

8 – ÁREAS, ÍNDICES E PREVISÕES NUMÉRICAS

Área total do terreno	594.668,00m ²
Área dos lotes	432.953,00m ²
Área dos arruamentos e circulação automóvel	37.240,00m ²
Área dos passeios	18.857,00m ²
Área dos estacionamento	12.002,00m ²
Área das zonas verdes e infraestruturas	65.961,00m ²
Área de equipamento de utilização coletiva	27.655,00m ²
Número de estacionamento na via pública:	- ligeiros - pesados
	486 un 54 un
Área máxima de implantação	219.500,00m ²
Área máxima de construção acima da cota de soleira	230.900,00m ²
Área máxima de solo impermeabilizado (nos lotes)	266.880,00m ²
Número máximo de lotes	47 un
Número máximo de frações por lote	2 un
Altura da fachada máxima	12,00m/15,00m
Índice máximo de impermeabilização do solo (266.880m ² +22.360m ²)÷(432.953m ² +27.655m ²)	0,63
Índice máximo de ocupação do solo (219.500m ² +9.750m ²)÷594.668m ²	0,38
Índice de utilização do solo(230.900m ² +19.500m ²)÷594.668m ² (Utilização Edifício)	0,42
Índice de utilização do solo(242.500m ² +11.750m ²)÷594.668m ² (Compl. Edifício)	0,43

9 – REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Regulamento aplica-se na área abrangida pela operação de loteamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, conforme delimitação da planta de síntese.

Artigo 2.º

Usos

- 1 - Os lotes destinam-se à instalação de estabelecimentos industriais, armazéns, operações de gestão de resíduos, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva.
- 2 - O lote designado por “equipamento de utilização coletiva” destina-se à instalação de equipamentos de utilização coletiva, no qual são ainda admitidos os usos de comércio e serviços.

Artigo 3.º

Zonamento

Para efeitos do presente regulamento, a área objeto do loteamento é constituída pelas seguintes zonas limitadas na planta de síntese:

- a) Áreas do domínio privado – Lotes;
- b) Área de domínio privado do Município - Equipamento de utilização coletiva;
- c) Áreas do domínio público:
 - i) Arruamentos e circulação automóvel;
 - ii) Zonas verdes e infraestruturas;
 - iii) Estacionamentos;
 - iv) Passeios.

CAPÍTULO II

Disposições específicas

Secção I

Áreas do domínio privado - Lotes

Artigo 4.º

Regras de edificabilidade

- 1 - A área de implantação máxima em cada lote será a constante no quadro da planta síntese.
- 2 - As áreas de construção máximas são as constantes no quadro da planta síntese.
- 3 - A impermeabilização no lote não poderá exceder 80% da sua área.
- 4 - Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes são os estabelecidos na planta de síntese, parte desta faixa pode ser utilizada para estacionamento e implantação de edifícios técnicos, designadamente vigilância, portarias, tanques para segurança contra incêndios, depósitos de combustível e zonas de lavagem de veículos.
- 5 - A altura da fachada principal confinante com a via pública é de 12 metros, excluindo as situações devidamente justificadas por necessidades de instalações técnicas, produtivas ou tecnológicas.
- 6 - O volume máximo de construção é o constante no quadro da planta síntese, salvo as situações excecionais referidas no número anterior.
- 7 - A cota de soleira das construções é a constante nas peças desenhadas e no quadro da planta síntese, admitindo-se uma variação de $\pm 0,50\text{m}$, desde que devidamente justificada.

Artigo 5.º

Condições

- 1 - É obrigatória a criação de uma área mínima de 5% da área total do lote destinada a zonas verdes.
- 2 - Nas zonas verdes devem privilegiar a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas

às condições edafoclimáticas do território, bem como a promoção de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono.

- 3 - As empresas devem privilegiar a implementação de materiais permeáveis na pavimentação das zonas envolventes às construções, por forma a promover a infiltração das águas pluviais e assim recarregar os aquíferos.
- 4 - No caso dos lotes destinados a operação de gestão de resíduos, é obrigatória a execução de uma cortina arbórea à volta de toda a área destinada ao seu processamento, com pelo menos 5,00m de largura.

Artigo 6.º

Acessos

Os acessos aos lotes, embora se encontrem materializados, poderão ser alterados desde que não implique alteração nas áreas do domínio público identificadas na alínea c) do artigo 3.º e a alteração ao desenho urbano deverá ser, tecnicamente, avaliada pelos serviços competentes.

Artigo 7.º

Vedações

- 1 - Em regra, os muros e vedações confinantes, com arruamentos públicos, não vazados, não devem exceder a altura máxima de 1,50 m, podendo ser encimados por gradeamentos ou sebes vivas desde que a altura total do conjunto não exceda 2.00 m.
- 2 - Nas situações em que se torne imprescindível a construção de muro de contenção confinante com a via pública, o mesmo não pode exceder a altura de 2,00 m devendo a restante diferença ser vencida como auxílio de planos de contenção posteriores, com uma altura máxima de 2,00 m e com um recuo mínimo de 0,60 m.

Artigo 8.º

Junção de lotes

- 1 - Será permitida a junção de dois ou mais lotes, ficando a construção condicionada ao estabelecido no presente regulamento.
- 2 - Nos lotes unificados os parâmetros não podem exceder o somatório das áreas previstas para cada lote, sendo possível anular os logradouros entre os respetivos polígonos de implantação.
- 3 - Na junção de lotes, a cota de implantação deverá enquadrar-se dentro das cotas previstas para os lotes objeto de junção.

SECÇÃO II

Área de domínio privado do Município- Equipamento de utilização coletiva.

Artigo 9.º

Equipamento de utilização coletiva

- 1 - Na área de equipamento de utilização coletiva aplica-se o previsto na secção I do capítulo II.
- 2 - É possível a construção isolada de edifícios em função do uso que se pretende.
- 3 - O somatório das áreas de construção, no caso da edificação de vários edifícios, não poderá ultrapassar os valores apresentados no quadro síntese.

SECÇÃO III

Parâmetros de dimensionamento

Artigo 10.º

Estacionamento

- 1 - Cada lote tem de dispor, dentro da sua área, de lugares de estacionamento quer para veículos ligeiros, quer para pesados, em número que cumpra os estipulados no Plano Diretor Municipal.
- 2 - Todos os lotes deverão dispor, dentro da sua área, de locais para a carga e descarga de mercadorias, não se permitindo essa operação na via pública.

SECÇÃO III

Áreas do domínio público

Artigo 11.º

Áreas do domínio público

- 1 - O Município é responsável pela execução e manutenção das áreas do domínio público identificadas na alínea c) do artigo 3.º.
- 2 - Assegurar uma intervenção sustentável e qualificadora das áreas do domínio público, designadamente, promover a recolha e armazenagem das águas pluviais e a sua reutilização, e, as zonas verdes, devem sempre que disponível serem regadas com sistemas que utilizem exclusivamente água reutilizada.
- 3 - Na faixa de gestão de combustível não é permitida a edificação, sendo, contudo, admitido infraestruturas de produção de energia a partir de fontes renováveis.
- 4 - A zona verde/faixa de gestão de combustível deverá ser objeto de tratamento paisagístico adequado, no qual se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território, bem como a promoção de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono.
- 5 - Na zona verde/ faixa de gestão de combustível é permitido a implantação de infraestruturas de produção de energia a partir de fontes renováveis, devendo cumprir com as seguintes condições:
 - a) A edificabilidade será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar;
 - b) Garantir uma envolvência verde, que assegure a qualificação ambiental e paisagística do Parque Empresarial.

CAPÍTULO III

Proteção ambiental

Artigo 12.º

Normas gerais

- 1 - As empresas obrigam-se ao estrito cumprimento das normas e obrigações legais aplicáveis em matéria de ambiente, devendo ainda adotar todas as medidas necessárias e suficientes para obviar ou minorar, prioritariamente na fonte, os efeitos adversos no ambiente que possam ser originados pela(s) sua(s) atividade(s), pautando sempre a sua atuação em respeito e consideração pelos princípios da prevenção e da precaução.
- 2 - A Câmara Municipal de Leiria poderá impor, após consultar as demais entidades licenciadoras, outros condicionamentos que entender necessários, quer quanto à instalação, quer à laboração das unidades, tendo em vista a manutenção do equilíbrio ambiental da zona e da sua envolvente.
- 3 - Sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal das empresas que provoquem dano ao ambiente, sempre que da atividade das empresas resultar ameaça ou dano ambiental deverão estas proceder à recuperação da situação in natura previamente à ocorrência daquele.

Artigo 13.º

Tecnologia e práticas para a eficiência energética

- 1 - Devem ser promovidas tecnologias e práticas adotadas em termos de eficiência energética e cumprimentos do princípio DNSH e não apoiar ou realizar atividades económicas que causem danos significativos a qualquer objetivo ambiental (art.º 17.º Regulamento UE 2020/852);
- 2 - A definição arquitetónica do edifício deve ter como principal premissa a utilização de materiais de baixa condutibilidade térmica, vãos envidraçados de boa qualidade térmica, e isolamento térmico, que permitam uma boa resposta do edifício às variações de condições térmicas exteriores.
- 3 - Os sistemas energéticos previstos para o edifício devem recorrer a equipamentos e tecnologias de última geração, tendo especial enfoque na eficiência energética e redução dos consumos energéticos.
- 4 - Os sistemas de ventilação e climatização devem recorrer a equipamentos com elevadas eficiências e com recuperação de energia térmica promovendo a ventilação natural para equilíbrio do sistema.
- 5 - O sistema de iluminação deve recorrer à tecnologia LED, ou superiores, e a sistemas de controlo que reduzem os consumos afetos a essa utilização.
- 6 - A produção de água quente sanitária deve recorrer, principalmente, a energia solar térmica, apenas com uma pequena quantidade de backup elétrico, podendo estar previsto um sistema fotovoltaico para produção de energia elétrica a ser utilizada para autoconsumo do

edifício.

- 7 - Os vários sistemas energéticos devem possuir controlo específico, de modo a monitorizar, controlar e gerir o funcionamento dos mesmos, para otimização dos perfis de utilização e consumos energéticos do edificado.
- 8 - Os materiais a utilizar na construção e os materiais e componentes que compõem os sistemas energéticos devem cumprir com a regulamentação e normas, em vigor.

Artigo 14.º

Contributo para a transição climática

- 1 - A utilização de materiais de boa qualidade térmica, e de sistemas com elevada eficiência energética e respetivos sistemas de controlo e gestão, devem traduzir-se em baixos consumos energéticos, com as consequentes reduções de emissões gasosas.
- 2 - Os sistemas de climatização previstos devem utilizar fluidos frigorigenos cujo GWP cumpre com as normativas comunitários em vigor.
- 3 - Nos sistemas de climatização, o recurso a energia renováveis, energia solar nos painéis fotovoltaicos, nos térmicos, e aerotermia/geotermia, devem ser uma componente de contributo importante nos consumos do edifício.

Artigo 15.º

Alterações climáticas (AC)

- 1 - Todas as empresas a instalar no Parque Empresarial (PE) deverão promover medidas de mitigação das AC, que concorram para o alcance das metas de descarbonização assumidas pelo País, reduzindo as emissões de gases com efeito de estufa (GEE's), pela adoção de tecnologias mais limpas, maximização da eficiência energética e adoção de medidas que promovam a circularidade dos materiais utilizados.
- 2 - As empresas deverão adotar boas práticas no que concerne à gestão da água e gestão do solo no sentido de se tornarem mais resilientes aos efeitos negativos dos impactes das alterações climáticas, projetados para o território nacional e municipal, contribuindo para a sua adaptação às AC.
- 3 - Devem ser promovidas medidas com vista à redução da água consumida, através do aproveitamento de águas pluviais ou reutilização de águas residuais industriais, deverão ser implementadas sempre que os processos o permitam.

Artigo 16.º

Resíduos

- 1 - Todas as operações de gestão de resíduos, deverão ser precedidas de um planeamento de modo a conseguir um nível de proteção do ambiente e da saúde humana elevados, pela adoção de medidas necessárias, para diminuir os impactes globais da utilização dos recursos e para melhorar a eficiência dessa utilização, com vista à transição para uma economia circular.

- 2 - A gestão dos resíduos gerados deverá ser efetuada de acordo com os princípios gerais fixados na legislação, nomeadamente os seguintes:
- a) Princípio da Hierarquia das Preferências - no que se refere às operações de prevenção e gestão dos resíduos deve ser seguida seguinte ordem de prioridades: Prevenção e redução (da quantidade de resíduos gerados e do aumento da sua perigosidade); Preparação para a reutilização; Reciclagem; Outros tipos de valorização; Eliminação.
 - b) Princípio da Proximidade;
 - c) Princípio do Poluidor-Pagador.

Artigo 17.º

Águas residuais

- 1 - As águas residuais provenientes das empresas presentes no PE devem possuir sistemas de tratamento previamente à sua descarga, quer em meio hídrico, solo, ou coletor municipal, de modo a cumprir os valores limite de emissão respetivos.
- 2 - A descarga de águas residuais industriais nos sistemas de drenagem públicos disponibilizados no PE deve obedecer às condições fixadas para a descarga pela entidade gestora, nomeadamente, na fase de licenciamento das empresas, em função da atividade, os SMAS de Leiria/CML irão determinar as condições de descarga e respetivos parâmetros por forma a cumprir com os mesmos no ponto de descarga gerido pela Águas do Centro Litoral, S.A (AdCL).

Artigo 18.º

Emissões Atmosféricas

- 1 - Para além dos sistemas de controle e minimização de emissões pontuais, todas as empresas deverão assegurar no âmbito da sua atividade a minimização de emissões difusas, de modo a acautelar a incomodidade na vizinhança.
- 2 - Deverão ser facultados, à entidade gestora do PE sempre que por aquela solicitados, os relatórios de auto-controlo das emissões das fontes pontuais que tenham sido realizadas nos termos da legislação aplicável.

Artigo 19.º

Ruído

- 1 - As empresas devem adotar medidas no sentido de cumprimento com o Regulamento Geral do Ruído e demais legislação aplicável em vigor, nomeadamente normas relativas ao ruído emitido pelos equipamentos, bem como assegurar medidas de proteção coletiva e individuais nos locais de trabalho.
- 2 - Todas as empresas que vierem a instalar-se no PE devem apresentar, na fase de licenciamento, os respetivos relatórios de ruído ambiental que verifiquem o cumprimento do estabelecido no Regulamento Geral do Ruído.

CAPÍTULO IV

Desativação das empresas

Artigo 20.º

Desativação das empresas

- 1 - Aquando da previsão da cessação definitiva ou parcial das atividades das empresas, deverão aquelas apresentar um plano de desativação contendo as medidas necessárias a evitar qualquer risco de poluição e a repor o local de exploração em condições ambientalmente satisfatórias e compatível com o futuro previsto para o local desativado.
- 2- O plano de desativação deverá basear-se em cinco etapas fundamentais: operações de desmantelamento/demolição/remoção das infraestruturas/edificações e equipamentos; operações de gestão dos resíduos gerados; medidas relativas à qualidade do ar e ambiente sonoro; avaliação da qualidade do solo e da qualidade das águas subterrâneas e recuperação paisagística do local, se aplicável.
- 3 - No caso dos Resíduos de Construção e Demolição (RCD's) deve ser elaborado um Plano de Prevenção e Gestão dos Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD) com a indicação da tipologia, caracterização e quantidades de todos os resíduos gerados, métodos de triagem, acondicionamento, recolha, transporte e destino desses resíduos, a apresentar e sujeito a respetiva aprovação prévia da entidade gestora do Parque.
- 4 - No caso da avaliação da qualidade dos solos e da qualidade das águas subterrâneas, estas poderão ser dispensadas em função da tipologia da empresa que ocupou o local, devendo, essa dispensa ser autorizada pela entidade gestora do Parque ou por outra entidade competente para o efeito, desde que, comprovadamente a empresa não tenha exercido atividades que possam ter efeitos nestes componentes ambientais.
- 5 - As atividades sujeitas ao regime de Prevenção e Controlo Integrados de Poluição (PCIP) e/ou que envolvam operações de gestão de resíduos ou a utilização/produção de substâncias perigosas, será obrigatória a apresentação de relatório de avaliação da qualidade dos solos e da qualidade das águas subterrâneas que comprovem o cumprimento das normas e valores de referências aplicáveis tendo em conta o seu uso atual e futuro.
- 6 - No âmbito da recuperação paisagística do local, deverá ser apresentado e sujeito a respetiva aprovação da entidade gestora do PE, um plano para efeitos de recuperação e integração paisagística do local.

10 – ACESSIBILIDADES

10.1 – INTRODUÇÃO

O Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto estabelece um conjunto de especificações a ter em consideração na elaboração de projetos nomeadamente na construção de espaços públicos por forma a proporcionar condições de acessibilidades, de modo autónomo e seguro, ao maior número de pessoas independentemente do seu grau de mobilidade, idade ou capacidade de