



Presidência do Conselho de Ministros  
 Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

C/c: DSR Aveiro

Ex.mo Senhor  
 Presidente da Câmara Municipal de Vagos  
 Rua da Saudade  
 3840-420 Vagos

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
Of.º 967	2015-03-26	DOTCN 476/15 Proc: PPO-AV.18.00/1-15	09.ABR.2015

**ASSUNTO:** Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza - Parcela A -  
 Emissão de parecer nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 75º-C do RJGT  
 Req.: Câmara Municipal de Vagos

Através do ofício n.º 967, de 26.03.2015, essa Câmara Municipal de Vagos remeteu à CCDRC uma proposta de alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A, para efeitos de realização de uma conferência de serviços, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 75º-C do D.L. n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

Analisada a natureza das alterações pretendidas, que se traduzem em pequenos ajustamentos de carácter meramente regulamentar, constata-se a desnecessidade de consulta de outras entidades para além desta CCDRC.

Assim e após análise dos elementos enviados, informa-se V. Ex.ª o seguinte:

### 1 – Enquadramento

O Plano de Pormenor (PP) do Parque Empresarial de Soza – Parcela A (PP PES-PA) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Vagos em 25 de setembro de 2009 e publicado no Diário da República n.º 208, 2ª série, de 27 de outubro de 2009, através do Aviso n.º 19195/2009. Em 2011 foi objeto de uma correção material, publicada no Diário da República n.º 53, 2ª série, de 31 de maio de 2011 e de uma alteração simplificada publicada no Diário da República n.º 213, 2ª série, de 16 de março de 2011 (Aviso n.º 6943/2011).

Por deliberação datada de 22 de janeiro de 2015, a CM Vagos decidiu dar início ao presente procedimento de alteração do PP, definindo a oportunidade e os termos de referência que o sustentam. Foi igualmente deliberado não sujeitar esta alteração a avaliação ambiental estratégica, nos termos dos n.º 3 e 4 do art. 96º do RGIT.

A deliberação de início do procedimento da referida alteração assim como o início do período inicial de sugestões foi publicada no Diário da República n.º 27, 2ª série, de 9 de fevereiro de 2015 através do Aviso n.º 1516/2015 e foi publicitada na comunicação social, nomeadamente em dois jornais diários (Diário de Aveiro e Público) e num jornal semanário de expansão nacional (Sol), bem como na página da internet do município, dando assim cumprimento ao definido no n.º 2 do artigo 77º, em conjugação com o n.º 2 do artigo 149º do regime jurídico



Presidência do Conselho de Ministros  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), estabelecido pelo D.L. n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

A deliberação da CM de alterar o PP PES-PA é fundamentada na necessidade de adequar o plano às necessidades atuais e possibilitar a instalação na respetiva área de um grande investimento, que irá ocupar a única parcela ainda disponível na mesma (parcela 2). Com efeito, para que seja possível viabilizar o referido investimento, é necessário adequar o uso e a área de construção estabelecidas no plano em vigor para a parcela 2. Em causa está um investimento de cerca de 10 milhões de euros, de uma empresa líder na área da logística e distribuição de peças automóvel, que consistirá na edificação de um grande espaço de armazenagem visando o abastecimento de 25 lojas detidas pela empresa no mercado nacional e que irá resultar na criação no imediato de 60 a 70 novos postos de trabalho.

A Câmara Municipal decidiu ainda aproveitar este procedimento para promover outros ajustamentos de pormenor no regulamento, para o adequar às necessidades e à dinâmica das empresas e para garantir a coerência com os outros planos também em vigor no Parque Empresarial de Soza, nomeadamente o PP PES – Parcela B e o PP PES - Parcela F.

Esta decisão enquadra-se, assim, na alínea a) do n.º 2 do artigo 93.º do D.L. n.º 380/99 de 22 de setembro, com a redação que lhe foi dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, porquanto decorre da necessidade de adequação à evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram as opções definidas no plano.

Conforme é referido no Relatório que acompanha esta proposta, as alterações introduzidas incidem exclusivamente no regulamento, não tendo carácter estrutural e não pondo em causa os objetivos globais que estiveram subjacentes à elaboração do Plano, sendo tão somente meros ajustamentos de escassa relevância.

No que respeita ao seu enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor, de acordo com o Plano Diretor Municipal de Vagos esta área está integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 9 – Zona Industrial do Fontão, destinada à fixação de indústrias e estabelecimentos de apoio à atividade produtiva. O PDM determina que a concretização desta UOPG se processe através da elaboração de Planos de Pormenor. Nesse sentido, foram já aprovados na área da referida UOPG, para além deste PP, outros dois Planos de Pormenor, correspondentes às parcelas B e F.

Nesta área não existem quaisquer servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

## **2 – Alterações propostas**

As alterações propostas são as seguintes (a sublinhado identifica-se o que se propõe introduzir):

- No quadro síntese constante do n.º 2 do artigo 9º (Identificação das parcelas), na linha relativa à parcela 2 são alteradas a tipologia funcional, de “Indústria” para “Indústria/Armazenagem”, a área de construção máxima, de 27381 m2 para 45636 m2 e, consequentemente o Índice de utilização, de 0,55 para 0,92.



Presidência do Conselho de Ministros  
 Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Esta alteração destina-se a viabilizar o investimento já descrito anteriormente.

De salientar que não há qualquer alteração à área máxima de implantação e à altura máxima admitidas, sendo que o aumento da área máxima de construção para o dobro da área de implantação visa apenas permitir o aproveitamento total ao nível do segundo piso, o que anteriormente não era possível, dado que área de construção era inferior àquele valor.

No relatório apresentado pela Câmara Municipal esta informa que, em termos globais para toda a área de intervenção, esta alteração traduz-se apenas no aumento do Índice de Utilização do Solo de 0,62 para 0,75.

Não obstante este aumento, refere que não há lugar a qualquer alteração das áreas destinadas a espaços verdes, uma vez que estes espaços representam já cerca de 27% da área de intervenção e relativamente aos espaços destinados a equipamentos de utilização, tal como já fundamentado aquando da elaboração do PP PES-PA, estes estão a ser programados no âmbito do Plano de Urbanização do Parque Empresarial de Soza em fase adiantada de elaboração, no qual este PP se integrará, para que possam servir de uma forma coerente e qualificada toda a área do PU.

➤ **Alteração do n.º 1 do artigo 11º (Atividades admissíveis), permitindo que para além de atividades industriais, se possam instalar também “outras atividades económicas consideradas complementares ou compatíveis com os usos instalados”. O n.º 2 é também objeto de uma adaptação à alteração das tipologias de usos para a parcela 2, ficando com a seguinte redação: “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 nas parcelas 2 e 3.”**

Esta alteração, em particular ao n.º 1, visa adequar e flexibilizar os usos admitidos nas parcelas que no plano em vigor se destinam exclusivamente a atividades industriais, de modo a responder às dinâmicas e necessidades empresariais e também a aproximar esta área do conceito de parque empresarial, numa perspetiva de valorização, diversificação e complementaridade funcional, indo ainda ao encontro do novo quadro jurídico instituído pelo Sistema de Indústria Responsável (SIR). Por outro lado, visa também a coerência com os outros PP aprovados para o parque empresarial, nomeadamente o PP PES – Parcela B e o PP PES - Parcela F, que já consagram esta redação.

➤ **Alteração ao artigo 21º (Estacionamento privado), criando uma exceção ao número de estacionamentos privados a observar, desde que seja devidamente fundamentada e estejam garantidas, no interior da parcela, as condições de estacionamento adequadas ao normal funcionamento da atividade instalada.**

A integração desta exceção tem por base algumas solicitações de empresas que, pelo facto de não terem muitos funcionários, por trabalharem por turnos ou até pelo tipo de atividade que exercem, não necessitem de tanto estacionamento privado como o que é exigido no plano atualmente em vigor. Passa assim a ser possível reduzir o número de estacionamentos privados dentro da parcela, desde que seja demonstrado que essa redução não tem implicações sobre o estacionamento público e que são garantidas, no interior da parcela, condições de estacionamento adequadas ao normal funcionamento da empresa.



Presidência do Conselho de Ministros  
 Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

➤ **Inclusão de um novo número no artigo 26º, introduzindo a possibilidade de alteração do traçado, dimensão, número e localização dos acessos às parcelas.**

Conforme fundamentação apresentada pela autarquia, esta alteração resulta da preocupação que as empresas têm vindo a manifestar quanto à rigidez dos acessos aos lotes definidos na planta de implantação, e das dificuldades por vezes sentidas de adaptação do layout da unidade industrial à localização do acesso prevista naquela planta, que muitas vezes não se adequa ao normal funcionamento da empresa, tendo-se ainda verificado que, em alguns casos, a localização prevista para o acesso não é, em termos de entrada na via pública, a mais correta.

Com esta alteração as empresas continuam a ter de assegurar o acesso às parcelas, mas é flexibilizada a sua localização e demais características, no sentido de melhor se ajustar ao layout e às necessidades da empresa.

Esta alteração visa também a coerência com o PP PES – Parcela B e o PP PES - Parcela F, que também já se encontram em vigor no Parque Empresarial de Soza, os quais já consagram esta redação.

### **3 – Apreciação das alterações propostas**

Analisadas as alterações propostas, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 75º-A por remissão do n.º 3 do artigo 75º-C do RJGT, conclui-se que globalmente as alterações pretendidas:

- a) dão cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) são compatíveis com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis, nomeadamente o Plano Diretor Municipal;
- c) encontram-se tecnicamente fundamentadas no Relatório/Memória descritiva que acompanha o processo.

Considera-se ainda que as alterações propostas não têm carácter estrutural e não põem em causa os princípios de uso, ocupação e transformação do solo que estiveram subjacentes à elaboração do Plano em vigor, sendo antes alterações de escassa relevância urbanística, que não irão prejudicar a imagem urbana da área do plano, pretendendo essencialmente adequá-lo às necessidades e expectativas atuais e à evolução das condições económicas e sociais do município, de modo a que este possa acolher novas oportunidades de negócio. É de salientar que neste PP existem apenas 5 parcelas, das quais apenas a parcela 2 não está ainda ocupada ou comprometida, o que minimiza também as eventuais implicações das alterações agora propostas.

### **4 – Avaliação Ambiental Estratégica**

A CM fundamentou e deliberou a isenção do procedimento de avaliação ambiental estratégica, concluindo que as alterações em causa não são suscetíveis de provocar efeitos significativos no ambiente, face à avaliação ambiental estratégica realizada no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor em vigor, enquadrando-se no n.º 5 do artigo 74º do RJGT, avaliação esta com a qual se concorda, dada a natureza e dimensão das alterações pretendidas.



Presidência do Conselho de Ministros  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

Assim, deve esta decisão da Câmara Municipal ser disponibilizada ao público nos termos do n.º 7 do artigo 3º do D.L. n.º 232/2007, de 15/06, na redação do D.L. n.º 58/2011, de 04/05.

**5 – Conclusão**

Face ao exposto, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 75º-C do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo D.L. n.º 380/99, de 22/09, na redação dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20/02, emite-se parecer favorável à proposta de alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A apresentada.

Com os melhores cumprimentos 

O Vice-Presidente

---

(António Júlio Silva Veiga Simão)

*António Júlio Veiga Simão*  
Vice-Presidente

AG/CV  
MB