



646-22_IPT

PLANO DE PORMENOR DO PARQUE EMPRESARIAL DE PAÇÔ (3.ª REVISÃO)

3.ª ALTERAÇÃO

RELATÓRIO

Descrição e Justificação das Alterações

Julho de 2022

Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território

Divisão do Desenvolvimento Económico e do Urbanismo

Município de Arcos de Valdevez

Conteúdo

1.0.	Âmbito e Considerações.....	3
2.0.	Situação Actual.....	3
3.0.	Oportunidade e Objectivos.....	3
3.1.	Base antecedente	3
3.2.	Motivação actual	4
4.0.	Proposta	4
4.1.	Programação do Uso do Solo.....	4
4.2.	Reconversão e Requalificação de Espaços.....	5
4.3.	Execução	5
5.0.	Elementos fundamentais.....	6

1.0. Âmbito e Considerações

O presente documento, consubstancia a memória descritiva e justificativa para a 3.ª alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Paçô (3.ª Revisão), adiante designado apenas por PPPE Paçô, em conformidade com o disposto no **Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial** (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio de 2015, publicado em Diário da República n.º 93/2015, Série I, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021 de 29 de Março, publicado em Diário da República n.º 61/2021, Série I de 2021-03-29) e na **Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo** (LBOTU - Lei 31-2014 de 30 de maio de 2014, publicada Diário da República, 1.ª série - N.º 104 - 30 de maio de 2014, alterado pela Lei n.º 74/2017, publicada em Diário da República n.º 157/2017, Série I de 2017-08-16).

2.0. Situação Actual

O Parque Empresarial de Paçô, planificado pela versão anterior do plano de pormenor, para 38 lotes tem actualmente a sua capacidade de resposta ao investimento solicitado esgotada, no que concerne às áreas abrangidas pelo 1.º e 2.º loteamento urbano. Restará a execução da área em preparação para expansão, a qual irá assim ficar apta para receber as novas edificações, as quais irão dar a resposta às solicitações recebidas no município.

Para o sucesso desta iniciativa tem contribuído fortemente o conjunto de incentivos de natureza financeira e fiscal que o município adoptou, com vista à implantação de empresas no concelho, assim como à promoção contínua das condições municipais ao acolhimento empresarial. Na vigência do PPPE Paçô assistiu-se a sucessivos investimentos de indústrias e estabelecimentos com serviços de apoio à actividade produtiva, logo do incremento do emprego na região, com repercussão na fixação e atracção de população.

3.0. Oportunidade e Objectivos

3.1. Base antecedente

O enquadramento económico e empresarial que motivou a necessidade do Município promover o alargamento deste parque empresarial, e por conseguinte a anterior alteração ao Plano de Pormenor, decorreu da dinâmica de procura e a indisponibilidade de lotes nos parques empresariais do município. Situação que induziu paralelamente à necessária adaptação estrutural e funcional, à qual importou dar resposta eficaz e mobilizadora, por via da 2.ª alteração à 3.ª Revisão do PPPE de Paçô.

Esse enquadramento considerou, à data, ser a oportunidade para:

- *Expandir a capacidade de acolhimento do parque para o estabelecimento empresarial;*
- *Fomentar o empreendedorismo e o investimento;*
- *Fomentar a criação de emprego e riqueza local e regional;*
- *Optimizar a área destinada a utilização urbana do PPPE de Paçô, para além dos espaços já loteados, dando assim concretização à área de intervenção deste plano.*

3.2. Motivação actual

A visão mantém-se nesta proposta de 3.ª alteração ao plano, sem qualquer diferença, na medida em que não existem pressupostos estratégicos diferentes, nem se identifica existirem mudanças consideráveis no contexto empresarial e nas situações concretas de iniciativas empresariais.

O que existe é uma necessidade operacional de adaptação da proposta de desenho urbano, nomeadamente ao nível da implantação e do assentamento das estruturas urbanas, que vêm dar tradução ao preconizado no plano.

Esta necessidade de adaptação decorre das solicitações que os projectos para as obras de urbanização entretanto elaborados vieram a evidenciar em termos da adopção da melhor solução às condições do terreno.

Os projectos indicam e sugerem a alteração da solução de desenho urbano, sem que se perca a essência e o propósito de alargar o Parque Empresarial dentro do perfil previamente aprovado.

A oportunidade e os objectivos específicos de alteração ao PPPE de Paçô pretendem responder adequadamente à estratégia municipal referida para o desenvolvimento económico e social do concelho, os quais se mantêm inalterados do plano em vigor.

4.0. Proposta

4.1. Programação do Uso do Solo

O programa que o Município de Arcos de Valdevez pretende para o Parque Empresarial de Paçô, assenta na continuidade da estratégia geral de uso do solo, definido no PDM, já desenvolvida e implementada no anterior PP, ajustando-se apenas algumas propostas de utilização e ocupação em função de solicitações manifestadas por empreendedores locais.

4.2. Reconversão e Requalificação de Espaços

A proposta de alterações ao PPPE de Paçô, tendo em consideração que se mantêm as que foram aprovadas na anterior versão do plano, e que por se tratarem predominantemente de possibilidades de ampliação aos edifícios existentes e de prolongamento da rua F, ainda não concretizadas, se consideram portanto ainda como propostas deste instrumento. Em síntese as alterações são:

Estrutura fundiária:

- Alteração à geometria e área dos lotes 28 e 29, extinguindo o 29 para se tornar possível a anexação dos dois;
- Alteração à geometria e área dos lotes 26, 27 e 30;
- Alteração à localização, configuração e área dos lotes 33, 34, 35, 36, 37 e 38, para ajuste decorrente dos projectos para obras de urbanização, que conformam a nova geometria do arruamento F;
- Constituição dos lotes 39 e 40.

Polígonos de implantação:

- Alteração na geometria do polígono de implantação com diminuição da sua área no lote 26;
- Alteração na geometria de implantação, interpretando como ajustes de actualização à situação existente e à possibilidade de ampliação, nos polígonos dos lotes 27 e 30;
- Definição de polígonos de implantação nos novos lotes 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40.

Espaço público:

- Alteração na geometria da Rua F, prolongando-a para a zona de expansão do parque empresarial, permitindo assim a acessibilidade e mobilidade aos lotes a criar, atendendo a que todo o parque empresarial está infra-estruturado, nomeadamente a Rua F, e se preconiza o prolongamento de cada umas das redes de infra-estruturas básicas para a área de expansão;

4.3. Execução

É através de meios próprios que a autarquia adquiriu as parcelas de terreno necessárias à expansão do parque empresarial assim como o financiamento das obras de urbanização e a necessária modelação do terreno.

As obras de urbanização serão executadas, através de meios próprios em conciliação com candidaturas ao Portugal 2020, NORTE2020, analogamente ao que tem sido a prática municipal, em todos os processos associados aos parques empresariais municipais.

Por esta razão torna-se não aplicável nem adequado definir um sistema de execução perequativa, dada a particularidade da área de intervenção do parque empresarial ao nível das obras de urbanização (infra-estruturas) ser totalmente de iniciativa municipal.

5.0. Elementos fundamentais

A alteração ao plano, considerando a natureza e dimensão das propostas implica em termos de instrução documental fundamental as seguintes indicações:

- Alteração à **Planta de Implantação**;
- Alteração à **Planta de Condicionantes**;
- Manutenção do **Regulamento**.