

LOTEAMENTO

“Ampliação de área de Localização Empresarial
de Alcácer do Sal.”

Zona de Indústria Ligeira

PROJECTO DE LOTEAMENTO

setembro de 25



MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Memória descritiva e Justificativa

LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL

PREÂMBULO

A Zona de Indústria Ligeira de Alcácer do Sal foi promovida pela Câmara Municipal de Alcácer do Sal, na sede do concelho, tendo por objetivo a criação de infraestruturas urbanísticas para permitir a fixação de unidades industriais e atividades complementares, em local apropriado, salvaguardando a preservação do meio ambiente e tendo em vista a promoção do desenvolvimento socioeconómico e social da região, através da redução do desemprego.

O loteamento da Zona de Indústria Ligeira de Alcácer do Sal obteve aprovação inicial em reunião de Câmara de 28.02.1996.

Ao longo da sua implementação, tem o mesmo vindo a ser alterado, de forma a integrar soluções distintas da constituição dos lotes, tendo em vista a satisfação de diversos interesses, nomeadamente no que diz respeito às áreas necessárias para a instalação das diferentes atividades que se têm vindo a fixar.

Terão sido promovidas diversas alterações, de modo a salvaguardar e corresponder às necessidades dos promotores industriais.

A presente proposta de Loteamento, diz respeito à ampliação da área do loteamento n.º03/1996, conjugado com o loteamento n.º04/1994 - Zona de Indústria Ligeira (ZIL), através da ligação e prolongamento do acesso rodoviário e pedonal, constituído pela Rua Hervé Joseph Matias, no eixo rodoviário longitudinal nascente / poente.

Através da implementação da expansão da área industrial de Alcácer do Sal, pretende-se possibilitar acréscimo da oferta de espaço infraestruturado, para acolher actividades económicas, nomeadamente, actividades industriais, de armazenamento e logística, comércio e serviços, nos termos do n.º1, do artigo 91.º, do PDMAS.

É preferencial na captação de investimentos, sustentáveis em termos ambientais e com práticas de discriminação positiva para em soluções com eficiência energética.

A área total do prédio é de 129.100,00m² (12.910ha), e está descrito na CRPAS sob o n.º3141/20210907 e inscrito na matriz predial urbana sob o n.º6378-P. O prédio possui a configuração “retangular”, no sentido sul/norte com a maior largura a ser de 176,22m e o maior comprimento a ser de 773,29m.

As confrontações do terreno são; norte e nascente: Herdade de Vale Matança e Bicadas; sul: Pinhal da Cotovia; Poente: Herdade de São Braz, Herdade de Águas pousadas e Zona Industrial Ligeira de Alcácer do Sal (ZIL).

Apresenta-se em anexo, a proposta de regulamento da zona de expansão da ZIL.

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. INTRODUÇÃO

O presente loteamento integra-se em perímetro urbano da cidade de Alcácer do Sal, no seu limite norte, e em área classificada no Plano Diretor Municipal, na 1ª revisão, publicado no DR, 2ª Série – n.º209 – 30 de outubro de 2017, Aviso n.º13020/2017, na versão atual, como “*Espaços de Uso Especial – Espaços de Atividades Económicas*”.

O seu desenvolvimento surge com a finalidade de a Autarquia de Alcácer do Sal poder ampliar a área de indústria ligeira e disponibilizar mais lotes, constituindo a “**Ampliação da Área de Localização Empresarial de Alcácer do Sal**”, que permita a fixação de unidades industriais e actividades complementares em local apropriado, salvaguardando a preservação do meio ambiente e tendo em vista, a promoção do desenvolvimento económico e social da região.

Na constituição do loteamento são consideradas as questões ambientais, de sustentabilidade económica e financeira. Pretende-se ainda dotar o loteamento com características de “*smart cities*” (cidades inteligentes) e sustentabilidade urbana, nomeadamente através de: rentabilização, controlo, eficiência e desempenho energético da iluminação artificial; aplicação de novas tecnologias e reutilização das águas; bem como no controlo e gestão eficiente dos recursos naturais e energéticos

2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal, na 1ª revisão, publicada no DR, 2ª Série – n.º209 – 30 de outubro de 2017, Aviso n.º13020/2017, na versão atual, consagrou a Z.I.L. de Alcácer do Sal, em "*Espaços de Uso Especial – Espaços de Atividades Económicas*", nos termos do artigo 91.º e seguintes. O loteamento inicial n.º 03/1996, que obteve a aprovação inicial em reunião de Câmara de 28-02-1996 é contíguo por poente da área de instalação da presente ampliação, que tem a área de parcela com 12.910ha, e serão interligados através da via rodoviária existente, Rua Hervé Joseph Matias.

Para o desenvolvimento deste loteamento – de expansão da zona de industrial ligeira existente - os parâmetros urbanísticos aplicáveis, são os dispostos no artigo 93.º do PDMAS, a saber:

Artigo 93.º

Parâmetros de edificabilidade

- a) *São admitidas obras de construção e de demolição, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, operações de loteamento e obras de urbanização;*
 - b) *As operações urbanísticas devem assegurar a manutenção e a consolidação da malha urbana existente e a respetiva morfotipologia;*
 - c) *Nas áreas onde se encontrem definidos alinhamentos dos planos da fachada existentes, as operações urbanísticas devem assegurar a respetiva manutenção, podendo a Câmara Municipal definir outros, sempre que tal seja exigido por motivos de interesse público urbanístico ou segurança pública, designadamente, por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária;*
 - d) *O índice de ocupação do solo é 0,6, sem prejuízo da cedência das áreas devidas nos termos da lei;*
 - e) *A altura da fachada é 9,5 m, salvo no caso de instalações especiais que exijam altura superior e desde que esta seja justificada do ponto de vista técnico;*
 - f) *Afastamentos mínimos das edificações ao limite frontal do lote de 10 m e aos limites posteriores e laterais do lote de 5 m, com o mínimo de 4 m, nos limites laterais dos lotes geminados;*
- (...)

3. ENQUADRAMENTO LOCAL – SITUAÇÃO EXISTENTE

A Câmara Municipal de Alcácer do Sal é proprietária da denominada “**Ampliação da Área de Localização Empresarial de Alcácer do Sal**”, com a área de 12,910 hectares, situada a norte da cidade de Alcácer do Sal, e a nascente da ZIL – Zona de Indústria Ligeira de Alcácer do Sal.

O terreno confronta e relaciona-se com a ZIL actual, por onde se constitui o acesso à Avenida José Saramago, e consequentemente à IC1 e autoestrada A2, apresentando-se por isso favorável e fácil a acessibilidade ao local.

A orientação dos ventos dominantes de Oeste, também se apresenta favorável, relativamente aos núcleos habitacionais mais próximos.

O local está servido de infraestruturas básicas, através da ZIL existente, sendo necessário constituir o prolongamento das redes públicas, essenciais ao desenvolvimento do presente loteamento. Não obstante, para possibilitar o adequado saneamento da área de acolhimento de empresas, está prevista uma área para a instalação de ETAR compacta, devido à falta de pendente e acesso à infraestrutura de saneamento.

4. DESCRIÇÃO SINTÉTICA DA PROPOSTA

4.1. Para o loteamento apresentado a configuração estabelecida resulta das condicionantes da área a preservar de sobreiros, com passagem de linha de água, da necessidade de implantação de uma ETAR e de área destinada a campo de painéis solares e do desenho dos arruamentos o que permitiu a implantação de 10 lotes.

Descreve-se a constituição da denominada “*Ampliação da Área de Localização Empresarial de Alcácer do Sal*”, através de loteamento:

- Área total do terreno; 129.100,00m² (12.910ha);
 - Área total dos lotes; 90.137,42m²;
 - Área total de implantação proposta; 53.963,88m²;
 - Índice de Ocupação Total
(Índice de implantação) proposto; 0,52 (<0,60);
- (nos termos da ficha I-34, do Decreto-Regulamentar n.º5/2019 de 27/09);

- Altura máxima da fachada proposta; 9,50m;
- Área de painéis solares; 1.485,11m²
- Zona de ETAR; 2.826,12m²
- Lugares de estacionamento 163 ligeiros + 2 pesados

4.2. Em anexo I, apresenta-se o **quadro de capacidades construtivas** e a **proposta de regulamento**, em consonância com as normas regulamentares da área industrial existente.

4.3. Em anexo II, apresenta-se as **peças desenhadas do loteamento**:

- 01 – Planta de localização;
- 02 – Planta extracto do ordenamento;
- 03 – Planta de apresentação;
- 04 – Planta Síntese do loteamento.

Alcácer do Sal, 5 de setembro de 2025

MÁRIO CONCEIÇÃO
Arquitecto

ANEXO I Quadro de Capacidades Construtivas

Quadro Regulamentar de Ocupação:				
n.º de Lote	Área do Lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Índice Máximo de Ocupação Líquido do Solo (<0,60)	n.º máximo de pisos / altura máxima fachada (<9,50m)
1	3 650,17	699,81	0,59	2 / <9,50m
		703,48		
		759,91		
2	14 535,94	8 721,56	0,60	
3	3 827,16	2 296,30	0,60	
4	3 942,87	2 365,72	0,60	
5	4 184,72	2 510,83	0,60	
6	36 961,55	22 176,93	0,60	
7	2 366,40	1 328,17	0,56	
8	4 321,34	2 592,80	0,60	
9	8 331,69	4 999,01	0,60	
10	8 015,58	4 809,35	0,60	
Z1	1 485,11	zona de painéis solares		
Z2	2 826,12	Zona E.T.A.R.		
18 lotes =	Área bruta de Lotes 94 448,65	Área bruta de implantação 53 963,87	Índice bruto de ocupação = 0,52	Área total do terreno = 129.100,00m2 (12,910ha)

REGULAMENTO**CAPÍTULO I****Disposições Gerais**

1.1. O presente loteamento aplica-se na Z.I.L. / área de acolhimento de empresas de Alcácer do Sal, que está integrada na classificação de solo de "*Espaços de Atividades Económicas*" definidos pelo Plano Diretor Municipal, na 1ª revisão, publicada no DR, 2ª Série – n.º209 – 30 de outubro de 2017, Aviso n.º13020/2017, na versão atual. Nos termos do artigo 92.º do PDMAS, nos espaços de atividades económicas, os usos dominantes são:

- a) A atividade comercial e de prestação de serviços;
- b) Os estabelecimentos industriais previstos no n.º 4 do artigo 76.º (Tipo 3), e também a actividade industrial dos tipos 1 e 2 nos termos do Sistema da Indústria Responsável;
- c) As oficinas;
- d) As atividades de transporte, armazenagem e logística

1.2. A área de intervenção do loteamento é a constante na planta de síntese/apresentação, desenho n.º 0.1.

1.3. São usos complementares do uso dominante, todos os serviços e os equipamentos de apoio às empresas, centros de investigação e desenvolvimento e ainda edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança.

1.4. É compatível com o uso dominante a instalação de estabelecimentos de restauração ou bebidas, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, bem como atividades de produção de energia e de gestão de resíduos.

1.5. A Câmara Municipal intervirá sempre em primeira instância na selecção das unidades a instalar, conferindo-lhes prioridades e usando as formas de intervenção que activem e orientem o tipo de investimento, de modo a inseri-lo no modelo industrial proposto no P.D.M., para o concelho.

As condições de cedência dos lotes obedecerão ao estabelecimento no respectivo Regulamento de transmissão de lotes aplicável às ZIL e ZAE, em vigor, para o concelho de Alcácer.

CAPÍTULO II

Condicionamentos urbanísticos e arquitectónicos

2.1. Todos os lotes previstos no Loteamento objecto deste Regulamento destinam-se à implantação de edifícios e instalações de carácter industrial, incluindo os destinados a armazéns, serviços de apoio, oficinas de veículos, depósitos, silos, laboratórios, actividades de natureza social (sanitários, balneários/vestiários e administrativos), áreas recreativas dos trabalhadores e habitação para pessoal vigilante ou manutenção, quando justificável.

2.2. Sem prejuízo das normas aplicáveis relativas ao registo predial, é permitida a unificação de lotes para afectação a uma única unidade industrial, de armazenagem ou serviços, correspondendo a área bruta de ocupação/implantação máxima ao somatório das áreas brutas máximas dos lotes a unificar.

Neste caso, o polígono de implantação das construções será delimitado por faixas que acompanham o limite do novo lote respeitando os afastamentos definidos na alínea d) do número 2.3.

2.3. As edificações a erigir em cada um dos lotes ficam sujeitas aos seguintes condicionalismos urbanísticos:

- a) **Índice máximo de ocupação líquido do solo** – Para a totalidade das edificações destinadas a implantar nos lotes, aplica-se a cada lote, o índice de ocupação discriminado no quadro sinóptico;
 - b) **Área permeável do lote – mínimo 20% da área do lote**, com excepção de edificações destinadas a armazéns e actividades não classificadas como industriais, a implantar nos lotes 01a, 01b, 01c, que pode ser reduzida até 5%;
- A área permeável, não é obrigatoriamente circunscrita ao polígono de implantação.
- c) Número máximo de pisos – 2 pisos ou 9,5m de altura da fachada, salvo no caso de instalações especiais que exijam altura superior e desde que esta seja justificada do ponto de vista técnico;
 - d) As implantações dos edifícios devem projectar-se totalmente no interior dos polígonos resultantes dos afastamentos obrigatórios abaixo discriminados, respeitando o índice indicado na alínea a);

- Aos limites posteriores e laterais do lote – mínimo 5,00 m;

- Nos lotes a afectar a armazéns e a outras actividades não classificadas como industriais, as edificações poderão ser respectivamente em banda e geminadas. Neste último caso, o limite lateral da construção deverá ser sempre de 5,00m na parte não geminada;

- Ao limite frontal do lote – mínimo 10,00 metros para novas unidades industriais e implantação de actividades não classificadas como industriais, sendo obrigatórios os alinhamentos frontais dos lotes, delimitados na planta de síntese.
- e) Nas faixas de protecção entre as edificações industriais inseridas no polígono de implantação e os limites do lote, apenas serão admitidas construções de baixa altura, tais como portarias e postos de transformação, ou outros equipamentos técnicos de apoio à unidade industrial.
 - e.i) Salvaguardando o devido procedimento de controlo prévio, nos termos do RJUE, são admissíveis áreas de sistemas de microgeração de energia eléctrica, com base em fontes de energia renovável, nas faixas de protecção fora do polígono de implantação.
- f) Área de estacionamento obrigatório de veículos ligeiros, dentro do lote – um lugar/150m² de área construída;
- g) Os espaços livres não impermeabilizados e em especial, a faixa de protecção entre as edificações e os limites do lote deverão ser tratados como espaços verdes, plantados de acordo com estudo de arranjos exteriores a submeter à aprovação da Câmara Municipal, tendo em conta o disposto nas subalíneas seguintes;
- h) Nos arranjos exteriores a aplicar no interior dos lotes, deverão utilizar-se espécies vegetais autóctones;
- i) O enquadramento de depósitos de armazenagem ou similares, exteriores às edificações deverá ser efectuado por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem de 50% em espécie de folha persistente.

2.4. Devem ser construídos muros ou redes divisórias, entre logradouros, com altura de 2,00m.

2.5. O muro frontal deverá ter, no mínimo, um soco com 0,50 m de altura em alvenaria rebocada e pintada, respeitando o RMEU - Regulamento Municipal de Edificações Urbanas de Alcácer do Sal, em vigor, e a restante altura de 1,50 m em rede ou gradeamento metálico.

2.6. A armazenagem de materiais a descoberto, fica condicionada à sua localização no interior do respectivo lote, devendo respeitar as condições de segurança previstas no respectivo Plano de SCI, e estar acondicionadas e devidamente organizados, para não causarem riscos ou impactes ambientais e visuais negativos.

2.7. Os projetos de instalações industriais, a edificar no loteamento, devem ser elaborados em conformidade ao presente regulamento, com a legislação geral da construção, legislação ambiental e legislação SIR, específica para cada tipologia industrial.

2.8. São admitidas áreas em cave, nas seguintes condições:

- a) As caves das edificações devem destinar -se exclusivamente a estacionamento automóvel, a instalações técnicas e a arrumos;
- b) As áreas em cave sem pé direito regulamentar e totalmente enterradas não são contabilizadas para efeitos do índice de utilização do solo ou das áreas de construção;
- c) As caves para as utilizações previstas na alínea a), não contam para o número de pisos.

2.9. A publicidade a instalar, na área industrial devem integrar-se no interior dos lotes e ser objecto de licenciamento, nos termos legais aplicáveis.

CAPÍTULO III

Condicionamentos relativos a infra-estruturas

3.1. Os lotes que necessitem de alimentação eléctrica com potência igual ou superior a 20 KVA, deverão prever a construção de um espaço próprio para a construção de um PT privativo, ou eventual acordo a estabelecer com o distribuidor de energia;

3.2. A rede pública de distribuição de água incluirá rede de incêndio cujos dispositivos só poderão ser manobrados pelo pessoal responsável pela gestão da zona de bombeiros, salvo em caso de reconhecida emergência.

A existência da rede pública não supre a necessidade de sistemas e dispositivos de segurança privativos das unidades a instalar, sempre que tal decorra de determinação da ANEPC, ou do órgão que o substitua;

3.3. As ligações às redes públicas de infra-estruturas são encargo dos promotores dos estabelecimentos industriais.

3.4. Para a cedência dos lotes nos termos do ponto n.º1.5., deverá ser valorizada a produção de energia a partir de fontes renováveis para autoconsumo nos estabelecimentos industriais propostos, bem como as práticas de ecoeficiência de materiais e energia e práticas de eco-inovação.

3.5. O estacionamento automóvel na área da ZIL, destina-se exclusivamente às viaturas dos utentes e dos funcionários das empresas localizadas nos lotes, clientes ou visitantes, sendo condicionado a:

- a) As áreas reservadas ao estacionamento e paragem de viaturas ligeiras e pesadas encontram-se definidas no estacionamento da ZIL, não sendo permitido o estacionamento ou paragem de viaturas, ligeiras ou pesadas, fora destas áreas.
- b) Em zonas de estacionamento em vias públicas, não é admissível, por períodos superiores a 24h, o depósito de contentores, exceto se devidamente autorizado pelo Município.
- c) Nas zonas de espaços comuns em vias públicas, não é permitida a utilização ou ocupação, mesmo que provisória, para estacionamento ou paragem de viaturas sem autorização prévia e definição de medidas e sinalização adequadas, por parte do Município.

3.5. A localização prevista para os pontos de RSU's- Resíduos Sólidos Urbanos, estão definidos em planta síntese do loteamento, e somente podem ser alvo de alteração, mediante aprovação da CMAS.

CAPÍTULO IV

Condicionamentos relativos aos estabelecimentos industriais

4.1. É permitida a instalação de estabelecimentos industriais que respeitem o disposto no regime do SIR – Sistema de Indústria Responsável, com os seguintes condicionamentos:

- a) O abastecimento de água potável deverá processar-se, sempre a partir da rede pública de distribuição;
- b) A Câmara Municipal apenas se responsabilizará pelo fornecimento de caudais de água compatíveis com a capacidade da rede instalada;
- c) Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de colectores municipais desde que se enquadrem no esgoto doméstico, nos termos da legislação ambiental em vigor, caso contrário, serão obrigatoriamente sujeitos a um pré – tratamento, da responsabilidade do estabelecimento industrial.
- c.i) As lamas resultantes do referido pré – tratamento são consideradas resíduos industriais, para efeitos do cumprimento do presente regulamento;
- d) Os estabelecimentos industriais geradores de poluição atmosférica deverão prever medidas adequadas, para que as emissões gasosas e de poeiras não excedam os parâmetros descritos na legislação em vigor;

- e) Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características destes o permitam, acordar com a Câmara Municipal a sua recolha, e transporte final. Caso contrário, serão responsáveis pelo seu tratamento e destino final;
- f) Os estabelecimentos industriais que utilizem substâncias perigosas, deverão cumprir escrupulosamente as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- g) Os estabelecimentos industriais geradores de poluição sonora deverão prever medidas adequadas para redução dos níveis sonoros, de forma a cumprir escrupulosamente as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- h) A instalação de estabelecimento industrial no lote n.º6, deve salvaguardar a linha de água identificada na planta síntese/apresentação, através de soluções técnicas e construtivas, que devem ser alvo de admissão da Câmara Municipal.

4.2. A instalação ou alteração de estabelecimento industrial, no presente loteamento, deve ser sujeito ao licenciamento nos termos do SIR – Sistema da Indústria Responsável.

Alcácer do Sal, 5 de setembro de 2025

MÁRIO CONCEIÇÃO
Arquitecto