

## Identificação das áreas sensíveis, dos Instrumentos de Gestão do Território e classes de espaço afetadas, das condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública

### Áreas sensíveis

O projeto não se encontra integrado em nenhuma área classificada para conservação da natureza. A área classificada mais próxima é o “Sítio de Reguengos” (PTZPE0056), a cerca de 6 km a sul. O “Sítio do Rio Guadiana / Juromenha” (PTCON0032) situa-se a cerca de 20 km a nordeste e o “Sítio de Mourão / Moura / Barrancos” (PTZPE0045) a cerca de 17 km a oeste, (Figura 1).

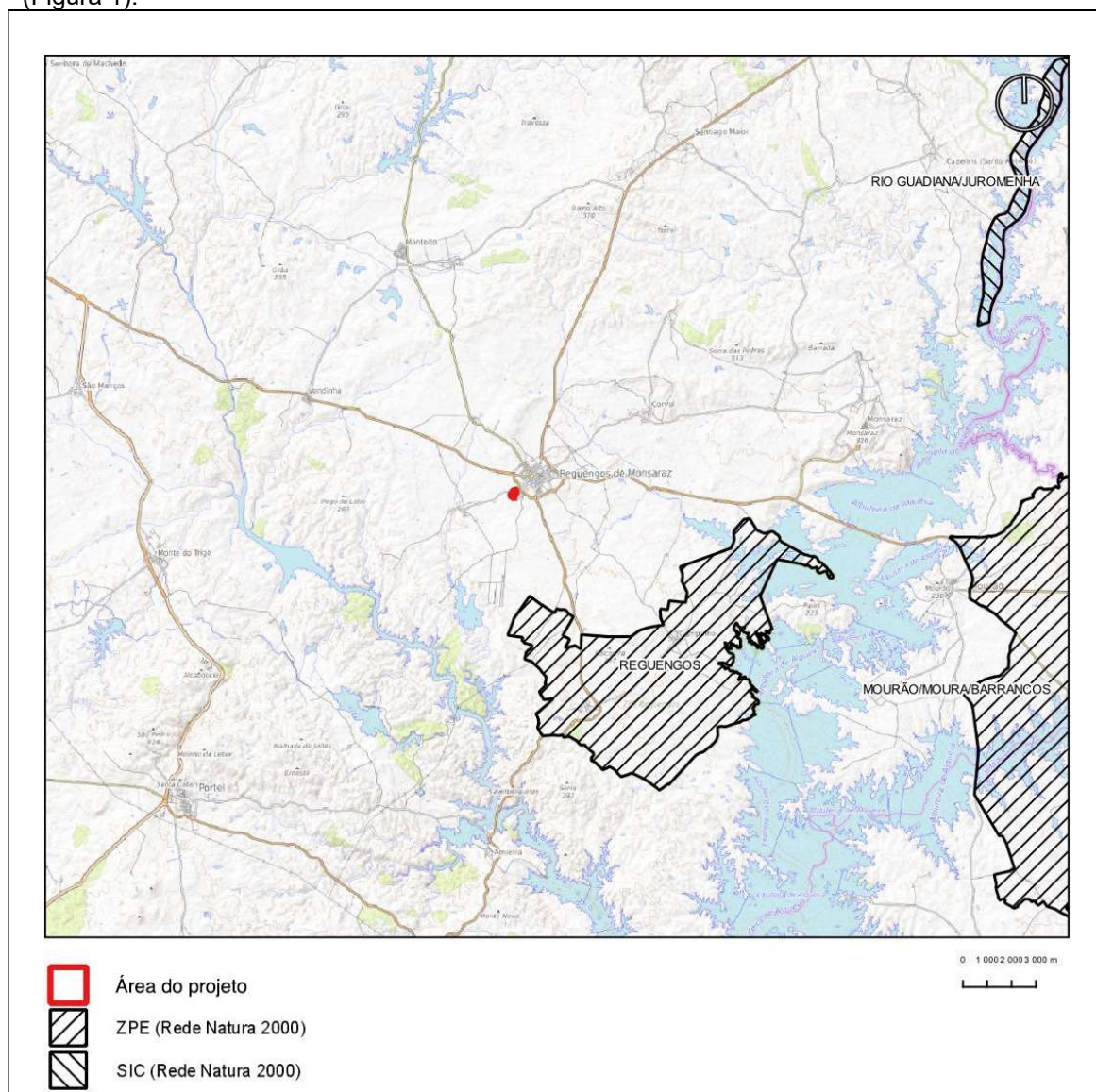


Figura 1 – Áreas classificadas para a conservação da natureza.

## **Plano Diretor Municipal de Reguengos de Monsaraz e Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz**

O Plano Diretor Municipal de Reguengos de Monsaraz (PDMRM), aprovado em Assembleia Municipal em 27 de abril de 1995 e ratificado pela RCM n.º 106/95, de 16 de outubro, foi objeto de diversas alterações, uma das quais por adaptação ao Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz (PURM), cuja revisão foi publicada no Aviso n.º 2058/2009, de 22 de janeiro.

Trata-se dos únicos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) que vinculam diretamente o projeto, uma vez que as disposições de outros IGT, como o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo ou o Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Guadiana (RH7), não são vinculativos dos particulares, como é o caso da Maporal. As suas diretrizes e normas são transpostas para os planos municipais de ordenamento do território, como o PDMRM e o PURM, que vinculam diretamente a Maporal, pelo que se considera que as disposições de outros IGT são cumpridas, verificando-se a compatibilidade com o PDM e com o PURM.

O PURM, e por inerência o PDMRM que foi alterado em conformidade com o PURM (Anexo IV), define para esta zona do território municipal a categoria de “Zona Industrial Proposta”, que abrange grande parte da área do projeto (ver Carta 2.1 no Anexo I). A restante área inclui a categoria de “Equipamento Proposto”, em particular “EP2 - Centro de Logística”.

No entanto, através do Aviso n.º 16633/2021, de 1 de setembro, a CMRM determinou a suspensão parcial da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz e o estabelecimento de medidas preventivas pelo período de 2 anos.

Esta suspensão “incide sobre uma área de 28.300 m<sup>2</sup>, situada na zona Sul do PURM e da Cidade de Reguengos de Monsaraz, na atual zona industrial, e destina-se a enquadrar a ampliação do matadouro sito em Reguengos de Monsaraz”.

Assim, na área territorial objeto das presentes Medidas Preventivas, todas as operações urbanísticas ficam sujeitas a parecer prévio vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo e às regras para a zona industrial proposta, previstas no artigo 20.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz.

A compatibilidade com o referido Artigo 20º do PURM encontra-se fundamentada no Quadro 1, onde se apresenta a comparação entre o disposto no Regulamento do PURM e os elementos do projeto de acordo com os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis.

**Quadro 1 – Comparação entre o PURM e o projeto.**

| <b>Artigo 20º do Regulamento do PURM</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Projeto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 — Na zona industrial proposta devem ser cumpridos os seguintes índices e condicionamentos:                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) Índice de comercialização — 0,60;                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| b) Índice de área verde — 0,30;                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| c) Índice de pavimentação — 0,07;                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,30<br>Trata-se de uma pré-existência ao PURM, necessária por razões técnicas relacionadas com o elevado volume de camiões para a carga de produto final e descarga de matérias-primas, implementada no âmbito do projeto de construção aprovado pela CM de Reguengos de Monsaraz (ver cópia do alvará de licença de utilização n.º 78/2005, emitido pela Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz em agosto de 2005, no Anexo II do EIA). |
| d) Índice de infra -estruturas — 0,03;                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| e) Índice de implantação bruto — 0,40 a 0,50; embora em casos particulares, como no dos armazéns comerciais de apoio e pequena indústria, se aceitem valores superiores, da ordem dos 0,60 a 0,70;                                                                                                                 | 0,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| f) Altura mínima das edificações: 6,5 metros;                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7,06 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| g) Altura máxima das edificações: 9,5 metros, exceto em casos em que, tecnicamente, seja justificada a construção de estrutura com altura superior a esta;                                                                                                                                                         | 20,50 m – justificada pela necessidade de instalação de uma área arrefecimento e estabilização térmica em piso superior ao das linhas de embalagem e logística.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| h) Percentagem máxima do solo impermeabilizado, incluindo edificações, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados ou desperdícios — 80 % da área do lote ou da parcela de terreno;                                                                             | 63%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| i) Afastamento mínimo aos limites do lote ou da parcela de terreno:<br>i) 5 metros nos afastamentos laterais, caso não seja edificação em banda;<br>ii) 10 metros à linha de tardo, respeitando sempre o plano de alinhamento na frente do lote ou da parcela de terreno;<br>iii) 5 metros no afastamento frontal. | Cumprir com a totalidade destes requisitos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2 — Nas faixas de proteção entre edifícios industriais e os limites do lote ou da parcela de terreno apenas poderão ser autorizadas construções baixas, tais como portarias e postos de transformação; sendo que, nenhuma destas construções poderá ser instalada a menos de 5 metros dos limites do lote.         | Cumprir com a totalidade destes requisitos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3 — As habitações para o encarregado e para o pessoal afeto à vigilância não poderão ultrapassar 10 % da STP.                                                                                                                                                                                                      | Não aplicável                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4 — Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de proteção entre os edifícios e os limites do lote ou da parcela de terreno detêm a natureza de espaços verdes.                                                                                                                                  | Os espaços exteriores envolventes aos edifícios e estruturas, manterão as características atuais de terreno natural com prado sequeiro, com oliveiras e azinheiras, sendo considerados como espaços verdes.<br>Foi elaborado um Projeto de Integração Paisagística (PIP) que tem como finalidade integração do conjunto na malha urbana envolvente, e assim contribuir para a consolidação desta zona (ver Anexo V do EIA).                  |
| 5 — Na zona industrial proposta não serão permitidas novas captações particulares de água, salvo em casos especiais devidamente fundamentados.                                                                                                                                                                     | Não está prevista nenhuma captação nova.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6 — O tratamento dos efluentes das unidades industriais que manifestem a impossibilidade de ligação à rede de esgotos urbanos deverá ser realizado em estação própria antes de serem lançados nas linhas de drenagem.                                                                                              | Os efluentes industriais serão tratados em ETAR própria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7 — As vedações são construídas em material que garanta a transparência, erigidas a partir do solo ou de um soco de 0,4 metros de altura, incluindo o muro, ao longo das vias públicas, e de 1,8 metros nos restantes limites do lote                                                                              | O muro ao longo da via pública é uma pré-existência ao PURM, construído no âmbito do projeto de construção aprovado pela CM de Reguengos de Monsaraz (ver cópia do alvará de licença de utilização n.º 78/2005, emitido pela Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz em agosto de 2005, no Anexo II do EIA).                                                                                                                               |

O enquadramento no PDM diz respeito ao cumprimento do Artigo 25.º “Indústria transformadora e atividades comerciais de apoio”, em particular do seu nº 5 e nº 6, que se apresentam na Figura 2).

Artigo 25.º

**Indústria transformadora e atividades comerciais de apoio**

(...)

5 — Como indicadores de apoio à elaboração e apreciação de pretensões conducentes à de instrumentos urbanísticos e ou criação de manchas industriais estabelecem-se, com base nas definições

anteriores, os seguintes valores máximos para índices brutos de ocupação:

| Indicador                      | Definição                             | Valor típico (percentagem) |
|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Índice de comercialização      | Área comerciável <sup>(1)</sup> . . . | 60                         |
|                                | Área bruta. . . . .                   |                            |
| Índice de área verde . . . . . | Área verde total . . . . .            | 30                         |
|                                | Área bruta. . . . .                   |                            |
| Índice de pavimentação. . .    | Área pavimentada <sup>(2)</sup> . . . | 7                          |
|                                | Área bruta. . . . .                   |                            |
| <i>Total</i> . . . . .         |                                       | 97                         |

<sup>(1)</sup> Pode incluir área afeta a serviços de utilização comum.

<sup>(2)</sup> Área afeta a vias de circulação, estacionamento e percursos pedonais.

Os 3 % adicionais são os afetos a infraestruturas (ETAR, PT, etc.).

6 — No âmbito do lote, define-se um índice de ocupação (afetação do solo) que se refere ao quociente entre a área da projeção vertical dos edifícios e a área total do lote.

O seu valor máximo pode variar entre os 40 % e os 50 %, embora, em casos particulares, como no dos armazéns comerciais de apoio, se aceitem valores superiores, da ordem dos 60 % a 70 %.

A restante área do lote corresponde à circulação interna, estacionamento, armazenagem a descoberto e, eventualmente, à área verde.

**Figura 2 – Extrato do regulamento do PDM de Reguengos de Monsaraz.**

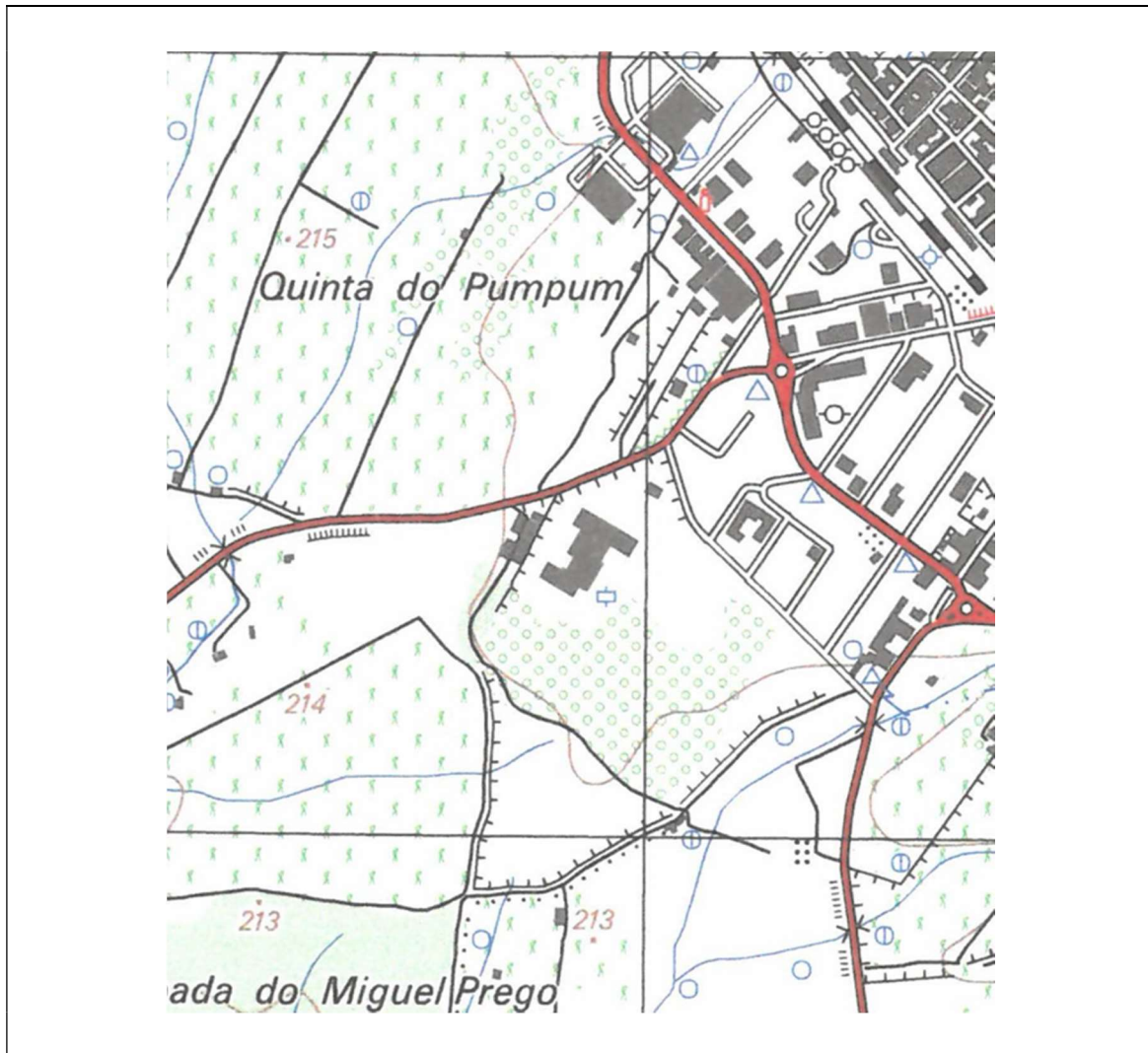
Como pode ser constatado, estes parâmetros encontram-se vertidos no regulamento do PURM, pelo que deverá ser considerado como suficiente o enquadramento naquele IGT.

Assim, verifica-se a compatibilidade do projeto com as disposições regulamentares do PURM e do PDM de Reguengos de Monsaraz.

**Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

Embora, de acordo com a planta de condicionantes do PURM, a área do projeto esteja parcialmente inserida em Reserva Agrícola Nacional (RAN) a desafetar, esta área atualmente já se encontra desafetada desta condicionante.

Não ocorre Reserva Ecológica Nacional (REN) na área do projeto nem na sua envolvente direta. A Planta de Condicionantes identifica a presença de servidão do Domínio Hídrico referente a um pequeno troço de linha de água. No entanto, no terreno não foi possível identificar a sua presença, devido às transformações e usos a que este tem sido sujeito, nem na Carta Militar à escala 1:25.000, do IGeoE (Figura 3).



**Figura 3 – Linhas de água cartografadas na Carta Militar na região do projeto.**

Na área do projeto ocorre uma faixa de proteção a emissário de drenagem de águas residuais sendo este igualmente contíguo a uma estrada municipal e a uma conduta adutora de abastecimento de água, não existindo outras condicionantes.