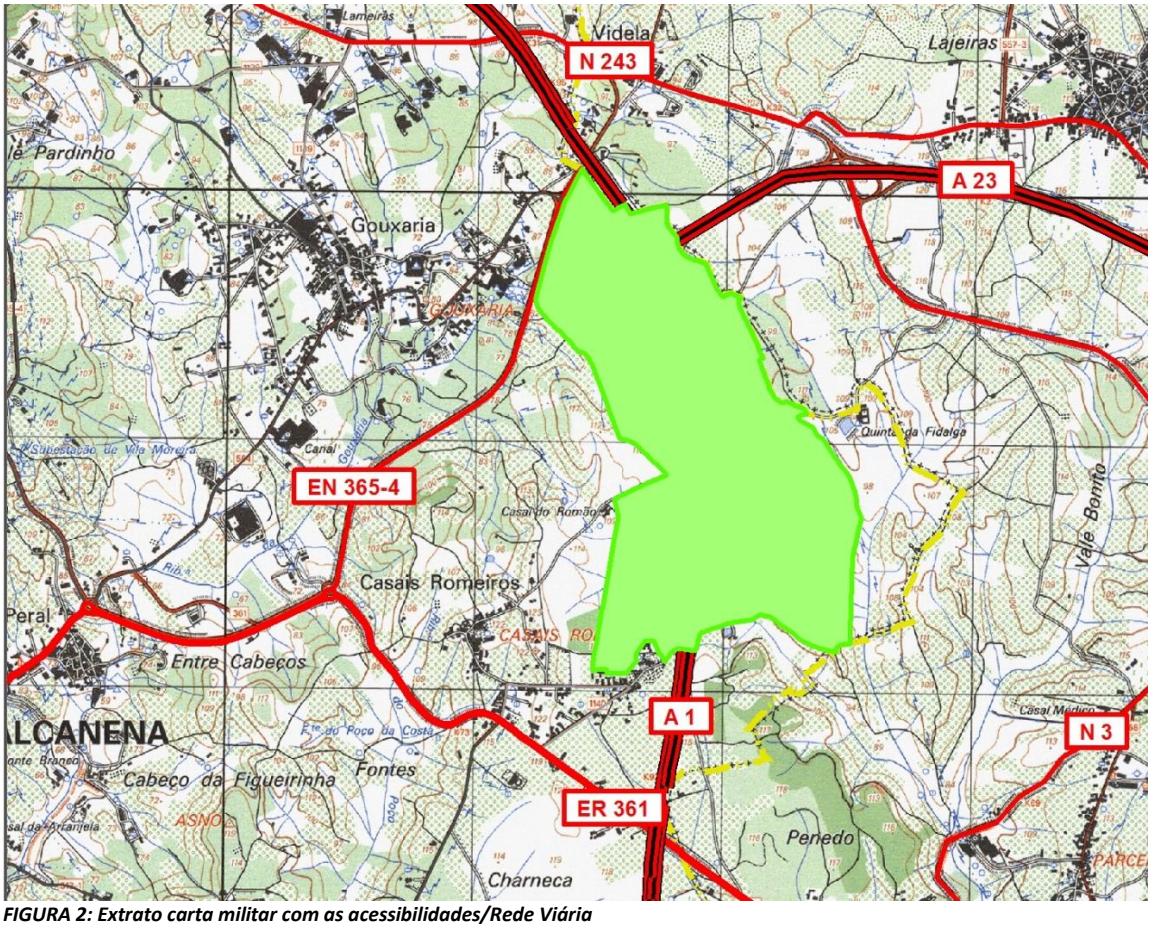

FIGURA 2: Extrato carta militar com as acessibilidades/Rede Viária

A área está localizada a 15 km do Terminal Multimodal do Vale do Tejo, plataforma logística integrada na rede transeuropeia de transportes que garante a acessibilidade ferroviária e marítima das mercadorias.

Está servida diretamente, ou encontram-se na área envolvente, por infraestruturas de rede elétrica, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede de gás natural.

Esta disponibilidade existente representa uma mais valia na potencialidade do parque empresarial.

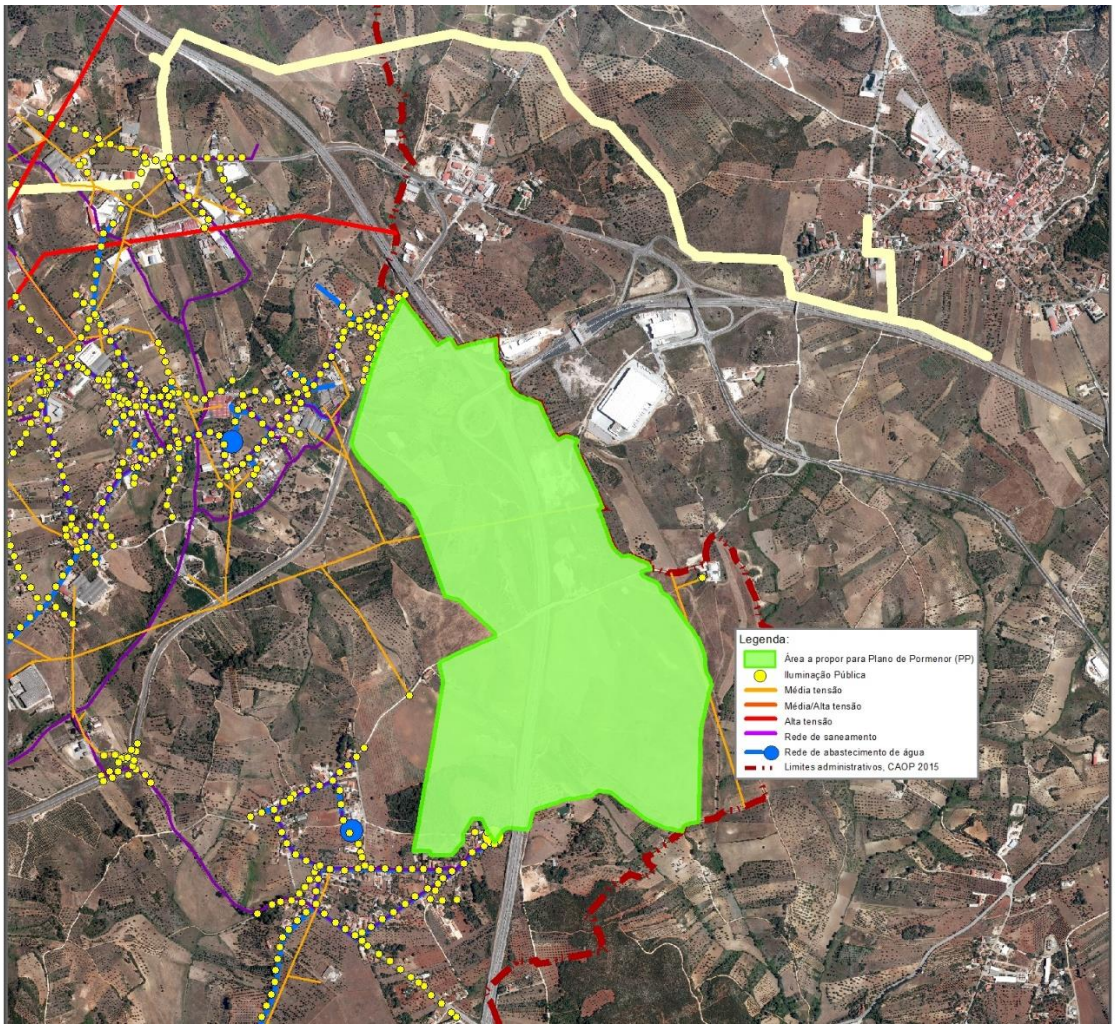

FIGURA 3: Redes existentes

Estrategicamente, está enquadrada com os objetivos definidos pelo Município de Alcanena e pelo processo de revisão do Plano Diretor Municipal, em curso, e representa também um vetor estratégico regional e nacional assumido com o Plano Regional de Ordenamento do Território de Oeste e Vale do Tejo, RCM nº64-A/2009, de 6 de Agosto, onde está enquadrada como Porta Norte da Região de Polarização Metropolitana de Lisboa, para implementação de parque de atividades económicas.

II. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Alcanena, será elaborado nos termos e enquadramento da legislação em vigor aplicada aos Instrumentos de Gestão territorial, nomeadamente:

- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJIGT;
- Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16/08.

III. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

Ao nível do conteúdo material, este é definido pelo disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, bem como pela Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, que fixa os demais elementos que devem acompanhar o Plano de Pormenor. Deve ser estruturado de acordo com as condições da área territorial a que respeita, por forma à compreensão da estratégia definida para o Parque Empresarial de Alcanena, nomeadamente explicitar a distribuição fundiária, definir o desenho urbano, a respetiva distribuição de funções, ou os parâmetros urbanísticos, integrando os seguintes elementos:

- Definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- Desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

O conteúdo documental do plano de pormenor é igualmente definido pelo RJIGT, em que, nos termos legalmente previstos, deve ser constituído e acompanhado pelos seguintes elementos:

- Regulamento;
- Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou

reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;

- Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.
- Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;
- Programa de execução das ações previstas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
- Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

IV. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo de elaboração do Plano de Pormenor será de 16 meses, de acordo com as fases discriminadas no *Quadro 1*, em baixo, já incluindo os prazos inerentes à tramitação processual, para pareceres, consultas e aprovações:

FASES	ATIVIDADES	PRAZO
FASE 1	Deliberação da Câmara Municipal para a elaboração do plano definindo os termos de referência, determinando o período de participação pública preventiva (20 dias), formulação de sugestões, questões ou observações que possam ser relevantes no âmbito do procedimento	1 mês
FASE 2	Processo de contratação de equipa técnica para a elaboração do plano de pormenor	2 meses
FASE 3	Elaboração do Relatório de Caracterização, com levantamento e diagnóstico da área de intervenção	3 meses
FASE 4	Elaboração da Proposta Preliminar de Plano	4 meses
FASE 5	Fase de participação de entidades externas, com as retificações em concertação à proposta de plano após receção dos respetivos pareceres	4 meses
FASE 6	Período de Discussão Pública	1 mês
FASE 7	Elaboração da proposta final do Plano e aprovação em Assembleia Municipal	1 mês

QUADRO 1: Fases e Prazos para a elaboração do Plano de Pormenor

V. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor, externa aos serviços municipais, será multidisciplinar, assegurando os(as) especialistas nas áreas de arquitetura, engenharia civil, urbanismo, geografia e planeamento, engenharia geográfica e na área jurídica, qualquer dos(as) especialistas com experiência profissional efetiva de, pelo menos, três anos, de acordo com o disposto no n.º2, artigo 2º do Decreto-Lei 292/95, de 14 de Novembro. A coordenação geral será da responsabilidade da Divisão de Desenvolvimento Sustentável e Urbanismo da Câmara Municipal de Alcanena.

VI. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS PROGRAMAS E PROJETOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA EM CAUSA

A área definida para implementação do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Alcanena deve articular-se, considerando o princípio de compatibilização entre os instrumentos de gestão territorial, com os seguintes planos:

- PNPOT – Plano Nacional de Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro;
- Planos Sectoriais:
  - PROF – Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 16/2006, de 19 de outubro;
  - PGRH – Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 16-F/2013, de 22 de Março;
- PROT OVT – Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 e retificada pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009;
- PDM- Plano Diretor Municipal de Alcanena, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 98/94.

Em especial, no que se refere:

a) Ao PROT OVT – Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo

A presente proposta tem pleno acolhimento na estratégia definida pelo PROT OVT, onde está estabelecida para a área de localização e implementação da Porta Norte da região de Polarização Metropolitana de Lisboa.

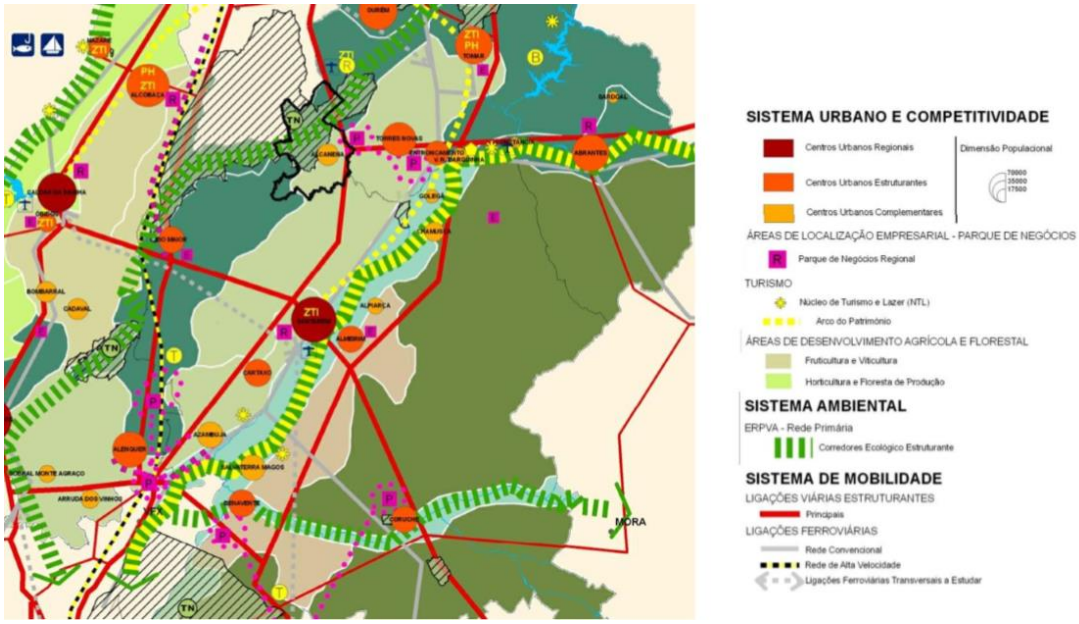

FIGURA 4: Extrato do modelo territorial do PROT OVT

Esta vertente de localização empresarial pretende materializar um empreendimento essencial para a região, com a criação e desenvolvimento da Plataforma Logística do Médio Tejo, que reforça com este potencial o próprio subsistema urbano do Médio Tejo, já identificado no PNPOT, cumprindo com a diretriz aplicável à unidade territorial *Colinas do Tejo*, de promover a estruturação e ordenamento das atividades industriais

e logísticas em Alcanena através da criação de uma Área de Estruturação Logístico-empresarial.

b) Ao PDM – Plano Diretor Municipal de Alcanena, em vigor

O perímetro proposto encontra-se classificado maioritariamente como espaço agrícola, ocupando de forma residual áreas classificadas como espaço florestal e espaço de transição.

FIGURA 5: Extrato da Carta de Ordenamento do PDM de Alcanena em vigor

Em relação às restrições de utilidade pública, no território em causa incidem solos abrangidos pela Reserva Agrícola Nacional (RAN), e, de forma parcial, localizada a poente da delimitação em causa, por Reserva Ecológica Nacional (REN).
A área é ainda abrangida por linhas de água, que se traduzem servidões de utilidade pública, nas quais recaem títulos de utilização/afastamentos legais a cumprir, sob jurisdição da Agência Portuguesa do Ambiente.

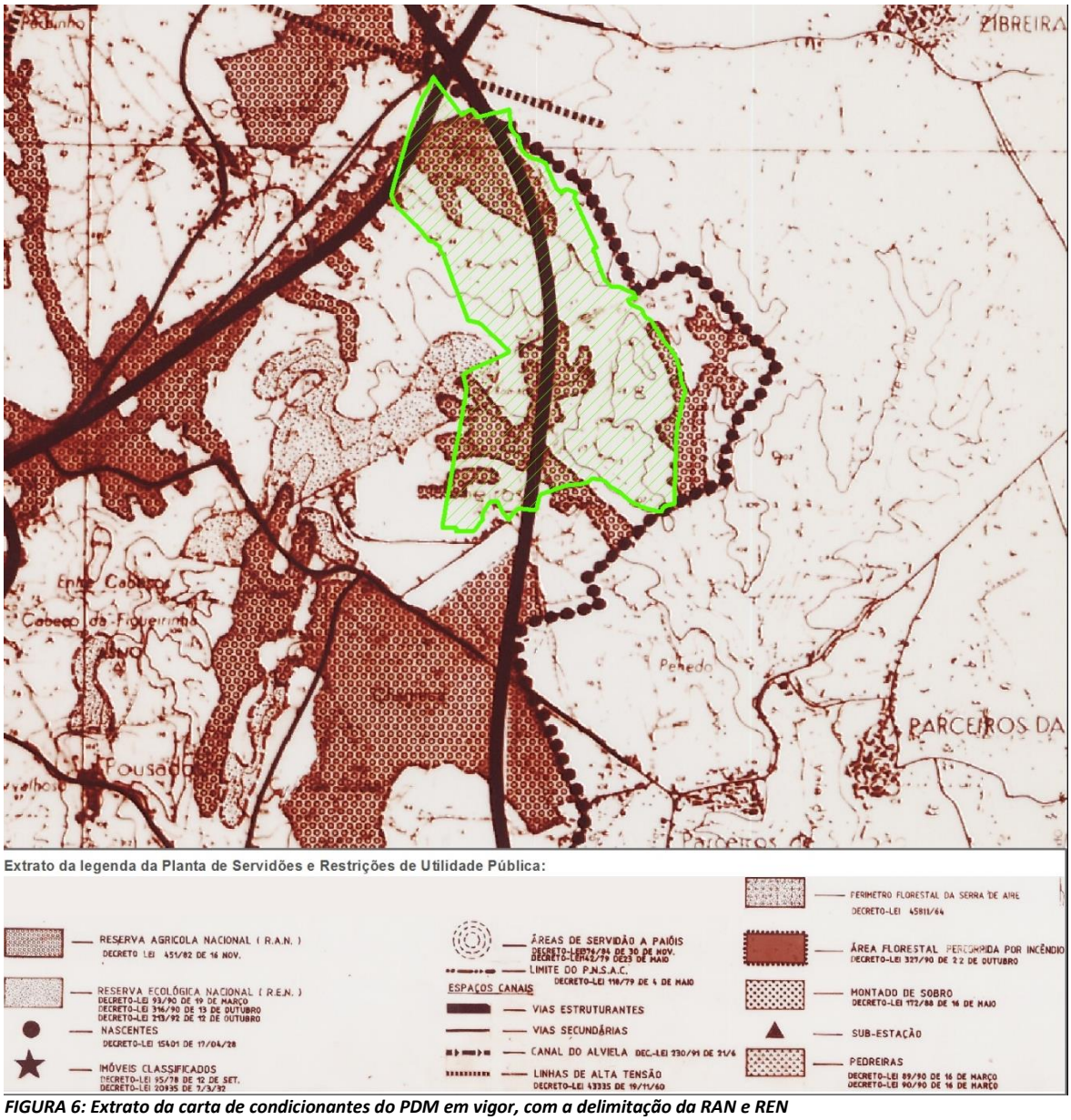

FIGURA 6: Extrato da carta de condicionantes do PDM em vigor, com a delimitação da RAN e REN

c) Projetos com incidência na área em causa

A área de intervenção do Plano de Pormenor de aproximadamente de 140,34ha vem reestruturar e colmatar a competitividade estratégica da atividade económica do Município de Alcanena, num contexto económico atual, em que a internacionalização e a fácil integração em redes globalizadas de distribuição, o acesso a serviços e tecnologias avançadas, a sustentabilidade ambiental e energéticas das atividades, a capacidade de inovação e diferenciação de bens e serviços e do processo produtivos determinam a força competitiva das empresas e dos setores económicos.

Por isso, é imperativo rever o modelo de ordenamento do território em sede de revisão do PDM, através de instrumentos territoriais do RJIGT com implementação de PP, que visa o modelo de atuação estratégica de desenvolvimento sustentado.

VII. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E ADEQUABILIDADE DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DA DISCIPLINA URBANÍSTICA E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Pretende-se com o presente plano de pormenor criar um espaço multifuncional destinado à instalação de atividades económicas diversificadas, quer sejam indústria, logística ou serviços, com uma visão territorial que defenda a sustentabilidade do território e da qualidade de vida do Concelho de Alcanena, minimizando a sua dependência de um único sector industrial e apostando num modelo de diversificação da base económica geradora de crescimento e emprego.

A importância de disponibilizar novos espaços, numa área estruturada de raiz, atrativos e adequados às exigências dos novos investimentos, resolvendo as limitações de crescimento físico de algumas empresas, encontrando-se soluções de instalação de novas unidades ou de expansão de atividades económicas já existentes no Concelho de Alcanena, é essencial para o futuro

Estrategicamente é reconhecido o potencial da localização geoestratégica potenciadora do desenvolvimento empresarial, numa posição de destaque para a estruturação da Porta Norte de Lisboa, do ponto de vista empresarial e logístico, inerente à centralidade privilegiada no âmbito nacional, reforçada pelas boas acessibilidades por proximidade a importantes eixos rodoviários (A1-A23-A13-IC9), ou ferroviários (Linha do Norte e Linha da Beira Baixa).

Dessa forma, não poderia a estratégia de desenvolvimento do Concelho alhear-se desta mais valia, tendo sido definido como prioritária, enquadrada no Plano Estratégico Alcanena 2025, a renovação do paradigma empresarial, com a ambição de diversificação do tecido económico com impacto na criação de emprego e na atratividade residencial e empresarial, enquadrado com linhas de ação claras:

- Diferenciação e diversificação do tecido empresarial: numa visão de longo alcance, a abertura a novas áreas produtivas revela-se como um aspeto essencial quando se pretende garantir a sustentabilidade económica do tecido empresarial de Alcanena, atualmente monoespecializado e pouco diverso do ponto de vista das fontes de geração de riqueza e do perfil de emprego procurado;
- Promoção de novos fatores de competitividade: tem inerente a atuação sobre as condições de suporte e de fomento de plataformas de cooperação interempresarial, em complemento às vantagens de localização empresarial atuais (posição geográfica estratégica, acessibilidades, recursos endógenos, entre outros) e para a manutenção das unidades industriais instaladas, permitindo o reforço do tecido empresarial local e a efetiva renovação do modelo económico até agora prevalecente.

A consolidação do Parque Empresarial de Alcanena é um investimento que trará retorno ao concelho e à região, respondendo às necessidades imediatas identificadas de investimentos concretos e à estratégia delineada de desenvolvimento socioeconómico do Concelho, que ficará plasmada com o respetivo ordenamento territorial com a

aprovação da revisão do Plano Diretor Municipal, que assim ficará dotado de mecanismos fundamentais e concretos para alavancar o futuro deste território.

Importa contrariar a fragmentação do tecido empresarial do concelho, recentrar o investimento empresarial e melhorar as dimensões de organização, sendo o ordenamento das áreas de atividades económicas uma das necessidades prioritárias da revisão do PDM em curso.

Com a implementação do Plano de Pormenor, procura-se responder à viabilização do modelo de atuação estratégica, a curto médio prazo, que de outra forma não se afiguraria possível, em virtude dos constrangimentos legais a alterações de uso de solo, não previamente urbano, sem programação.

VIII. DEFINIÇÃO DA BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Os pressupostos base que orientam a definição do plano de pormenor são os seguintes:

- Assegurar o cumprimento de um eixo estruturante e prioritário da estratégia de desenvolvimento Alcanena 2025;
- Materializar a criação e desenvolvimento da Plataforma Logística do Médio Tejo, afirmando o Concelho de Alcanena como "marca" no contexto regional e nacional;
- Assegurar as condições de atração e fixação de unidades empresariais industriais, logísticas ou de serviços;
- Execução programada, com possibilidade de existência de diferentes unidades de execução, concretizada pelo ordenamento da área de intervenção, através do estabelecimento de princípios orientadores que no seu conjunto tendem a dar coerência formal, funcional e estética ao espaço;
- Transformação programada e qualificada do uso do solo;
- Projetar e executar rede viária e novas infraestruturas;
- Garantir um modelo de gestão sustentável quer em termos económicos como ambientais;
- Assegurar uma integração urbanística coerente com os núcleos urbanos ou espaços no contexto envolvente;
- Regular o mercado imobiliário e mitigar a especulação imobiliária para a atividade económica;
- Reordenamento do tecido económico e eliminar atividades económicas incompatíveis com espaços habitacionais.

Alcanena, Abril de 2018