



**MINISTÉRIOS DAS INFRAESTRUTURAS E TRANSPORTES, DO  
AMBIENTE, AGRICULTURA E PESCAS E DA ECONOMIA,  
CRESCIMENTO E COMPETITIVIDADE**

**Portaria n.º 13/2005**

**de 28 de Fevereiro**

Convindo aprovar, nos termos do n.º 1 do artigo 4º do Decreto - Legislativo n.º 19/97, de 22 de Dezembro, o Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto, elaborado pela Direcção - Geral do Ordenamento do Território e Habitat;

Tendo em conta os pareceres favoráveis emitidos pela Direcções Gerais da Indústria e Energia, do Ambiente e do Ordenamento do Território e Habitat;

Considerando que se verificou a conformidade formal do Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto com as demais disposições legais e regulamentares em vigor;

Ouvidas a Câmara Municipal de S. Vicente e as empresas concessionárias de serviços públicos nos sectores da água, energia e telecomunicações;

Manda o Governo de Cabo Verde, pelos Ministros de Estado das Infra-estruturas e Transportes, do Ambiente, Agricultura e Pescas e da Economia, Crescimento e Competitividade o seguinte:

**Artigo 1º**  
**Aprovação**

É aprovado o Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto, abreviadamente designado Plano de Ordenamento, cujo Regulamento segue em anexo ao presente diploma da qual faz parte integrante.

**Artigo 2º**  
**Revisão**

O Plano de Ordenamento deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor, ou ainda nos termos da lei vigente.

**Artigo 3º**  
**Gestão da Zona Industrial de Lazareto**

A gestão da Zona Industrial de Lazareto e as condições de alienação dos lotes serão objecto de regulamento autónomo, complementar do presente Regulamento.

Artigo 4º  
Entrada em vigor

As disposições contidas no Plano de Ordenamento entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinetes dos Ministros de Estado das Infra-estruturas e Transportes, do Ambiente, Agricultura e Pescas e da Economia, Crescimento e Competitividade, na Praia, aos 17 de Fevereiro de 2005.

Os Ministros,

/ Manuel Inocêncio Sousa /

/ Maria Madalena Neves /

/ João Pereira Silva /

# REGULAMENTO DO PLANO DE ORDENAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE LAZARETO

## CAPÍTULO I Disposições gerais

### Artigo 1º Âmbito de aplicação

O presente Regulamento estabelece as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação e uso e a transformação do solo dentro dos limites da sua área de intervenção do Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto

### Artigo 2.º Âmbito territorial

O Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto abrange uma área de 365 hectares, delimitada na planta de síntese publicada em anexo ao Decreto -Regulamentar n.º 6/99, de 21 de Junho, sendo:

Áreas	1ª Fase	2ª Fase	Total
a) Área dos lotes industriais	237 060 m <sup>2</sup>	74 918 m <sup>2</sup>	311 978 m <sup>2</sup>
b) Área de arruamentos, incluindo estacionamento	25 040 m <sup>2</sup>	6 960 m <sup>2</sup>	32 000 m <sup>2</sup>
c) Área de Serviços, incluindo zona comercial e zona social	32 350 m <sup>2</sup>		32 350 m <sup>2</sup>
d) Zonas verdes	35 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>	55 000 m <sup>2</sup>

### Artigo 3º Composição, natureza e força vinculativa

1. O Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto é constituído por peças gráficas, pela memória descritiva e pelo presente Regulamento.
2. O Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto tem a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições vinculativas para a Administração e para os particulares.

### Artigo 4º Objectivos

Constituem objectivos do Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto:

- a) Atrair a instalação de novas indústrias para a área do concelho, a partir da oferta de terreno disponível;

- b) Permitir a fixação de indústrias cujas necessidades de espaço e modo de funcionamento não permitam a sua instalação em outros pontos da Cidade do Mindelo ou do País;
- c) Permitir a reinstalação de indústrias actualmente instaladas na Cidade do Mindelo, de modo que aí se possam melhorar as condições ambientais e de funcionalidade;
- d) Contribuir para a fixação de população jovem, criando condições para que possa aumentar o número de postos de trabalho, e conseqüentemente a oferta de emprego.

#### Artigo 5º Definições

Para efeito de aplicação do Regulamento são adoptados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados, com as respectivas definições:

- a) Superfície do terreno (S) - é a área da projecção do terreno no plano horizontal de referenciação cartográfica;
- b) Superfície do lote (S lote) - é a área do solo de uma unidade cadastral mínima e formatada para a utilização urbana, confinante com a via pública e destinada a construção com frente não inferior a 30 m. Os lotes são numerados de acordo com a planta de síntese, dispõem de um número matricial e são registados na Conservatória do Registo de S. Vicente, com fins únicos de construção;
- c) Superfície dos arruamentos ( $S_{arr}$ ) - é a área do solo ocupada por arruamentos e traduz-se pelo somatório das áreas das faixas de rodagem, estacionamento lateral às faixas de rodagem e circulações públicas;
- d) Superfície dos equipamentos ( $S_{eq}$ ) - é a área do solo ocupada por equipamentos;
- e) Área de implantação das construções ( $A_o$ ) - é a área do solo ocupada por edifícios;
- f) Área de construção (Somatório  $A_j$ ) - é o somatório das áreas dos pavimentos cobertos a todos os níveis da edificação;
- g) Índice de utilização (i) - é o quociente entre a área de construção (Somatório  $A_j$ ) e a superfície do lote (S lote), isto é:  $i = (\text{Somatório } A_j) / S \text{ lote}$ ;
- h) Percentagem de ocupação do lote (p) - é o quociente entre a área de implantação das construções ( $A_o$ ) e a superfície do lote, e é expresso em forma de percentagem:  $p = A_o / S \text{ lote}$ ;
- i) Alinhamento - é a linha e plano que determina a implantação das edificações;
- j) Volumetria ou cércea volumétrica (V) - é o espaço contido pelos planos que não podem ser interceptados pela construção;
- k) Índice volumétrico (iv) - é o quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios e a área do lote, e expressa-se em metros cúbicos/metros quadrados e pela relação:  $iv = V / S \text{ lote}$ .

Artigo 6º  
Zonas industriais e de serviços

Para efeitos do presente Regulamento e dos contratos respeitantes à Zona Industrial de Lazareto, esta divide-se em três tipos de zonas, possuindo cada uma delas um regime diferente do ponto de vista urbanístico e ambiental:

- a) Zona de lotes industriais;
- b) Zona de serviços;
- c) Zonas verdes de protecção.

Artigo 7º  
Licenciamento da actividade industrial

1. As empresas industriais a instalar na Zona Industrial do Lazareto ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 108/89, de 30 de Dezembro, e legislação complementar, nomeadamente, as Portarias n.ºs 1-F/91, de 25 de Janeiro, 4/92, e 5/92, de 18 de Fevereiro, bem como às regras legais e regulamentares vigentes em matéria de protecção do ambiente e controlo de poluição.
2. Na apreciação de projectos industriais devem ser observadas as disposições legais em vigor aplicáveis, as normas relativas à rejeição de efluentes e de resíduos, à protecção contra o ruído, à segurança contra riscos de incêndios e ao conforto térmico e demais legislação aplicável.
3. Em todos os pedidos de construção e instalação de unidades industriais será obrigatória a especificação e quantificação dos ruídos, gases, maus cheiros, fumos, poeiras, resíduos sólidos e águas residuais que por força do presente Regulamento necessitem de tratamento primário ou outros agentes poluentes que possam poluir o solo, linhas de águas existentes e o meio ambiente em geral e dos respectivos meios técnicos utilizados para a sua redução para os valores legalmente ou regulamentarmente admitidos.
4. A licença de laboração só poderá ser passada, pela entidade competente, após o decurso normal do licenciamento nos termos regulamentares e, entre outros condicionalismos legais, o início da actividade após a execução das infra-estruturas definidas no n.º 1 do artigo 12º, mormente a execução da rede de saneamento e respectivo sistema de saneamento.

Artigo 8º  
Licenciamento de obras

1. Toda e qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição na Zona Industrial depende de licenciamento da Câmara Municipal de S. Vicente, nos termos da Lei n.º 85/IV/93, de 16 de Julho, e legislação complementar.
2. O alvará de licença de construção, que antecede a inscrição da empresa no Cadastro Industrial, sem prejuízo do disposto no Decreto - Legislativo n.º 14/97, de 1 de Julho, quanto ao processo de “Avaliação do Impacto Ambiental”, deve ser precedido da aprovação dos projectos de arquitectura e estabilidade, bem como dos projectos dos muros, das redes de saneamento (águas residuais domésticas e industriais), de águas

pluviais, de águas potáveis, de instalação eléctrica e electromecânica e dos sistemas depuradores.

3. A concessão do alvará de licença de construção ficará condicionada à apresentação pelo requerente de documentação justificativa e comprovativa de que o processo de fabrico utilizado e os dispositivos antipoluição a instalar reduzem a poluição para os valores técnicos estipulados pela Direcção-Geral do Ambiente, ouvida a Câmara Municipal de S. Vicente.
4. O pedido de licenciamento de obras a que se refere o n.º 1 segue a tramitação prevista na Lei n.º 85/IV/93, de 16 de Julho, e legislação complementar.

#### Artigo 9º Obras de urbanização

1. O licenciamento da realização de obras de urbanização destinadas a servir a Zona Industrial, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de telecomunicações e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva compete à Câmara Municipal de S. Vicente que poderá autorizar a sua execução por fase.
2. O pedido de licenciamento de obras a que se refere o n.º 1 segue a tramitação prevista na Lei n.º 85/IV/93, de 16 de Julho, e legislação complementar.

### **CAPÍTULO II** **Zona de lotes industriais**

#### Artigo 10º Constituição

1. A zona de lotes industriais é o espaço reservado para a instalação de unidades industriais ou oficinais autorizadas para o loteamento e de unidades de depósito de produtos, sem que os mesmos sejam objecto de qualquer transformação durante a sua permanência no local.
2. São interditas todas as actividades e utilizações que prejudiquem ou comprometam o uso dominante industrial, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
3. Poderão ser autorizadas pela Direcção-Geral da Indústria e Energia, ouvida a Câmara Municipal de S. Vicente actividades e utilizações complementares às do uso dominante, desde que contribuam para o seu desenvolvimento e valorização.
4. A Zona Industrial de Lazareto, constituída por setenta lotes industriais, com localização, área e destino constantes da planta de síntese e quadro de ocupação do solo, anexo ao presente Regulamento.

#### Artigo 11º Condições de edificabilidade e indicadores urbanísticos

1. A execução dos edifícios, assim como de quaisquer obras de construção, implantação, ampliação, alteração ou demolição, deverá respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros constantes dos números seguintes.

2. Nos casos em que as áreas para construção e as áreas dos polígonos de base para implantação dos edifícios não são coincidentes, prevalece sempre o valor da menor área.
3. Indicadores urbanísticos - deverão ser respeitados os seguintes parâmetros e indicadores urbanísticos:
  - a) Afastamentos mínimos - serão definidos de acordo com os polígonos de base para implantação das construções e terão os seguintes valores para a construção principal:
    - Ao limite fronteiro do lote - 20 m;
    - Aos limites laterais do lote - 5 m;
    - Ao limite posterior do lote - 10 m;
  - b) Alinhamentos - serão definidos pelos limites anteriores dos polígonos de base para implantação dos edifícios, não constituindo necessariamente linhas rectas;
  - c) Altura total das construções - a altura máxima das edificações no ponto mais elevado das coberturas será de 10 m, devendo sob o beirado não ser superior a 8m;
  - d) Anexos - será permitida a construção de anexos destinados a portarias e instalações especiais, desde que não excedam áreas com 10 m<sup>2</sup> nem a altura de 3,80 m, exceptuando-se os casos em que isso for tecnicamente justificado;
  - e) A percentagem de ocupação do lote não poderá ser superior a 50% da respectiva área;
  - f) Área de implantação das construções - a que resulta do cruzamento do valor do índice de ocupação do solo com o traçado do polígono de base para implantação dos edifícios, prevalecendo sempre o mais baixo daqueles valores;
  - g) Área total de construção - a área total máxima de construção não poderá exceder, em cada lote, o dobro do valor da área máxima de implantação da construção principal, acrescido da área destinada a anexos;
  - h) Telheiros - a área ocupada por telheiros será, para efeitos de contabilização de área coberta e aplicação de índices, considerada como ocupando 50% da respectiva área de implantação, não podendo, no entanto, exceder os limites do polígono de base para implantação dos edifícios;
  - i) Cérceas - a cércea máxima admitida será de 8 m para os edifícios com beirado ou solução semelhante e de 8,60 m para situações em que seja utilizada platibanda, podendo atingir 9,50 m quando forem utilizadas coberturas planas. Poderá ser permitida a existência de dois pisos de carácter industrial desde que seja respeitada a cércea;
  - j) Cota de soleira - a cota de soleira máxima será de 0,45 m;
  - k) Índice de construção - admite-se, no máximo, 0,30;
  - l) Habitação no interior dos lotes - admite-se a construção de uma instalação para guarda, de carácter não permanente, cuja área não exceda 52 m<sup>2</sup>.

4. É permitida a associação de dois ou mais lotes, mantendo-se as condições de edificabilidade com os ajustes no polígono base de implantação dos edifícios previsto na planta de implantação.
5. A área de estacionamento é estabelecida na proporção de um lugar por 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção industrial, dispondo de acessos com perfis compatíveis ao tipo de indústria a instalar.
6. Nas faixas de protecção entre os edifícios industriais, resultantes dos limites da parcela, não poderão ser autorizadas construções, exceptuando-se as que se destinam a portarias ou postos de transformação, respeitando sempre um afastamento mínimo de 5 m relativamente aos referidos limites da parcela.
7. A percentagem de ocupação do lote (p) não poderá ser superior a 50% da sua área.
8. A implantação dos edifícios deverá respeitar os afastamentos mínimos definidos no anexo do presente Regulamento, podendo o afastamento frontal do lote ser ajustado para menos, quando devidamente justificado e sempre por razões arquitectónicas.
9. O índice volumétrico (iv) não poderá, por cada lote, ser superior a 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
10. As edificações não poderão ter uma frente contínua ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas.
11. Os pavimentos descobertos deverão ser drenados por forma que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhadas para o sistema de drenagem existente. Quando justificável, poderão ser exigidos tratamentos de escorrência ou de lavagem.

#### Artigo 12º

##### Acabamentos e tratamento das fachadas

1. No tocante aos acabamentos exteriores permitem-se:
  - a) Nas fachadas – aplicação de rebocos para pintar a cores suaves (branco, creme, cinzento, ou outras, desde que esteticamente justificadas); as chapas metálicas pintadas ou lacadas às cores referidas;
  - b) Na cobertura – preferencialmente deverá ir-se para materiais de revestimento cor de barro.
2. Todos os rebocos ou outro revestimentos das fachadas, assim como da cobertura, deverão ser bem acabados e conservados em bom estado.

#### Artigo 13º

##### Espaço para carga e descarga

1. Todas as unidades industriais devem possuir espaços privativos para carga e descarga de matérias-primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública.
2. O carregamento, descarregamento ou depósito de materiais deverá efectuar-se no interior de cada lote de forma a evitar-se a deposição de materiais que possam ser arrastados para

o exterior do lote e afecte a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e colectores pluviais, e o bom aspecto do empreendimento.

**Artigo 14º**  
**Acesso às viaturas de bombeiros**

Deverá ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

**Artigo 15º**  
**Vedações dos lotes**

1. A separação com o exterior da frente principal ou secundária dos lotes deverá ser feita por um muro maciço com 1,2 m de altura. Por opção da empresa utente, o muro poderá ser encimado por uma rede até 1,30m de altura, no total máximo de 2,50m.
2. Os acessos internos aos lotes deverão ter 4m de largura.
3. A frente do lote será delimitada por faixa ajardinada, que é considerada de uso semi-público. Entre esta e o passeio não poderá haver qualquer vedação-muro, devendo este localizar-se sempre de maneira a garantir o uso público do jardim.
4. As vedações dos limites laterais e posteriores dos lotes deverão ser em alvenaria opaca até 0,60 m de altura encimada por rede metálica plastificada de modo que o total da vedação não exceda uma altura de 2 m. Quando existirem diferenças de níveis de terreno superiores a 1 m entre o pontos extremos do lote, a vedação deve ser escalonada por forma a não ser ultrapassado o limite apontado.

**Artigo 16º**  
**Interdição de espaços não industriais**

Na zona de lotes industriais são interditos espaços:

- a) Para fins habitacionais, mesmo quando integrados em dependências ou edifícios na unidade industrial, sendo, no entanto, de admitir uma instalação de apoio a serviços de vigilância nocturna e diurna e manutenção dos complexos industriais;
- b) Para comércio de produtos aí não manufacturados, excepto quando integrados em acção de apoio social aos trabalhadores, nomeadamente, cantinas, cooperativas;
- c) De lazer não integrados em acção cultural ou recreativa dos trabalhadores.

**CAPÍTULO III**  
**Zona de serviços**

**Artigo 17º**  
**Caracterização e ocupação do lote de serviços de apoio**

1. Na zona de serviços, constituída por parcelas de terrenos destinadas a apoiar a zona industrial, prevê-se a instalação de serviços públicos, administrativos, instalações técnicas, sociais, transportadoras e transitórios, indústrias hoteleiras e similares e outros que a

Câmara Municipal de S. Vicente entenda de interesse para um melhor funcionamento da Zona Industrial.

2. São interditas todas as actividades e utilizações que prejudiquem ou comprometam o uso dominante terciário, sem prejuízo do disposto no número seguinte, podendo, contudo, ser autorizadas pela Câmara Municipal de S. Vicente actividades e utilizações complementares às do uso dominante, desde que contribuam para o seu desenvolvimento e valorização.
3. A execução de edificação nos lotes de serviço de apoio, assim como qualquer obra de construção, ampliação, alteração ou demolição, deverá respeitar as normas em vigor, nomeadamente o Regulamento Geral de Construção e Habitação, aprovado pelo Decreto n.º 130/88, de 31 de Dezembro, e os parâmetros que se seguem:
  - a) A percentagem de ocupação do lote (p) não poderá ser superior a 35% da respectiva área;
  - b) A implantação dos edifícios deverá respeitar os afastamentos mínimos de 5 m, 10 m e 20 m aos limites lateral, posterior e frontal do lote, respectivamente;
  - c) O índice de utilização (i) não poderá ser superior a 0,5;
  - d) O número máximo de pisos admitido é de dois.
4. Deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel na proporção de um lugar (25m<sup>2</sup>) por cada 25m<sup>2</sup> de área de construção.
5. Em matéria de vedações dos terrenos confinantes com a rede viária aplica-se o disposto na alínea c) do artigo 10º.

## **CAPÍTULO IV** **Infra-estruturas**

### Artigo 18º Infra-estruturas básicas

1. A entidade proprietária da Zona Industrial de Lazareto deverá, por si ou através da concessionária dos respectivos serviços, garantir a execução, a conservação e o bom funcionamento das infra-estruturas básicas a seguir indicadas, de acordo com os projectos aprovados:
  - a) Rede viária;
  - b) Rede de abastecimento de água;
  - c) Rede de drenagem de águas residuais e pluviais;
  - d) Rede eléctrica de baixa tensão;
  - e) Rede eléctrica de média e alta tensão;

- f) Rede de telecomunicações.
2. Deve ser ainda assegurado o fornecimento em perfeitas condições dos bens e serviços como água, electricidade e telecomunicações pelas respectivas empresas concessionárias de serviço público de energia, água e telecomunicações.
  3. A utilização de outras fontes de energia, para além das referidas (energia eólica, solar, ou outra), deverá ser objecto de apreciação própria e respeitar os condicionalismos e licenciamentos existentes.
  4. As empresas deverão garantir a limpeza periódica dentro do próprio lote da rede de águas pluviais e a rede de saneamento de forma a evitar entupimentos e a degradação das redes. Da não observação do estipulado anteriormente poderão resultar danos ou entupimentos da rede geral do loteamento de que poderá ser responsabilizado o proprietário dos lotes que os provocarem.

#### Artigo 19º Distribuição de energia eléctrica

1. As ligações das infra-estruturas eléctricas aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas utentes, deverão obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidos sob os passeios.
2. Qualquer solicitação por parte das empresas utentes de potências eléctricas em baixa tensão superiores aos valores admissíveis pela entidade distribuidora ficará condicionada à decisão desta entidade.
3. A construção e a instalação de PTs das indústrias a instalar e respectivas baixadas serão contratadas directamente pelas empresas utentes com a entidade distribuidora.
4. Independentemente do disposto no n.º 3, deverão os utentes, em caso de comprovada necessidade, proceder, a suas expensas, à instalação de um gerador de emergência de energia eléctrica.
5. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras e regulamentos da entidade com quem pretenderem estabelecer contratos de fornecimento de energia eléctrica, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao sector.
6. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas eléctricas aos lotes.

#### Artigo 20º Infra-estruturas de telecomunicações

1. As ligações das infra-estruturas de telecomunicações aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas utentes, deverão obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidos sob os passeios.

2. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras e regulamentos do operador público de telecomunicações com quem pretenderem estabelecer contratos de fornecimento de serviços de telecomunicações, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao sector.
3. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de telecomunicações aos lotes.

#### Artigo 21º

##### Infra-estruturas de abastecimento de água

1. O abastecimento de água aos lotes será efectuado mediante utilização das infra-estruturas colectivas previamente estabelecidas sob os passeios.
2. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras e regulamentos do operador público de abastecimento de água com quem pretenderem estabelecer contratos de fornecimento de água, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao sector.
3. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de abastecimento de água.

#### Artigo 22º

##### Infra-estruturas de drenagem de águas pluviais

1. As ligações das infra-estruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes serão efectuadas mediante utilização de infra-estruturas colectivas previamente estabelecidas sob os arruamentos e passeios.
2. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes.
3. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras e regulamentos relativamente à drenagem de águas pluviais aos lotes.

#### Artigo 23º

##### Infra-estruturas de drenagem de águas residuais

1. As ligações das infra-estruturas de drenagem de águas residuais aos lotes serão efectuadas mediante utilização de infra-estruturas colectivas previamente estabelecidas sob os arruamentos e passeios.
2. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de drenagem de águas residuais aos lotes.
3. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras e regulamentos relativamente à drenagem de águas residuais aos lotes.

**CAPÍTULO V**  
**Medidas de protecção ambiental e espaços verdes**

**SECÇÃO I**  
**Protecção ambiental**

Artigo 24º  
Normas gerais

As empresas utentes deverão respeitar a legislação ambiental em vigor, quer no processo de licenciamento, quer nas fases de edificação e instalação industrial e de exercício da actividade industrial.

Artigo 25º  
Provimento de sistemas antipoluentes

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. Todos os sistemas antipoluentes devem ser apresentados sob a forma de projecto às entidades com competência nessa matéria, sendo a sua aprovação uma das condições necessárias para a concessão da licença de laboração.
3. A Direcção-Geral do Ambiente, ouvida a Câmara Municipal de S. Vicente, sem prejuízo da legislação aplicável, reserva-se o direito de definir os níveis máximos dos vários tipos de poluição referidos a que as unidades industriais a instalar se deverão submeter.

Artigo 26º  
Sistemas de despoluição

1. As indústrias de cuja laboração resulte à partida qualquer grau de poluição do meio ou produzam 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.
2. 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, sendo o controlo previsão efectuado caso necessário.
3. As empresas utentes obrigam-se a realizar o tratamento aos seus afluentes gasosos lançados na atmosfera de forma a obedecerem aos parâmetros definidos pela lei da qualidade do ar.
4. Os produtores de óleos usados deverão cumprir a lei, no que respeita à sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação.

Artigo 27º  
Responsabilidades

1. Os prejuízos causados pelo não funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade das empresas utentes, do mesmo modo que é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.
2. Será da responsabilidade do ocupante do lote o controlo dos agentes poluidores referidos no número anterior de modo a darem cumprimento aos limites de tolerância a fixar pela Direcção-Geral do Ambiente, ouvida a Câmara Municipal de S. Vicente

Artigo 28º  
Impossibilidade de ligação à rede pública de águas residuais

Fica reservado à entidade gestora da rede pública de águas residuais 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 pela lei.

Artigo 29º  
Águas residuais

1. As empresas utentes que provoquem graus de poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento da Zona Industrial e da rede pública, só serão autorizadas a laborarem após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de compatibilidade com o meio receptor e que serão respeitados os parâmetros definidos na legislação em vigor.
2. As empresas utentes deverão realizar, sempre que a sua actividade o exija, pré-tratamento de efluentes líquidos de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral de águas residuais da Zona Industrial e da rede pública.

Artigo 30º  
Ruído

As empresas utentes deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros definidos na legislação sobre o ruído, seja para o interior ou para o exterior do edifício e em outros diplomas.

Artigo 31º  
Resíduos sólidos

1. A empresa utente detentora 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 na lei.
2. É expressamente proibida a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos com os resíduos sólidos urbanos, sendo os respectivos produtores os responsáveis pela gestão e destino a dar aos referidos resíduos.

3. A Câmara Municipal de S. Vicente deve assegurar a recolha dos resíduos sólidos urbanos, nos termos e condições acordadas com a entidade gestora da Zona Industrial e com as empresas utentes.
4. O sistema de recolha de lixo será regulamentado pela Câmara Municipal de S. Vicente, assim como o destino final dos resíduos sólidos.

Artigo 32º  
Armazenagem de materiais e outros

O depósito ou armazenagem a descoberto só é possível com autorização específica da Câmara Municipal de S. Vicente.

Artigo 33º  
Tratamento de óleos

1. É proibido o lançamento de óleos usados e gorduras no solo, nas águas e nos esgotos.
2. É proibida a eliminação de óleos usados por processos de queima que provoquem poluição atmosférica acima dos níveis estabelecidos pelas disposições legais em vigor.
3. A utilização de óleos usados está sujeita a licenciamento e controlo técnico, e os seus detentores são obrigados, na sua unidade industrial, a observar adequadas normas de segurança estabelecidas pela legislação em vigor.
4. Na recolha e transporte de óleo usado, as operações de carregamento, descarga e manuseamento devem ser acompanhadas dos cuidados necessários à prevenção de qualquer forma de poluição do solo ou das águas, bem como de qualquer risco de inflamação.

Artigo 34º  
Proibições diversas

1. Na Zona Industrial é proibido:
  - a) Lançar águas residuais no solo;
  - b) Lançar resíduos industriais no solo;
  - c) Depositar, no interior dos lotes, resíduos sólidos que provoquem a degradação ambiental ou paisagística;
  - d) Construir depósitos de materiais ou resíduos nas zonas livres.
2. Na Zona Industrial é rigorosamente proibida a instalação e funcionamento de estaleiros, excepto durante o período de construção das unidades industriais e edifícios destinados a serviços.

**SECÇÃO II**  
**Zonas verdes**

Artigo 35º  
Zonas verdes de enquadramento e protecção

1. Os espaços ajardinados na frente dos lotes são considerados semipúblicos, sendo obrigatória a sua manutenção por parte da empresa utente.

2. Todas as vedações devem ser acompanhadas de uma faixa mínima de 0,50 m para implantação de sebes arbustivas e árvores de pequeno porte (altura máxima de 5m).
3. Todas as unidades industriais devem encerrar no interior do lote que ocupam, entre os corpos da construção que as formam, espaços livres na proporção de 25% da área de que disponham para criar uma envolvência verde que possibilite uma melhor integração na paisagem.

**Artigo 36°**  
**Espécies vegetais**

1. As espécies vegetais a adoptar nas plantações dos espaços verdes privados deverão pertencer à flora autorizada pela Câmara Municipal de S. Vicente, ouvidos os serviços locais da agricultura e florestas.
2. Não será admitida a introdução de espécies infestantes, de espécies com elevadas exigências hídricas ou de outras espécies vegetais arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, tudo de acordo com as determinações da Câmara Municipal de S. Vicente, ouvidos os serviços locais da agricultura e florestas.
3. No interior dos lotes, em áreas adjacentes aos arruamentos da Zona Industrial, não será admitida a plantação de espécies vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometam o conforto das zonas pedonais, bem como o correcto desenvolvimento das árvores de arruamentos propostas.
4. As espécies a localizar junto a muros e ou infra-estruturas deverão possuir raízes profundantes de modo a não provocar danos no subsolo, que a existirem serão da responsabilidade das empresas utentes da Zona Industrial.

**Artigo 37°**  
**Proibição de utilização para fins industriais**

Não é permitida a utilização para fins industriais, incluindo a armazenagem ou depósitos de materiais, lixos, desperdícios, sucatas e outros, das áreas não edificáveis descobertas dos lotes.

**CAPÍTULO IV**  
**Disposições finais**

**Artigo 38°**  
**Publicidade**

1. A afixação de publicidade na Zona Industrial, de carácter comercial, através de inscrições, tabuletas, anúncios, cartazes ou outros objectos, ou da emissão por meios mecânicos ou eléctricos de sons e imagens destinados a chamar atenção, depende de licença da Câmara Municipal de S. Vicente.
2. Todos os painéis publicitários ou indicadores utilizados deverão ser à base de materiais inalteráveis aos agentes atmosféricos.

Artigo 39º  
Sinalização informativa

1. A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos lotes com vista a identificar as empresas utentes é da responsabilidade das mesmas e será analisada caso a caso, respeitando parâmetros de unidades de imagem a observar na Zona Industrial, devendo essa colocação ser sujeita a aprovação da entidade gestora.
2. Os elementos de sinalização informativa referidos no n.º 1 serão apostos aos muros de vedação do lote relativamente ao arruamento.
3. Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum serão geridos pela entidade gestora.

Artigo 40º  
Legislação aplicável

As disposições do presente Regulamento em caso algum dispensam o cumprimento de toda a legislação aplicável a cada caso concreto de unidade a instalar na Zona Industrial, às respectivas actividades e normas de controlo ambiental.

Artigo 41º  
Omissões ou dúvidas de interpretação

Quaisquer omissões ou dúvida de interpretação do presente Regulamento serão resolvidas de acordo com a legislação em vigor pelos departamentos governamentais competentes, ouvida a Câmara Municipal de S. Vicente.

**ANEXO A**  
**Quadro síntese da ocupação do solo**

Lote número	Área do lote (metros quadrados)	Finalidade	Afastamento: Frente	Afastamento: Posterior	Afastamento: Lateral