



**Portaria n.º 156/94**

de 18 de Março

Considerando que a Assembleia Municipal de Vendas Novas aprovou, em 17 de Setembro de 1993, o Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas;

Considerando que foi realizado o inquérito público nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando os pareceres emitidos pela Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, Direcção-Geral das Florestas, Delegação Regional da Indústria e Ener-

gia do Alentejo, Companhia dos Caminhos de Ferro Portugueses, Direcção de Estradas do Distrito de Évora, Electricidade de Portugal, Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais do Alentejo, Direcção do Serviço de Fortificações e Obras do Exército e pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território;

Considerando que se verificou a conformidade formal do Plano de Pormenor com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, excepto nos pontos abaixo mencionados, a sua articulação com os demais planos municipais eficazes e com outros planos, programas e projectos de interesse para o município ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Assim:

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 52/93, de 10 de Setembro, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 226, de 25 de Setembro de 1993:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, o seguinte:

1.º É ratificado o Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas, cujo regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

2.º Fica excluído de ratificação o n.º 4.4 por ser desconforme com o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, devendo todas as remissões para diplomas já revogados ser interpretadas como relativas à legislação em vigor.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 9 de Fevereiro de 1994.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

### Regulamento do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

1.1. — O Plano de Pormenor da zona industrial de Vendas Novas insere-se na área prevista pelo PDM em estudo.

1.2. — A área de intervenção é a constante na planta de síntese.

1.3. — Neste loteamento será permitida a instalação de unidades industriais das classes D, C e B previstas no Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, desde que, quanto às terceiras, o processo de fabrico e os dispositivos antipoluição a instalar reduzam a poluição a valores técnicos aceitáveis e ao articulado no capítulo IV.

## CAPÍTULO II

### Condicionamentos arquitectónicos e urbanísticos

2.1. — Todos os lotes previstos no Plano objecto deste Regulamento destinam-se a implantação de edifícios e instalações de carácter industrial, incluindo-se os destinados a armazéns, depósitos, silos, laboratórios, actividades de natureza social (sanitários, balneários/vestiários e administrativos) e recreativa dos trabalhadores, como também a habitação para pessoal vigilante e manutenção, quando justificável.

2.2. — No loteamento, as edificações ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos urbanísticos:

- Superfície de implantação (SC)  $\leq 50\%$ , incluindo as áreas destinadas a salas de aula, instalações para tempos livres, actividades culturais, recreativas ou desportivas e as áreas destinadas a instalações de carácter social, tais como cantinas ou messes, postos médicos, salas de amamentação ou creches;
- Todas as edificações não deverão ultrapassar uma altura superior a 6,5 m nas fachadas e uma altura de 9,5 m nas coberturas, salvo em condições devidamente justificadas decorrentes da necessidade de processos de fabrico ou equipamento a instalar;

- Superfície não impermeabilizada  $\geq 25\%$  do lote;
- Área de estacionamento não inferior a 10% da superfície de pavimento útil das edificações;
- A altura de cada corpo de uma edificação não deverá ultrapassar um plano de 45º definido a partir de qualquer dos limites do lote, salvo em condições devidamente justificadas decorrentes da necessidade de processos de fabrico ou equipamento a instalar;
- O afastamento das edificações do limite frontal do lote deverá ser igual a metade da respectiva altura, com uma distância mínima de 20 m para lotes com uma área  $\geq 6000 \text{ m}^2$  e 10 m para lotes com área inferior;
- Nas faixas de protecção entre as edificações industriais e os limites do lote apenas serão admitidas construções de baixa altura, tais como portarias e postos de transformação, respeitando-se sempre a distância mínima de 5 m aos limites daquele;
- Nos lotes com área inferior a 3000 m<sup>2</sup>, a superfície destinada a habitação para pessoal afecto à vigilância não poderá ser superior a 130 m<sup>2</sup>, sem prejuízo do cumprimento das normas de sanidade definidas pela legislação em vigor;
- 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 projecto de enquadramento paisagístico a submeter à aprovação da Câmara Municipal, tendo em conta o disposto nas alíneas seguintes;
- Nos arranjos paisagísticos deverão utilizar-se, de preferência, espécies indígenas;
- O enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deverá ser efectuado por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem de 50% de folha persistente.

2.3. — Os edifícios respeitarão o tipo de ocupações isoladas ou geminadas e serão sempre implantadas alinhadas pela frente, de acordo com o previsto na planta síntese, para cada lote.

A cota da soleira deverá ser sempre de 50 cm acima da cota do terreno envolvente.

2.4. — Serão construídos muros ou redes divisórias entre logradouros com altura de 2 m.

2.5. — O muro frontal deverá ter um soco com 0,50 m de altura em alvenaria revestida ou pintada sempre em tons claros e a restante altura, de 1,50 m, em rede.

2.6. — Face às características especiais previstas para a ocupação do lote n.º 70, equipamento, o preceituado neste Regulamento não se aplicará a este lote.

Assim, a ocupação do lote deverá vir a ser regulamentada em função das necessidades que a Câmara venha a sentir ao longo do desenvolvimento da urbanização, do preceituado no RGEU e dos regulamentos municipais.

2.7. — Quadro de áreas:

Área total do terreno — 792 464 m<sup>2</sup>;  
 Área total da 1.ª fase — 541 978 m<sup>2</sup>;  
 Área total da 2.ª fase — 158 360 m<sup>2</sup>;  
 Área total da 3.ª fase — 92 126 m<sup>2</sup>;  
 Número de lotes total — 119;  
 Número de lotes da 1.ª fase — 74;  
 Número de lotes da 2.ª fase — 30;  
 Número de lotes da 3.ª fase — 15.

2.8. — Os condicionalismos urbanísticos mencionados nas alíneas a), b), c) e e) do n.º 2.2 não são aplicáveis ao lote n.º 1, que se submeterá aos seguintes:

- Superfície de implantação (SC)  $\leq 70\%$ , incluindo as áreas destinadas a salas de aula, instalações para tempos livres, actividades culturais, recreativas, desportivas, as áreas destinadas a instalações de carácter social, tais como cantinas ou messes, postos médicos, salas de amamentação e creches.
- As edificações destinadas às áreas administrativas e social não poderão ultrapassar a altura prevista na alínea b) do n.º 2.2, enquanto as destinadas à área fabril poderão ir até 20 m, no caso de necessidade decorrente de processos de fabrico ou equipamento a instalar;
- A superfície não impermeabilizada será a máxima que vier definida, como possível, vindo a superfície de implantação e o estacionamento.

2.9. — Deverão ser garantidas duas faixas de protecção arborizadas, uma a poente com 25 m de largura e outra a sul com 30 m, confinante com a via férrea.

2.10 — As excepções consagradas no número anterior são pessoais da Karmann-Ghia de Portugal — Indústria e Comércio de Automóveis, L.ª, caducando se a mesma ceder, a qualquer título, o direito de propriedade do lote n.º 1.

### CAPÍTULO III

#### Condicionamentos relativos a infra-estruturas

3.1 — Os lotes que necessitem de alimentação eléctrica com potência igual ou superior a 100 kVA deverão prever a construção de um espaço próprio para a construção de um PT privativo.

3.2 — A rede pública de distribuição de água incluirá bocas de incêndio, respeitando as seguintes condições:

- a) O serviço de incêndio só poderá ser manobrado pelo pessoal responsável pela gestão da zona de bombeiros, salvo em casos de reconhecida emergência;
- b) Os estabelecimentos industriais deverão instalar um serviço de incêndio privativo — coluna seca —, ao qual ligarão as viaturas dos bombeiros, com a possibilidade de funcionamento também com a água da rede pública, através de um ramal, provida de válvula adequada, devidamente selado e de exclusiva utilização apenas em caso de emergência.

3.3 — As ligações às redes públicas de infra-estruturas são encargo dos estabelecimentos industriais, as quais deverão ser requeridas à Câmara Municipal de Vendas Novas ou entidades concessionárias, a quem deverão ser pagos os respectivos custos de instalação, utilização e consumo.

### CAPÍTULO IV

#### Condicionamentos relativos aos estabelecimentos industriais

4.1 — Não será permitida a instalação de estabelecimentos industriais da classe A, constante da tabela anexa ao Regulamento de Exercício da Actividade Industrial — Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março.

4.2 — É permitida a instalação de estabelecimentos das classes B e C, constantes da mesma tabela, com as seguintes condicionantes:

- a) O abastecimento de água deverá processar-se, sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição;
- b) Os estabelecimentos industriais que prevejam consumos de água instantâneos iguais ou superiores a 0,5 l/s serão responsáveis pelo estudo individualizado de avaliação do comportamento da rede pública e ajustamentos subsequentes, se necessário, ou como alternativa complementar as suas necessidades específicas com captação e tratamento próprios;
- c) Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de colectores municipais desde que cumpram com o disposto no anexo XXVII do Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março; caso contrário, serão obrigatoriamente sujeitos a um pré-tratamento da responsabilidade do estabelecimento industrial. 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 de antipoluição, por forma a cumprir com a legislação em vigor sobre emissões para a atmosfera de substâncias poluentes;
- e) Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características destes o permitam, acordar com a Câmara Municipal de Vendas Novas a sua recolha, transporte e destino final; caso contrário serão responsáveis pelo seu destino final;
- f) É rigorosamente proibido o lançamento de óleos usados na rede de colectores municipais. Os estabelecimentos industriais detentores daquele resíduo deverão armazená-lo para posterior tratamento, nos termos da legislação em vigor;
- g) Os estabelecimentos industriais que utilizem substâncias perigosas e se encontrem nas condições previstas no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 224/87, de 3 de Junho, deverão, obrigatoriamente, cumprir o preceituado naquele diploma, nomeadamente os artigos 7.º, 14.º e 15.º;
- h) Os estabelecimentos industriais geradores de poluição sonora deverão prever medidas adequadas de antipoluição, de forma a cumprir a legislação em vigor sobre o ruído.

4.3 — É permitida a instalação de estabelecimentos da classe D, constantes da tabela anexa do REAI, sem quaisquer condicionamentos específicos.

4.4 — A concessão de alvará de licença de construção, para instalação ou alteração dos estabelecimentos industriais, ficará condicionada à apresentação, pelo interessado, de documento comprovativo do licenciamento efectuado pela Direcção-Geral da Indústria.

Fases	Número do lote	Área do lote (em metros quadrados)
	1	51 000
	2	6 522
	3	6 600
	4	6 600
	5	6 600
	6	6 600
	7	6 600
	8	8 307
	9	9 648
	10	3 120
	11	2 700
	12	2 700
	13	2 664
	14	2 664
	15	2 700
	16	2 126
	17	1 650
	18	1 650
	19	1 650
	20	1 650
	21	1 650
	22	1 650
	23	1 650
	24	1 650
	25	1 650
	26	1 650
	27	1 650
	28	1 600
	29	1 628
	30	1 650
	31	1 650
	32	1 650
	33	1 650
	34	1 650
1.ª fase.....	34	1 650
	35	1 650
	36	1 650
	37	1 650
	38	1 650
	39	1 650
	40	3 218
	41	2 700
	42	2 700
	43	2 700
	44	2 700
	45	2 700
	46	2 700
	47	3 435
	48	5 050
	49	5 730
	50	6 720
	51	4 100
	52	3 720
	53	5 820
	54	4 800
	55	3 720
	56	2 760
	57	3 720
	58	4 770
	59	5 880
	60	6 870
	61	4 650
	62	5 927
	63	6 490
	64	4 820
	65	4 650
	66	4 650
	67	5 812
	68	3 875

Fases	Número do lote	Área do lote (em metros quadrados)
1.ª fase.....	69	5 780
	70	44 500
	71	10 800
	72	10 850
	73	10 850
	74	10 850
<b>Total .....</b>		<b>386 046</b>

2.ª fase.....	75	8 190
	76	6 500
	77	6 500
	78	6 500
	79	6 500
	80	6 500
	81	7 685
	82	3 590
	83	3 612
	84	3 612
	85	3 760
	86	3 402
	87	3 382
	88	3 612
	89	3 612
90	3 590	
91	3 430	
92	4 160	
93	4 160	
94	7 600	
95	3 000	
96	3 000	
97	3 000	
98	3 000	

Fases	Número do lote	Área do lote (em metros quadrados)
2.ª fase.....	99	3 000
	100	3 000
	101	4 250
	102	4 500
	103	4 500
	104	4 090
<b>Total .....</b>		<b>135 237</b>

3.ª fase.....	105	14 400
	106	8 450
	107	6 300
	108	4 230
	109	5 350
	110	4 400
	111	3 800
	112	6 900
	113	4 538
	114	3 000
	115	3 000
	116	3 075
	117	6 190
118	5 800	
119	5 800	
<b>Total .....</b>		<b>85 233</b>

Metros quadrados

Área total do terreno — 1.ª fase ..... 541 978

Área total do terreno — 2.ª fase ..... 158 360

Área total do terreno — 3.ª fase ..... 92 126

