

**Proposta de Alteração ao
Plano de Pormenor da Zona industrial de Vila de Rei
3.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei**

I. ALTERAÇÃO AO PLANO PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE VILA DE REI

1.1 – Âmbito da Alteração ao Plano do Pormenor da Zona Industrial de Vila De Rei

A sociedade, a economia, a cultura, as necessidades e os interesses dos homens vivem em constante e sucessiva transformação, facto que se vai refletindo em todo o seu meio envolvente, e consequentemente, no seu território.

Estes acontecimentos que, de uma forma mais ou menos marcada, impõem uma adaptação da lei às novas realidades, demonstrando o quão importante é que os Planos Urbanísticos vinculem e proporcionem o crescimento e o desenvolvimento de um município a um modelo com alguma flexibilidade, acrescentando o facto de que é impossível prever fenómenos e oportunidades que em muito extravasam as dinâmicas municipais.

Desta forma é importante que o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei (doravante PP), enquanto instrumento de gestão, constitua um instrumento orientador de estratégias de desenvolvimento, de modo a garantir a valorização e sustentabilidade do território municipal, nomeadamente, através da infraestruturização de pressupostos diferenciados e basilares aptos e eficazes à progressão e proteção de um município.

Volvidos quase sete anos após a 2.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei (PP), publicada em Diário da República, n.º 19, 2.ª série, de 28 de janeiro, através do Aviso n.º 2259/2008, cuja entrada em vigor inicial foi publicada em Diário da Republica n.º 209, 2ª série, de 9 de setembro de 1995 através da Declaração, cuja primeira alteração foi publicada através da Declaração publicada em Diário da Republica n.º 30, 2ªsérie, de 5 de fevereiro de 1997, torna-se necessário proceder a nova alteração, para que o mesmo possa dar resposta a um conjunto de situações emergentes e atuais decorrentes da evolução das condições económicas, sociais e ambientais que estiveram na base das suas opções iniciais.

A verdade é se verificam atualmente necessidades de expansão de algumas indústrias/estabelecimentos de comércio instalados em parcelas da zona industrial de Vila de Rei, não se

tendo concretizado a procura efetiva por lotes destinados a equipamentos coletivos situados na zona industrial de Vila de Rei. Permitir que entidades se expandam para lotes contíguos aos já ocupados torna-se premente na medida em que a expansão é facilitada pela diminuição de custos face à criação de novas unidades noutros locais (fato que constitui por si só um constrangimento ao seu desenvolvimento) e por outro lado propicia a criação de mais postos de trabalho, razões que justificam a necessidade da presente alteração.

Dado que o atual PP apenas dispõe de três parcelas destinadas a equipamentos para as quais não houve procura até aos dias de hoje, e porque a área ocupada por uma dessas parcelas é necessária para a expansão eventual das atividades já desenvolvidas noutros lotes.

Considerando ainda que as alterações se traduzem basicamente em:

- Alterar o uso das parcelas C e D, de “equipamento coletivo” para “indústria, armazéns, comércio, serviços”;

- Na parcela B criar 4 parcelas alterando-se o uso da área ocupada pela parcela B, de “equipamento coletivo” para “indústria, armazéns, comércio, serviços”. As quatro parcelas resultantes da divisão da originária parcela B destinam-se a proporcionar, se necessário, a agregação a/às parcelas 20, 21, 27, 22 ou 23;

- Adequar os parâmetros urbanísticos dos restantes lotes, aos definidos no plano de urbanização de Vila de Rei, passando de 40% para 60 % de área coberta, alterando assim o estipulado no artigo 5.º do regulamento do plano de pormenor da zona industrial de Vila de Rei.

- Da presente alteração não resulta a necessidade de criar mais vias ou infraestruturas;

A presente proposta prevê uma pequena alteração ao PP, cujo procedimento é o previsto no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

A situação enquadra-se na alínea a) do n.º 2 do artigo mais gera 115.º, do mencionado diploma legal, dada a indispensabilidade de dar resposta a uma nova necessidade, entretanto surgida, em consequência de uma alteração das circunstâncias que estiveram subjacentes à elaboração do plano.

O facto de agora surgirem necessidades não previstas inicialmente determina que o procedimento adequado seja o de alteração.

A alteração possui um carácter parcial, restringe-se a uma parte delimitada da respetiva área de intervenção do Plano, bem como, pretende-se aplicar a todos os lotes o aumento de 40% para 60% de área coberta.

Importa salientar que a presente alteração não possibilita a admissibilidade de projetos incluídos no Anexo I e Anexo II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio.

2 - Alterações ao Regulamento do Plano Pormenor da zona industrial de Vila de Rei

identificação da parcela	Plano em Vigor			Alterações ao plano pretendidas			
	área da parcela m2	área coberta m2	uso da parcela	identificação da parcela	área da parcela m2	área coberta m2	uso da parcela
B	4284,22	1712,57	Equipamento coletivo	B1	948,56	569,14	indústria, armazéns comércio e serviço
				B2	1122,62	673,57	indústria, armazéns comércio e serviço
				B3	1264,53	758,68	indústria, armazéns comércio e serviço
				B4	948,51	569,11	indústria, armazéns comércio e serviço

C	1130,57	450,20	Equipamento coletivo	C	1130,57	678,34	industria, armazéns comercio e serviço
D	1389,24	502,94	Equipamento coletivo	D	1389,24	833,54	industria, armazéns comercio e serviço

Ainda relativamente aos restantes lotes propõem-se a alteração da área coberta para os seguintes valores:

Plano em Vigor				Alterações ao plano pretendidas
identificação da parcela	área da parcela m2	área coberta m2		área coberta m2
1	55180	22072,00		33108
2	2336	934,40		1401,60
3	2333,80	933,52		1400,28
4	1722,10	688,84		1033,26
5	1909,60	763,84		1145,76
6-7	3120,20	1248,08		1872,12
8-12	2000	800		1200
9-13-14	2912	1164,80		1747,20
10	1000	400		600
11	1000	400		600
15-16	1750	700		1050

17	875	350	525
18	2220,30	888,12	1332,18
19	1800	720	1080
20	1800	720	1080
21	1750	700	1050
22	1750	700	1050
23	1500	600	900
24	1467	586,80	880.20
25	1426,10	570,44	855,66
26	910,50	287,50	546,30
27	910,50	287,50	546,30

Para o cálculo dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente o cálculo do índice de implantação, utilizou-se o coeficiente estipulado no Plano de Urbanização de Vila de Rei, definido no artigo 27.º de 60%, de modo a harmonizar com as zonas classificadas no Plano de Urbanização como Zona industrial de expansão.

O artigo 26.º do Plano de urbanização de Vila de Rei, é o que se aplica à zona em concreto, só que a mesma determina que as condições de utilização da zona industrial existente são as reguladas pelo respetivo plano de pormenor, que neste caso é o Plano de Pormenor da zona Industrial de Vila de Rei.

Artigo 26.º

Zona industrial existente

1 — *Esta zona constitui a zona industrial existente em Vila de Rei.*

2 — *As condições de utilização da zona industrial existente são reguladas pelo respetivo plano de pormenor eficaz.*

O Regulamento do Plano de Pormenor da Zona industrial de Vila de Rei, no ponto 1 do artigo 5.º, deverá igualmente ser alvo de alteração, de modo a permitir a semelhança da Zona industrial de expansão, passando o coeficiente de ocupação de 40% para 60%.

Na atual redação do Regulamento do Plano

Artigo 5.º

Condições de ocupação das parcelas

- 1 — A superfície coberta por cada parcela não poderá ser superior a 40 % da área do mesmo;*
- 2 — A altura das edificações não poderá ser superior a 10 m ao beiral das coberturas;*
- 3 — A relação do volume construído com a área coberta da respetiva parcela, não poderá exceder 5 m³/m²;*
- 4 — Dentro da área da parcela devem prever-se locais para carga e descarga, assim como para estacionamento com capacidade de responder às necessidades.*
- 5 — Da atividade desenvolvida com o número mínimo de 1 lugar para pesados por cada 500 m² de parcela e um lugar para ligeiros por cada 100 m² de superfície coberta;*
- 6 — As áreas destinadas à circulação interior estacionamentos, cargas e descargas e armazenagem a descoberto, serão devidamente pavimentadas, tendo em atenção tanto a boa conservação das parcelas e zonas envolventes como a necessidade de garantir um bom escoamento das águas pluviais;*
- 7 — Os acessos deverão ser assegurados pelos respetivos proprietários, permitindo fáceis e seguras manobras;*
- 8 — Muros e vedações:*
 - a — Nas curvas dos limites das parcelas confinantes com as vias, e numa extensão de 5 m para cada lado do final destas, apenas se permite vedação em rede ou grade com soco;*
 - b — Nas restantes situações é admitida a construção de vedações de alvenaria, betão ou materiais semelhantes, com altura máxima de 0,90 m acima do terreno, podendo ser encimado por vedação em rede ou grade e os muros de delimitação entre as parcelas poderão ter a altura de 1,80 m;*
- 9 — As distâncias de qualquer corpo construído aos limites das vias de acesso e aos limites das parcelas, não deverão nunca ser inferiores a 10 m e 5 m, respetivamente;*
- 10 — Devem ser reservados, no interior de cada parcela, espaços livres destinados a zona verde, devidamente tratada, na proporção mínima de 20 % da área da parcela. O arranjo e conservação desta zona, embora da responsabilidade dos utentes de cada parcela.*
- 11 — Nas parcelas destinadas a equipamentos coletivos mencionados na planta de implantação, deverão ser instalados equipamentos de carácter social, desportivo, cultural e recreativo de acordo com os parâmetros definidos no quadro patente na planta de implantação já referida*

Proposta de Alteração ao artigo 5.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei

Artigo 5.º

Condições de ocupação das parcelas

- 1 — A superfície coberta por cada parcela não poderá ser superior a 60 % da área do mesmo;*

- 2 — A altura das edificações não poderá ser superior a 10 m ao beiral das coberturas;
- 3 — Dentro da área da parcela devem prever-se locais para carga e descarga, assim como para estacionamento com capacidade de responder às necessidades.
- 4 — Os acessos deverão ser assegurados pelos respetivos proprietários, permitindo fáceis e seguras manobras;

II. LOCALIZAÇÃO

Tendo por objetivo a alteração de três espaços na classe de “equipamento coletivo” para “indústria, armazéns, comércio, serviços”, importa localizá-lo no espaço do Plano de Pormenor, não sendo abrangido por nenhuma das Condicionantes de RAN e REN.

Áreas a desafetar de Espaços Condicionados

De acordo com a Planta Atualizada de Condicionantes, a área que se pretende alterar na planta de ordenamento do Plano de Pormenor não apresenta condicionantes

Relatório de dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica – 3.ª alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei

I. INTRODUÇÃO

1– Nota introdutória

A Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) é um instrumento de avaliação de impactes de natureza estratégica cujo objetivo é facilitar a integração ambiental e a avaliação de oportunidades e riscos de estratégias de ação no quadro de um desenvolvimento sustentável.

De acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, serve o presente relatório para fundamentar a dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica da proposta de alteração ao Regulamento do Plano Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, adiante designada de PP.

II. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro procedeu à aplicação, no âmbito do sistema de gestão territorial, do regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas em articulação com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho – diploma que transpôs para a ordem jurídica interna as Diretivas n.º2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Concelho, de 27 de Junho e 2003/35/CE, do Parlamento Europeu e do Concelho, de 26 de Maio – de modo a incorporar nos procedimentos de elaboração, acompanhamento, participação pública e aprovação dos instrumentos de gestão territorial, a análise sistemática dos seus efeitos ambientais.

Nos termos do n.º1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Compete nos termos do n.º 2 do artigo 120.º do mesmo diploma, à entidade com responsabilidade pela alteração do plano, neste caso a Câmara Municipal de Vila de Rei, a qualificação das alterações como sendo suscetíveis ou não de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 04 de maio.

Atendendo ao consignado no n.º 2 do Anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho na sua atual redação é possível justificar atendendo às características das atividades que se considera provável implementar na área do plano e dos seus possíveis efeitos no ambiente, a não submissão do presente plano a avaliação ambiental estratégica. Assim, podemos indicar, desde já, os seguintes aspetos os quais se explicitarão a final:

- a) A inexistência de efeitos significativos no ambiente, pelo que não se aplicam os critérios de probabilidade, de duração, frequência e reversibilidade dos mesmos;
- b) A inexistência de efeitos cumulativos significativos;
- c) A inexistência de quaisquer efeitos significativos transfronteiriços;
- d) A inexistência de riscos significativos para a saúde humana ou para o ambiente;
- e) A inexistência de efeitos significativos em termos de dimensão espacial;
- f) O exíguo valor e vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, tendo em conta as características naturais específicas ou património cultural, mesmo admitindo a possibilidade remota de ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental e a utilização intensiva do solo;
- g) A inexistência de efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

1– Fundamentação para a não Avaliação Ambiental Estratégica

De acordo com o n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho na sua atual redação estão sujeitos a avaliação ambiental estratégica:

a) Os planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na sua atual redação;

b) Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;

c) Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Por outro lado, segundo o disposto no n.º1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.

A referida alteração apenas permite a alteração do uso dos lotes B, C e D de equipamentos para industria, comercio, serviços e armazéns, bem como o aumento do índice de área coberta de 40 %para 60%, não interferindo com alterações fora do plano, ou zonas que anteriormente não permitissem a construção deste modo as alterações não implicam efeitos significativos no ambiente, não sendo admissível a existência de projetos incluídos no Anexo I e Anexo II, do Decreto-Lei 69/2000, de 3 de Maio, na sua nova redação.

No presente caso, trata-se de uma área que já se encontra inserida na zona do Plano de Pormenor da Zona industrial de Vila de Rei, área esta classificada no plano de Urbanização como Zona industrial existente e apenas se pretende alterar o uso das parcelas B, C e D, de equipamentos para industria comercio, serviços e armazéns, bem como a alteração do índice de área coberta das restantes parcelas de 40% para 60%.

Assim, e de acordo com a mencionada proposta de alteração, são considerados como não tendo efeitos significativos no ambiente os projetos que não se enquadrem no regime jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental, bem como os projetos que tendo sido objeto de processo de Avaliação de Impacte Ambiental, já tenham obtido, à data da entrada em vigor da alteração, de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável ou favorável condicionada, o que afasta, desde logo, a mencionada alteração do disposto no artigo 3.º, n.º1 do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de Junho.

Com efeito, os projetos a que esta alteração se aplica ou não estão sujeitos a Avaliação Impacte Ambiental nos termos do Decreto-Lei n.º 69/2000 e então não se enquadram no disposto no art. 3.º, n.º1 alínea a) do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, ou já foram avaliados do ponto de vista ambiental, tendo obtido uma DIA favorável ou favorável condicionada.

Deste modo, face à natureza da alteração do Plano de Pormenor da zona Industrial de Vila de Rei em causa, e de acordo com o disposto no n.º3 do artigo 96.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e na alínea a) do n.º1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, encontra-se suficientemente fundamentada

a inexigibilidade desta alteração do Regulamento do PDM ser sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica, uma vez que a alteração em questão não é suscetível de produzir efeitos no ambiente.

2- Eventuais efeitos significativos no ambiente decorrente da aplicação da alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei

2.1 Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente

a) Identificação do projeto e do seu enquadramento no Decreto-Lei n.º 151 -B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação;

- Não se trata da construção ou ampliação de zonas urbanas ou de novos lotes urbanos, já existentes e inseridos no Plano de Pormenor, trata-se apenas de um aproveitamento de área já classificada como equipamentos, e que a mesma não havendo o interesse nem a necessidade da existência de áreas ou parcelas vocacionadas para a utilização de equipamentos, que as mesmas permitam o uso de indústria, comércio, serviços, ou armazém, a semelhança do uso já aprovado no referido plano para as restantes parcelas, ou que permitam uma possível ampliação dos lotes já existentes, de modo a que as unidades industriais já existentes possam ser ampliadas e de modo a evitar a transferência dessas atividades económicas para outras zonas ou outras regiões, e assim empobrecer o a atividade económica do concelho de Vila de Rei.

O Plano Pormenor da zona Industrial de Vila de Rei, compreende uma área total inferior aos parâmetros definidos na a) do ponto 10 do anexo II a que se refere a alínea b) do n.º3 do artigo 1.º, do decreto lei mencionado em epigrafe, dado que a intervenção é inferior a 20 ha.

ANEXO II

(a que se refere a alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º)

10 — Projetos de infraestruturas

<i>Tipo de projetos</i>	<i>Caso Geral</i>	<i>Áreas Sensíveis</i>
<i>a) Projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas.</i>	<i>AIA obrigatória: Parques industriais ≥ 20 ha. Loteamentos industriais com área ≥ 20 ha. Plataformas logísticas ≥ 15 ha.</i>	<i>AIA obrigatória: Limiares previstos para o caso geral. Análise caso a caso: Todos os que não se encontrem abrangidos pelos limiares definidos para o caso geral.</i>

- b) **Identificação da fase em que o projeto será sujeito a procedimento de AIA e dos eventuais antecedentes, incluindo identificação dos planos ou programas sujeitos a avaliação ambiental ao abrigo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, com incidência na área de implantação do projeto ou nos quais este esteja enquadrado;**

Pretende-se apenas alterar a utilização das parcelas B, C e D do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, nomeadamente:

- Lote B – a alteração de uso de equipamentos para: industria, comercio, serviços e armazéns, e dividir esta parcela em 4 parcelas para ampliação das parcelas 20, 21, 26, 27, 22 e 23, respetivamente, de modo a que as atividades que existem ou venham a existir nestas parcelas possam ampliar a sua atividade.

- Lote C e Lote D - a alteração de uso de equipamentos para: industria, comercio, serviços e armazéns, pois passados estes anos todos em que está em vigor o Plano de Pormenor da zona Industrial de Vila de Rei, não existe pretensão para a instalação de equipamentos, mas existe muita procura para instalar nos referidos lotes industrias ou comércios. Os Equipamentos não se justificam nestes locais dada a existência de equipamentos nas mediações da zona industrial, nomeadamente o quartel dos bombeiros, o Hotel Vila de Rei, o Complexo desportivo.

Pretende-se igualmente harmonizar os índices para a área coberta de modo a passar de 40% para 60% de área coberta.

- c) **Identificação do proponente e da entidade licenciadora ou competente para a autorização;**

A entidade licenciadora será única e exclusivamente o município de Vila de Rei.

- d) **Descrição dos objetivos e estrutura do PDA bem como da metodologia adotada para elaboração da mesma;**

O objetivo do pedido de dispensa ambiental, é única e exclusivamente o pedido de Alteração do Plano de Pormenor da Zona industrial de Vila de Rei, para permitir a junção de parcelas para ampliação das industrias e comércios já existentes ou que venham a existir, bem como alterar a utilização dos lotes C e D de equipamentos para industria, comercio, serviços e armazéns, bem como, alterar o artigo 5.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, de modo a permitir uma superfície coberta por cada parcela de 60%.

e) Identificação da equipa responsável pela elaboração da PDA.

Serviços técnicos do município de Vila de Rei

3 — Caracterização do projeto:

a) Descrição dos objetivos e justificação do projeto;

Pretende-se alterar o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, plano este que foi revisto em 1995, publicado em diário da república II série, Declaração 28-7-95, tendo sofrido já duas alterações, a 1.ª alteração que ocorreu foi publicada em diário da república em Declaração 23-1-97 e a segunda publicada em Diário da República, 2.ª série — N.º 19 — 28 de janeiro de 2008, através do aviso n.º Aviso n.º 2259/2008.

A alteração ao plano consiste, apenas, em alterar a utilização das parcelas B, C e D do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, nomeadamente:

- Lote B – a alteração de uso de equipamentos para: industria, comercio, serviços e armazéns, e dividir esta parcela em 4 parcelas para ampliação das parcelas 20, 21, 26, 27, 22 e 23, respetivamente, de modo a que as atividades que existem ou venham a existir nestas parcelas possam ampliar a sua atividade.

- Lote C e Lote D - a alteração de uso de equipamentos para: industria, comercio, serviços e armazéns, pois passados estes anos todos em que está em vigor o Plano de Pormenor da zona Industrial de Vila de Rei, não existe pretensão para a instalação de equipamentos, mas existe muita procura para instalar nos referidos lotes industrias ou comércios. Os Equipamentos não se justificam nestes locais dada a existência de equipamentos nas mediações da zona industrial, nomeadamente o quartel dos bombeiros, o Hotel Vila de Rei, o Complexo desportivo.

Pretende-se igualmente alterar o artigo 5.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, de modo a permitir uma superfície coberta por cada parcela de 60%.

b) Descrição do projeto, incluindo, sempre que aplicável, os principais processos tecnológicos envolvidos;

Como referido anteriormente, o Plano de pormenor já existe a algumas décadas, estando já praticamente edificado e em funcionamento, e dada a centralidade e a localização da mesma zona continua a ser muito procurada, tanto para a instalação de novos comércios, como para a ampliação das industrias e ou comércios que já estão a funcionar no local.

Assim, existem 3 parcelas, a Parcela B, C e D, que no referido plano estão como vocacionadas para equipamentos e que o mesmo não se traduziu na sua ocupação. No entanto verifica-se uma grande procura para a cedência das parcelas para a instalação de comércio, indústrias e armazéns, como os restantes lotes da área do Plano de pormenor da zona Industrial de Vila de Rei. Com o passar dos anos verifica-se igualmente a necessidade das empresas que já se encontram instaladas na referida zona industrial ampliarem e crescerem, fruto da economia e do crescimento económico, o que muito nos satisfaz. Mas o espaço é limitado pelo que e havendo o lote B destinado a equipamentos, pretende-se que este possa vir a ser reparcelado em 4 novas parcelas para que possa permitir às unidades já existentes e ou que venham a existir ampliar o seu negócio, evitando assim a sua deslocação para outro lugar e o concelho de Vila de Rei perder atividades económicas, postos de trabalho, população, que são fundamentais para o concelho de Vila de Rei, para o interior do país e para a região.

Pretende-se a alteração ao plano de pormenor da Zona industrial de Vila de Rei, que consiste, apenas, em alterar a utilização das parcelas B, C e D do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, nomeadamente:

- Lote B – a alteração de uso de equipamentos para: indústria, comércio, serviços e armazéns, e dividir esta parcela em 4 parcelas para ampliação das parcelas 20, 21, 26, 27, 22 e 23, respetivamente, de modo a que as atividades que existem ou venham a existir nestas parcelas possam ampliar a sua atividade.

- Lote C e Lote D - a alteração de uso de equipamentos para: indústria, comércio, serviços e armazéns, pois passados estes anos todos em que está em vigor o Plano de Pormenor da zona Industrial de Vila de Rei, não existe pretensão para a instalação de equipamentos, mas existe muita procura para instalar nos referidos lotes indústrias ou comércio. Os Equipamentos não se justificam nestes locais dada a existência de equipamentos nas mediações da zona industrial, nomeadamente o quartel dos bombeiros, o Hotel Vila de Rei, o Complexo desportivo.

De salientar que não se altera a área das parcelas do plano, onde já é permitida a edificação. Apenas se reconfigura a parcela B para expansão das atividades que existem ou venham a existir nas parcelas confinantes, bem como a alteração do uso das parcelas B, C e D de equipamentos para indústria, comércio, serviços e armazéns, uma vez que existe muita procura para estas novas utilizações e para equipamentos não existe procura para este local, porque dada a localização da mesma, assim não o justifica, dado existirem já equipamentos na zona envolvente.

Pretende-se igualmente alterar o artigo 5.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, de modo a permitir uma superfície coberta por cada parcela de 60%.

c) Identificação das alternativas a considerar (localização, dimensão, conceção, técnicas e processos de construção, exploração e desativação);

Não foram tidas em conta alternativas dado que a Zona Industrial de Vila de Rei, é única e exclusivamente aquela.

d) Identificação das principais ações associadas às fases de construção, exploração e desativação;

As principais ações associadas é única e exclusivamente a alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, são elas:

- Lote B – a alteração de uso de equipamentos para: industria, comercio, serviços e armazéns, e dividir esta parcela em 4 parcelas para ampliação das parcelas 20, 21, 26, 27, 22 e 23, respetivamente, de modo a que as atividades que existem ou venham a existir nestas parcelas possam ampliar a sua atividade.

- Lote C e Lote D - a alteração de uso de equipamentos para: industria, comercio, serviços e armazéns, pois passados estes anos todos em que está em vigor o Plano de Pormenor da zona Industrial de Vila de Rei, não existe pretensão para a instalação de equipamentos, mas existe muita procura para instalar nos referidos lotes industrias ou comércios.

e) Identificação dos principais tipos de materiais utilizados ou produzidos, incluindo matérias-primas, secundárias e acessórias, formas de energia utilizada e produzida e substâncias e misturas utilizadas, armazenadas e produzidas;

Não se aplica a presente alínea a alteração do plano

f) Identificação dos principais tipos de efluentes, resíduos e emissões, nas várias fases do projeto;

Este item não se aplica a este projeto.

g) Identificação das «substâncias perigosas», na aceção da alínea s) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, passíveis de estar presentes no estabelecimento, com informação relativa à classificação de perigosidade e indicação da quantidade prevista, quando aplicável o regime jurídico previsto naquele diploma, relativo à prevenção de acidentes graves que envolvam

substâncias perigosas e a limitação das suas consequências para o homem e o ambiente;

Não aplicável.

h) Indicação de projetos associados ou complementares;

Apenas se pretende alterar o Plano de Pormenor.

i) Programação temporal das fases de construção, exploração e desativação e sua relação, quando aplicável, com o regime de licenciamento ou de concessão.

Prevê-se uma duração de 1 mês.

4 — Localização do projeto:

a) Localização do projeto, com indicação da região, concelhos e freguesias, acompanhada de cartografia à escala adequada, georreferenciada em conformidade com especificações técnicas definidas em documento disponível no sítio da autoridade nacional de AIA na Internet;

Este projeto localiza-se no concelho e freguesia de Vila de Rei.

b) Identificação das áreas sensíveis [na aceção da alínea a) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro] situadas na área de influência do projeto e respetiva representação cartográfica;

Não aplicável, por inexistência de zonas sensíveis, quer na área de intervenção quer nas áreas contíguas.

c) Conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial e/ou do espaço marinho e com as servidões e restrições de utilidade pública;

Trata-se de uma alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, não ampliando a área onde já é permitida a edificação, apenas se pretende alterar os parâmetros urbanísticos e a utilização de algumas parcelas.

d) Descrição sumária da área de implantação do projeto e sua envolvente direta, identificando eventuais condicionantes, nomeadamente equipamentos e infraestruturas potencialmente afetados pelo projeto.

O projeto em questão não vai causar quaisquer condicionantes, tanto em termos de infraestruturas, como de equipamentos. Podemos mencionar que o mesmo tem como objetivo não

afastar do nosso território alguns operadores económicos e chamar outros de modo a termos mais e melhor atividade económica no concelho.

5 — Identificação das questões significativas:

a) **principais ações associadas às fases de construção, exploração e desativação, com potenciais impactes significativos;**

Não se aplica

b) **potenciais impactes significativos, incluindo os cumulativos, sinérgicos ou residuais bem como os transfronteiriços;**

Não existem impactes para além dos já existentes

c) **Fatores ambientais relevantes, tendo em conta os potenciais impactes identificados;**

Não existem fatores ambientais relevantes

d) **Identificação de riscos ambientais, incluindo a identificação das questões significativas para efeitos de avaliação do risco de acidentes graves envolvendo substâncias perigosas, quando aplicável o regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, relativo à prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas e a limitação das suas consequências para o homem e o ambiente;**

Não existem riscos ambientais

e) **Aspetos que possam constituir condicionantes ao projeto;**

Não existem condicionantes

f) **Populações e grupos sociais potencialmente afetados ou interessados pelo projeto.**

Toda a população do concelho de Vila de Rei.

6 — Proposta metodológica para caracterização do estado atual do ambiente e sua previsível evolução sem projeto, para cada fator ambiental relevante anteriormente identificado, incluindo, nomeadamente:

a) **Objetivos e âmbito da caracterização;**

Não se aplica

- b) Critérios para definição da área de estudo;
Não se aplica
- c) Tipos de informação a recolher, incluindo limites geográficos e temporais;
Não se aplica
- d) Fontes de informação, incluindo entidades a contactar;
Não se aplica
- e) Metodologias de recolha e tratamento da informação;
Não se aplica
- f) Escalas da cartografia a apresentar.
Não se aplica

7 — Proposta metodológica para identificação e avaliação de impactes, para cada fator ambiental relevante anteriormente identificado, incluindo, nomeadamente:

- a) objetivos e âmbito da avaliação;
Não se aplica
- b) Métodos e modelos de previsão;
Não se aplica
- c) Critérios a adotar para:
 - a) Definição das fronteiras espaciais e temporais da análise;
Não se aplica
- ii) Classificação dos impactes significativos, incluindo os cumulativos, sinérgicos ou residuais bem como os transfronteiriços;
Não se aplica
- iii) Ponderação global dos impactes.
Não se aplica

8 — Proposta metodológica para análise comparativa de alternativas, sempre que aplicável.

Não se aplica

9 — Planeamento do EIA:

a) Estrutura do EIA;

Não se aplica

b) Indicação das especialidades técnicas envolvidas;

Não se aplica

c) Indicação dos potenciais condicionamentos à elaboração do EIA, nomeadamente os motivados pelas atividades de recolha e tratamento da informação.

Não se aplica

10 — Sempre que o projeto possa ter impactos no ambiente de um ou mais Estados, a PDA deve ser acompanhada de um documento traduzido para as línguas oficiais respetivas, contendo:

a) Resumo da caracterização e da localização do projeto;

Não se aplica

b) Síntese das questões significativas e das propostas metodológicas para caracterização do estado atual do ambiente e avaliação de impactos;

Não se aplica

c) Cartografia georreferenciada, incluindo planta de localização com implantação do projeto.

Não se aplica

11 - Características do Plano

a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensões e condições de funcionamento ou pela afetação dos recursos

A alteração agora proposta segue a linha da implementação do atual Plano de Pormenor, nomeadamente na reorganização das parcelas destinadas a equipamentos, alterando o uso destas parcelas para indústria, comércio serviços. A parcela B será repartida em 4 novas parcelas, de modo a permitir a ampliação dos lotes adjacentes.

b) O grau em que o Plano ou Programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia

As alterações propostas apenas dizem respeito ao Plano de Pormenor da zona Industrial de Vila de Rei, tendo repercussões no Plano de urbanização de Vila de Rei, mas somente na representação da planta de zonamento.

c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável

Pelas razões que já foram referidas atrás, entende-se que a proposta de alteração ao PP da Zona Industrial de Vila de Rei, promove o desenvolvimento sustentável, quer ao contribuir para o desenvolvimento e a criação de riqueza na região, sem afectar o ambiente.

Será uma classificação que irá promover a criação de mais postos de trabalho e marcar a região em termos económicos, estipulando o desenvolvimento regional de forma sustentável.

d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa

A presente alteração regulamentar apenas incide sobre a linha da implementação do atual Plano de Pormenor, nomeadamente a reorganização da parcela B e a alteração do uso das parcelas B, C e D destinadas a equipamentos para se utilizarem como industria, comercio, serviço e armazéns.

A presente alteração não incide num espaço que constitui uma classe de espaço especial de interesse natural ou paisagístico, nem apresenta recursos naturais de grande relevo.

Do ponto vista paisagístico, entende-se que não irá provocar impacto visual na paisagem, pois fica localizado e inserido dentro da área do plano.

Em conclusão considera-se que os impactes associados a este tipo de projectos não são significativos e minimizáveis, não apresentando efeitos ambientais que determinem a sua não realização.

A alteração regulamentar agora proposta incide apenas sobre uma pequena parte do território do concelho de Vila de Rei e entende-se que não irá trazer problemas ambientais assinaláveis.

A pertinência do Plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente

A alteração agora proposta segue a linha da implementação do atual Plano de Pormenor, nomeadamente permitindo a expansão dos lotes existentes

12 Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:

Como nota prévia em relação a este ponto, refira-se que a alteração proposta ao Plano de Pormenor da zona industrial de Vila de Rei, se aplica apenas a projetos que não estão sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental ou já foram avaliados do ponto de vista ambiental, tendo uma DIA favorável ou favorável Condicionada.

No primeiro caso, e por definição legal, uma vez que os projetos não estão sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental não são, à partida, suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente (cfr. Artigo 1.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio), enquanto no segundo caso, já foi realizada uma avaliação ambiental em sede de AIA, a qual foi favorável ou favorável condicionada, tendo sido, por conseguinte, analisados os impactes ambientais do projeto, concluindo-se pela não existência de impactes negativos significativos no ambiente.

a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos

Não aplicável

b) A natureza cumulativa dos efeitos

Não aplicável

c) A natureza transfronteiriça dos efeitos

Não aplicável

d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes

Não aplicável

e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da área susceptível de ser afectada

Não aplicável

f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a: características naturais específicas ou património cultural, ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, e utilização intensiva do solo

Não aplicável

g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Não aplicável

IV. Conclusão

Pela natureza das alterações ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, entende-se que as mesmas não irão produzir quaisquer efeitos no ambiente, uma vez que as alterações pretendidas são:

- Alterar o uso das parcelas C e D, de “equipamento coletivo” para “indústria, armazéns, comércio, serviços”;
- Na parcela B criar 4 parcelas alterando-se o uso da área ocupada pela parcela B, de “equipamento coletivo” para “indústria, armazéns, comércio, serviços”. As quatro parcelas resultantes da divisão da originária parcela B destinam-se a proporcionar, se necessário, a agregação a/às parcelas 20, 21, 27, 22 ou 23;
- Adequar os parâmetros urbanísticos dos restantes lotes, aos definidos no plano de urbanização de Vila de Rei, passando de 40% para 60 % de área coberta, alterando assim o estipulado no artigo 5.º do regulamento do plano de pormenor da zona industrial de Vila de Rei.
- Da presente alteração não resulta a necessidade de criar mais vias ou infraestruturas. Estas alterações não produzem efeitos significativos para o ambiente.

Pelo exposto, considera-se que o presente relatório de fundamentação de dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica justifica suficientemente, para que a proposta de alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei, possa ser qualificada como não suscetível de ter efeitos no ambiente, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 96.º do Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

Plantas

3.ª Alteração



Regulamento da alteração ao Plano de pormenor da Zona Industrial de Vila de Rei

3.ª Alteração



**3.ª Alteração ao
Regulamento da Zona Industrial de Vila de Rei
Disposições Gerais**

Artigo 1.º

Objeto e âmbito territorial

O presente Regulamento aplica-se na área de intervenção da Zona Industrial de Vila de Rei definida pela linha limite conforme planta de síntese.

Artigo 2.º

Natureza jurídica e força vinculativa

1 — O plano tem a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as iniciativas de natureza pública, quer para as de natureza privada;

2 — Na área abrangida pelo Plano, e para além das disposições do presente regulamento, serão observadas as normas legais e regulamentares em vigor.

Uso do Solo

Artigo 3.º

Condições a respeitar na seleção das indústrias a instalar e definição de prioridades

1 — Definição de prioridades

a) A instalação das Indústrias cuja laboração preveja elevado grau de poluição do ambiente ou dos próprios esgotos, só será autorizada após provas de que os métodos e sistemas a introduzir darão plena garantia de que a poluição será compatível com parâmetros aceitáveis;

b) Dado que as parcelas n.º 22, 23, 24 e 25 não se encontram ligados à rede pública de águas residuais, estando apenas prevista a sua ligação a uma fossa séptica, então nestas parcelas apenas se poderão instalar atividades compatíveis com esse sistema de tratamento, como são designadamente armazéns ou indústrias que apenas produzam águas residuais domésticas (provenientes de lavabos ou cozinhas) com volumes de descarga adequados ao sistema de tratamento, não sendo admissíveis indústrias do tipo 1 e 2, de acordo com a Portaria n.º 464/2003, de 6 de Junho.

2 — Condições a respeitar na seleção das indústrias a instalar:

a) Armazenamentos industriais;

b) Indústrias a montante e a jusante do sector agrícola que o promova e dinamize;

- c) Indústrias tipo trabalho intensivo que permitem quer a absorção de trabalhadores indiferenciados, provenientes de subemprego agrícola com fixação de quadros no Concelho, quer de indivíduos que procurem o primeiro emprego;
- d) Indústrias com atividades complementares das existentes, com vista a criação de ligações comerciais entre as mesmas e dinamização da zona industrial.

Artigo 4.º

Parcelas, agregação e desagregação

- 1 — Será permitida a agregação de duas ou mais parcelas, sempre que necessário, passando estas, nestas circunstâncias a constituir uma única para efeitos de aplicação do presente regulamento;
- 2 — Nos casos de não concretização de um empreendimento previsto para uma parcela resultante de agregação e face à sua consequente reversão a favor da Câmara Municipal, admite -se que a mesma possa ser parcelado de acordo com a sua configuração original, devendo estas, para todos os efeitos obedecer às disposições regulamentares.

Artigo 5.º

Condições de ocupação das parcelas

Artigo 5.º

Condições de ocupação das parcelas

- 1 — A superfície coberta por cada parcela não poderá ser superior a 60 % da área do mesmo;
- 2 — A altura das edificações não poderá ser superior a 10 m ao beiral das coberturas;
- 3 — Dentro da área da parcela devem prever-se locais para carga e descarga, assim como para estacionamento com capacidade de responder às necessidades.
- 4 — Os acessos deverão ser assegurados pelos respetivos proprietários, permitindo fáceis e seguras manobras;

Artigo 6.º

Sistemas de Despoluição

- 1 — Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, quando exigíveis pela lei, de forma a evitar que os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiado incómodos sejam lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água, para a rede de drenagem de águas residuais e rede de drenagem de águas pluviais;
- 2 — As indústrias de cuja laboração resulte à partida qualquer grau de poluição do meio ou produzem efluentes residuais não compatíveis com o do sistema geral de saneamento, só serão autorizadas após

provas de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de que a poluição será compatível com o meio receptor e permitam o respeito dos parâmetros definidos por lei;

3 — As entidades competentes farão a verificação in situ dos sistemas despoluidores instalados e a determinação da eficiência do seu funcionamento, nomeadamente através da colheita de amostras nos efluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados, para posterior caracterização analítica, devendo o empresário autorizar tais diligências;

4 — As empresas a instalar obrigam -se a realizar o pré-tratamento das águas residuais de modo a que as características do efluente lançado na rede pública sejam compatíveis com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos pela lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro. Fica reservado à Câmara Municipal o direito de não permitir a ligação à rede pública de águas residuais de determinadas indústrias poluidoras que possam comprometer o sistema geral de saneamento e depuração, ficando estas obrigadas a cumprir os parâmetros definidos pelos Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de agosto, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 243/2002, de 5 de setembro e pela lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro;

5 — As empresas a instalar obrigam-se a realizar o tratamento aos seus efluentes gasosos lançados na atmosfera de forma a obedecerem aos parâmetros definidos pela lei do Ar (Decreto-Lei n.º 78/2004, de 3 de abril);

6 — As empresas a instalar deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros definidos no Regulamento Geral sobre o Ruído (Decreto-Lei n.º 292/2000 de 14 de novembro e Decreto-Lei n.º 292/89 de 2/9), seja para o interior ou para o exterior do edifício;

7 — O detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponham em perigo a saúde humana nem causem prejuízo ao ambiente tal como se encontra estabelecido no Decreto-Lei n.º 178/2006, de 8 de setembro e na Portaria n.º 374/87, de 4 de maio;

8 — Os produtores de óleos usados deverão cumprir, no que respeita à sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação, o constante no Decreto-Lei n.º 153/2003, de 7 de outubro;

9 — Tendo em vista a prevenção dos riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas atividades industriais, bem como a limitação das suas consequências para o homem e para o ambiente, todas as indústrias a instalar e eventualmente abrangidas pelos conceitos aí definidos deverão dar cabal cumprimento ao referido nos Decreto-Lei n.º 164/2001, de 23 de maio, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 69/2003, de 10 de abril e Decreto-Lei n.º 280-A/87 de 17/7;

10 — Todos os Sistemas antipoluentes devem ser apresentados sob a forma de projeto às entidades com competência nessa matéria, sendo a sua aprovação condição necessária para a concessão da licença de laboração;

11 — Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária;

12 — A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

Artigo 7.º

Obrigatoriedade de tratamento de águas residuais

Não será admissível que qualquer unidade industrial entre em laboração sem estar ligada a um sistema de tratamento de águas residuais eficaz, pelo que nenhuma unidade industrial poderá entrar em laboração sem que a ETAR de Vila de Rei e a fossa séptica estejam a funcionar eficazmente.

Artigo 8.º

Ocupação especial

1 — A C.M. poderá autorizar a construção de habitação de um guarda por unidade industrial, de preferência integrada no edifício principal;

Artigo 9.º

Unidades de comércio ou serviços

Será permitida a ocupação de parcelas com unidades de comércio ou serviços sempre que tal for considerado favorável ao desenvolvimento do Concelho.

Artigo 10.º

Acesso a viaturas de bombeiros

Todas as parcelas terão que ter áreas livres envolventes das edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas de bombeiros

Disposições Finais

Artigo 11.º

Omissões e dúvidas de interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento, serão resolvidas de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.