

MUNICÍPIO DE VALONGO**Aviso n.º 3958/2026/2**

Sumário: 1.ª alteração do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo.

Paulo Esteves Ferreira, Eng.º, Presidente da Câmara Municipal de Valongo, torna público, nos termos dos artigos 90.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que sob proposta da Câmara Municipal, deliberada, por maioria, em 2 de dezembro de 2025, a Assembleia Municipal de Valongo aprovou, em reunião de 22 de dezembro de 2025, por maioria, a primeira alteração Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo, publicado no *Diário da República* através do Aviso n.º 15753/2021, de 20 de agosto, com as correções materiais introduzidas pelo Aviso n.º 8246/2022, de 21 de abril.

Mais torna público que a alteração aprovada incide sobre:

- a) Alteração da qualificação do solo das áreas integradas na categoria de Corredores verdes de conectividade para as categorias contíguas;
- b) Alteração da qualificação solo na sequência de participação preventiva;
- c) Alteração e flexibilização dos traçados e condicionalismos aplicáveis à execução das vias previstas;
- d) Alteração e clarificação das regras de implantação dos edifícios;
- e) Alteração e correção do enquadramento e regulamentação das Áreas de execução programada;
- f) Alteração e clarificação dos parâmetros perequativos;
- g) Correção de limites de duas Áreas de execução programada;
- h) Atualizações e correções decorrentes dos pareceres da 1.ª Conferência Procedimental;
- i) Clarificações e correções de outras incongruências e lapsos detetados no plano em vigor.

Mais se informa que, através da presente alteração, também se procede à atualização das servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis na área do Plano e à correção de erros e omissões detetados no plano em vigor.

Os elementos que se publicam são a Deliberação, as alterações ao regulamento, o regulamento integral alterado, a planta de zonamento – qualificação do solo alterada, a planta de zonamento – programação e execução alterada e a planta de condicionantes alterada.

Para constar e para devida eficácia, publica-se o presente aviso, nos termos do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

5 de janeiro de 2026. — O Presidente da Câmara, Paulo Esteves Ferreira, Eng.º

Deliberação

Ponto 2.1 da Ordem de Trabalhos da Assembleia Municipal de Valongo, da sessão realizada no dia vinte e dois de dezembro de dois mil e vinte e cinco.

Deliberação: Analisado o assunto em epígrafe foi deliberado, por maioria, aprovar a 1.ª Alteração do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo — Relatório de Ponderação do Período de Discussão pública e Versão Final, verificando-se a seguinte votação:

Favor: 16 votos a favor, sendo 12 votos do Grupo Municipal do PS, 1 voto do Grupo Municipal da IL, 3 votos das juntas de freguesia de Campo, Ermesinde e Valongo.

Abstenção: 16 abstenções, sendo: 7 abstenções do Grupo Municipal do PPD/PSD, 4 abstenções do Grupo Municipal do CHEGA, 2 abstenções do Grupo Municipal do CDS/PP, 1 abstenção do Grupo Municipal da IL, 1 abstenção do Grupo Municipal da CDU e 1 abstenção da Junta de Freguesia de Sobrado.

A presente deliberação foi aprovada em minuta, por unanimidade, nos termos do n.º 3 do artigo 57.º do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para efeitos de execução imediata.

Assembleia Municipal de Valongo, aos vinte e dois de dezembro de dois mil e vinte e cinco — O Presidente da Assembleia Municipal de Valongo, Manuel Augusto Dias, Dr.

1.º Alteração do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito

1 — Através do presente diploma são alterados e corrigidos os seguintes conteúdos do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo, publicado no *Diário da República* através do Aviso n.º 15753/2021, de 20 de agosto, com as correções materiais introduzidas pelo Aviso n.º 8246/2022, de 21 de abril:

- a) Que compõem o plano:
 - i) Regulamento;
 - ii) Planta de Zonamento, desdobrada em Qualificação do solo e Programação e execução;
 - iii) Planta de Condicionantes.
- b) Que acompanham o plano:
 - i) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
 - ii) Planta de Traçado da rede de abastecimento de águas;
 - iii) Planta de Traçado da rede de drenagem de águas residuais;
 - iv) Planta de Traçado das demais infraestruturas relevantes existentes e previstas;
 - v) Planta da rede rodoviária — Planta;
 - vi) Planta da rede rodoviária — Perfis-transversais tipo.

2 — As alterações, aditamentos e revogações ao regulamento do plano são as que constam no artigo 2.º, artigo 3.º e artigo 4.º, respetivamente.

3 — As plantas de zonamento e de condicionantes alteradas são as acedidas através da ligação automática entre o sítio da Internet do *Diário da República* e o SNIT, que constam do presente Aviso.

Artigo 2.º

Alteração ao regulamento do Plano

Pelo presente diploma são alterados os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 7.º, 8.º, 10.º, 13.º, 18.º, 19.º, 22.º, 23.º, 25.º, 26.º, 27.º, 30.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º e 40.º do regulamento do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo, publicado no *Diário da República* através do Aviso n.º 15753/2021, de 20 de agosto, com as correções materiais introduzidas pelo Aviso n.º 8246/2022, de 21 de abril, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

- c) Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais (PNGIFR)
- d) (anterior c))
- e) (anterior d))
- f) (anterior e))
- g) (anterior f))

Artigo 4.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) Planta de Traçado das demais infraestruturas relevantes existentes e previstas

j) [...]

i) [...]

ii) [...]

l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação

m) [...]

Artigo 5.º

[...]

O PUZIEC utiliza os conceitos técnicos constantes do decreto regulamentar sobre conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo e as definições e abreviaturas fixadas no Plano Diretor Municipal de Valongo e na demais legislação em vigor.

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

c) *(Revogada.)*

d) *(Revogada.)*

- i) (Revogada.)
- ii) (Revogada.)
- iii) (Revogada.)
- iv) (Revogada.)
- v) (Revogada.)

Artigo 7.º**[...]**

[...]

a) Recursos hídricos: Leitos e Margens das Águas Fluviais;**b) [...]****i) [...]****ii) [...]****iii) [...]****c) Recursos agrícolas e florestais:****i) Espécies florestais protegidas: Sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo;****ii) Rede Primária de Faixas de Gestão de Combustível;****iii) Rede secundária de Faixas de Gestão de Combustível;****iv) Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;****v) Rede de pontos de água;****vi) Rede Nacional de Postos de Vigia;****d) [...]****i) [...]****ii) Zona Especial de Conservação (ZEC) Valongo – PTCON0024;****iii) [...]****e) [...]****f) Rede rodoviária nacional:****i) [...]****ii) [...]****iii) (Revogada.)****iv) [...]****g) Estradas e caminhos municipais (Decreto-Lei n.º 42271/1959, de 20 de maio e Decreto-Lei n.º 45552/1964, de 30 de janeiro);****h) (anterior g));****i) (anterior h)).**

Artigo 8.º**[...]**

1 – [...].

2 – As zonas de servidão rodoviária e ferroviária regem-se pelos respetivos regimes legais em vigor.

3 – Caso se identifiquem desfasamentos ou omissões entre a representação gráfica das linhas de água que integram o domínio hídrico na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-ão às linhas de água existentes todas as disposições referentes à servidão administrativa.

Artigo 10.º**[...]**

1 – [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) (*Revogada.*)

b) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

Artigo 13.º**[...]**

1 – Para efeitos de aplicação do presente regulamento, a edificabilidade de um prédio e dos correspondentes parâmetros de edificabilidade é determinada pela área total de construção, com exceção de:

a) Varandas e terraços não encerrados, ainda que cobertos;

b) Galerias exteriores públicas;

c) Outras áreas técnicas, tais como, grupo de bombagem, postos de transformação, central térmica, compartimentos de resíduos sólidos urbanos, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outros indispensáveis ao funcionamento do edifício;

d) Áreas destinadas a estacionamento e arrecadações das diferentes unidades de utilização do edifício, quando localizadas em cave ou em edifício anexo, nos termos definidos em regulamento municipal.

2 – A implantação dos edifícios deverá cumprir os recuos mínimos de referência indicados nos perfis transversais-tipo a adotar em cada caso específico, constantes da Planta da rede rodoviária – Perfis-transversais tipo que acompanha o plano, admitindo-se outros por razões de continuidade do recuo na frente edificada existente ou de viabilização da ocupação de parcelas.

Artigo 18.º**[...]**

1 – [...].

2 – *(Revogado.)***Artigo 19.º****[...]**

1 – [...]

a) O índice de utilização do solo máximo é de 0,8

b) [...]

2 – Deve ser garantida uma faixa de 5 metros de circulação em redor das construções, exceto nas empenas geminadas ou em banda.

3 – [...]

Artigo 22.º**[...]**

1 – [...]

2 – *(Revogado.)***Artigo 23.º****[...]**

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 – Deve ser garantida uma faixa de 5 metros de circulação em redor das construções, exceto nas empenas geminadas ou em banda.

Artigo 22.º**[...]****[...]**2 – *(Revogado.)***Artigo 23.º****[...]**

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 – Deve ser garantida uma faixa de 5 metros de circulação em redor das construções, exceto das fachadas geminadas ou em banda.

3 – [...]

Artigo 25.º

[...]

[...]

a) O índice de utilização do solo máximo é de 0,8;

b) [...].

Artigo 26.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – A bacia de retenção a delimitar no curso da linha de água contígua à linha de caminho-de-ferro deve ser considerada no projeto paisagístico a elaborar para a totalidade desta área de equipamento e infraestruturas.

Artigo 27.º

[...]

1 – Na área identificada como Desportiva na Planta de Zonamento, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) [...]

b) Índice de utilização do solo em relação à área da parcela igual ou inferior a 0,2.

2 – [...]

3 – [...]

Artigo 30.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – Os projetos e intervenções enquadráveis neste espaço, de revestimento arbóreo, instalação de estruturas de proteção sonora e outras, devem cumprir os normativos aplicáveis e legislação em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

Artigo 32.º**[...]**

[...]

- a) Infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP e sob tutela do IMT;
- b) [...]
- c) *(Revogada)*

Artigo 33.º**[...]**

1 – [...]

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

2 – As vias existentes a reperfilar e previstas devem ter como referência os perfis transversais-tipo constantes da Planta da Rede Viária.

3 – [...]

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

4 – [...]

5 – O traçado das vias previstas é indicativo da rede de ligações que se pretende estabelecer, podendo ser ajustado, desenvolvendo-se preferencialmente nas respetivas Zonas de Proteção identificadas na Planta de Zonamento.

6 – As áreas identificadas como PE na Planta de Zonamento correspondem a localizações indicativas onde devem ser criados parques de estacionamento para pesados.

Artigo 34.º**[...]**

1 – [...]

- a) Por execução sistemática, no âmbito de unidades de execução;
- b) Por execução não sistemática, através das operações urbanísticas definidas no regime jurídico de urbanização e edificação.

2 – *(Revogado.)*

3 — A delimitação das unidades de execução deverá ter em conta as áreas disponíveis para edificação à data da respetiva delimitação e cumprir os seguintes requisitos:

a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, quando corresponda a mais do que um proprietário, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;

b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano programado, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;

c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado preexistente.

4 — Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

5 — Nas situações referidas no número anterior, a CMV pode admitir que a execução do plano se realize por operação de loteamento obrigatoriamente sujeito a discussão pública, dispensando a delimitação da unidade de execução.

Artigo 35.º

Sistemas, Prazos e efeitos de não Execução

1 — As áreas de execução programada concretizam-se:

a) Nas áreas de execução sistemática, preferencialmente, através do sistema de iniciativa dos interessados no prazo de 5 anos a contar da data da entrada em vigor do Plano, admitindo-se, para as unidades de execução das UOPG3, UOPG4, UOPG5 e UOPG6 a prorrogação deste prazo por mais 2 anos, desde que o sistema de execução seja o de cooperação ou o de imposição administrativa.

b) Nas áreas de reserva de solo, através da aquisição pelo Município das respetivas áreas, nos termos previsto na lei, no prazo de 7 anos a contar da data da entrada em vigor do Plano, sem prejuízo do previsto no artigo 36.º

2 — No caso da não concretização da execução no final dos prazos definidos no número anterior, aplicam-se os seguintes efeitos de não execução:

a) Nas áreas de execução sistemática, a classificação do solo como urbano caduca, passando as respetivas áreas a integrar solo rústico na categoria de espaços florestais de produção, com o regime de uso do solo previsto no Plano Diretor Municipal;

b) Nas áreas de reserva de solo a reserva de solo caduca, passando as respetivas áreas qualificar-se na categoria e automaticamente para a categoria de Áreas de instalação de indústrias e empresas.

3 — A concretização da execução das áreas de execução programada a que se referem os números anteriores corresponde:

a) Nas Áreas sujeitas a execução sistemática, à emissão do título de obras de urbanização ou à celebração de contrato de urbanização;

b) Nas Áreas de reserva de solo, à integração em domínio municipal das respetivas áreas.

4 — Excetuam-se do previsto na alínea a) do n.º 2, mantendo-se em solo urbano e nas categorias de espaço definidas na Planta de Zonamento — Classificação e Qualificação do Solo, as áreas que integrem o 'buffer' de 120 metros ao eixo do arruamento confrontante que possuir redes públicas de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento, em simultâneo.

Artigo 36.º**[...]****1 – [...]**

- a) As Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas e as áreas necessárias aos arruamentos previstos e ao alargamento de arruamentos existentes, identificadas na planta de zonamento;
- b) As áreas dos Espaços verdes de enquadramento, identificadas na planta de zonamento;
- c) [...]

Artigo 37.º**[...]**

1 – Quer nos casos de execução sistemática quer nas situações de execução não sistemática, há lugar à redistribuição de benefícios e encargos entre todos os proprietários, através da adoção dos mecanismos de perequação definidos nos números seguintes.

2 – [...]

a) Edificabilidade média, a ser suportada por todos os prédios das categorias de áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco, com o valor de 0,70 m²/m² de terreno das operações urbanísticas;

b) Cedência média, definida pelo total das seguintes cedências:

i) A referente a espaços verdes, equipamentos e arruamentos já previstos no Plano, a ser suportada por todos os prédios das categorias de áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco, com o valor de 0,12/m² de terreno das operações urbanísticas;

ii) A referente a espaços verdes, equipamentos e arruamentos não previstos no Plano, resultantes de desenvolvimento de cada unidade de execução, a ser suportada por todos os prédios das unidades de execução, sempre que aplicável;

c) [...]

i) O correspondente à execução das infraestruturas urbanísticas e das áreas verdes públicas previstas pelo plano, a ser suportado por todos os prédios a áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco, cujo valor por m² de terreno das operações urbanísticas será definido em regulamento municipal e sujeito a atualização pela CMV;

ii) O correspondente à execução das infraestruturas e espaços verdes públicos locais e não previstos pelo plano, resultantes de desenvolvimento de cada unidade de execução, a ser suportado por todos os prédios de cada unidade de execução.

3 – [...]

4 – Nas áreas sujeitas a execução sistemática a redistribuição dos benefícios e encargos entre os diferentes proprietários e/ou promotores é definida no âmbito do desenvolvimento de SUOPG, em acordo com o estabelecido no RJIGT.

Artigo 38.º**[...]****1 – [...]**

$$\text{Comp.} = [(C_m \times A_i - A_{Ce}) \times V] + [(E_i - E_m) \times A \times P] + (C_{mi} \times A_i - C_i)$$

[...]

[...]

Cm — cedência média, que tem o valor de 0,12;

(Revogado.)

[...]

[...]

Ai — área da operação urbanística i;

Em e Ei — Edificabilidade média (que tem o valor de 0,70) e do prédio i em função do direito concreto de construção;

[...]

Cmi — custo médio das infraestruturas (encargo médio com a urbanização) do plano;

[...]

2 — (Revogado.)

Artigo 40.º

[...]

É criado um fundo de compensação para a área do plano ou por unidade de execução, com o objetivo de operacionalizar os processos perequativos entre as operações urbanísticas a levar a efeito nos prédios das categorias de áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco e o ressarcimento dos encargos do município com a execução do plano, nos termos previsto no RJIGT.»

Artigo 3.º

Aditamentos ao regulamento do Plano

Pelo presente diploma é aditado ao regulamento do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo o Artigo 32.º -A, o Artigo 33.º -A e o Artigo 33.º -B, com a seguinte redação:

«Artigo 32.º -A

Infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP e sob tutela do IMT

1 — A área abrangida pelo PUZIEC é servida por infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP, e rede rodoviária integrada em Concessões do Estado, sob tutela do IMT, designadamente:

a) Rede rodoviária:

i) Rede Nacional Fundamental — Itinerários Principais: IP4/A4, integrado na Concessão Brisa (Concessão do Estado), tutelada pelo IMT;

ii) IC24/A41, integrado na Concessão Douro Litoral (Concessão do Estado), tutelada pelo IMT, da Rede Nacional Complementar — Itinerários Complementares:

iii) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da I. P.: EN15-3, lanço entre o km 1+250 e o km 1+450 (margem direita), encontrando-se o lanço entre o km 0+000 e o km 1+250 municipalizado desde 2000.

b) Rede ferroviária: Linha do Douro, em exploração.

2 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, nas redes rodoviárias identificadas no número anterior, 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.

3 — Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da infraestrutura ferroviária está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.

Artigo 33.º-A

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1 — As Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento — Programação e Execução, e correspondem às áreas do Plano para as quais se pretende a estruturação urbana das respetivas áreas de forma integrada e em coordenação com a execução programada das ações propostas no Plano.

2 — As condições e parâmetros urbanísticos a adotar nas SUOPG são os estabelecidos no presente regulamento para as respetivas categorias de espaço.

3 — A execução das SUOPG é efetuada, predominantemente, através de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

4 — Pode ser admitida a execução através de operações urbanísticas não integradas em unidades de execução, desde que as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com o solo infraestruturado e não prejudicam o ordenamento urbanístico a promover, nas seguintes situações:

- a) Digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com solo infraestruturado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquelas, através de ações de urbanização ou edificação;
- b) Não ponham em causa a prossecução dos objetivos da SUOPG em que se integra, caso se aplique;
- c) Seja assegurada a equidade dos benefícios e encargos entre todos os proprietários da SUOPG em causa.

5 — Nas situações de execução com recurso a duas ou mais unidades de execução ou operações urbanísticas não integradas em unidades de execução, a Câmara Municipal pode impor, como condição obrigatória, a elaboração prévia de um estudo urbanístico de conjunto, para a totalidade ou parte da área da SUOPG.

6 — O estudo urbanístico de conjunto a que se refere o número anterior deve orientar os princípios morfológicos para a ocupação da área programada, incluindo a indicação das vias estruturantes e das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos.

7 — No desenvolvimento da SUOPG devem ser avaliados previamente os impactos sobre os recursos hídricos e os adequados sistemas gerais de infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais, garantindo a provisão das infraestruturas necessárias para a sua correta implementação.

Artigo 33.º -B

Áreas de execução programada

1 — As áreas de execução programada do Plano correspondem às seguintes situações delimitadas na Planta de Zonamento — Programação e Execução:

- a) Áreas sujeitas a execução sistemática, que ainda não possuem elementos morfológicos caracterizadores da ocupação urbana, nomeadamente uma estrutura viária, edifícios e as correspondentes infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
- b) Áreas de reserva de solo, destinadas a espaços verdes, equipamentos públicos e arruamentos previstos.

2 — As áreas de execução programada regem-se pelo disposto para as categorias de solo em que são integradas e, quando inseridas em SUOPG, dando cumprimento ao estabelecido no artigo anterior.

3 — As formas, os sistemas e os prazos de execução e os efeitos da não execução das áreas de execução programada são os definidos nos artigos seguintes.»

Artigo 4.º

Revogações ao regulamento do Plano

Pelo presente diploma são revogados os artigos 28.º e 29.º, bem como a Secção V do Capítulo III, do regulamento do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo, publicado no *Diário da República* através do Aviso n.º 15753/2021, de 20 de agosto, com as correções materiais introduzidas pelo Aviso n.º 8246/2022, de 21 de abril.

Artigo 5.º

Republicação do regulamento do Plano

É republicado, em anexo, o Regulamento do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo, com a redação atual.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

As alterações ao plano entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo — 1.ª Alteração

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito

1 — O presente Regulamento estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no âmbito do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial do Campo, que adiante se designa por Plano ou PUZIEC.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na Planta de Zonamento.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano resulta da estratégia estabelecida no Plano Diretor Municipal de Valongo e decorre do aproveitamento do potencial de localização geoestratégica conferido pelo nó das A4 e A41 para a ins-

talação de unidades empresariais que careçam de elevados níveis de acessibilidade rodovial e ferroviária e grande proximidade temporal a modos de exportação, tendo como principais objetivos:

- a) Incentivar a disponibilização de terrenos na forma e dimensão ajustadas ao acolhimento de novas atividades industriais e empresariais;
- b) Garantir a correta estruturação e infraestruturação da área empresarial;
- c) Garantir melhores condições de mobilidade urbana sustentada;
- d) Assegurar a dotação dos espaços verdes de utilização coletiva e dos equipamentos indispensáveis ao bom funcionamento e à qualificação ambiental e urbanística da Zona Industrial e Empresarial do Campo (ZIEC);
- e) Assegurar a equidade na repartição de benefícios e encargos inerentes à execução do plano;
- f) Operacionalizar a execução do plano e a gestão integrada da ZIEC.

Artigo 3.º

Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

Sobre o território do PUZIEC incidem os seguintes programas e planos territoriais:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Plano Rodoviário Nacional 2000 (PRN2000);
- c) Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais (PNGIFR);
- d) Plano da Bacia Hidrográfica do Douro (PBHD);
- e) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000);
- f) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROFEDM);
- g) Plano Diretor Municipal de Valongo (PDMV).

Artigo 4.º

Conteúdo Documental

1 – O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, à escala 1:5000, desdobrada em:
 - i) Qualificação do solo;
 - ii) Programação e execução;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:5000.

2 – Acompanham o Plano:

- a) Relatório, incluindo o modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- b) Programa de Execução e Plano de Financiamento, com a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- c) Planta de Enquadramento, à escala 1:75.000;
- d) Planta de Situação Existente, à escala 1:5000;

- e) Planta da Situação Fundiária, à escala 1:5000;
- f) Planta de Compromissos Urbanísticos, à escala 1:5000;
- g) Planta de Traçado da rede de abastecimento de águas, à escala 1:5000;
- h) Planta de Traçado da rede de drenagem de águas residuais, à escala 1:5000;
- i) Planta de Traçado das demais redes de infraestruturas relevantes existentes e previstas;
- j) Planta da rede rodoviária, desdobrada em:
 - i) Planta, à escala 1:5000;
 - ii) Perfis-transversais tipo, à escala 1:200;
- k) Relatório Ambiental;
- l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- m) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 5.º

Definições

O PUZIEC utiliza os conceitos técnicos constantes do decreto regulamentar sobre conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo e as definições e abreviaturas fixadas no Plano Diretor Municipal de Valongo e na demais legislação em vigor.

- a) *(Revogada.)*
- b) *(Revogada.)*
- c) *(Revogada.)*
- d) *(Revogada.)*
- i) *(Revogada.)*
- ii) *(Revogada.)*
- iii) *(Revogada.)*
- iv) *(Revogada.)*
- v) *(Revogada.)*

Artigo 6.º

Preexistências

1 — Para efeitos do PUZIEC consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei.

2 — São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do PUZIEC, os decorrentes de alienações promovidas pela Câmara Municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.

3 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às

mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

a) Quando, pretendendo-se introduzir um novo uso, este respeite os usos previstos para a categoria de espaço em causa e:

i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação.

b) Quando, nos casos de habitação unifamiliar, pretendendo-se realizar obras de ampliação, estas sejam comprovadas e estritamente necessárias e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística, e com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da área de construção da edificação preexistente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m².

4 – Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do PUZIEC.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 7.º

Identificação

No território do Plano são observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes na legislação em vigor ainda que, por razões de escala gráfica, não estejam representadas na Planta de Condicionantes ou o sejam apenas de forma indicativa, designadamente:

- a) Recursos hídricos: Leitos e Margens das Águas Fluviais;
- b) Recursos geológicos:
 - i) Pedreiras;
 - ii) Contratos de prospeção e pesquisa;
 - iii) Áreas mineiras desativadas — Recuperação ambiental;
- c) Recursos agrícolas e florestais:
 - i) Espécies florestais protegidas: Sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo;
 - ii) Rede Primária de Faixas de Gestão de Combustível;
 - iii) Rede secundária de Faixas de Gestão de Combustível;
 - iv) Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;
 - v) Rede de pontos de água;
 - vi) Rede Nacional de Postos de Vigia;

- d) Recursos ecológicos:
- i) Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - ii) Zona Especial de Conservação (ZEC) Valongo – PTC00024;
 - iii) Paisagem Protegida Regional “Parque das Serras do Porto” (Aviso n.º 2682/2007, de 15 de março);
- e) Rede elétrica: linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional;
- f) Rede rodoviária nacional:
- i) Rede Nacional Fundamental;
 - ii) Rede Nacional Complementar;
 - iii) (*Revogada.*)
 - iv) Estrada Nacional Desclassificada (EN15-3) sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, SA;
- g) Estradas e caminhos municipais (Decreto-Lei n.º 42271/1959, de 20 de maio e Decreto-Lei n.º 45552/1964, de 30 de janeiro);
- h) Rede ferroviária;
- i) Geodesia: Marcos geodésicos.

Artigo 8.º

Regime

1 – As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.

2 – As zonas de servidão rodoviária e ferroviária regem-se pelos respetivos regimes legais em vigor.

3 – Caso se identifiquem desfasamentos ou omissões entre a representação gráfica das linhas de água que integram o domínio hídrico na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-ão às linhas de água existentes todas as disposições referentes à servidão administrativa.

CAPÍTULO III

Uso do Solo e Conção do Espaço

SECÇÃO I

Zonamento

Artigo 9.º

Classificação do solo

Para efeitos do disposto neste Regulamento, o território abrangido pelo Plano compreende a classe de espaço de solo urbano.

Artigo 10.º**Qualificação do solo**

1 – O solo urbano integra as seguintes categorias, conforme o definido na Planta de Zonamento:

a) Espaços de atividades económicas – Espaços industriais e empresariais:

i) Áreas de instalação de indústrias e empresas;

ii) Áreas de serviços;

iii) Área do porto seco;

iv) Área de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas;

v) *(Revogada.)*

b) Espaços verdes – Espaços verdes de enquadramento;

c) Espaços de Uso Especial – Espaços de Infraestruturas Estruturantes:

i) A41 e EN15-3 sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, SA;

ii) Rede rodoviária local;

iii) Ferrovia.

2 – Os usos dominantes e complementares admitidos são os definidos para cada categoria de espaço, mantendo-se o uso atual até à execução do plano em cada prédio.

SECÇÃO II**Disposições Comuns****Artigo 12.º****Condições gerais de edificabilidade**

1 – Só serão licenciadas construções em prédio autónomo desde que:

a) A sua dimensão e configuração sejam adequadas à ocupação pretendida, com boas condições de acessibilidade e integração paisagística;

b) Seja servido por via pública pavimentada com infraestruturas públicas de energia elétrica, abastecimento de água e de drenagem de águas residuais ou, caso alguma destas infraestruturas não exista, possua redes próprias e os órgãos de tratamento eventualmente necessários e preparados para a ligação às redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.

2 – Só serão licenciadas construções que não impliquem a criação de novos arruamentos desde que asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões e, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baías de estacionamento e espaços verdes, em acordo com a definição do espaço público e perfis transversais tipo estabelecidos pelo plano.

Artigo 13.º**Edificabilidade de um prédio**

1 – Para efeitos de determinação da edificabilidade de um dado prédio pela aplicação dos índices definidos pelo plano, a edificabilidade de um prédio e dos correspondentes parâmetros de edificabilidade é determinada pela área total de construção, com exceção de:

a) Varandas e terraços não encerrados, ainda que cobertos;

b) Galerias exteriores públicas;

c) Outras áreas técnicas, tais como, grupo de bombagem, postos de transformação, central térmica, compartimentos de resíduos sólidos urbanos, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outros indispensáveis ao funcionamento do edifício;

d) Áreas destinadas a estacionamento e arrecadações das diferentes unidades de utilização do edifício, quando localizadas em cave ou em edifício anexo, nos termos definidos em regulamento municipal.

2 – A implantação dos edifícios deverá cumprir os recuos mínimos de referência indicados nos perfis transversais-tipo a adotar em cada caso específico, constantes da Planta da rede rodoviária – Perfis transversais tipo que acompanha o plano, admitindo-se outros por razões de continuidade do recuo na frente edificada existente ou de viabilização da ocupação de parcelas.

Artigo 14.º

Combate a incêndios

No interior de cada prédio deverá ser assegurado o acesso a viaturas dos bombeiros, por forma a que estes tenham acesso a qualquer ponto no combate a incêndios.

Artigo 15.º

Usos interditos

São interditos na área do PUZIEC os seguintes usos:

- a) Habitação, salvo se adstrita ao pessoal de vigilância e segurança;
- b) Lixeiras ou quaisquer depósitos de lixo ou entulho, exceto se realizado nos locais designados para o efeito;
- c) Depósito de explosivos.

Artigo 16.º

Valorização ambiental e paisagística

Sem prejuízo da legislação específica aplicável, as intervenções na área do PUZIEC devem:

- a) Manter as espécies arbóreas autóctones existentes na execução das áreas verdes públicas e sempre que possível;
- b) Privilegiar a utilização de espécies autóctones bem adaptadas ao local e com baixas exigências hídricas, nas ações de arborização;
- c) Adotar soluções que promovam a infiltração no solo das águas das chuvas em detrimento do seu encaminhamento para as redes públicas de águas pluviais;
- d) Assegurar a integração paisagística dos depósitos de materiais a céu aberto.

Artigo 17.º

Depósito de materiais

1 – No espaço entre a fachada ou fachadas de edifícios diretamente relacionadas com vias públicas e o limite do lote ou parcela, não é permitido o depósito de matérias-primas, resíduos ou desperdícios resultantes da atividade industrial.

2 — Excetua-se do número anterior a área afeta ao porto seco, em que, no limite confinante com arruamento público, devem ser criadas cortinas vegetais com o objetivo de ocultar os depósitos de materiais a céu aberto não contentorizados.

SECÇÃO III

Disposições Específicas

SUBSECÇÃO I

Áreas de instalação de indústrias e empresas

Artigo 18.º

Usos

1 — Estas áreas destinam-se predominantemente à instalação de estabelecimentos industriais, de armazenagem e de oficinas, admitindo-se os usos complementares de comércio, serviços e os afetos a equipamentos de utilização coletiva.

2 — *(Revogado.)*

Artigo 19.º

Regime de edificabilidade

1 — É dado cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) O índice de utilização do solo máximo é de 0,8;
- b) A percentagem de impermeabilização do solo máxima é de 80 %.

2 — Deve ser garantida uma faixa de 5 metros de circulação em redor das construções, exceto nas empenas geminadas ou em banda.

3 — No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes ou parcelas confinantes, os mesmos não poderão exceder os 8,0 m.

Artigo 20.º

Controlo ambiental

1 — Em todos os pedidos de licenciamento ou autorização de unidades industriais será obrigatória a especificação dos elementos de natureza poluente que necessitam de tratamento e dos respetivos meios técnicos utilizados para o cumprimento dos valores regulamentarmente admitidos.

2 — Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de coletores municipais desde que seja garantida a compatibilidade dos esgotos industriais com a rede pública, devendo, no caso contrário, os efluentes da unidade industrial serem sujeitos a um tratamento prévio.

Artigo 21.º

Estacionamento de pesados

Na concretização das unidades de execução deve ser prevista a criação de estacionamento público para veículos pesados, com uma dotação de 1 lugar por 1500 m² de área de construção, e não inferior a 1 lugar por unidade industrial e de armazenagem.

SUBSECÇÃO II**Áreas de serviços****Artigo 22.º****Usos**

1 — Estas áreas destinam-se predominantemente à instalação de atividades terciárias, nomeadamente de serviços, de comércio e de apoio às atividades económicas a instalar na área do Plano.

2 — Nestas áreas não é permitida a construção de edifícios destinados a habitação.

Artigo 23.º**Regime de edificabilidade**

1 — É dado cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) O índice de utilização do solo máximo é 1,0;
- b) A percentagem de impermeabilização do solo máxima é de 70 %;
- c) A altura de construção máxima é de 14 metros.

2 — Deve ser garantida uma faixa de 5 metros de circulação em redor das construções, exceto nas empenas geminadas ou em banda.

3 — No caso de existirem desníveis acentuados entre lotes ou parcelas confinantes, os mesmos não poderão exceder os 8,0 m.

SUBSECÇÃO III**Área do Porto Seco****Artigo 24.º****Usos**

Esta área destina-se ao uso logístico e corresponde ao espaço ocupado pela unidade de logística que utiliza a rede ferroviária.

Artigo 25.º**Regime de edificabilidade**

É dado cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) O índice de utilização do solo máximo é de 0,8;
- b) A percentagem de impermeabilização do solo máxima é de 80 %.

SUBSECÇÃO IV**Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas****Artigo 26.º****Usos**

1 — Estas áreas têm como finalidade a instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio às atividades económicas a desenvolver, bem como a qualificação e o enquadramento paisagístico da totalidade da área do Plano.

2 — Os destinos de uso específico indicados na Planta de Zonamento podem ser alterados desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação com equipamento ou infraestruturas de interesse público.

3 — A bacia de retenção a delimitar no curso da linha de água contígua à linha de caminho-de-ferro deve ser considerada no projeto paisagístico a elaborar para a totalidade desta área de equipamento e infraestruturas.

Artigo 27.º

Regime de edificabilidade

1 — Na área identificada como Desportiva na Planta de Zonamento, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Altura máxima de 7,5 metros;
- b) Índice de utilização do solo em relação à área da parcela igual ou inferior a 0,2.

2 — Nas restantes áreas admite-se a edificabilidade apenas quando destinada a equipamentos ou estruturas de apoio às funções de estar e de recreio e lazer e à execução da ETAR e do Ecocentro.

3 — A ETAR deve ser do tipo compacto e não ocupar uma área superior a 2 000 m².

SUBSECÇÃO V

(Revogado)

Artigo 28.º

(Revogado)

1 — (Revogado)

2 — (Revogado)

Artigo 29.º

(Revogado)

(Revogado)

SUBSECÇÃO VI

Espaços verdes de enquadramento

Artigo 30.º

Usos

1 — Os espaços verdes de enquadramento correspondem às áreas do território do Plano que ladeiam os espaços canais rodo e ferroviários e um marco geodésico, tendo como função o enquadramento e valorização paisagística da Zona Industrial e Empresarial do Campo e a mitigação dos impactes dos espaços canais na envolvente imediata.

2 — Nestas áreas deve ser incentivada a florestação de espécies folhosas, constituindo cortinas nas zonas de proteção aos espaços canais.

3 – Os projetos e intervenções enquadráveis neste espaço, de revestimento arbóreo, instalação de estruturas de proteção sonora e outras, devem cumprir os normativos aplicáveis e legislação em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

Artigo 31.º

Regime de edificabilidade

É interdita a edificação nestas áreas, exceto no que respeita à execução de infraestruturas públicas para apoio da Zona Industrial e Empresarial do Campo.

SUBSECÇÃO VII

Espaços de Uso Especial – Espaço de infraestruturas estruturantes

Artigo 32.º

Identificação

Estes espaços integram todas as infraestruturas lineares identificadas na Planta de Zonamento, a saber:

- a) Infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP e sob tutela do IMT;
- b) Rede rodoviária local;
- c) *(Revogada)*.

Artigo 32.º-A

Infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP e sob tutela do IMT

1 – A área abrangida pelo PUZIEC é servida por infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP, e rede rodoviária integrada em Concessões do Estado, sob tutela do IMT, designadamente:

- a) Rede rodoviária:
 - i) Rede Nacional Fundamental – Itinerários Principais: IP4/A4, integrado na Concessão Brisa (Concessão do Estado), tutelada pelo IMT;
 - ii) Rede Nacional Complementar – Itinerários Complementares: IC24/A41, integrado na Concessão Douro Litoral (Concessão do Estado), tutelada pelo IMT;
 - iii) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da I. P.: EN15-3, lanço entre o km 1+250 e o km 1+450 (margem direita), encontrando-se o lanço entre o km 0+000 e o km 1+250 municipalizado desde 2000.
- b) Rede ferroviária: Linha do Douro, em exploração.

2 – Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, nas redes rodoviárias identificadas no número anterior, 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.

3 – Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da infraestrutura ferroviária está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente.

Artigo 33.º**Rede rodoviária local**

1 — A rede rodoviária local integra:

- a) Vias existentes a manter;
- b) Vias existentes a reperfilar;
- c) Vias previstas.

2 — As vias existentes a reperfilar e previstas devem ter como referência os perfis transversais-tipo constantes da Planta da Rede Viária.

3 — Para além das vias previstas identificadas no Plano, podem ser criadas outras vias no interior das Unidades de Execução, cujo perfil transversal terá a seguinte composição e dimensão:

- a) Largura máxima da faixa de rodagem: 7,0 m;
- b) Largura máxima do estacionamento longitudinal: 2,5 m;
- c) Largura máxima do estacionamento oblíquo ou ortogonal: 5,0 m;
- d) Largura mínima dos passeios: 3,0 m.

4 — Nos arruamentos a que se refere o número anterior, o modo ciclável deverá ter, preferencialmente, via dedicada uni ou bidirecional.

5 — O traçado das vias previstas é indicativo da rede de ligações que se pretende estabelecer, podendo ser ajustado, desenvolvendo-se preferencialmente nas respetivas Zonas de Proteção identificadas na Planta de Zonamento.

6 — As áreas identificadas como PE na Planta de Zonamento correspondem a localizações indicativas onde devem ser criados parques de estacionamento para pesados.

CAPÍTULO IV**Execução do plano****Artigo 33.º-A****Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão**

1 — As Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento — Programação e Execução, e correspondem às áreas do Plano para as quais se pretende a estruturação urbana das respetivas áreas de forma integrada e em coordenação com a execução programada das ações propostas no Plano.

2 — As condições e parâmetros urbanísticos a adotar nas SUOPG são os estabelecidos no presente regulamento para as respetivas categorias de espaço.

3 — A execução das SUOPG é efetuada, predominantemente, através de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

4 — Pode ser admitida a execução através de operações urbanísticas não integradas em unidades de execução, desde que as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com o solo infraestruturado e não prejudicam o ordenamento urbanístico a promover, nas seguintes situações:

- a) Digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com solo infraestruturado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele, através de ações de urbanização ou edificação;

- b) Não ponham em causa a prossecução dos objetivos da SUOPG em que se integra, caso se aplique;
- c) Seja assegurada a equidade dos benefícios e encargos entre todos os proprietários da SUOPG em causa.

5 — Nas situações de execução com recurso a duas ou mais unidades de execução ou operações urbanísticas não integradas em unidades de execução, a Câmara Municipal pode impor, como condição obrigatória, a elaboração prévia de um estudo urbanístico de conjunto, para a totalidade ou parte da área da SUOPG.

6 — O estudo urbanístico de conjunto a que se refere o número anterior deve orientar os princípios morfológicos para a ocupação da área programada, incluindo a indicação das vias estruturantes e das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos.

7 — No desenvolvimento da SUOPG devem serem avaliados previamente os impactes sobre os recursos hídricos e os adequados sistemas gerais de infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais, garantindo a provisão das infraestruturas necessárias para a sua correta implementação.

Artigo 33.º-B

Áreas de execução programada

1 — As áreas de execução programada do Plano correspondem às seguintes situações delimitadas na Planta de Zonamento — Programação e Execução:

- a) Áreas sujeitas a execução sistemática, que ainda não possuem elementos morfológicos caracterizadores da ocupação urbana, nomeadamente uma estrutura viária, edifícios e as correspondentes infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
- b) Áreas de reserva de solo, destinadas a espaços verdes, equipamentos públicos e arruamentos previstos.

2 — As áreas de execução programada regem-se pelo disposto para as categorias de solo em que são integradas e, quando inseridas em SUOPG, dando cumprimento ao estabelecido no artigo anterior.

3 — As formas, os sistemas e os prazos de execução e os efeitos da não execução das áreas de execução programada são os definidos nos artigos seguintes.

Artigo 34.º

Formas de Execução

1 — O Plano executa-se:

- a) Por execução sistemática, no âmbito de unidades de execução;
- b) Por execução não sistemática, através das operações urbanísticas definidas no regime jurídico de urbanização e edificação.

2 — (Revogado.)

3 — A delimitação das unidades de execução deverá ter em conta as áreas disponíveis para edificação à data da respetiva delimitação e cumprir os seguintes requisitos:

- a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, quando corresponda a mais do que um proprietário, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;

b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano programado, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;

c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado preexistente.

4 – Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

Artigo 35.º

Sistemas, Prazos e efeitos de não Execução

1 – As áreas de execução programada concretizam-se:

a) Nas áreas de execução sistemática, preferencialmente, através do sistema de iniciativa dos interessados no prazo de 5 anos a contar da data da entrada em vigor do Plano, admitindo-se, para as unidades de execução das SUOPG3, SUOPG4, SUOPG5 e SUOPG6 a prorrogação deste prazo por mais 2 anos, desde que o sistema de execução seja o de cooperação ou o de imposição administrativa.

b) Nas áreas de reserva de solo, através da aquisição pelo Município das respetivas áreas, nos termos previsto na lei, no prazo de 7 anos a contar da data da entrada em vigor do Plano, sem prejuízo do previsto no artigo 36.º

2 – No caso da não concretização da execução no final dos prazos definidos no número anterior, aplicam-se os seguintes efeitos de não execução:

a) Nas áreas de execução sistemática, a classificação do solo como urbano caduca, passando as respetivas áreas a integrar solo rústico na categoria de espaços florestais de produção, com o regime de uso do solo previsto no Plano Diretor Municipal;

b) Nas áreas de reserva de solo a reserva de solo caduca, passando as respetivas áreas qualificar-se na categoria e automaticamente para a categoria de Áreas de instalação de indústrias e empresas.

3 – A concretização da execução das áreas de execução programada a que se referem os números anteriores corresponde:

a) Nas Áreas sujeitas a execução sistemática, à emissão do título de obras de urbanização ou à celebração de contrato de urbanização;

b) Nas Áreas de reserva de solo, à integração em domínio municipal das respetivas áreas.

4 – Excetuam-se do previsto na alínea a) do n.º 2, mantendo-se em solo urbano e nas categorias de espaço definidas na Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo, as áreas que integrem o 'buffer' de 120 metros ao eixo do arruamento confrontante que possuir redes públicas de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento, em simultâneo.

Artigo 36.º

Cedências ao domínio municipal

1 – São obrigatoriamente cedidas ao domínio municipal as seguintes áreas:

a) As Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas e as áreas necessárias aos arruamentos previstos e ao alargamento de arruamentos existentes, identificadas na planta de zonamento;

b) As áreas dos Espaços verdes de enquadramento, identificadas na planta de zonamento;

c) Outras áreas para espaços verdes públicos e arruamentos públicos locais resultantes do desenvolvimento de operações urbanísticas ou de unidades de execução, não identificadas na Planta de Zonamento.

Artigo 37.º

Redistribuição de benefícios e encargos

1 – Quer nos casos de execução sistemática quer nas situações de execução não sistemática, há lugar à redistribuição de benefícios e encargos entre todos os proprietários dos prédios não ocupados, através da adoção dos mecanismos de perequação definidos nos números seguintes.

2 – Os mecanismos de perequação aplicáveis a que se refere o número anterior são os seguintes:

a) Edificabilidade média, a ser suportada por todos os prédios das categorias de áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco, com o valor de 0,70 m²/m² de terreno das operações urbanísticas;

b) Cedência média, definida pelo total das seguintes cedências:

i) A referente a espaços verdes, equipamentos e arruamentos já previstos no Plano, a ser suportada por todos os prédios das categorias de áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco, com o valor de 0,12/m² de terreno das operações urbanísticas;

ii) A referente a espaços verdes, equipamentos e arruamentos não previstos no Plano, resultantes de desenvolvimento de cada unidade de execução, a ser suportada por todos os prédios das unidades de execução, sempre que aplicável;

c) Encargo médio com a urbanização, definido pelo total dos seguintes encargos:

i) O correspondente à execução das infraestruturas urbanísticas e das áreas verdes públicas previstas pelo plano, a ser suportado por todos os prédios a áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco, cujo valor por m² de terreno das operações urbanísticas será definido em regulamento municipal e sujeito a atualização pela CMV;

ii) O correspondente à execução das infraestruturas e espaços verdes públicos locais e não previstos pelo plano, resultantes de desenvolvimento de cada unidade de execução, a ser suportado por todos os prédios de cada unidade de execução.

3 – Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

4 – Nas áreas sujeitas a execução sistemática a redistribuição dos benefícios e encargos entre os diferentes proprietários e/ou promotores é definida no âmbito do desenvolvimento de cada SUOPG, em acordo com o estabelecido no RJIGT.

Artigo 38.º

Compensações

1 – As compensações devidas pela aplicação dos mecanismos perequativos podem ser determinadas com recurso a uma expressão do tipo seguinte, a considerar na taxa de reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU) definida em regulamento municipal exclusivamente para a área do plano:

$$\text{Comp.} = [(C_m \times A_i - A_{Ce}) \times V] + [(E_i - E_m) \times A \times P] + (C_m \times A_i - C_i)$$

em que,

Comp. – compensação a pagar (se positivo) à Câmara ou a receber (se negativo);

C_m – cedência média, que tem o valor de 0,12;

(Revogado.)

Ce – cedência efetiva do prédio;

V – preço/m² de terreno não urbanizado na zona;

Ai – área da operação urbanística i;

Em e Ei – Edificabilidade média (que tem o valor de 0,70) e do prédio i em função do direito concreto de construção;

P – valor médio do terreno por m² de Sbc;

Cmi – custo médio das infraestruturas (encargo médio com a urbanização) do plano;

Ci – custo das infraestruturas locais realizadas pelo promotor.

2 – (Revogado.)

Artigo 39.º

Avaliação de solo

1 – A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada propriedade e os usos admitidos pelo Plano.

2 – A avaliação do Solo Urbano atende:

a) À edificabilidade média correspondente a cada propriedade;

b) Aos encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade referida na alínea anterior, a serem deduzidos no valor da edificabilidade média;

c) Ao valor de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

Artigo 40.º

Fundo de compensação

É criado um fundo de compensação para a área do plano ou por unidade de execução, com o objetivo de operacionalizar os processos perequativos entre as operações urbanísticas a levar a efeito nos prédios das categorias de áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco e o ressarcimento dos encargos do município com a execução do plano, nos termos previsto no RJIGT.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 41.º

Omissões

Em tudo o que estiver omissa, aplica-se o disposto no Plano Diretor Municipal de Valongo.

Artigo 42.º

Entrada em vigor e vigência

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

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

85349 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_85349_1315_PUZIEC_ZQS.jpg

85349 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_85349_1315_PUZIEC_ZPE.jpg

85350 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_85350_1315_PUZIEC_C.jpg

619943186