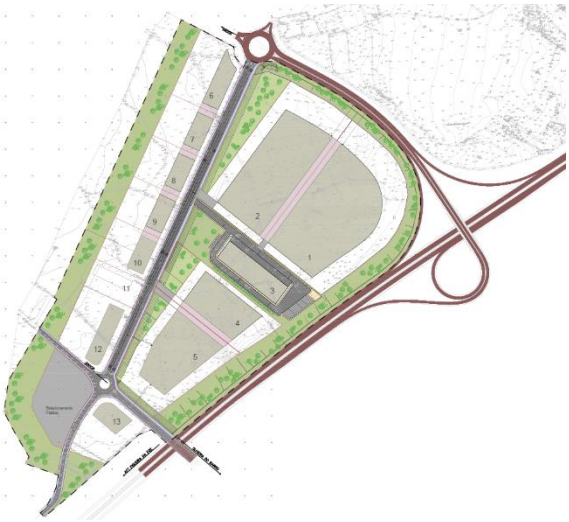
3.ª Alteração do Plano de Pormenor

Parque Empresarial de Soza – **Parcela A**



Volume **2**

Relatório de Fundamentação

fevereiro 2021

município de vagos

SÍNTESE
CONSULTORIA EM PLANEAMENTO LDA.

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

Conteúdo, pág. 3

Parte 1 – Contexto e Enquadramento, pág. 4
1 – Contexto, 4
2 – Enquadramento, 5
3 – A Área de intervenção do PPPES_PA e a proposta da 3ª alteração, 6
4 – Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial, 8

Parte 2 – A Estratégia, 11
1 – Análise SWOT, 11
2 – O PPPES_PA, o modelo de ordenamento e o modelo estratégico de desenvolvimento,13
3 – Objetivos estratégicos do PPPES_PA e a proposta da 3ª alteração ao PPPES-PA,15

Parte 3 – Proposta da 3ª alteração ao PPPES-PA, 17
1 – A proposta de alteração do PPPES-PA, 17
2 – A estrutura e os critérios de classificação do solo, 18
3 – A estrutura e o desenho da área de ampliação [preocupações], 20
4 – A solução urbanística para a área do PPPES_PA [parcelas], 21
5 – A solução urbanística para a área do PPPES_PA [as áreas e os parâmetros urbanísticos gerais], 22
6 – Os perfis dos arruamentos e as tipologias de parcelas, 23
7 – O regulamento, 24

Parte 4 – O sistema de execução, a programação, o financiamento e a sustentabilidade económica, 25
1 – Sistema de execução e mecanismos de perequação, 25
2 – A programação, o financiamento e a sustentabilidade económica, 25

Anexos, 26

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Conteúdo

Elementos que integram a 3.ª Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A – **PPPES-PA**

O Procedimento da 3.ª Alteração do PPPES-PA implicou a alteração ou produção dos seguintes **elementos**:

Peças Desenhadas	
Planta de Implantação	O alargamento da área de intervenção do plano em cerca de 14 hectares e a redefinição e desenho da estrutura do parcelamento com a introdução de um novo conjunto de lotes / parcelas implicou a necessidade de se proceder à alteração destas peças desenhadas, bem como à corresponde identificação da faixa de gestão de combustível na Planta de Condicionantes.
Planta de Condicionantes	
Planta da Situação Fundiária e Áreas de Cedência	
Planta do Parcelamento	
Planta da Rede Viária e Perfis Transversais	
Planta do Traçado das Infraestruturas	
Peças Escritas	
Regulamento	O regulamento foi alterado em especial no que se refere ao quadro de lotes / parcelas
Relatório de Fundamentação	O Relatório de Fundamentação apresenta as razões e a fundamentação que sustenta este processo de alteração do PPPES-PA
Relatório Ambiental	O Relatório Ambiental elaborado em 2009 foi atualizado
Ficha de Dados Estatísticos	O PPPES-PA de 2009 não foi acompanhado pela Ficha de dados estatísticos pelo que se optou por a integrar agora.

Parte 1
Contexto e Enquadramento

1 - Contexto

O presente documento tem por objeto e objetivo sistematizar e apresentar as razões que fundamentam e motivaram a necessidade de se proceder à **3.ª Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A**, adiante designado por **PPPES-PA.**

O PPPES-PA foi aprovado pela Assembleia Municipal Vagos em 25 de setembro de 2009, tendo sido publicado através do Aviso nº 19195/2009 no Diário da República, 2.ª série, n.º 208, de 27 de outubro de 2009. Foi sujeito às seguintes alterações:

A] No decorrer do ano de 2010 o Plano de Pormenor foi alvo de uma correção material que foi publicada com o Aviso nº 6943/2011 no Diário da República, 2.ª série, n.º 53, de 16 de março de 2011.

B] Durante o ano de 2015 o plano teve uma primeira alteração publicada com o Aviso nº 8310/2015 no Diário da República, 2.ª série, n.º 146, de 29 de julho de 2015.

C] No ano de 2016 o plano foi alterado uma segunda vez, essa alteração foi publicada com o Aviso nº 13466/2016 no Diário da República, 2.ª série, n.º 209, de 31 de outubro.

A 3.ª Alteração, agora em curso, tem por **principais objetivos**:

A] Rentabilizar a rede de infraestruturas existente e instaladas no território, designadamente do arruamento já executado e, totalmente, infraestruturado;

B] Garantir e disponibilizar lotes / parcelas destinadas à instalação de atividades económicas possibilitando a expansão / crescimento de unidades empresariais já instaladas e possibilitando a fixação de novos investimentos, dando resposta às dinâmicas de procura deste tipo de espaços na zona;

C] Internalizar as vantagens competitivas e as relações de sinergia que resultam do nível elevado de ocupação empresarial na Parcela A;

D] Reforçar e fortalecer a importância do Parque Empresarial de Soza na economia municipal, regional e, mesmo, nacional.

2 - Enquadramento

O processo e a fundamentação da necessidade de se proceder à 3.ª Alteração ao PP-PES-PA enquadra-se no disposto na **alínea a] do n.º2 do artigo 115.º** do **D.L n.º 80/2015** de 14 de maio, conjugado com o **artigo 118º e no artigo 76.º** do mesmo diploma.

Refere o **n.º 1 do artigo 115.º** *que "os programas e os planos territoriais podem ser objetos de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação."* O n.º 2 do mesmo artigo refere que *"A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:*
a] ***Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes*** *e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano."*

O **artigo 118.º** do RJIGT reforça essa possibilidade ao dispor que *"Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos."*

O **artigo 76.º** determina que a elaboração dos planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a publicar em Diário da República, que tem a competência para definir a oportunidade e os termos de referências dos planos municipais, embora sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares. A deliberação que determina a elaboração do plano diretor municipal deve assentar na estratégia de desenvolvimento local, a qual define as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município.

Desde 2009 o processo de execução do PP-PES-PA revelou uma significativa dinâmica e encontrando-se, atualmente, totalmente ocupada por unidades empresariais. Acresce, ainda, que as condições de acessibilidade e as dinâmicas instaladas e emergentes têm evidenciado uma procura significativa por este tipo de espaço quer por empresas já instaladas no Parque Empresarial de Soza quer por novas unidades e novos investimentos. A dinâmica de execução do PES tem gerado crescimento da oferta de emprego, contribuindo, também por isso, para melhores condições de vida social da população no município e da região, como também tem contribuído para a dinamização do tecido económico que se relaciona com as atividades e unidades instaladas no PES [comércio, serviços e empresas conexas].

Assim parece evidente o enquadramento deste procedimento da 3.ª Alteração do PP-PES-PA no disposto na alínea a] do n.º 2 do artigo 115.º e no artigo 118.º, ambos do RJIGT.

Nesse sentido a Câmara Municipal de Vagos **deliberou, em reunião ordinária pública de 21 de fevereiro de 2019, dar início ao processo de elaboração da alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A**. Esta deliberação foi posteriormente divulgada e publicitada em *Diário da República*, 2.ª série, parte H, n.º 237 10 de dezembro de 2019, página 436, através do Aviso n.º 19846/2019.

Posteriormente a Câmara Municipal deliberou, em reunião ordinária de 16 de abril de 2020, **aprovou a prorrogação do prazo para elaboração da alteração do Plano**.
Esta deliberação foi divulgada e publicitada através do Aviso n.º 9167/2020, no *Diário da República* n.º 116, 2ª série, de 17 de junho de 2020.

3 - A Área de intervenção do PP-PES_PA e a proposta da 3.ª Alteração

A 3.ª Alteração ao PP-PES-PA implica uma ampliação de cerca **de 14,0 hectares** que integra o solo marginal à rede de arruamentos existentes, estruturados e, totalmente, infraestruturados, tal como evidenciado na figura 1.

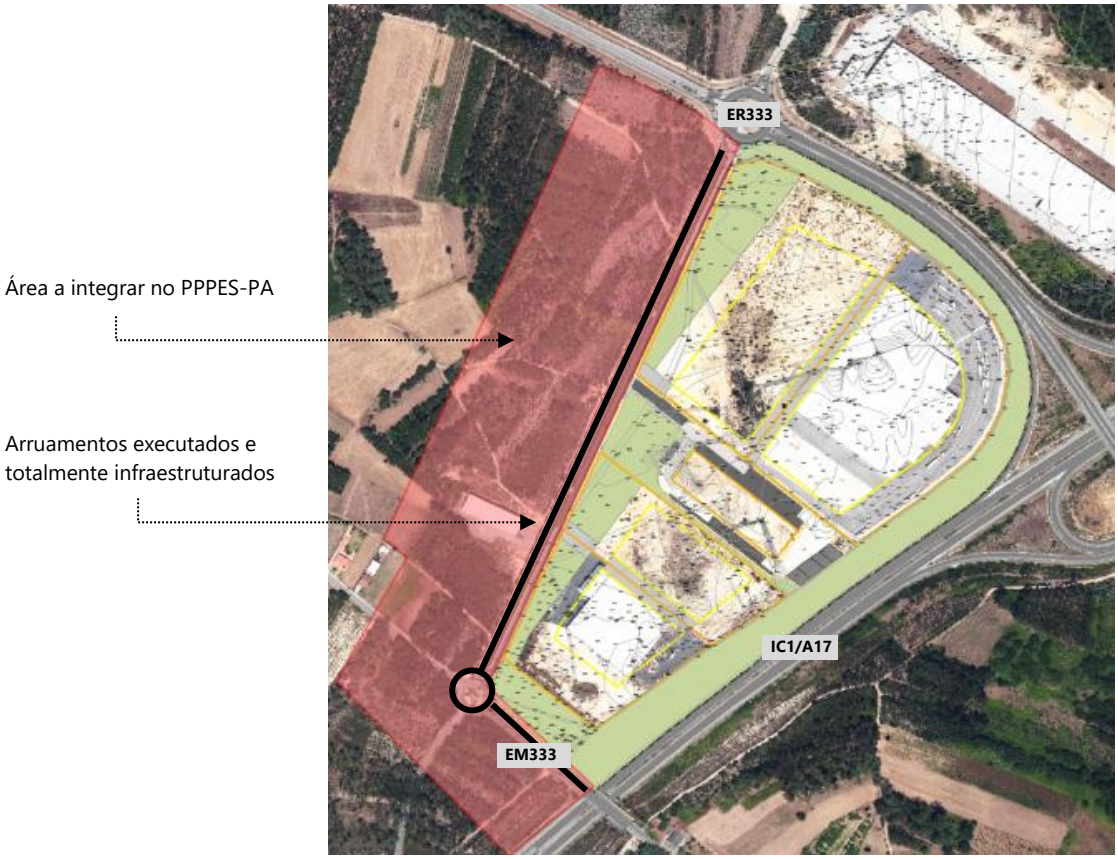


Figura 1
Planta de Implantação do PPPES-PA e proposta indicativa da área a integrar

Esta área encontra-se na **influência direta da acessibilidade à A-17** [Nó de Vagos], que a limita a Nascente, sendo ainda limitada a Norte pela ligação a Vagos [ER333], a Poente por arruamento e a Sul pela ligação Vagos / Oliveira do Bairro [EM333].

Assim, e considerando que a evolução das dinâmicas empresariais / industriais têm-se revelado mutáveis ao longo do tempo, procura-se potenciar os principais fatores de localização estratégicos que a parcela A revela. Efetivamente, a forte relação com a A17 e, por via desse eixo, com a A25 e a A1, a proximidade a uma rede de Portos [Aveiro, Matosinhos e Figueira da Foz] e a proximidade e relação com cidades médias estruturantes [Aveiro, Viseu, Coimbra e Figueira da Foz] e a proximidade a polos de conhecimento, investigação e de inovação [Universidades de Aveiro e Coimbra e Institutos Superiores, como em Viseu], permitem perspetivar níveis de desenvolvimento nas dinâmicas empresariais e industriais capazes de reforçar e consolidar a importância económica e social do município e da região.

O procedimento da 3.ª Alteração ao PPPES-PA procura dinamizar, mais ainda, esse processo de industrialização da zona estruturante um conjunto de novos lotes / parcelas vocacionadas e prontas a receber a instalação de novos investimentos e de novas atividades económicas.

Recorda-se que a PPPES-PA se encontra praticamente ocupada com unidades empresariais e que revela, pela proximidade ao nó da A17 uma procura crescente de solo vocacionado para a instalação de unidades empresariais. É nesse sentido que surge o presente procedimento da 3.ª Alteração do PPPES-PA procurando rentabilizar a rede de infraestruturas já existente e executada.

Efetivamente, a Rua da Indústria [antiga Rua Direita], apesar de totalmente infraestruturada, apenas suporta e serve, do seu lado nascente, a instalação de unidades empresariais.

A presente Alteração ao PPPES-PA não coloca em causa os objetivos globais do plano, resultando apenas das transformações e adaptações ocorridas na evolução das perspetivas de desenvolvimento económico e social do concelho, aproveitando a oportunidade de cativar novas atividades industriais, integradas na estratégia de desenvolvimento empresarial do município, reforçada pelo contexto económico atual, permitindo assim que o Parque Empresarial de Soza seja cada vez mais atrativo na captação de novos investimentos.

4 - Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O PPPES-PA integra a UOPG9 – Zona Industrial do Fontão na 1.ª Revisão do PDM de Vagos [PDMV], publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 72, de 14 de abril, através do Aviso n.º 8076/2009. Desde a sua entrada em vigor, o PDMV foi sujeito a três alterações, a última através do Aviso n.º 8230/2018 [DR n.º115, 2ªsérie, 18 de junho de 2018].

Independentemente de se incluir na "UOPG9 – Zona Industrial do Fontão" a área de intervenção do PP-PES-PA integrava na **Planta de Ordenamento do PDM** a seguinte classificação e qualificação do solo:
Classificação - Solo Rural
Qualificação - Espaço Agrícola e Espaços Florestais afetos à Produção

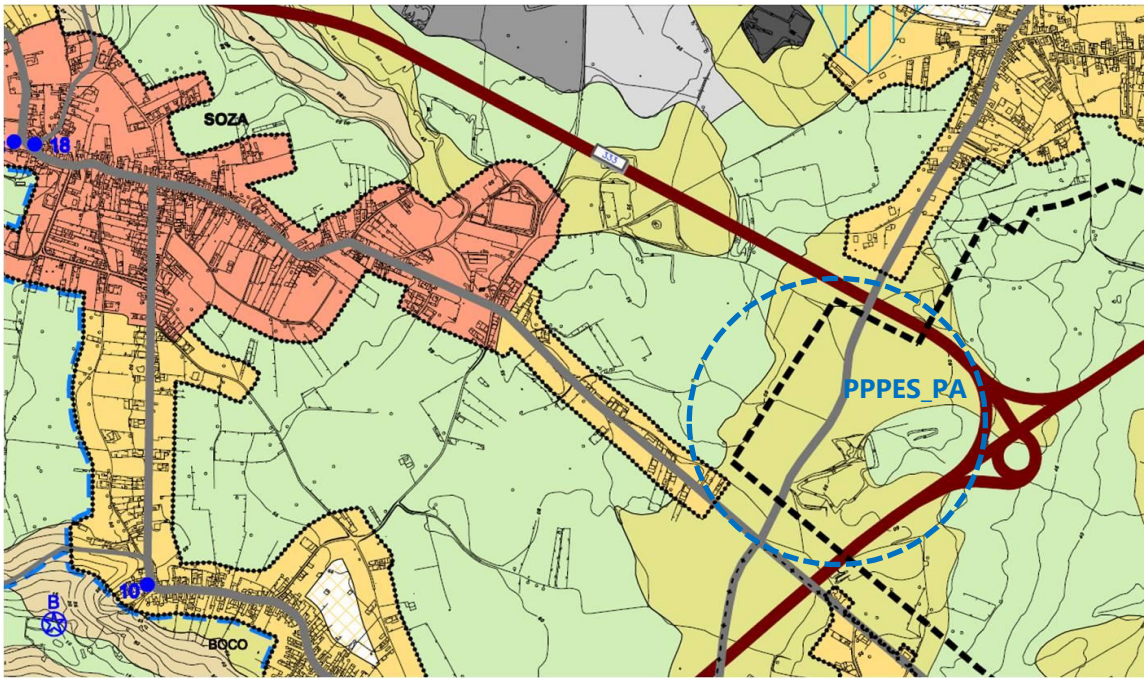
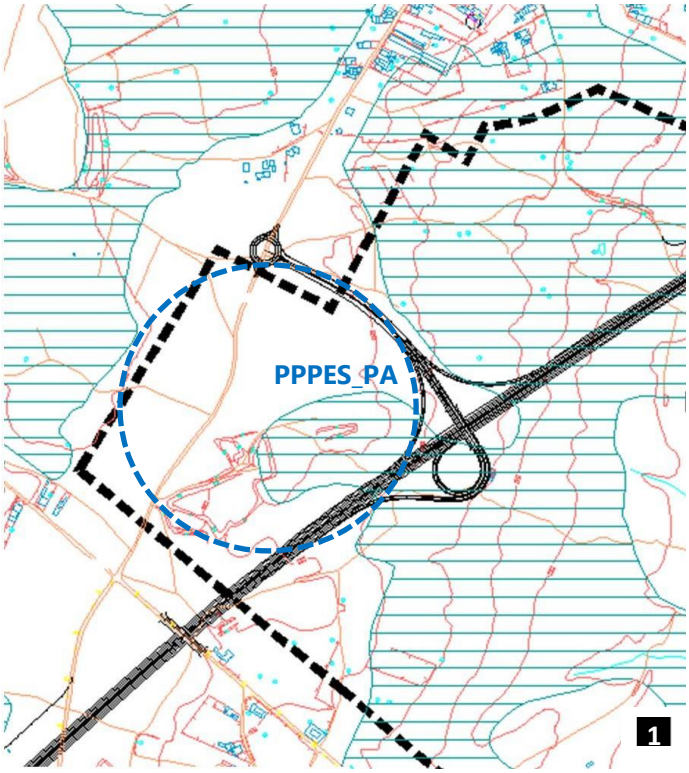
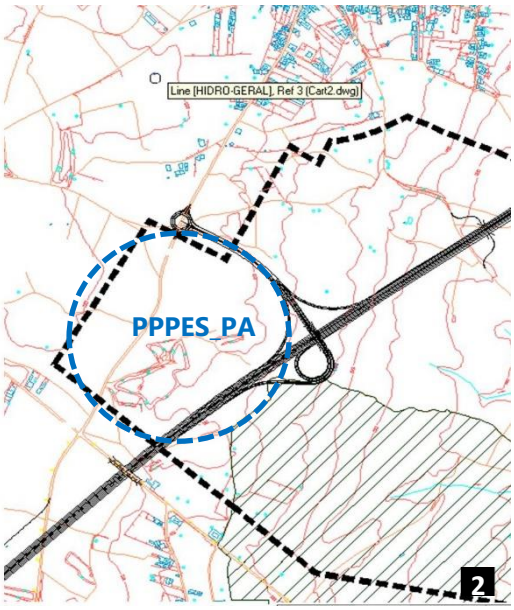


Figura 2 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Vagos

A **Planta de Condicionantes da Primeira Revisão do PDMV** evidenciava no interior da área de intervenção do PP-PES-PA a presença de uma área classificada e sujeita ao regime da Reserva Agrícola Nacional e referenciava, ainda, a servidão imposta pela A-17 como como evidenciam as figuras seguintes:

1 Reserva Agrícola Nacional
2 Reserva Ecológica Nacional
3 Outras Condicionantes





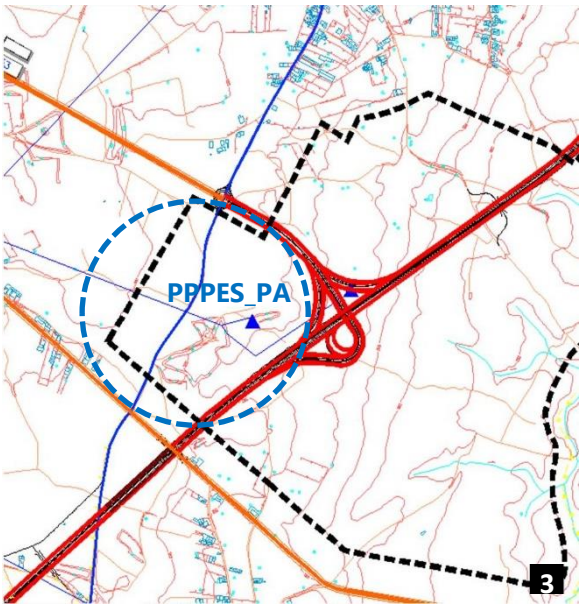
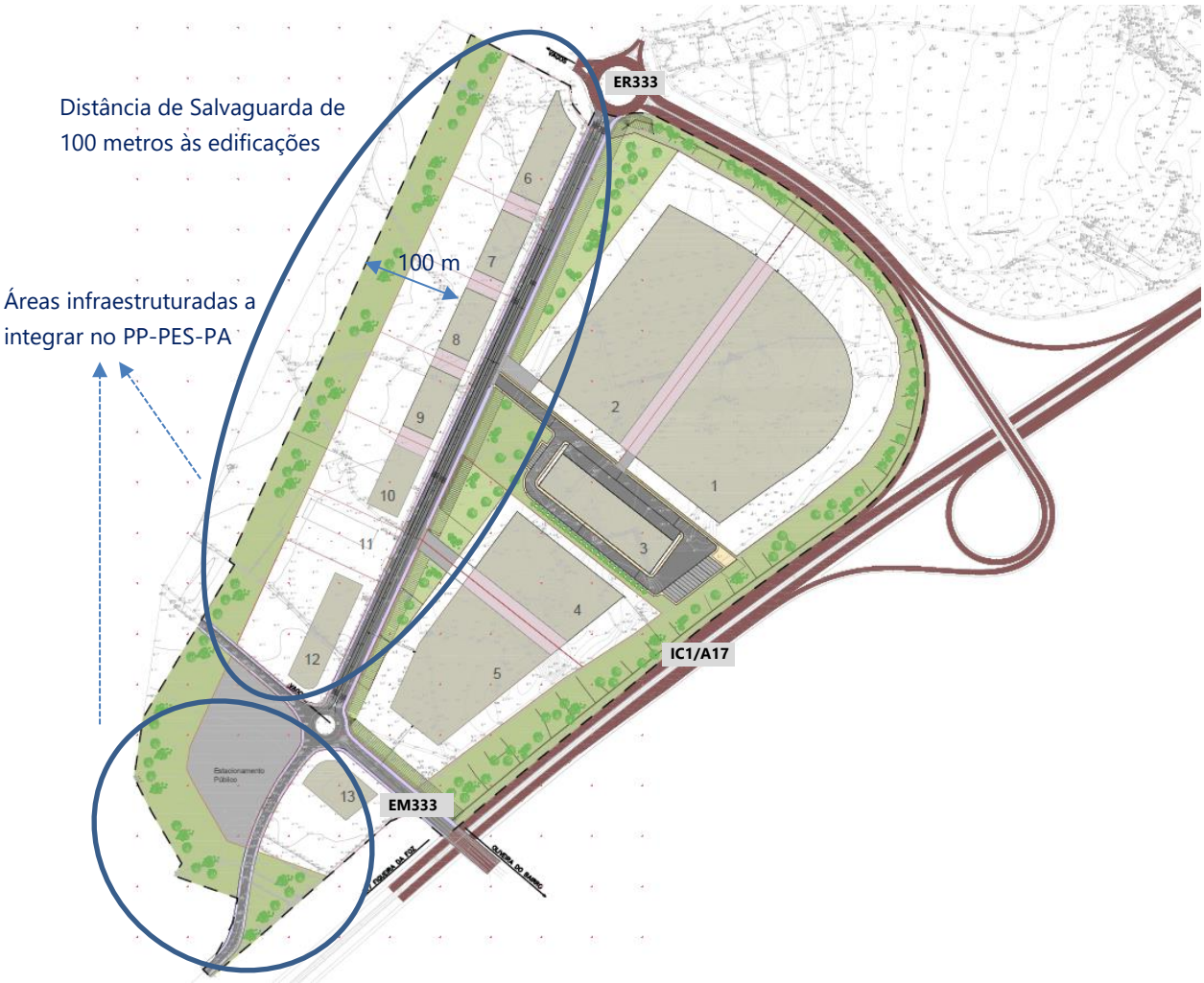


Figura 3 – Extrato das Plantas de Condicionantes do PDM de Vagos

Com a elaboração e ganho de plena eficácia do PP-PES-PA [Aviso 19195 publicado Diário da República, 2.ª série — N.º 208 — 27 de outubro de 2009] esta área ganhou o estatuto de solo urbano vocacionado para a instalação de atividades económicas.

Nesse âmbito promoveu-se a exclusão da área integrada na Reserva Agrícola Nacional. ta área não existem condicionantes [servidões e restrições de utilidade pública] para além da servidão imposta pela A-17 e da obrigatoriedade de garantir as distâncias das edificações às estremas no âmbito dos instrumentos de proteção e defesa da floresta contra incêndios.



Parte 2
A Estratégia

1 - Análise SWOT

O processo da 3.ª Alteração do PP-PES-PA não interfere, antes potência e afirma, a estratégia de desenvolvimento municipal assumida pelo município e, mais em concreto, para a estruturação e definição da área de vocação empresarial desenhada para a parcela A e para o Parque Empresarial de Soza.

Mantém-se, por isso, ainda atual a matriz SWOT apresentada embora com ajustes pouco significativos decorrentes do grau de execução e de evolução da zona. A sistematização do quadro das Forças e das Fraquezas, das Oportunidades e das Ameaças ao desenvolvimento e execução deste PP-PES_PA permite aferir as condições de base que sustentam a aposta de desenvolvimento do município de Vagos. Para tal recorreu-se a uma análise SWOT[1]. [Quadro 1].

A matriz SWOT permite configurar uma leitura da situação existente e o breve diagnóstico da área sob influência da intervenção do plano. Permite, assim, numa fase inicial da AAE detetar algumas questões que poderão constituir temas importantes a integrar na AAE do PP-PES -A, e ainda servir de base à configuração de um conjunto de orientações que suportem o desenvolvimento sustentado do plano.

[1] O termo SWOT é uma sigla oriunda do idioma inglês e um acrónimo de Forças [**S**trengths], Fraquezas [**W**eaknesses], Oportunidades [**O**pportunities] e Ameaças [**T**hreats].

Quadro 1 - Análise SWOT do concelho onde se insere o PP.PES-PA

Contexto e tendências Locais [as vantagens e as fraquezas do sítio]	
Forças [**S**trengths]	**Fraquezas** [**W**eaknesses]
• Bons níveis de acessibilidade rodoviária do IC1/A17, proximidade ao nó do A1; • Distanciamento da centralidade urbana da Vila de Vagos e das cidades de Aveiro; • Dinâmica de crescimento do número de empresas instaladas no Parque Empresarial de Soza e no concelho; • Bons e levados níveis de oferta de emprego criado, em particular no ramo industrial como resultado das dinâmicas empresariais instaladas.	• Baixos níveis de qualificação da mão-de-obra e desadequação do perfil de formação às necessidades do tecido empresarial. • *Déficit* de mão de obra disponível.
Contexto e tendências globais [regional, nacional, internacional]	
Oportunidades [**O**pportunities]	**Ameaças** [**T**hreats]
• Dinâmica de procura para a instalação de novas atividades empresariais, com claros reflexos no reforço do crescimento e no emprego na economia local, regional e nacional; • Proximidade da A17, e por consequência, A25 e A1, com ligações aos principais centros urbanos nacionais [Aveiro, Viseu, Coimbra e Figueira da Foz] e mesmo internacionais e, ainda, aos portos marítimos de Aveiro, Matosinhos e Figueira da Foz. • Proximidade a centros de investigação e desenvolvimento [Universidade de Aveiro e de Coimbra e Institutos de Viseu e Figueira da Foz; • Capacidade gerar emprego e contribuir para o fortalecimento da base económica local, regional e nacional.	• Potencial crescimento de novos processos de urbanização, com reflexos no aumento dos fluxos e volumes de tráfego, em especial do pesado • Impactos ambientais e "consumo" de solo rústico [em especial agrícola e florestal] causados pela implantação de novas unidades económicas e de novos processos de urbanização • A concretização da unidade de produção implicará a impermeabilização do solo • Concorrência territorial decorrente de apostas similares em municípios vizinhos e na região; • Contexto socioeconómico decorrente da pandemia COVID-19.

2 – O PPPES-PA, o modelo de ordenamento e o modelo estratégico de desenvolvimento

A primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Vagos [PDM], em 2009, definiu, como como estruturante para a estratégia de desenvolvimento municipal, entre outras, a **"Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão – UOPG9 – Zona Industrial do Fontão**", conforme n.º 9 do artigo 65.º do regulamento do PDM de Vagos.

Nesse sentido o PDM de Vagos e, mais em concreto, o n.º 9 do artigo 65º estabelecia que a área delimitada pela "UOPG 9 - Zona Industrial do Fontão" destinava-se à fixação de indústrias e estabelecimentos de apoio à atividade produtiva, cujas características não fossem compatíveis com os aglomerados urbanos ou que tivessem interesse nessa localização. Equaciona, também, a possibilidade de criação de um Parque Tecnológico. A UOPG9 ficou condicionada aos seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

A] O Índice de Implantação Bruto máximo é de 0,60;
B] Os afastamentos mínimos frontais, laterais e tardoz das construções aos limites do lote são, respetivamente, de 20 m, de 5 m e de 10 m;
C] O Índice de Impermeabilização máximo, ao lote, é de 0,70;
D] Controlo eficaz das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos, e sempre que se justifique, com a instalação de sistemas antipoluentes;
E] Integração e proteção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma zona de proteção envolvente da área industrial que garanta um afastamento mínimo de 50 m ao limite dos lotes.

Esta aposta do município esteve na base da criação do atual **Parque Empresarial de Soza** como instrumento privilegiado para a afirmação de um Parque Empresaria e Industrial de referência regional e nacional, capaz de fomentar e incentivar a fixação e atração de investimento, o crescimento e o emprego e uma dinâmica empresarial e industrial que reforçasse a base económica local, regional e nacional.

O espaço livre com características topográficas relativamente favoráveis e, acima de tudo, o quadro de acessibilidades existente e o contexto de proximidade com importantes pólos de conhecimento, cidades e infraestruturas nacionais, justificava, e sustentavam essa aposta. Efetivamente, a A17/IC1 e o respetivo nó de Vagos, que proporciona acesso rápido e direto à A25 e A17, favorecem as relações funcionais com:

A] Portos de Aveiro, Leixões e Figueira da Foz;
B] Rede ferroviária nacional, eixo Aveiro-Salamanca e futuro TGV;
C] Aeroporto Sá Carneiro;
D] Cidades de Aveiro – Viseu – Coimbra – Figueira da Foz;
E] Universidades de Aveiro e de Coimbra.

Esta **"UOPG9 – Parque Industrial do Fontão" tem vindo a ser executada e implementada** através da elaboração de diversos planos de pormenor. Nesse âmbito foram elaborados os seguintes planos de pormenor:

A] Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – **Parcela A**
Aviso 19195/2009 - Diário da República, 2.ª série — N.º 208 — 27 de outubro de 2009
B] Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – **Parcela F**
Aviso 5881/2010 - Diário da República, 2.ª série — N.º 49 — 11 de março de 2010
C] Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – **Parcela B**
Aviso 4316/2014 - Diário da República, 2.ª série — N.º 62 — 28 de março de 2018

O plano de pormenor da Parcela F [onde se encontra instalada a unidade empresarial da RIABLADES] encontram-se em processo de alteração que permita enquadrar a ampliação da unidade da RIABLADE que paticamente ocupa a globalidade da área de intervenção do plano.

O Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – **Parcela A** encontra-se em fase de conclusão e apesar da execução das obras de urbanização não estar concluída, a aquisição dos lotes encontra-se, totalmente, comprometida e contratualizada, circunstância que revela a significativa procura de áreas industriais no município e, mais em concreto, nesta área empresarial.

Nesse sentido, o PPPES-PA, com o presente processo de 3.ª Alteração, procura dar resposta a dinâmicas de procura de solos apto para a instalação de novas unidades empresariais ou ampliação das atividades das unidades já instaladas, promovendo a integração do lado poente do arruamento já executado e totalmente infraestruturado.

3 - Objetivos estratégicos do PPPES-PA e 3.ª Alteração ao PPPES-PA

A elaboração do PPPES-PA, datado de 2009, decorreu da necessidade de efetuar e tornar operativo um instrumento de gestão territorial para uma área integrada na UOPG9, num calendário temporal mais célere e ajustado à dinâmica de procura empresarial e industrial. Na altura perspetivava-se, como investimento âncora e com evidente poder de despoletar um quadro de dinâmicas emergentes, a possibilidade de instalação da unidade empresarial da PLAFESA que assumia importância relevante no quadro económico municipal. A proposta do PPPES-PA tinha como objetivo primordial "*concertar e detalhar todas as iniciativas de transformação física e predial que convergem sobre este território e, constituir-se como base para a realização dos projetos de execução das redes de infraestruturas, da arquitetura e dos espaços públicos, que permitam enquadrar compromissos assumidos que viabilizam a instalação de uma importante unidade industrial a curto prazo*".

A definição dos objetivos estratégicos do PP-PES_PA assinalados e identificados então evidenciam o enquadramento na estratégia do PDMV e nos valores estratégicos que lhes são inerentes. Essa leitura e esse enquadramento estratégico foram internalizados e concretizados na definição dos objetivos estratégicos do PPPES-PA.

Objetivos estratégicos do PPPES_PA [2009]

PPPES-PA

Parque Empresarial de Soza

OE1 – Desenvolver/concretizar, numa importante localização geoestratégica, uma área vocacionada para a localização empresarial, capaz de oferecer elevados níveis de qualificação ao nível da imagem, da estrutura e das infraestruturas disponíveis.

OE2 – Compatibilizar e adequar os projetos preconizados e/ou em curso para esta zona, nomeadamente o Parque Empresarial de Soza [UOPG-9], bem como a articulação com os fatores de localização de excelência, como a A17 e respetivos nós e a proximidade e relação com a Cidade, a Universidade e o Porto de Aveiro.

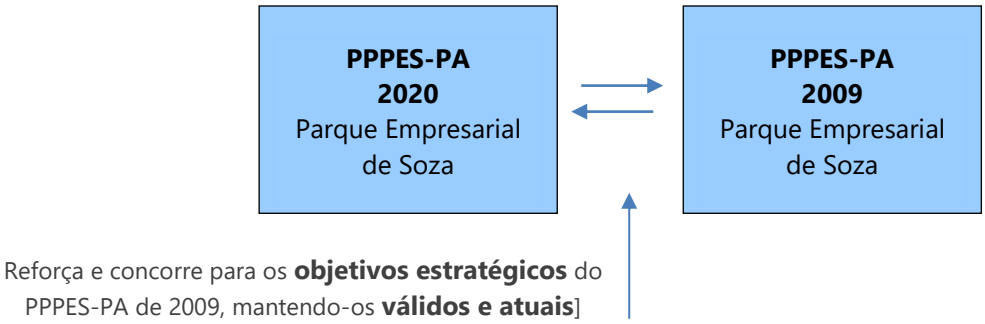
OE3 – Articular e reforçar todas as redes de infraestruturas: viárias, ambientais e tecnológicas, garantindo por via do plano, a disponibilidade de uma ocupação e estruturação de uma área empresarial de referência.

OE4 - Desenvolver a primeira fase do Projeto de um Parque Empresarial Municipal de dimensão relevante [UOPG-9], que em termos programáticos, se assume como uma referência a nível regional e nacional, no que se refere à qualidade da imagem e da estrutura dos espaços construídos e não construídos, e à incorporação e defesa dos princípios de ecoeficiência e de sustentabilidade ambiental, em todos os domínios.

Figura 4 - Objetivos estratégicos do PPPES_PA [2009]

Objetivos estratégicos do PPPES_PA [2020]

[O procedimento de Alteração não interfere, antes reforça e concorre para os objetivos estratégicos do PPPES-PA de 2009, mantendo-os **válidos e atuais**]



Razões de fundamento

que justificam o procedimento da **3.ª Alteração do PPPES-PA**

1 - Ampliação da área de intervenção aproveitando as infraestruturas já existentes criando uma maior atratividade e o desenvolvimento económico da região.

2 – Adequação do PP quer à dinâmica empresarial já instalada e a instalar indo ao encontro do que se encontra previsto para a totalidade do Parque Empresarial.

3 - Ajustamentos no regulamento, de modo a responder às novas necessidades e oportunidades que têm vindo a surgir mantendo as excelentes condições para que o parque empresarial de Soza seja cada vez mais estruturado e atrativo.

Figura 5 - Objetivos estratégicos do PPPES-PA

Concluindo, os **objetivos estratégicos da 3.ª Alteração concorrem e afirmam os objetivos estratégicos do PPPES-PA** diluindo-se neles.

Parte 3
Proposta da 3.ª Alteração ao PPPPES-PA

1 – A proposta de alteração do PPPES-PA

A **proposta de alteração** ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A, tem por base as seguintes **preocupações**:

A] Constituir a natural ampliação da área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A já existente e em vigor, promovendo a sua estruturação, aproveitando e rentabilizando o nível de infraestruturação já existente [Rua da Industria e EM333], constituindo uma nova frente de lotes, respondendo assim às diversas solicitações que o município tem recebido por parte das diversas empresas para a instalação das suas atividades económicas no município e das que já se encontram instaladas na possibilidade de se expandirem e crescerem dentro do próprio município potenciando assim o crescimento e o desenvolvimento económico do concelho e indo ao encontro das necessidades do mercado, fortalecendo cada vez mais a principal área empresarial do concelho e uma das mais importantes na região, o Parque Empresarial de Soza.

B] Aumentar a oferta de lotes [considerando que não existem lotes disponíveis], situação que tem gerado imensas dificuldades ao município na implementação de uma estratégia de atração e de fixação de investimentos.

C] Garantir uma diversidade tipológica de lotes, instalando uma capacidade de adaptação a diferentes procuras e, ainda, garantir a possibilidade de o plano de pormenor prever a agregação de lotes ou parcelas, aumentando a flexibilidade da oferta face às necessidades de procura por parte do tecido empresarial.

D] Salvaguardar o enquadramento com as normas de defesa da floresta contra incêndio nomeadamente no disposto no número 13 do artigo 15.º da Lei 76/2017 de 17 de agosto, que procede à 5ª alteração do DL n.º 124/2006, de 28 de junho. A proposta salvaguarda a Poente e a Norte uma faixa de gestão combustível de 100 metros porque a zona industrial confina com espaço florestal. A Sul, a zona industrial é contígua à zona industrial existente e a nascente não confina com espaço florestal, pelo que não se cola a questão da faixa de gestão de combustível de 100 metros.

2 – A estruturação e os critérios de classificação do solo

A **estruturação da área de ampliação** do PPPES-PA pretende integrar na área de intervenção do plano o lado poente do arruamento já existente e totalmente infraestruturado [Rua da Indústria, antiga Rua Direita], vocacionando esse solo para solo afeto à instalação de atividades económicas. Pretende-se, assim, conferir uma estrutura regular passível de rentabilizar o aproveitamento do solo e das infraestruturas instaladas e capaz de organizar a estruturação de novos lotes / parcelas para fazer face à procura e às dinâmicas instaladas.

A execução da presente alteração ao PPPES-PA configura, assim, a manutenção do processo de execução do PDM de Vagos, embora, implique um processo de classificação de solo como urbano, enquadrado no artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto e o correspondente e posterior processo de alteração, por adaptação, do Plano Diretor Municipal.

A área a integrar no PPPES-PA e que será objeto de classificação do solo como "solo urbano" revela, já hoje, essas características de "solo urbano". Efetivamente, esta área a integrar no PPPES-PA confronta [a poente] com a Rua da Indústria, antiga Rua Direita que serve a área empresarial e que se encontra totalmente infraestruturado, dispondo de todas as infraestruturas urbanas.

A Alteração do PPPES-PA concorre, também, para a promoção e **rentabilização das infraestruturas urbanas já executadas,** para além de se assumir como a melhor alternativa para a mais célere prossecução dos trabalhos/objetivos pretendidos para esta área, na medida em que, desde logo, permitirá concertar e detalhar todas as iniciativas de transformação física e predial que convergem sobre este território.

A área que será integrada no PPPES-PA através do presente procedimento de alteração, reúne todas as condições e características necessárias e exigidas à classificação do solo como "solo urbano" nomeadamente o enquadramento nos critérios definidos na alínea a] do **nº 2 do artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015** de 19 de agosto. Trata-se de uma área suportada por um **arruamento, totalmente estruturado e infraestruturado**, que serve, apenas, do lado nascente, a área empresarial relativa à designada Parcela A. Pretende-se, também, servir os solos que confrontam, a poente, com o mesmo arruamento, sem necessidade de realização de obras de urbanização ou de reforço de infraestruturação, antes, rentabilizando a rede de infraestruturas já instalada.

O **n.º 3 do mesmo artigo** define que a **classificação do solo como urbano** observa, cumulativamente, os seguintes critérios:

Critérios de Classificação do Solo Urbano n.º 3 artigo 7.º Decreto Lei 15/2015 de 19 de agosto			Área a integrar no **PPPES-PA**
a]	Critério 1	Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;	Constitui a ampliação da área de atividade económica já existente.
b]	Critério 2	Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;	Área e contigua e complementar ao espaço de atividade já existente, totalmente ocupado e onde se encontram instaladas unidades industriais de dimensão e de importância regional que geram fluxos significativos de população, bens e informação.
c]	Critério 3	Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;	A área de ampliação já se encontra estruturada e infraestruturada, uma vez que se vai apoiar no arruamento já existente e infraestruturado e que atualmente serve as unidades industriais já instaladas.
d]	Critério 4	Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;	O espaço de atividade económica prevê uma parcela destinada à instalação de espaços de Equipamentos, comércio e serviços de apoio, para além do acesso aos equipamentos existentes no aglomerado do Fontão e/ou na freguesia de Soza.
e]	Critério 5	Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.	A ampliação do espaço de atividades económicas garante coerência e contenção territorial, uma vez que constitui um complemento do espaço de atividades económicas já existente e promove a rentabilização do nível de infraestruração já existente.
Para aplicação dos Critérios 3 e 4 refere o n.º 4 do artigo 7.º que "Na aplicação dos critérios referidos devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano."			

3 – A estrutura e o desenho da área de ampliação [preocupações]

A estrutura e o desenho da área de ampliação do Plano de Pormenor da Parque Empresarial de Soza – Parcela A, revelam todas essas **preocupações**, considerando:

A] A regularidade das parcelas, com frentes para o arruamento já existente e infraestruturado, a sua relação com a Zona Industrial já existente e a articulação com a ER333 [ligação Vagos/Oliveira do Bairro] e com o arruamento de ligação à A17 [nó de Vagos], a nascente da área de intervenção do plano de pormenor.

B] A alteração dos limites da parcela 5 e do respetivo polígono e implantação, por forma a salvaguardar a futura ampliação da unidade industrial já existente, indispensável para canalizar novos investimentos, potenciando assim o crescimento e o desenvolvimento da sua atividade económica.

C] A criação de uma área verde que garante a faixa de gestão de combustível, a Norte e a Nascente, tal como exigido na legislação em vigor [Lei 76/2017 de 17 de agosto, que procede à 5ª alteração do DL n.º 124/2006, de 28 de junho].

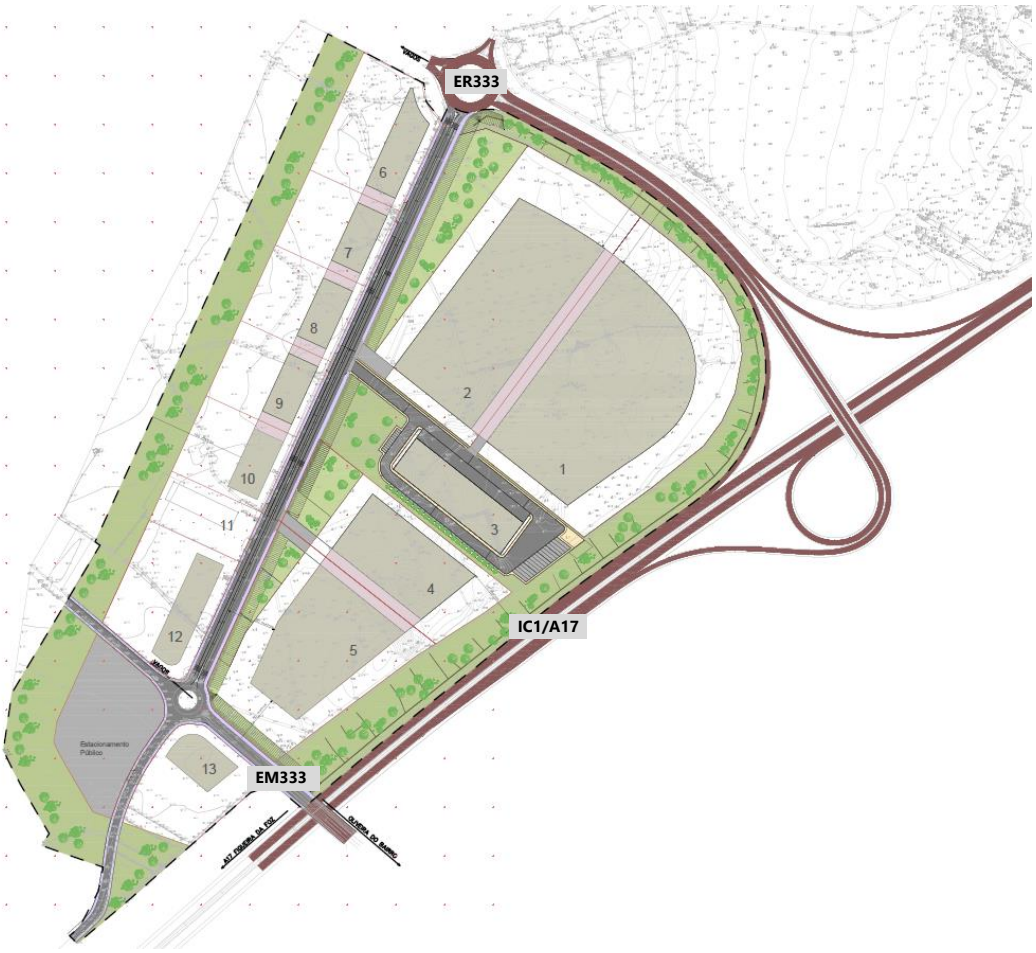


Figura 6 – Solução Urbanística Proposta

4 – A solução urbanística para a área do PP-PES-PA [parcelas]

A **solução urbanística** para a área de intervenção do PPPES-PA, já incluindo a área de ampliação, integra os seguintes parcelas, numeradas respetivamente de 1 a 13, conforme quadro e figura que a seguir se apresentam:

Quadro 2 – Quadro Síntese Regulamentar

Quadro Síntese Regulamentar				
Parcelas		**Edifício**		
N.º	Área Total [m²]	Área de Ocupação Máxima [m²]	Área de Utilização Máxima [m²]	Tipologia Funcional
1	50000	29028	34834	Atividades Económicas
2	50000	22818	68454	Atividades Económicas
3	5602	5602	11204	Atividades Económicas
4	20460	8815	10578	Atividades Económicas
5	29411	12563	19200	Atividades Económicas
6	12638	3145	6290	Atividades Económicas
7	8652	2145	4290	Atividades Económicas
8	8652	2145	4290	Atividades Económicas
9	8652	2145	4290	Atividades Económicas
10	8652	2145	4290	Atividades Económicas
11	5646	1475	2950	Atividades Económicas
12	13101	3425	6850	Atividades Económicas
13	10546	2355	4710	Equipamento, Comércio e Serviços
Totais	**232012**	**97806**	**182230**	

5 – A solução urbanística para a área do PP-PES-PA [as áreas e os parâmetros urbanísticos]

A **solução urbanística** para a área de intervenção do PPPES_PA, já incluindo a área de ampliação, apresenta agora as **áreas e os parâmetros urbanísticos gerais**, conforme quadro seguinte:

Quadro 3 – Quadro de áreas e parâmetros urbanísticos gerais

Quadro de áreas e parâmetros urbanísticos gerais			
Identificação		**Área [m²]**	**% da Área do**
Área de Intervenção		365.750	100,0
Número de parcelas		13	
Área afeta às parcelas		232.012 (*)	63,4
Área Verde	Publico	82.889	22,7
Área afeta a arruamentos, passeios e estacionamento	Faixa de Rodagem	22.835	6,2
	Estacionamento	13.866	3,8
	Passeios	14.148	3,9
Lugares de Estacionamento	Ligeiros	39	
	Pesados	16	
Índices		**%**	
Índice de Ocupação do Solo Máximo **[IOS]**		**27,0**	
Índice de Utilização do Solo Máximo **[IUS]**		**49,8**	
Índice de Impermeabilização do Solo Máximo **[Iimp]**		**≤ 56,0**	
Índice de Impermeabilização do Solo Máximo **[Iimp]** aplicado à parcela		**≤ 70,0**	

(*) inclui 19.422 m² de verde privado

6 – Os perfis dos arruamentos e as tipologias das parcelas

As figuras seguintes esquematizam os **perfis dos arruamentos e as tipologias das diferentes parcelas** com base na possibilidade e potencialidade de implantação.

O perfil transversal do principal arruamento [Rua Direita] que serve a Parcela A e, também, a área que agora se pretende integrar no PPPES-PA é existente e encontra-se totalmente infraestruturado. No entanto ao integrar os solos, a poente desse arruamento, na área de intervenção do PPPES-PA, o **perfil tipo** desse arruamento teve de ser **redesenhado** para **integrar os elementos passeio e entradas para os lotes / parcelas**.

Perfil Transversal **Tipo**

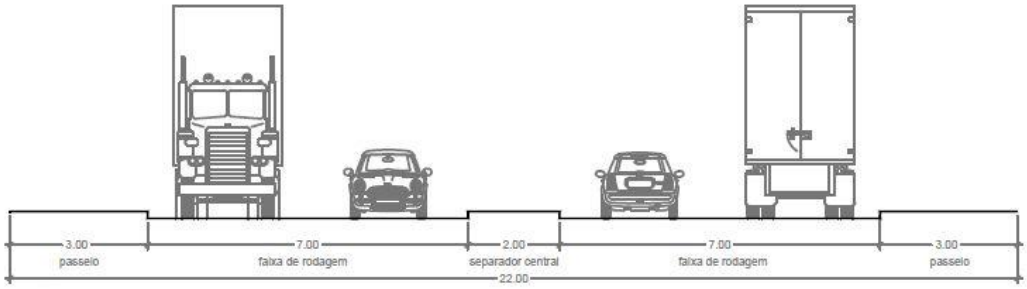


Figura 7 – Perfil Transversal Tipo do arruamento principal [Rua da Indústria, antiga Rua Direita]

Os **novos lotes / parcelas** a criar [6 a 13] apresentam uma configuração regular e com as seguintes características:

Tipologia da Parcela **Tipo**

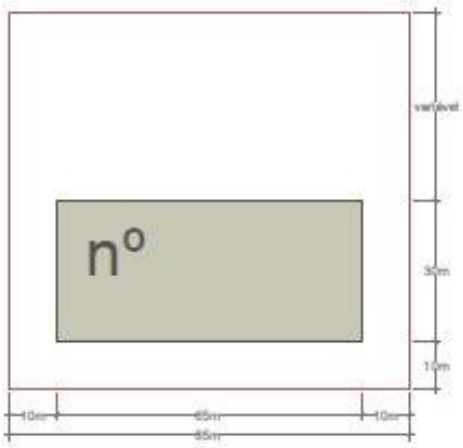


Figura 8 – Tipologia das parcelas

7 – O regulamento

No **articulado regulamentar**, a generalidade das alterações introduzidas, visam essencialmente a introdução de **ajustamentos** no regulamento, de modo a responder às novas necessidades e oportunidades que têm vindo a surgir mantendo as excelentes condições para que o parque empresarial de Soza seja cada vez mais estruturado e atrativo.

O regulamento do Plano de Pormenor, nas novas parcelas, a exemplo do que atualmente se aplica nas anteriores parcelas, admite também a possibilidade de parcelas contíguas serem agregadas, conferindo ao plano maior flexibilidade e adaptabilidade em função das especificidades de cada empresa e da procura por parte de eventuais investidores.

Ao presente relatório anexa-se **[ver anexo I]** ainda uma versão corrigida da proposta de **regulamento**, identificando a **cor**, as alterações introduzidas (**azul** - acrescentadas ou alteradas, **vermelho** - a retirar).

Parte 4
O sistema de execução, a programação, o financiamento e a sustentabilidade financeira

1 - Sistema de execução e mecanismos de perequação

O PPPES-PA, incluindo a área de ampliação integrada no âmbito da presente alteração, será executado através do sistema de **Imposição Administrativa**.

Nesse sentido a **MAISVAGOS** - Sociedade Gestora de Parques Empresariais tem coordenado o processo de execução do PPPES-PA, em articulação com o município de Vagos, promovendo a aquisição do solo, seja através do direito privado seja através do processo expropriativo. Parte significativa do solo já se encontra na posse na MAISVAGOS encontrando-se, uma pequena parte, em processo negocial com vista à sua aquisição.

Não se aplicam, portanto, quaisquer mecanismos de perequação redistributiva de benefícios e encargos resultantes do processo de execução do plano.

2 – A programação, o financiamento e a sustentabilidade financeira

Tratando-se de uma zona com topografia favorável [relativamente plana] e urbanisticamente descomprometida e, também, já servida por todas as infraestruturas [Rua Direita] as **ações programadas** dizem unicamente respeito a **intervenções no arruamento existente**, [Rua da Indústria, antiga Rua Direita] integrando os respetivos acessos aos lotes / parcelas, ao **reperfilamento dos arruamentos existentes** [EN333 e Estrada Real] ao nível do pavimento e/ou da integrando do elemento passeio, e a pavimentação de uma **área destinada a estacionamento**.

Prevê-se que a **execução das obras de urbanização** decorra até **final de 2021**.

A execução das obras de urbanização programadas representa um custo estimado na ordem dos **250.000 €** [duzentos e cinquenta mil euros]. Se considerarmos um valor médio de aquisição de solo na ordem dos **5,00 €/m^2** [valores praticados nessa zona] estima-se que o valor do solo a integrar no PPPES-PA corresponda a cerca de **690.000 €.**

O montante de investimento a realizar vai permitir disponibilizar uma área de lotes / parcelas empresariais de 75.155 m^2 [lotes / parcelas 6 a 13]. Se considerarmos um valor médio de venda [em linha com os valores praticados na região e nos municípios vizinhos] de 15,00 €/m^2 constata-se que da execução destas obras de urbanização pode resultar um encaixe financeiro na ordem dos **1.127.325 €** [um milhão, cento e vinte e sete mil, trezentos e vinte e cinco euros]. Tal circunstância evidencia o **contributo da presente alteração do PPPES-PA para a sustentabilidade financeira associada à sua execução**.

Anexos

Anexo I – Regulamento

Anexo II - Aviso 19846/2019, publicado em *Diário da República*, n.º 237, de 10 dezembro de 2019

Anexo III - Aviso 9167/2020, publicado em *Diário da República*, n.º 116 de 17 julho de 2020

Anexo III - Deliberação

Anexo IV – Relatório de Homologação

Anexo I – Regulamento [cores]

3ª Alteração ao Plano de Pormenor

Parque Empresarial de Soza – **PARCELA A**

Volume **1**

Regulamento

fevereiro 2021

Câmara Municipal de **Vagos** / **SÍNTESE**, Consultoria em Planeamento

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

Capítulo I – Disposições Gerais **3**
Artigo 1º - Objetivo e âmbito de aplicação 3
Artigo 2º - Objetivos específicos 3
Artigo 3º - Conteúdo 4
Artigo 4º - Definição de conceitos 5
Artigo 5º - Natureza jurídica e vinculativa 5

Capítulo II – Servidões e Restrições de Utilidade Pública **6**
Artigo 6º - Identificação e Regime 6

Capítulo III – Gestão do Parque Empresarial **6**
Artigo 7º – Sociedade Gestora 6

Capítulo IV – Regime de Ocupação do Solo **7**

Secção I – Identificação das categorias de espaço 7
Artigo 8º – Classificação e qualificação do solo 7

Secção II – Zonas de Construção – Parcelas Destinadas à Edificação 7
Artigo 9º - Identificação das Parcelas 7
Artigo 10º - Agregação de Parcelas 8
Artigo 11º - Atividades admissíveis 8
Artigo 12º - Atividades Interditas 8
Artigo 13º - Área de implantação dos edifícios 9
Artigo 14º - Afastamentos e Alinhamentos 9
Artigo 15º - Altura da Edificação Máxima e Número de Pisos 9
Artigo 16º - Armazenamento de materiais a descoberto 9
Artigo 17º - Edifícios de Apoio 10
Artigo 18º - Muros e Vedações 10
Artigo 19º - Cargas e Descargas 10
Artigo 20º - Circulação interna nas parcelas 10
Artigo 21º - Estacionamento privado 11
Artigo 22º - Acessibilidades 11
Artigo 23º - Área Verde Privada 11

Secção III – Zonas de Não Construção – Espaços de Uso Público 11
Artigo 24º - Identificação 11
Artigo 25º - Área Verde Pública 11
Artigo 26º - Faixas de Circulação Rodoviária – Arruamentos 12
Artigo 27º - Estacionamento público 12
Artigo 28º - Áreas de Circulação Pedonal – Passeios 12
Artigo 29º - Infraestruturas Básicas 13

Capítulo V – Controle Ambiental **14**
Artigo 30º – Regras para Controle Ambiental. 14
Artigo 31º – Riscos Ambientais e Riscos Industriais Graves 15
Artigo 32º – Atribuição de Responsabilidades 15

Capítulo VI – Execução **16**
Artigo 33º - Princípio Geral 16
Artigo 34º - Execução do Plano 16
Artigo 35º - Faseamento da execução do Plano 16

Capítulo VI – Disposições Finais **17**
Artigo 36º - Casos Omissos 17
Artigo 37º - Entrada em vigor e vigência 17

Capítulo I – Disposições Gerais

Artigo 1º - Objetivo e âmbito de aplicação

1. O Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A, adiante designado por PPPES_PA, destina-se a disciplinar o uso, ocupação e transformação na sua área de intervenção, delimitada na sua Planta de Implantação, que em resultado da presente alteração, incide sobre uma área de aproximadamente 36,6 ha.

2. O PPPES_PA tem como objetivo dar resposta as diversas solicitações que o município tem recebido por parte de diversas empresas para a instalação das suas atividades económicas no município e das que já se encontram instaladas na possibilidade de se expandirem e crescerem dentro do próprio município, potenciando ainda mais o crescimento económico do município, aproveitando a sua localização privilegiada, encontrando-se na influência do nó da A17/IC1 (nó de Vagos).

Artigo 2º - Objetivos específicos

1. A execução do PPPE_PA visa implementar e concretizar uma parcela da Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão (UOPG 9 – Zona Industrial do Fontão) expressa no PDM de Vagos, plenamente eficaz e em vigor.

2. Constituem objetivos estratégicos do PPPES_PA os seguintes:
   a) Desenvolver/concretizar, numa importante localização geo-estratégica, uma área vocacionada para a localização empresarial, capaz de oferecer elevados níveis de qualificação ao nível da imagem, da estrutura e das infraestruturas disponíveis.
   b) Compatibilizar e adequar os projetos preconizados e/ou em curso para esta zona, nomeadamente, a "UOPG-9", prevista em Plano Diretor Municipal, bem como a articulação com os fatores de localização de excelência, como a A-17 e respetivos nós e a proximidade e relação com a Cidade, a Universidade e o Porto de Aveiro.
   c) Articular e reforçar todas as redes de infraestruturas: viárias, ambientais e tecnológicas, garantindo por via do plano, a disponibilidade de uma ocupação e estruturação de uma área empresarial de referência.
   d) Desenvolver a primeira fase do Projeto da "UOPG-9", prevista em Plano Director Municipal, que em termos programáticos, se assume como uma referência a nível regional e nacional, no que se refere à qualidade da imagem e da estrutura dos espaços construídos e não construídos, e à incorporação e defesa dos princípios de eco-eficência e de sustentabilidade ambiental, em todos os domínios.

3. Constituem objetivos operativos com a execução da alteração do PPPES_PA os seguintes:
   a) Ampliação da área de intervenção aproveitando as infraestruturas já existentes criando uma maior atratividade e o desenvolvimento económico da região;
   b) Adequação do Plano de Pormenor quer à dinâmica empresarial já instalada e a instalar indo ao encontro do que se encontra previsto para a totalidade do Parque Empresarial.
   c) Ajustamentos no regulamento, de modo a responder às novas necessidades e oportunidades que têm vindo a surgir mantendo as excelentes condições para um parque empresarial de Soza seja cada vez mais estruturado e atrativo;

Artigo 3º - Conteúdo

1. O PPPES_PA é constituído por:
   a) Regulamento;
   b) Planta de Implantação (Escala 1:2.000);
   c) Planta de Condicionantes (Escala 1:2.000).

2. O PPPES_PA é acompanhado por:
   a) Relatório de Fundamentação Técnica do Plano, que integra o programa de execução para as ações previstas e respetivo plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
   b) Relatório Ambiental;

3. O PPPES_PA é ainda acompanhado por:
   a) Planta de Enquadramento Territorial (Escala 1:15.000);
   b) Planta de Enquadramento no PDM de Vagos (Escala 1:25.000);
   c) Planta da Situação Existente (Escala 1:2.000);
   d) Planta da Situação Fundiária e Áreas de Cedência (Escala 1:2.000)
   e) Planta do Parcelamento (Escala 1:2.000 / 1:100)
   f) Planta da Rede Viária e Perfis Transversais (Escala 1:2.000 / 1:100)
   g) Planta de Traçados de Infraestruturas (Escala 1:2.000);
   h) Planta de Apresentação - Cenários (Escala 1:2.000);
   i) Planta de Perfis Transversais Tipo e Cortes (Escala 1:2.000);

4. Ao plano anexam-se ainda os seguintes elementos:
   a) Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vagos;
   b) Extrato da Planta de Ordenamento do PDM (Escala 1:10.000);
   c) Extrato da Planta Atualizada de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional (Escala 1:10.000);
   d) Extrato da Planta Atualizada de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional (Escala 1:10.000);
   e) Extrato da Planta Atualizada de Condicionantes – Outras (Escala 1:10.000);
   f) Extrato da Carta de Perigosidade de Risco de Incêndio Florestal (PMDFCI de Vagos).

Artigo 4º - Definição de conceitos

1. Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo expressos na legislação em vigor, entre outros, nomeadamente os seguintes:

a) Alinhamento – é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.
b) Altura da Fachada – é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.
c) Área de Construção – é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).
d) Área de Implantação – é a área de solo ocupada pelo edifício e corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
e) Área Total de Construção – é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.
f) Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp) - é função a ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área do solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.
g) Índice de Ocupação do Solo (IOS) - é o quociente entre a área total de implantação e a área do solo a que o índice diz respeito, expresso em %;
h) Índice de Utilização do Solo (IUS) - é o quociente entre a área total de construção e a área do solo a que o índice diz respeito, expresso em %;
i) Parcela – é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
j) Estruturas de apoio: constituem estruturas de apoio, instalações como quiosques, portarias, antenas de telecomunicações, postos de transformação ou cabines, WC, ETAR ou outros equipamentos de uso público (de carater lúdico, recreio, lazer e desporto) de apoio às atividades e funcionalidades da zona empresarial.

2. Em casos de dúvida ou em casos omissos aplica-se sempre o disposto na legislação em vigor nomeadamente a que se refere aos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

Artigo 5º - Natureza jurídica e vinculativa

O PPPES_PA reveste a natureza de Regulamento administrativo, sendo as respetivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as intervenções de iniciativa privada ou cooperativa.

Capítulo II – Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6º - Identificação e Regime

1. Na área do PPPES_PA são aplicáveis os regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as seguintes, assinaladas na Planta de Condicionantes:
   a) Rede Nacional Complementar – IC1/A17 (lanço Ílhavo – Vagos) e respetivo nó de Vagos e Zona de Servidão *non aedificandi* – 50m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20m da zona da estrada e um círculo de 150m de raio centrado na interseção dos eixos das vias;
   b) Estradas Regionais – ER333 e Zona de Servidão *non aedificandi* – 20m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5m da zona da estrada;
   c) Rede Elétrica de Média Tensão.

2. As zonas de servidão rodoviária regem-se pelos respetivos regimes legais em vigor, sendo a delimitação gráfica na planta de condicionantes apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor.

Capítulo III – Gestão do Parque Empresarial

Artigo 7º – Sociedade Gestora

1. O Parque Empresarial de Soza – Parcela A, adiante designado por PES_PA, integra-se na UOPG 9, prevista no Plano Diretor Municipal de Vagos.

2. A Gestão do Parque Empresarial será definida pelo presente Regulamento e por regulamento municipal que defina entre outros aspetos:
   a) As competências da Entidade Gestora;
   b) Os serviços a prestar pela Entidade Gestora;
   c) A responsabilidade pelos encargos de gestão;
   d) As obrigações das Entidades/Utentes.

Capítulo IV – Regime de Ocupação do Solo

Secção I – **Identificação das categorias de espaço**

Artigo 8º – Classificação e qualificação do solo

A área de intervenção do PPPES_PA assume a classificação de "solo urbano" e a seguinte qualificação do solo, em conformidade com o que se encontra expresso na Planta de Implantação e respetivo Quadro Síntese Regulamentar:

a) Zonas de Construção;
b) Zonas de Não Construção.

Secção II – **Zonas de Construção – Parcelas Destinadas à Edificação**

Artigo 9º - Identificação das Parcelas

1. As áreas classificadas como Zona de Construção correspondem às parcelas destinadas à edificação/instalação de novas atividades compatíveis com o regime de utilização estabelecido pelo Plano, numeradas de 1 a 13.

2. Todas as parcelas encontram-se identificadas na Planta de Implantação e no respetivo Quadro Síntese Regulamentar que a seguir se apresenta:

Quadro Síntese Regulamentar					
Parcelas		**Edifício**			
N.º	**Área Total (m2)**	**Área de Implantação Máxima (m2)**	**Área de Construção Máxima (m2)**	**Tipologia Funcional**	**Altura Máxima**
1	50000	29028	34834	Atividades Económicas	15
2	50000	22818	68454	Atividades Económicas	15
3	5602	5602	11204	Atividades Económicas	12
4	20460	8815	10578	Atividades Económicas	15
5	29411	12563	19200	Atividades Económicas	15
6	12638	3145	6290	Atividades Económicas	12
7	8652	2145	4290	Atividades Económicas	12
8	8652	2145	4290	Atividades Económicas	12
9	8652	2145	4290	Atividades Económicas	12
10	8652	2145	4290	Atividades Económicas	12
11	5646	1475	2950	Atividades Económicas	12
12	13101	3425	6850	Atividades Económicas	12
13	10546	2355	4710	Equipamento, Comércio e Serviços	6
Totais	**232012**	**97806**	**182230**		

3. Considera-se o Índice de Impermeabilização do Solo Máximo [Iimp] ≤ 70 %, aplicado a cada uma das parcelas.

Artigo 10º - Agregação de Parcelas

De acordo com o expresso na Planta de Implantação, é admissível a agregação de parcelas contíguas, para a formação de parcelas de maiores dimensões, desde que possuam limites laterais comuns, e desde que se enquadrem nos seguintes pressupostos:

a) A autorização, para tal, é dada pela Câmara Municipal, caso a caso;
b) A Câmara Municipal, ponderada que sejam as implicações ao nível da acessibilidade, da segurança, da imagem da área e da atividade a instalar, poderá condicionar a autorização da agregação de parcelas ao cumprimento de determinadas características de projeto, nomeadamente, soluções para o estacionamento, características das condições de acessibilidade, volume e arquitetura do edificado;
c) A superfície da parcela resultante é a superfície que resulta da soma das superfícies das parcelas a agregar;
d) O polígono de máxima implantação é o que resulta da soma dos polígonos de máxima implantação das parcelas a agregar, acrescido do polígono que resulta da supressão dos afastamentos laterais, nesse ato de agregação, e de acordo com o expresso na Planta de Implantação;
e) Da agregação de parcela nunca poderá resultar um polígono de implantação que exceda 60 % da área da parcela resultante.
f) Em caso de agregação de parcelas a implantação da área edificada não poderá exceder o Índice de Ocupação do Solo (IOS) de 60 % nem o Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp) de 70 %.

Artigo 11º - Atividades admissíveis

1. As parcelas do PPPES_PA integradas nesta categoria de utilização do solo destinam-se à instalação de atividades industriais e outras atividades económicas consideradas complementares ou compatíveis com os usos instalados.

2. Consideram-se atividades compatíveis com o uso industrial as atividades de armazenagem quando relacionadas com atividades industriais instaladas no Parque Empresarial ou, a título excecional, quando integradas na parcela 3 e nas parcelas 6 a 12.

3. Será permitida a integração de edifícios reservados a atividades administrativas ou de apoio à unidade industrial a instalar devendo a sua implantação ocorrer dentro do polígono de base definido na Planta de Implantação e sempre localizados na fachada anterior (principal) da construção principal.

4. A parcela 13 destina-se exclusivamente à instalação de equipamentos ou de atividades de comércio e serviços de apoio ao parque empresarial.

Artigo 12º - Atividades Interditas

1. Nas parcelas que integram o PPPES_PA não será permitida a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 1, classificados de acordo com o Sistema de Indústria Responsável definido no Decreto-Lei 73/2015 de 11 de maio, caso se encontrem abrangidos pelo regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG).

2. Sempre que as atividades a instalar operem com matérias inflamáveis, deverão ser previstos locais apropriados para o seu armazenamento, devendo estes respeitar todas as condições e critérios de segurança inerentes ao seu licenciamento.

Artigo 13º - Área de implantação dos edifícios

1. A implantação das construções nas respetivas parcelas deverá processar-se em conformidade com o definido na Planta de Implantação do Plano e respetivo Quadro Síntese Regulamentar.

2. A implantação dos edifícios não poderá extravasar os limites dos polígonos de base definidos na Planta de Implantação do Plano.

3. Excetuam-se do disposto dos números anteriores as situações em que ocorre a agregação de parcelas, conforme as condições expressas no artigo 10º do presente regulamento.

Artigo 14º - Afastamentos e Alinhamentos

1. Os afastamentos laterais e de tardoz a respeitar pelas construções são os que se encontram definidos na Planta de Implantação, devendo ser entendidos como afastamentos mínimos a respeitar.

2. Os afastamentos das construções aos limites das parcelas confrontantes com as vias que lhes servem o acesso são coincidentes com os limites dos polígonos de máxima implantação, definidos na Planta Implantação e constituem alinhamentos obrigatórios.

3. Os alinhamentos dos edifícios a instalar devem promover uma relação com a Rua da Indústria, garantindo uma continuidade formal e coerente, ao longo de todo o arruamento, através da definição de alinhamentos, com base na continuidade de espaços verdes privados ou de outros elementos construtivos.

Artigo 15º - Altura da Edificação Máxima e Número de Pisos

1. As construções afetas à atividade principal, a desenvolver nas parcelas previstas na solução urbanística do Plano, não podem exceder os dois pisos e uma altura de edificação de 15 metros.

2. Excetuam-se do disposto do número anterior as situações que por razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo e organizacional da empresa a instalar, exijam número de pisos ou altura máxima superiores, desde que devidamente justificadas, e ponderadas e aceites pela Câmara Municipal de Vagos.

Artigo 16º - Armazenamento de materiais a descoberto

1. Sem prejuízo da legislação em vigor em matéria de armazenamento de resíduos, será admitido o armazenamento de materiais a descoberto desde que a sua localização se observe no logradouro posterior da parcela, e sem qualquer prejuízo para a área de circulação prevista no presente Regulamento.

2. Os materiais que careçam de armazenamento a céu aberto deverão respeitar as condições de segurança e observarem um acondicionamento adequado, para que a sua presença não atue como elemento indutor e gerador de impactes ambientais e visuais negativos.

Artigo 17º - Edifícios de Apoio

1. As construções para a instalação de edifícios de apoio ao funcionamento do estabelecimento, nomeadamente portarias e edifícios anexos, quando seja manifestamente impossível a sua localização no interior do edifício principal, não podem nunca exceder uma implantação superior a 200 metros quadrados, e o somatório desta área com a do edifício principal, não poderá exceder a área do polígono de base da parcela, devendo ainda inserir-se no polígono de máxima implantação definido na Planta de Implantação.

2. São admissíveis fora, fora do polígono de máxima implantação identificado na planta de implantação, edificações para instalação de estruturas de apoio ao funcionamento da empresa quando seja manifestamente impossível ou funcionalmente desadequado a sua localização no interior do edifício e desde que nunca excedam uma área de implantação superior a 60 metros quadrados.

Artigo 18º - Muros e Vedações

1. A construção de muros ou de vedações das parcelas é obrigatória, tendo em vista o estabelecimento de uma clara demarcação entre as áreas de carácter privado e as áreas integradas no domínio público.

2. Os muros confinantes com o espaço público terão uma altura máxima de 50 centímetros, medidos desde a cota de terreno do espaço público com o qual confinam, enquanto que os muros de vedação lateral das parcelas terão uma altura máxima de 1,2 metros, podendo, em ambos os casos, serem elevados recorrendo a sebes vivas, grades ou redes, até uma altura máxima de 2 metros.

3. Os muros deverão ser dispostos em continuidade com os muros das parcelas adjacentes ou, quando acompanhem um passeio deverão desenvolver-se de forma homogénea em ambos os planos de projeção e acompanhar a pendente do terreno de forma retilínea, sem quebras nem ressaltos.

4. Os muros e vedações a construir no interior das zonas de servidão da A17 e da EN333 estão sujeitas a emissão de prévia autorização da IP nos termos do EERRN.

Artigo 19º - Cargas e Descargas

As ações de carga e descarga, assim como o depósito de materiais, serão sempre efetuadas no interior das parcelas, tendo estas, para o efeito, que dispor das áreas necessárias e devidamente dimensionadas.

Artigo 20º - Circulação interna nas parcelas

1. Todas as parcelas têm que dispor de um arruamento interno em todo o seu perímetro que se afigure capaz de assegurar a circulação dos veículos essenciais à normal laboração das unidades e atividades a instalar e à circulação de veículos de emergência.

2. O perfil transversal mínimo a considerar para o percurso de circulação considerado no número anterior é de 3 metros.

Artigo 21º - Estacionamento privado

1. As áreas de estacionamento privado terão que obedecer, em função dos tipos de ocupação admitidos, aos parâmetros mínimos de 1,0 lugar / 250 m^2 de área bruta de construção, destinado a veículos ligeiros e 1,0 lugar / 1000 m^2 de área bruta de construção, destinado a veículos pesados.

2. Excetuam-se do estipulado no número anterior, quando devidamente fundamentado, as parcelas que garantam no seu interior, condições de estacionamento adequadas ao normal funcionamento da atividade instalada, nomeadamente no que se refere ao parque dos funcionários e visitantes, e áreas de apoio às atividades de cargas e descargas.

Artigo 22º - Acessibilidades

Na área do Plano deve ser cumprida a legislação respeitante ao acesso a pessoas de mobilidade condicionada.

Artigo 23º - Área Verde Privada

A Área Verde Privada que integra as parcelas deve ser objeto de tratamento paisagístico e, maioritariamente, arborizada e deve garantir que a ocupação de qualquer parcela, no seu interior, apresente um enquadramento paisagístico recorrendo a faixas de espaços verdes tratados, que promova o prolongamento visual e a relação com os espaços públicos confinantes.

Secção III **– Zonas de Não Construção – Espaços de Uso Público**

Artigo 24º - Identificação

As áreas que se encontram classificadas como Zona de Não Construção, encontram-se identificadas na Planta de Implantação e demais elementos desenhados, que fazem parte integrante do conteúdo documental do PPPES_PA, correspondendo a todas as áreas que não se encontram diretamente afetas à instalação de novas atividades, designadamente as faixas de circulação rodoviária, as áreas de circulação pedonal, as áreas previstas para a criação de estacionamento público e para as áreas verdes públicas.

Artigo 25º - Área Verde Pública

1. A Área Verde Pública deve ser objeto de tratamento paisagístico e, maioritariamente, arborizadas, recorrendo a espécies autóctones e/ou pertencentes à flora cultural da região.

2. Não será admitida a introdução de espécies infestantes, como a Acácia, ou de espécies com elevadas exigências hídricas, tal como o eucalipto, ou outras espécies vegetais arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras nos termos legais.

3. Encontra-se identificado na Planta de Implantação uma área destinada à instalação de infraestruturas urbanas de apoio ao Parque Empresarial de Soza – Parcela A, nomeadamente a ETAR compacta.

4. Os Espaços Verdes que constituem o PPPES_PA integram áreas verdes de utilização coletiva e ainda áreas para efeitos de proteção da floresta contra incêndios, quando confinantes com espaço florestal e admitem arborização e instalação de estruturas de apoio, desde que não excedam os 50 m^2.

Artigo 26º - Faixas de Circulação Rodoviária – Arruamentos

1. A execução das vias propostas é da competência da Câmara Municipal de Vagos e terá que obedecer ao que se encontra estabelecido no Plano, designadamente quanto ao seu perfil transversal.

2. Os acessos às parcelas são da responsabilidade dos proprietários e devem ser executados de acordo com o definido na Planta de Implantação podendo, no entanto, ser objeto de correção e de alteração em termos de traçado, dimensão, número e localização, em função das características e das necessidades funcionais da atividade a instalar na parcela.

3. De acordo com o PRN, a área de intervenção do PPPES-PA interfere com os troços do IC1/A17, incluído Nó de Vagos e ramos de ligação, integrado na Concessão Costa de Prata (Concessão do Estado), tutelada pelo Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT), entidade responsável pela gestão deste contrato de Concessão e com a Estrada Regional – ER333, sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, IP.

4. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária nacional, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da Infraestruturas de Portugal, IP.

Artigo 27º - Estacionamento público

O estacionamento público previsto para a área de intervenção encontra-se definido na Planta de Implantação e tem caráter vinculativo.

Artigo 28º - Áreas de Circulação Pedonal – Passeios

1. As áreas destinadas à circulação pedonal encontram-se definidas na Planta de Implantação.

2. A execução destas áreas deverá respeitar os dimensionamentos estabelecidos no Plano, resultando em conformidade com os perfis transversais apresentados ao nível da estrutura viária.

3. Admite-se nestas áreas a introdução de elementos de mobiliário urbano, desde que a sua localização observe a legislação aplicável em matéria de acessibilidade para todos.

Secção IV – Infraestruturas Básicas

Artigo 29º - Infraestruturas Básicas

1. A Entidade Gestora do Parque Empresarial de Soza – Parcela A (PESPA), através de si ou de terceiros, deve garantir a execução, conservação, bom funcionamento e disponibilidade de todas as redes de infraestruturas de suporte ao funcionamento do PESPA, nomeadamente, rede de abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos, de recolha e tratamento de resíduos ou equivalente, rede de drenagem de águas pluviais, rede elétrica rede de iluminação pública, rede de gás, rede de telecomunicações e outras.

2. O projeto e a execução das redes de infraestruturas do PESPA devem ser orientados pela adoção das seguintes preocupações:
   a) Incorporar e disponibilizar todas as infraestruturas ambientais e tecnológicas disponíveis, recorrendo, sempre que seja possível à melhor tecnologia disponível;
   b) Incorporar preocupações e critérios de ecoeficiência e de sustentabilidade, nos domínios da água, da drenagem e tratamento de esgotos, de recolha e tratamento de resíduos, nos consumos energéticos e nas eventuais, emissões de gases.

3. O desenvolvimento do projeto conducente à execução da rede de distribuição de gás natural, caso se justifique, será da competência da respetiva entidade concessionária na região, sendo esta igualmente responsável pela execução, exploração e manutenção desta infraestrutura.

Capítulo V – Controle Ambiental

Artigo 30º – Regras para Controle Ambiental.

1. Todos os estabelecimentos industriais futuros que se instalem na área de intervenção têm que ser providos com sistemas de despoluição, sempre que exigido, e de acordo com a lei vigente.

2. As empresas cuja laboração resulte à priori qualquer grau de poluição atmosférica apenas serão autorizadas após comprovação de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir oferecem plenas garantias de que a poluição será compatível com o meio recetor e permitam o respeito dos parâmetros definidos por lei e com a utilização das melhores técnicas disponíveis (MTD´s).

3. As empresas emissoras de efluentes residuais não compatíveis com efluentes domésticos têm que prever um sistema de depuração ou pré-tratamento que compatibilize estes efluentes com os efluentes passíveis de serem aceites nos sistemas de drenagem de águas residuais.

4. Será expressamente interdita a descarga de águas pluviais para o sistema de drenagem de águas residuais.

5. Todos os sistemas de despoluição terão que ser apresentados sob a forma de projeto às entidades com competência nessa matéria, sendo a sua aprovação condição necessária para a concessão de licença de laboração nos termos do Regulamento do Licenciamento da Atividade Industrial.

6. As empresas instaladas terão que garantir a limpeza periódica dentro da sua parcela da rede de águas pluviais e da rede de drenagem e tratamento de esgotos, de recolha e tratamento de resíduos.

7. A não observação do estabelecido no número anterior poderá motivar a ocorrência de danos ou entupimentos da rede geral prevista para a área de intervenção, sendo imputadas responsabilidades ao proprietário ou proprietários das parcelas que os provocarem.

8. As empresas detentoras de resíduos industriais, qualquer que seja a sua natureza e origem, devem promover a sua recolha, armazenamento e transporte a local adequado, nos termos da legislação em vigor.

9. A implementação do sistema de deposição e recolha de resíduos sólidos urbanos será da inteira responsabilidade das unidades a instalar na área de intervenção, sendo os processos de remoção, transporte e tratamento dos resíduos sólidos urbanos, feito nos termos da legislação em vigor.

10. É expressamente interdita a deposição de resíduos no interior dos lotes sem estar em zona de separação de resíduos devidamente identificada e/ou acondicionado.

11. Devem ser adotados mecanismos de promoção da infiltração de águas pluviais, nomeadamente nas zonas verdes e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração, assim como a adoção de materiais permeáveis nas áreas exteriores ao polígono de máxima implantação, passeios e parques de estacionamento.

Artigo 31º – Riscos Ambientais e Riscos Industriais Graves

1. As intervenções, transformações e ocupações do solo previstas deverão ter em consideração os riscos de vulnerabilidade identificados para a zona (designadamente incêndios florestais, incêndios e acidentes industriais, transporte de matérias perigosas e risco sísmico), contribuindo para a sua prevenção e para a atenuação das suas consequências, devendo ser observada a legislação específica e os normativos aplicáveis a cada um dos riscos identificados.

2. Não deverá ser autorizada qualquer intervenção urbanística que agrave, potencie uma situação de risco ou que ponha em causa, direta ou indiretamente, a segurança de pessoas e bens.

3. Considerada a necessidade de assegurar a prevenção da ocorrência de riscos industriais graves assim como a limitação das consequências da sua eventual ocorrência, deverão as atividades instaladas e a instalar assegurar o cumprimento das normas referentes à prevenção dos riscos de acidentes graves, de acordo com o que se encontra estabelecido na legislação em vigor.

4. De acordo com o plano municipal de defesa da floresta contra incêndios, encontra-se delimitada na Planta de Implantação, a faixa de gestão de combustível que envolve a área de intervenção do presente Plano e que salvaguarde, previne e minimiza potenciais riscos de incêndio.

5. Os proprietários das parcelas ou a Entidade Gestora do Parque Empresarial de Soza - Parcela A (PESPA) têm que proceder à gestão de combustíveis da respetiva faixa de acordo com os critérios definidos no PMDFCI.

Artigo 32º – Atribuição de Responsabilidades

As empresas são responsáveis pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas de despoluição de que são proprietários.

Capítulo VI – Execução

Artigo 33º - Princípio Geral

1. A execução do Plano decorre da coordenação entre o Município de Vagos e a Entidade Gestora de Parques Empresariais de Vagos, que tem por objetivo a conceção, construção, comercialização e gestão dos parques empresariais localizados no concelho de Vagos.

2. Uma vez que toda a área de intervenção é propriedade da Entidade Gestora de Parques Empresariais de Vagos, não se estabelecem quaisquer mecanismos perequativos.

Artigo 34º - Execução do Plano

1. A Câmara Municipal de Vagos, em articulação com a Entidade Gestora, procede à aquisição das parcelas de terreno integradas no perímetro abrangido pela área de intervenção e promove a execução das necessárias obras de urbanização, em conformidade com a solução urbanística proposta, procedendo posteriormente à comercialização das parcelas industriais que se encontram representadas na Planta de Implantação e no Quadro Síntese Regulamentar que dela faz parte integrante.

2. O Plano será executado através de uma ou várias operações de loteamento, que estabelecerão as necessárias operações de transformação fundiária de acordo com o disposto no presente Plano, ou através de licenciamento se a parcela respeitar as disposições do Plano e estiver servida de infraestruturas.

Artigo 35º - Faseamento da execução do Plano

O faseamento da execução do Plano encontra-se em conformidade com os diferentes cronogramas estabelecidos no Programa de Execução, o qual faz parte integrante do conteúdo documental do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A.

Capítulo VI – Disposições Finais

Artigo 36º - Casos Omissos

Os casos omissos serão resolvidos de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 37º - Entrada em vigor e vigência

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*, mantendo-se a sua vigência até à sua revisão ou alteração, nos termos legais.

3ª Alteração do
Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – **Parcela A**

Regulamento

Câmara Municipal de **VAGOS**

SINTESE, Consultoria em Planeamento, Lda

fevereiro de 2021

Anexo II – Aviso 19846/2019, publicado em *Diário da República*, n.º 237, de 10 dezembro de 2019
Aviso 9167/2020, publicado em *Diário da República*, n.º 116, de 17 julho de 2020

MUNICÍPIO DE VAGOS

Aviso n.º 19846/2019

Sumário: Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A.

Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A

Participação Pública

Dr. Silvério Rodrigues Regalado, Presidente da Câmara Municipal:

Torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/15, de 14 de maio, que a Câmara Municipal deliberou, em reunião ordinária pública de 21 de fevereiro de 2019, dar início ao processo de elaboração da alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A, prevendo-se para a sua elaboração o prazo máximo de 16 meses.

O período inicial de sugestões decorrerá durante 15 dias, contados a partir do 1.º dia útil após a publicação deste Aviso no *Diário da República.*

A fundamentação para a elaboração da alteração ao Plano de Pormenor estará disponível para consulta na sede do Município de Vagos e no site da Câmara Municipal de Vagos, em www.cm-vagos.pt.

As sugestões ou observações devem ser apresentadas por escrito até ao final do período referido, devidamente fundamentadas e entregues na Secção de Atendimento ao Público desta Câmara Municipal durante o horário normal de expediente (Segunda a Sexta Feira, das 09.00 às 16.00 horas), remetidas por correio dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Vagos, Rua da Saudade, 3840-420-Vagos ou por correio eletrónico para planeamento@cm-vagos.pt.

Quaisquer informações ou esclarecimentos poderão ser obtidos na Divisão de Planeamento e Obras Públicas da Câmara Municipal de Vagos, durante o referido horário de expediente.

Para constar se lavrou o presente aviso e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume e divulgados através do site do município e da comunicação social.

25 de novembro de 2019. — O Presidente da Câmara, *Dr. Silvério Rodrigues Regalado*.

Deliberação

Venho, por este meio, informar que em reunião ordinária pública, realizada no dia 21 de fevereiro de 2019, a Câmara Municipal de Vagos deliberou, por unanimidade, dar inicio ao processo de elaboração da 3.ª alteração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A.

25 de fevereiro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal de Vagos, *Dr. Silvério Rodrigues Regalado*.

612807107

MUNICÍPIO DE VAGOS

Aviso n.º 9167/2020

Sumário: Prorrogação do prazo de elaboração da alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — parcela A.

Prorrogação do prazo de elaboração da alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A

Silvério Rodrigues Regalado, Presidente da Câmara Municipal de Vagos, torna público, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), que em reunião ordinária de 16 de abril 2020, a Câmara Municipal de Vagos deliberou, por unanimidade, aprovar a prorrogação do prazo para a elaboração da alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A, por mais 16 (dezasseis) meses, com efeitos a partir do dia 21 de junho de 2020, nos termos e com os objetivos publicitados pelo Aviso n.º 19846/2019, publicado no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 237, de 10 de dezembro.

21 de maio de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Vagos, *Dr. Silvério Rodrigues Regalado.*

Deliberação

Venho, por este meio informar, que em reunião ordinária de 16 de abril 2020, a Câmara Municipal de Vagos deliberou, por unanimidade, prorrogar, por 16 meses, o prazo para elaboração da alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A, de acordo com a informação técnica do CDPOP, de 09 de abril de 2020.

21 de maio de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal de Vagos, *Dr. Silvério Rodrigues Regalado.*

613288361

Anexo III – Deliberação [Câmara Municipal de Vagos]

CÂMARA MUNICIPAL DE VAGOS

MINUTA DA ATA N.º **23/2020, de 15 de outubro**

REUNIÃO ORDINÁRIA PÚBLICA

No dia **quinze** de **outubro** de **dois mil** e **vinte**, pelas **nove horas** e **trinta** e **cinco minutos**, no edifício da Câmara Municipal de Vagos, na sala de reuniões, reuniu **ordinariamente, em sessão pública**, a Câmara Municipal, sob a presidência do senhor Presidente da Câmara, **dr. Silvério Rodrigues Regalado** e com a presença dos senhores Vereadores **eng.º João Paulo de Sousa Gonçalves, Maria Dulcínia Martins Sereno. eng.º João Manuel, da Cruz Domingues, prof. Pedro Miguel Carvalhais Bento** e **dr.ª Susana Maria Ferreira Gravato**. ----------

Participou igualmente na reunião, através do sistema de videoconferência, com base no disposto no artigo 3.º, da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na redação atual, a senhora Vereadora, **eng.ª Sara Raquel Rodrigues Caladé.** ----------

Secretariou a reunião a senhora assistente técnica, **Paula Cristina Teixeira Sarabando Salvador**. --------

----

"B – OBRAS MUNICIPAIS

1 – PLANO DE PORMENOR DO PARQUE EMPRESARIAL DE SOZA – PARCELA A – ALTERAÇÃO ----------

Presentes: ----------

- *Proposta de alteração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A; ------*
- *Informação do CDPOP, de 12 de outubro de 2020, propondo que, «De acordo com o definido no nº 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL nº 80/2015 de 14 de maio) a Câmara Municipal, se assim o entender, deve deliberar remeter a proposta para a CCDR/C de modo a que esta convoque as respetivas entidades para a realização da conferência procedimental»; ----------*
- *Despacho do senhor Presidente da Câmara, de 12 de outubro de 2020: «À Reunião de C.M.». ---*

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, remeter a proposta de alteração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A para a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro para realização da conferência procedimental. ----------

Deve a DPOP proceder em conformidade com o teor da presente deliberação." ----------

----

E nada mais havendo a tratar a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a presente ata em minuta, nos termos e para os efeitos consignados no artigo 57.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a qual vai ser assinada pelo senhor **Presidente da Câmara** e por mim, **Paula Cristina Teixeira Sarabando Salvador**, Assistente Técnica, que a redigi, tendo a reunião terminado às **onze horas** e **doze minutos.** ----------

----

Anexo IV – Relatório de Homologação [Cartografia]

d·gTerritório
Direção-Geral do Território

PROCEDIMENTO DE HOMOLOGAÇÃO

Relatório de avaliação da qualidade da Cartografia Topográfica Vetorial para o Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza, concelho de Vagos.

Processo n.º 644

Escala 1:2 000

PROCEDIMENTO DE EXCEÇÃO | COVID-19

09 de outubro de 2020

ÍNDICE

	Página
1 - INTRODUÇÃO	3
2 – ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO	7
3 - CONFORMIDADE DOS DADOS ENTREGUES	8
4 - QUALIDADE ESTRUTURAL DOS DADOS	9
5 - QUALIDADE TOPOLÓGICA	10
6 - QUALIDADE DO POSICIONAMENTO GEOGRÁFICO	13
7 – COMPLETUDE SUMÁRIA	14
8 - CONCLUSÃO	16

ANEXOS

ANEXO C – Lista de anomalias detetadas na completude sumária

ANEXO D – Quadro com a quantificação dos erros detetados por Tema

ANEXO E – Validação topológica

ANEXO G – Resultado da avaliação efetuada aos metadados

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório descreve a análise efetuada à cartografia topográfica vetorial para o Plano de Pormenor (PP) do Parque Empresarial de Soza, concelho de Vagos, na escala 1:2 000, submetida à Direção-Geral do Território (DGT) para efeito de homologação.

Os parâmetros considerados para a avaliação desta cartografia têm como referência as especificações técnicas da DGT e visam aferir da qualidade da produção cartográfica. A metodologia e técnicas aplicadas nesta avaliação têm enquadramento nas orientações constantes no documento Procedimento de Exceção para Homologação de Cartografia |COVID-19, aplicável ao presente caso. Foram efetuadas as seguintes análises: (a) Conformidade dos dados digitais entregues com o formulário submetido; (b) Caraterização dos ficheiros que constituem a cartografia; (c) Verificação da consistência lógica dos dados; (d) Avaliação da exatidão posicional; (e) Avaliação sumária da completude.
Na Tabela 1 são apresentados os principais elementos que caraterizam este processo de homologação.

Tabela 1 - Breve descrição dos elementos submetidos para análise.

CARATERIZAÇÃO DO PROCESSO Nº 644	
Identificação do processo	Cartografia para o PP do Parque Empresarial de Soza, concelho de Vagos
Entidade que submeteu o processo	Município de Vagos
Entidade produtora	Atlanticland Consulting, Lda
Entidade fiscalizadora	Não existiu.
Escala	1:2 000
Sistema de referência	**Planimétrico:** PT-TM06/ETRS89 **Altimétrico:** *Datum* Altimétrico - Marégrafo de Cascais
Data da informação a homologar	**Campo:** 29-07-2019
Área / Folhas	16,6 hectares / 1 folha
Formato dos ficheiros analisados	*DWG V2004*
Documentação entregue à DGT	Especificações Técnicas, Catálogo de Objetos e Relatório do produtor.

A Tabela 2 descreve os parâmetros utilizados para efeitos de avaliação da qualidade desta cartografia, tendo em conta o Procedimento de Exceção em vigor.

Tabela 2 - Resumo dos parâmetros utilizados para avaliação da qualidade dos dados

RESUMO DOS PARÂMETROS AVALIADOS	
Nomenclatura dos ficheiros	A designação dos ficheiros que constituem a cartografia deve respeitar o seccionamento associado à escala ou, caso seja uma zona especifica, identificar essa zona.
Número de ficheiros	O número de ficheiros corresponde à zona cartografada.
Seccionamento	Os ficheiros que constituem a cartografia devem respeitar o seccionamento.
Zona cartografada	A área cartografada deve corresponder à área a homologar.
Unidades dos ficheiros	A resolução sugerida corresponde a 100 unidades decimais por cada unidade inteira (100 1).
Ficheiros Tridimensionais	Apenas os elementos representáveis a 3D apresentam a componente altimétrica, os restantes deverão apresentar a componente altimétrica com valor zero.
Curvas de nível	As curvas de nível são contínuas e apresentam uma equidistância de 2 metros
Completude sumária	**Ao abrigo do Procedimento de Exceção este parâmetro é avaliado de forma sumária.** A informação semântica dos elementos representados, quando comparada com a realidade do terreno ou com outros suportes cartográficos de maior rigor, deve respeitar os critérios para a completude (indicador de ausência (erros de omissão) ou excesso (erros de comissão) de objetos a representar). A cartografia deve respeitar as seguintes tolerâncias: • % admissível de erros de omissão e comissão por domínio e global inferior a 5% São ainda avaliadas quantitativamente, sem influência no cálculo do parâmetro, anomalias relativas à: • posição, quando as entidades se encontrem mal posicionadas; • geometria, quando as entidades apresentam uma forma incorreta; • grafia, quando são apresentados topónimos escritos de forma incorreta; • classificação, quando as entidades estão mal classificadas.

RESUMO DOS PARÂMETROS AVALIADOS	
Consistência conceptual	Os elementos devem respeitar a estrutura gráfica presente no catálogo de objetos. Deve ser respeitada a geometria definida para cada objeto. Apenas devem ser usados os atributos e listas de valores definidos de cada objeto. Não podem existir elementos que não respeitam a estrutura.
Consistência topológica	A consistência topológica consiste na verificação, por meio de processos automáticos e interativos, da consistência dos dados e das suas relações, nomeadamente descontinuidades, nós, laços, *overshoots*, *undershoots*, etc. Nesta etapa é também verificado se determinados objetos estão representados em locais onde a sua existência, face aos objetos envolventes, não faz sentido (e. g. poços no meio de rios e de albufeiras, vértices geodésicos no meio de linhas de água e no mar, estações de serviços isoladas de vias de comunicação, etc.) Os dados 3D são ainda motivo de uma análise mais específica que permite avaliar, entre outros, os seguintes parâmetros: • Monotonia da rede hidrográfica; • Monotonia das curvas de nível; • Inconsistências entre os objetos do tema Altimetria; • Inconsistências entre os objetos do tema Altimetria e os objetos dos restantes temas com representação 3D (e. g. Hidrografia). O número máximo inconsistência: 0
Ligações entre folhas adjacentes	Caso os dados se encontrem seccionados em folhas, as suas ligações são verificadas do ponto de vista posicional e de consistência. • máximo admissível de erros de descontinuidades na área avaliada:0
Exatidão temática	**Ao abrigo do Procedimento de Exceção este parâmetro não é avaliado.** A classificação semântica dos elementos representados quando comparada com a realidade do terreno, ou com outros suportes cartográficos de maior rigor deve respeitar as tolerâncias definidas para este item nas normas e especificações técnicas. A cartografia deve respeitar as seguintes tolerâncias: • % admissível de erros de classificação inferior a 5%
Exatidão posicional	A exatidão posicional é determinada através do cálculo do erro médio quadrático (EMQ) dos desvios medidos entre as coordenadas da representação cartográfica do objeto e as correspondentes coordenadas determinadas por métodos de posicionamento de rigor superior

RESUMO DOS PARÂMETROS AVALIADOS	
	ao do levantamento cartográfico em causa. A cartografia deve respeitar as seguintes tolerâncias: **Exatidão planimétrica:** • EMQ menor ou igual a 0,30 m • 90% de uma amostra representativa tem de apresentar desvios planimétricos inferiores a 0,45 m. **Exatidão altimétrica:** • EMQ menor ou igual a 0,40 m • 90% de uma amostra representativa tem de apresentar desvios altimétricos inferiores a 0,65 m.

2. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

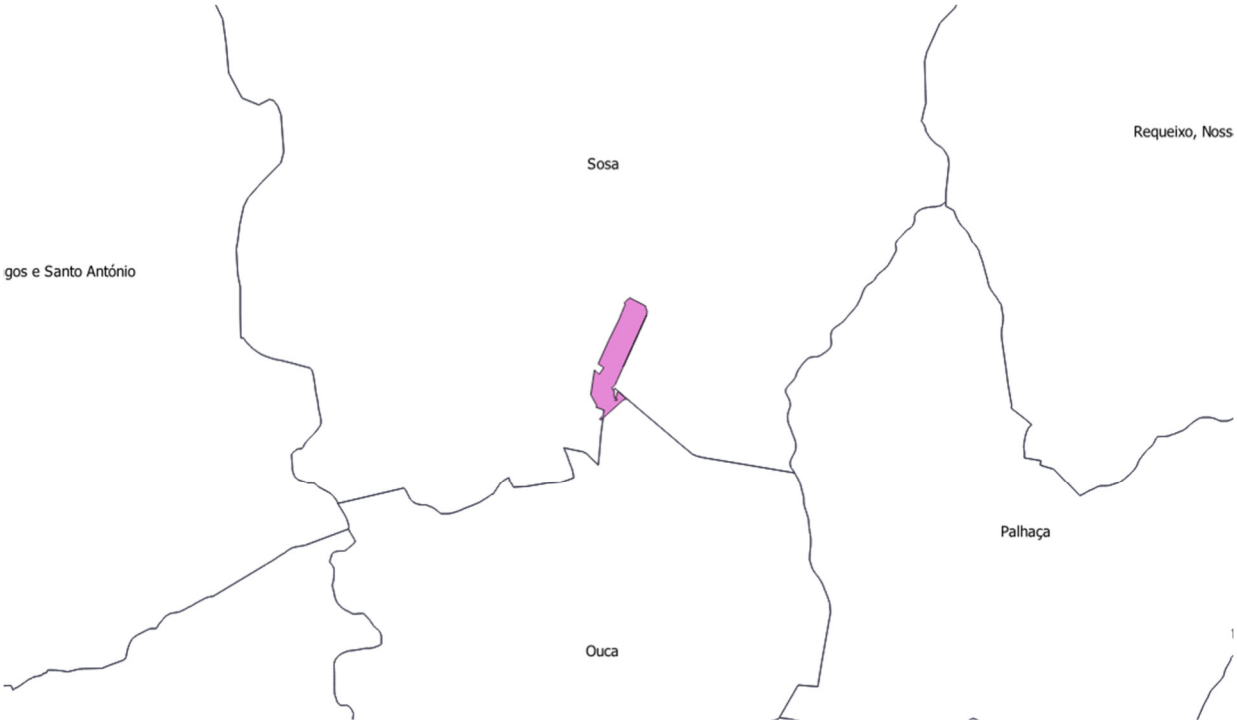


Figura 1 - Cartografia a homologar na escala 1:2 000 para o PP do Parque Empresarial de Soza, concelho de Vagos. Os limites administrativos considerados são os que constam na CAOP (Carta Administrativa Oficial de Portugal) em vigor.

3. CONFORMIDADE DOS DADOS ENTREGUES

A avaliação da informação requerida, no âmbito dos procedimentos de homologação, consistiu na análise da coerência entre o formulário submetido e os dados digitais entregues. Os resultados obtidos estão apresentados na tabela seguinte.

Tabela 3 - Resultados da avaliação da conformidade dos dados entregues

INFORMAÇÃO	ENTREGUE	CONFORME	OBSERVAÇÕES	REFERÊNCIAS
Formulário devidamente preenchido	Sim	Sim	----------	1
Estrutura da organização dos dados	n.a.	Sim	----------	2
Seccionamento	Sim	Sim	----------	
O catálogo de objetos está coerente com a designação dos objetos	Sim	Sim	----------	
Metadados	Sim	Sim	----------	Anexo G
A totalidade das folhas corresponde à área indicada no formulário entregue	n.a.	Sim	----------	
Os dados entregues são coerentes com o limite indicado para homologação	n.a.	Sim	----------	
O formato dos ficheiros corresponde ao indicado no formulário entregue	n.a.	Sim	----------	
As datas de voo e de campo são coerentes entre si	n.a	Sim	----------	
Informação sobre desconto de beirais	Sim	n.a.	----------	
APRECIAÇÃO	Os dados digitais entregues estão em concordância com os procedimentos de homologação.			

1 - Hiperligação do formulário:
http://www.dgterritorio.pt/homologacao_de_cartografia_topografica
2 - Hiperligação dos procedimentos de homologação:
http://www.dgterritorio.pt/cartografia_e_geodesia/regulacao/
n.a. - Não se aplica.

4. QUALIDADE ESTRUTURAL DOS DADOS

A avaliação da qualidade estrutural dos dados consistiu na análise das caraterísticas globais dos ficheiros que constituem a cartografia. Esta análise incidiu na avaliação dos seguintes parâmetros: nomenclatura dos ficheiros vetoriais, número de ficheiros, seccionamento, uniformidade das unidades métricas dos ficheiros, na uniformidade tridimensional dos ficheiros e na consistência conceptual dos dados.

Na Tabela 4 é apresentado um resumo de cada um dos parâmetros avaliados.

Tabela 4 - Resultados da avaliação estrutural dos dados

PARÂMETROS	RESULTADO	DESCRIÇÃO
Nomenclatura dos ficheiros	Sim	Os ficheiros respeitam a nomenclatura definida na página 4 deste relatório.
Número de ficheiros	1	O número de ficheiros está de acordo com o expectável.
Seccionamento	Sim	Os ficheiros que constituem a cartografia de suporte respeitam o seccionamento.
Zona cartografada	Sim	A área cartografada deve corresponder à área a homologar.
Unidade dos ficheiros	Sim	Os ficheiros possuem a resolução (100 1) definida na página 4 deste relatório.
Ficheiros tridimensionais	Sim	Apenas os elementos representáveis a 3D apresentam a componente altimétrica, os restantes apresentam a componente altimétrica com valor zero.
Curvas de nível	Sim	As curvas de nível são contínuas e apresentam a equidistância estabelecida.
Consistência conceptual	Sim	Os elementos respeitam a estrutura gráfica presente no catálogo de objetos na área avaliada.
APRECIAÇÃO	Sim	Os ficheiros que constituem a cartografia apresentam caraterísticas consistentes com as suas especificações.

5. QUALIDADE TOPOLÓGICA

A avaliação da qualidade topológica consistiu na verificação da consistência lógica dos dados, com especial ênfase na análise da conetividade entre objetos do tipo linha ou área. Nesta etapa foi ainda avaliada a consistência da informação tridimensional. Para a avaliação dos parâmetros foi analisada a totalidade da área.

Na Tabela 5 são apresentados os principais resultados obtidos na verificação efetuada.

Tabela 5 - Resultado da avaliação topológica dos dados

PARÂMETROS AVALIADOS		IDENTIFICAÇÃO DE AMOSTRAS
		PP Parque Empresarial de Soza
Duplicados		0
Descontinuidades	Áreas	0
	Bermas da Rede Viária	0
	Eixos da Rede Viária	0
	Curvas de Nível	0
	Rede Hidrográfica	0
Consistência da Informação 3D	Sobreposição de curvas de nível	0
	Monotonia da Hidrografia	0
	Incoerência da Informação 3D	0

APRECIAÇÃO	Os valores encontrados nas validações são compatíveis com as especificações.

Esta avaliação compreendeu a execução das seguintes etapas:

a) Definição de uma amostra representativa com base nos seguintes critérios:

- Amostra é maior que 10% da área do trabalho.

- Para trabalhos com uma dimensão inferior ou igual a 320 hectares é avaliada a totalidade da área.
- As verificações são executadas para os elementos que se encontram na área da amostra.

b) Verificação da existência de erros de ligações entre folhas (quando aplicável).

c) Verificação de elementos duplicados na cartografia.

d) Verificação da existência de descontinuidades em elementos do tipo área, entre as bermas da rede viária, entre os eixos da rede viária, nas curvas de nível e na rede hidrográfica.

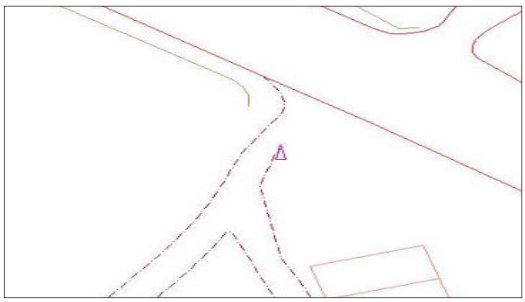
e) Verificação da existência de incoerências 3D, nos elementos (curvas de nível, pontos de cota, escarpados, socalcos, taludes, eixos de cursos de água e planos de água).

f) Verificação da existência de incoerências 3D nos elementos que constituem a rede hidrográfica 3D (linhas de água). Esta análise consistiu na avaliação da monotonia da hidrografia, em que se considerou que as sucessivas cotas dos vértices constituintes dos elementos que representam rios, ribeiras e linhas de água devem ter valores crescentes/decrescentes.

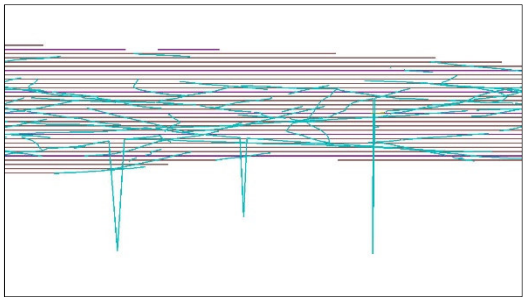
g) Verificação se determinados objetos estão representados em locais onde a sua existência, face aos objetos envolventes, não faz sentido (e. g. poços no meio de rios e de albufeiras, vértices geodésicos no meio de linhas de água e no mar, estações de serviços isoladas de vias de comunicação, etc.

Para melhor ilustrar apresentam-se exemplos genéricos, não extraídos dos presentes dados em avaliação, com os quais se pretende documentar como são registadas graficamente as inconsistências:

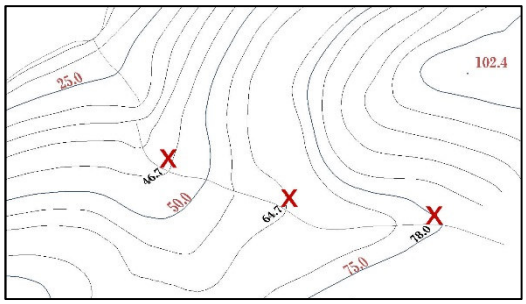
Descontinuidade entre bermas de via



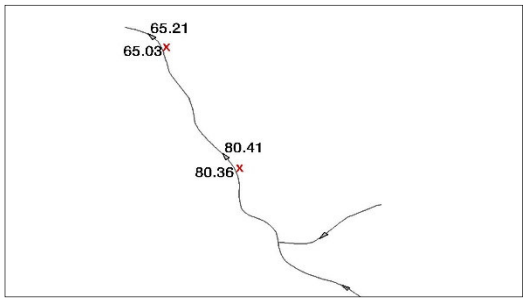
Descontinuidades 3D na rede hidrográfica (vértices com valores de cota incorretos)



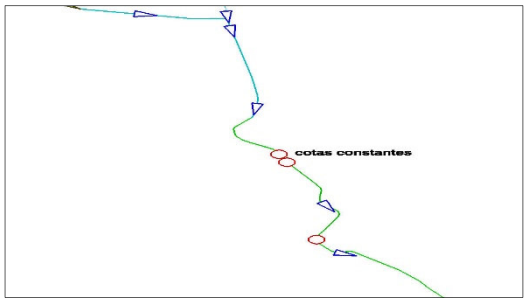
Incoerências 3D entre a Altimetria e a Hidrografia



Incoerências na monotonia da rede hidrográfica



Incoerências na monotonia da rede hidrográfica



6. QUALIDADE DO POSICIONAMENTO GEOGRÁFICO

A avaliação do posicionamento geográfico da informação da cartografia foi efetuada através do seu confronto com a informação disponível (e.g. ortofotos), que permite aferir de forma sumária a qualidade do posicionamento.

Tabela 6 - Resultado da avaliação exatidão posicional planimétrica e altimétrica

Data da verificação	06/07/2020
Fonte de informação usada na verificação	Ortofotos de 2018 com resolução espacial de 25 cm
APRECIAÇÃO	A informação não apresenta desvios que indiquem deficiências no posicionamento geográfico.

7. COMPLETUDE SUMÁRIA

A análise sumária da completude consistiu na determinação dos erros de omissão, de comissão, de posição, de geometria, de grafia e de classificação, das entidades pertencentes ao catálogo de objetos, para a totalidade da área. O cálculo das % apresentadas no quadro reflete os erros de omissão e comissão. A avaliação desta etapa está descrita no anexo D. Estes erros foram detetados com recurso a trabalho de observação de ortofotos e modelos estereoscópicos e encontram-se materializados em ficheiros vetoriais. A quantificação dos erros (% de erro) foi obtida por tema. Os temas *Limites, Estruturas e Hidrografia* foram desagregados pelo tipo de geometria (A-área/L-linha/P-ponto/T-texto).

Tabela 7 - Resultado da avaliação da completude sumária

PP Soza 2K	Limites		Toponímia	Construções	Estruturas		Rede vias	Vegetação	Hidrografia	
	L	A	T	A + P	A + P	L	L	A + P	A + P	L
Nº de Entidades	11	0	3	2	38	6	34	1	0	10
Nº de Erros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% Erro	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
% Erro/Dom	0.00%		0.00%	0.00%	0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	

Os valores obtidos na avaliação da completude dos objetos para a área analisada encontram-se resumidos na Tabela 7, a Tabela 8 expõe o resultado da análise.

Tabela 8 - Resultado da completude sumária

Data da verificação	02/09/2020
Fonte de informação para a verificação	Ortofotos do voo de 2018 com resolução espacial de 0,25 m
Identificação da área analisada	Foi analisada a área total
APRECIAÇÃO	Face aos resultados obtidos considera-se que a cartografia cumpre as especificações em completude.
Ficheiros vetoriais	Os erros estão assinalados no ficheiro vetorial: erros_soza_2d
Anexo C - Lista de anomalias Lista de um conjunto de anomalias detetadas com base na informação recolhida em ortofotos e modelos estereoscópicos **Anexo D** - Quadro com a quantificação dos erros detetados por entidade Registo da percentagem de erro para cada tema.	

Nesta etapa foram avaliados quantitativamente os erros de omissão e de comissão e ainda, sem influência no cálculo do parâmetro, os erros de posição, de geometria, de grafia e de classificação.

Descrição dos vários tipos de erros:

- Os erros de **omissão** ocorrem quando existem entidades no terreno que não se encontram contempladas na cartografia.
- Os erros de **comissão** ocorrem quando existem entidades que estão representadas na cartografia, mas não existem no terreno.
- Os erros de **posição** ocorrem quando existem entidades mal posicionadas.
- Os erros de **geometria** ocorrem quando existem entidades com delimitação errada.
- Os erros de **grafia** ocorrem quando existem textos escritos de forma incorreta.
- Os erros de **classificação** ocorrem quando a classificação semântica dos elementos representados está incorreta quando comparada com a realidade do terreno.

As situações assinaladas como zona alterada/inovação/suprimido correspondem a alterações posteriores à execução da cartografia, como tal não são consideradas como erro (não se encontram por isso contabilizadas na percentagem de erro).

As figuras seguintes representam exemplos genéricos que ilustram a forma como são registadas graficamente as inconsistências. Estas imagens não foram extraídas dos dados em avaliação.

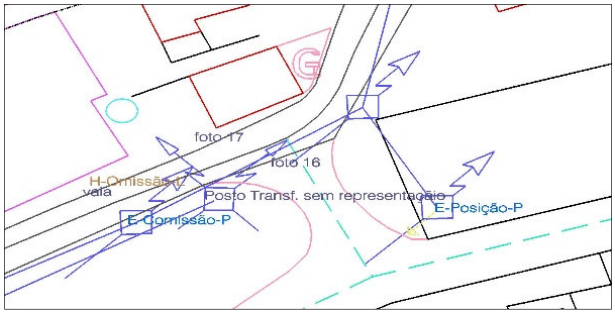


Figura 6 - Representação gráfica de diferentes tipos de erros

Figura 7- Representação gráfica de diferentes tipos de erros com registo fotográfico.

8. CONCLUSÃO

AVALIAÇÃO FINAL	Sim / Não
A informação está em condições de ser homologada, ao abrigo do Procedimento de Exceção para Homologação de Cartografia |COVID-19, cujos termos podem ser consultados na página da DGT. A homologação não isenta os produtores da responsabilidade por erros, omissões ou outras desconformidades em relação às normas e especificações técnicas para a produção cartográfica em vigor e de cumprimento obrigatório, que venham a ser identificados, nomeadamente no âmbito de uma fiscalização sucessiva, nos termos do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto.	Sim

Data **A técnica**

09 de outubro de 2020

Berta Cipriano

(Berta Cipriano)
Divisão de Cartografia

3ª Alteração do
Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – **Parcela A**

Relatório de Fundamentação