



INFORMAÇÃO

Serviço:	Serviço de Gestão Territorial da Divisão de Ambiente e Planeamento		
Trabalhador:	Andrea Gonçalves, arquiteta	N.º	4897
Dirigida a:	Vice-Presidente da Câmara Municipal Elsa Caeiro		
Assunto:	Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas		

Documentos Anexos:

Termos de Referência.

A presente informação visa fundamentar a deliberação da Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas (doravante PPPI), nos seguintes termos:

1. O plano de pormenor é um instrumento de gestão territorial de âmbito municipal que desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral (cf. n.º 1 do art.º 101º do RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio e alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro).
2. O PPPI foi aprovado pela Portaria n.º1546/94 de 18 de março, tendo sido posteriormente objeto de duas alterações, a primeira por Portaria n.º21/97, de 7 de janeiro, e a segunda conforme o Aviso n.º 7206/2015, de 29 de junho.
3. Volvidos mais de 5 anos sobre a segunda alteração ao PPPI e considerando o papel estratégico do Parque Industrial de Vendas Novas no desenvolvimento socioeconómico do Município, revela-se imperativo, no momento atual, a revisão deste instrumento de gestão territorial no sentido de o adequar à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais e dar resposta às necessidades das indústrias e empresas existentes, bem como daquelas que procuram vir a instalar-se em Vendas Novas, conforme identifica o relatório sobre o estado do ordenamento do território de Vendas Novas (REOT), no seu capítulo 4.2.1, e que





vendas novas

era uma vez uma princesa...

acompanhou a deliberação da Câmara Municipal, de 08.07.2020, que determinou a elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal.

4. Em síntese, o REOT conclui o seguinte, relativamente ao PPPI:

“...o Parque Industrial dispõe de um conjunto de características distintivas que urge potenciar:

- *Cluster Automóvel e Cluster da cortiça;*
- *Excelente posição geoestratégica associada às excelentes acessibilidades Ferro Rodoviárias, que elevam o potencial logístico;*
- *A localização num território com possibilidade de expansão;*
- *A dotação de Rede de Fibra Ótica e a possibilidade de inclusão de gás natural.*

Independentemente dos pontos fortes do parque industrial acima identificadas, haverá que reavaliar as propostas do PP no sentido de o mesmo vir a dar resposta às necessidades das empresas, equacionando-se desde já a necessidade de redução dos preços dos terrenos, o aumento do índice de implantação, e de edificabilidade garantindo, no entanto, uma área livre ajardinada/arborizada não impermeabilizada.

O objetivo é dar resposta à necessidade de expansão de muitas empresas atualmente a laborar no Parque Industrial, que necessitam de expandir as suas instalações em áreas adjacentes, não sendo operacional prever a expansão para outros locais. Assim, urge aumentar o índice de implantação, permitindo dar resposta às empresas já existentes. Outra questão prende-se com a necessidade de permitir um aumento do número de pisos, e altura das edificações, de modo a melhor aproveitar o solo já urbanizado. Pretende-se assim, numa primeira fase dar resposta às necessidades das indústrias existentes, mas também à procura dentro do perímetro do PP do Parque Industrial, só avançando para uma situação de expansão, quando todo o Parque estiver efetivamente ocupado” (sublinhado meu).

5. Importa também sublinhar que o desenvolvimento a que se tem assistido no Parque Industrial de Vendas Novas, tem reflexo na necessidade de aumentar a capacidade de tratamento de águas residuais industriais, o que resulta na pretensão de instalar uma estação de pré-tratamento de águas residuais industriais (EPTARI). Não obstante, a localização pretendida para a EPTARI insere-se em “parcela existente de equipamento de utilização coletiva”. Sendo esta parcela destinada a equipamento coletivo, e não existindo outro terreno disponível com as necessárias condições à construção da EPTARI, a implantação da mesma na localização em assunto, por se tratar de uma infraestrutura, não cumpre o estabelecido no PPPI, ditando a necessidade de revisão deste plano de pormenor.

6. A revisão do plano de pormenor encontra enquadramento legal no RJIGT (cf. alínea a) do n.º 2 e n.º 3 do art.º 124º do RJIGT), devendo seguir os procedimentos previstos para a sua elaboração, acompanhamento, aprovação, ratificação e publicitação (cf. n.º3 do art.º 119º do RJIGT).





vendas novas

era uma vez uma princesa.

7. Em cumprimento do exposto no n.º3 do artigo 76.º do RJIGT, foram definidos os termos de referência da revisão do PPPI (documento em anexo), considerando em síntese o seguinte:

- a) **As necessidades que as indústrias e empresas existentes no Parque Industrial têm vindo a manifestar, nomeadamente de expansão das próprias instalações, bem como daquelas que procuram vir a instalar-se em Vendas Novas, sendo premente uma revisão dos índices e parâmetros urbanísticos das edificações e uma flexibilização do regulamento de modo a acomodar tais demandas;**
- b) **A necessidade de avaliação da capacidade das infraestruturas existentes projetando e executando expansões e melhorias, bem como a pretensão da instalação de uma EPTARI, cuja localização pretendida é mais adequada tecnicamente para o efeito não tem acolhimento nos termos do PPPI em vigor;**
- c) **A necessidade de redefinição dos parâmetros de uso e fruição dos espaços públicos, incluindo o respetivo redesenho para integração de mais áreas verdes, de soluções de mitigação das alterações climáticas e de promoção da mobilidade por meios suaves (pedonal e ciclável).**

8. Nos termos do n.º 1 do art.º 86º do RJIGT, o acompanhamento da elaboração de planos de pormenor é facultativo. Este acompanhamento visa a promoção da conformidade e harmonização com quaisquer outros planos, programas e projetos, de âmbito nacional, regional e de interesse municipal, a ponderação das diversas ações da Administração Pública suscetíveis de condicionar as soluções propostas, garantindo uma informação atualizada sobre as mesmas, e a promoção do estabelecimento de uma adequada concertação de interesses (cf. art.º 82.º do RJIGT). Considerando estes objetivos, e ainda a submissão do plano, finda a sua elaboração, à apreciação das entidades representativas dos interesses a ponderar, as quais serão convocadas para conferência procedimental (cf. n.ºs 3 e 4 do art.º 86º do RJIGT), propõe-se solicitar o acompanhamento da revisão do PPPI à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR-A).

9. Relativamente à avaliação ambiental, e uma vez que compete à Câmara Municipal determinar a sua elaboração no âmbito da revisão do PPPI, cumpre apreciar o seguinte:

- a) **Conforme o disposto no art.º 78.º do RJIGT, os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a**





vendas novas

era uma vez uma princesa...

aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

- b) Dispõe ainda o articulado do n.º1 e do n.º 2 do art.º 120º do RJIGT que as pequenas alterações, neste caso ao PPPI, só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, sendo que a qualificação dessas alterações compete à Câmara Municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º58/2011 de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.
- c) Para os devidos efeitos transcrevem-se os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, conforme o anexo do supra citado Decreto-Lei:
- “1 - Características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:*
- a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos;*
 - b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;*
 - c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;*
 - d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;*
 - e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.*
- 2 - Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:*
- a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;*
 - b) A natureza cumulativa dos efeitos;*
 - c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;*
 - d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;*
 - e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada;*
 - f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a:*
 - i) Características naturais específicas ou património cultural;*
 - ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;*
 - iii) Utilização intensiva do solo;*





vendas novas

era uma vez uma princesa.

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

- d) Em face dos critérios estabelecidos, tratando-se, a presente pretensão, da revisão de um plano implementado no território, e atendendo aos objetivos da mesma, de flexibilização dos usos e de resposta às necessidades das empresas instaladas, bem como de atração de novas empresas, não se vislumbra a introdução de qualquer alteração que seja suscetível de produzir efeitos significativos no ambiente já existente. A presente revisão do PPPI permite, ainda, evitar a expansão do Parque Industrial para Áreas da Estrutura Biofísica Fundamental (REN) e Áreas Agrícolas (RAN). Deste modo, entende-se que se poderá dispensar a avaliação ambiental.

10. A revisão do PPPI terá de base cartografia topográfica vetorial completa e cartografia topográfica de imagem, com Nível de Detalhe 1 (NdD1 - escala 1:2.000), que foi produzida para a área geográfica do perímetro urbano de Vendas Novas, a que acresce a respetiva envolvente a uma distância de 50 (cinquenta) metros desse limite, e que, portanto, abrange a atual área do PPPI. A cartografia em apreço foi elaborada durante o ano de 2020, em cumprimento do disposto no art.º 15º-A do Decreto-Lei n.º130/2019 de 30 de agosto, e encontra-se, atualmente, em processo de homologação na DGT.

11. Em face do exposto, propõe-se que a Câmara Municipal de Vendas Novas delibere:

- Iniciar o procedimento de Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas (n.º 1 do artigo 76.º e alínea a) do n.º 2 do artigo 124.º do RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio e alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro);
- Definir um prazo máximo de 12 (doze) meses para a conclusão dos trabalhos de revisão (n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT);
- Estabelecer um prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de sugestões e informações que possam ser consideradas no procedimento de Revisão (n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT);
- Aprovar os Termos de referência para a revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas, conforme proposta em anexo;





vendas novas

era uma vez uma princesa...

- Solicitar o acompanhamento da revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, conforme o exposto no ponto 8 da presente informação;
- A não elaboração da avaliação ambiental da revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas, conforme o exposto no ponto 9 da presente informação;
- Proceder à publicação e publicitação da presente deliberação, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT.

Município de Vendas Novas,

Assinado por : **Andrea Carina da Silva Nicolau
Gonçalves**

Num. de Identificação: B111495919

Data: 2021.03.29 11:02:57 Hora de Verão de GMT



Técnica Superior

Andrea Gonçalves, arquiteta

