

**MUNICÍPIO DE VAGOS****Aviso n.º 12790/2022**

Sumário: 3.ª alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A.

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

Silvério Rodrigues Regalado, Presidente da Câmara Municipal de Vagos, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vagos, em reunião ordinária realizada no dia 28 de abril de 2022, deliberou, por unanimidade, aprovar a 3.ª Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A.

Assim, nos termos e para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, publicam-se a deliberação municipal, a alteração ao Regulamento do plano e a respetiva republicação, bem como as Plantas de Implantação e de Condicionantes do plano.

17 de maio de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal de Vagos, *Dr. Silvério Rodrigues Regalado*.

Deliberação

Rui Manuel Domingues Santos, Presidente da Assembleia Municipal de Vagos, certifica, para os devidos efeitos, que em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Vagos, realizada no dia 28 de abril de 2022, foi aprovada por unanimidade a 3.ª Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A.

17 de maio de 2022. — O Presidente da Assembleia Municipal de Vagos, *Rui Manuel Domingues Santos*.

3.ª Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A**Regulamento****Artigo 1.º****Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A**

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 6.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 16.º, 18.º, 19.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 29.º, 30.º, 31.º, 33.º, 34.º e 35.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

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 do solo 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 2.º

[...]

1 — A execução do PPES_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 PPES_PA os seguintes:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

3 — Constituem objetivos operativos com a execução da alteração do PPES_PA os seguintes:

- a) Ampliação da área de intervenção, aproveitando as infraestruturas já existentes e criando uma maior atratividade e desenvolvimento económico da região;
- b) Adequação do Plano de Pormenor à dinâmica empresarial já instalada e a instalar, indo ao encontro do 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 do parque empresarial de Soza que se pretende cada vez mais estruturado e atrativo.

Artigo 3.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — Ao plano anexam-se ainda os seguintes elementos:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) Extrato da Carta de Perigosidade de Risco de Incêndio Florestal (PMDFCI de Vagos).

Artigo 4.º

[...]

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) Revogado;
- b) Revogado;
- 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) [...];
- 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 da 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 %;
- 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) Estruturas de apoio — constituem estruturas de apoio instalações como quiosques, portarias, antenas de telecomunicações, postos de transformação ou cabines, WC e ETAR.

2 — [...].

Artigo 6.º

[...]

1 — Na área do PPES_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 — 50 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada e um círculo de 150 m de raio centrado na intersecção dos eixos das vias;
- b) Estradas Regionais — ER333 e Zona de Servidão non aedificandi — 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;
- c) [anterior alínea b)].

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.

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

A área de intervenção do PPES_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) [...];
- b) [...].

Artigo 9.º

[...]

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 (m ²)	Área de Implantação Máxima (m ²)	Área de Construção Máxima (m ²)	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.
<i>Totais</i>	232012	97806	182230	

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

Artigo 10.º

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) [...];
- 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) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- 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 (limp) de 70 %.

Artigo 11.º

[...]

- 1 — [...].
- 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 excepcional, quando integradas na parcela 3 e nas parcelas 6 a 12.
- 3 — [...].
- 4 — A parcela 13 destina-se exclusivamente à instalação de equipamentos ou de atividades de comércio e serviços de apoio ao parque empresarial.

Artigo 12.º

[...]

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 n.º 73/2015, de 11 de maio, caso se encontrem abrangidos pelo regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG).

2 — [...].

Artigo 13.º

[...]

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 10.º do presente Regulamento.

Artigo 14.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

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 15.º

[...]

1 — [...].

Artigo 16.º

[...]

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 18.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

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 Infraestruturas de Portugal IP, nos termos do EERRN.

Artigo 19.º

[...]

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 24.º

[...]

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 PPES_PA, correspondendo a todas as áreas que não se encontram diretamente afetadas 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 25.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — Encontra-se identificada 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 PPES_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 bem como equipamentos de utilização coletiva, desde que não excedam os 50 m².

Artigo 26.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — De acordo com o PRN, a área de intervenção do PPES-PA interfere com os troços do IC1/A17, incluído o 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 27.º

[...]

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

Artigo 29.º

[...]

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) [...];

b) Incorporar preocupações e critérios de ecoeficiência e de sustentabilidade, nos domínios abastecimento da água, da drenagem e tratamento de esgotos, de recolha e tratamento de resíduos, nos consumos energéticos e nas eventuais emissões de gases.

3 — [...].

Artigo 30.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

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 — [...].

8 — [...].

9 — [...].

10 — [...].

11 — Devem ser adotados mecanismos de promoção da infiltração de águas pluviais, nomeadamente nas zonas verdes, bem como a 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 31.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

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 salvaguarda, 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 33.º

[...]

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 34.º

[...]

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 35.º

[...]

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.»

Artigo 2.º

Norma revogatória

São revogadas as alíneas *a)* e *b)* do artigo 4.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A.

Artigo 3.º

Republicação

É republicado em anexo à presente alteração, da qual faz parte integrante, o Regulamento do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A, com a redação atual.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Republicação

(nos termos do artigo 3.º)

3.ª Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza — Parcela A**Regulamento**

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

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 do solo 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 2.º

Objetivos específicos

1 — A execução do PPPES_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 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;

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 Diretor 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 ecoeficiência e de sustentabilidade ambiental, em todos os domínios.

3 — Constituem objetivos operativos com a execução da alteração do PPES_PA os seguintes:

- a) Ampliação da área de intervenção, aproveitando as infraestruturas já existentes e criando uma maior atratividade e o desenvolvimento económico da região;
- b) Adequação do Plano de Pormenor 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 do parque empresarial de Soza que se pretende cada vez mais estruturado e atrativo.

Artigo 3.º

Conteúdo

1 — O PPES_PA é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação (Escala 1:2.000);
- c) Planta de Condicionantes (Escala 1:2.000).

2 — O PPES_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 PPES_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 4.º

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) [Revogada];
- b) [Revogada];

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 da 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 %;

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 e ETAR.

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 5.º

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 6.º

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 Condiçionantes:

a) Rede Nacional Complementar — IC1/A17 (lanço Ílhavo — Vagos) e respetivo nó de Vagos e Zona de Servidão *non aedificandi* — 50 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada e um círculo de 150 m de raio centrado na intersecção dos eixos das vias;

b) Estradas Regionais — ER333 e Zona de Servidão *non aedificandi* — 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m 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 7.º

Sociedade gestora

1 — O Parque Empresarial de Soça — 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 8.º

Classificação e qualificação do solo

A área de intervenção do PPES_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 9.º

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 (m ²)	Área de Implantação Máxima (m ²)	Área de Construção Máxima (m ²)	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.
<i>Totais</i>	232012	97806	182230	

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

Artigo 10.º

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 (limp) de 70 %.

Artigo 11.º

Atividades admissíveis

1 — As parcelas do PPPES_PA integradas nesta categoria 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 12.º

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 n.º 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 13.º

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 Regularizar.

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 10.º do presente Regulamento.

Artigo 14.º

Afastamentos e alinhamentos

1 — Os afastamentos laterais e de tardo 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 15.º

Altura da edificação e número máximo de pisos

1 — As construções afetas à atividade principal, a desenvolver nas parcelas previstas no PPPES_PA, não podem exceder os dois pisos e uma altura da 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 16.º

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 17.º

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 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 18.º

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 projecção 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 Infraestruturas de Portugal IP, nos termos do EERRN.

Artigo 19.º

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 20.º

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 21.º

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 m² de área bruta de construção, destinado a veículos ligeiros e 1,0 lugar/1000 m² 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 22.º

Acessibilidades

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

Artigo 23.º

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 24.º

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 PPES_PA, correspondendo a todas as áreas que não se encontram diretamente afetadas 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 25.º

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 identificada 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 bem como equipamentos de utilização coletiva, desde que não excedam os 50 m².

Artigo 26.º

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 o 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 27.º

Estacionamento público

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

Artigo 28.º

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 29.º

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 abastecimento 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 30.º

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 feitos 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, bem como a 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 31.º

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 32.º

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 33.º

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 34.º

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 35.º

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 VII

Disposições finais

Artigo 36.º

Casos omissos

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

Artigo 37.º

Entrada em vigor e vigência

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

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

64939 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_64939_0118_Imp_Pub.jpg

64944 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64944_0118_Con_Pub.jpg

615386497