

Índice:

1.ª Alteração do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo.....	4
Artigo 1.º Objeto e Âmbito	4
Artigo 2.º Alteração ao regulamento do Plano	5
«Artigo 3.º (...).....	5
Artigo 4.º (...).....	5
Artigo 5.º (...).....	5
Artigo 7.º (...).....	6
Artigo 8.º (...).....	6
Artigo 10.º (...).....	6
Artigo 13.º (...).....	7
Artigo 18.º (...).....	7
Artigo 19.º (...).....	7
Artigo 22.º (...).....	8
Artigo 23.º (...).....	8
Artigo 25.º (...).....	8
Artigo 26.º (...).....	8
Artigo 27.º (...).....	8
Artigo 30.º (...).....	8
Artigo 32.º (...).....	9
Artigo 33.º (...).....	9
Artigo 34.º (...).....	9
Artigo 35.º Sistemas, Prazos e efeitos de não Execução.....	10
Artigo 36.º (...).....	10
Artigo 37.º (...).....	10
Artigo 38.º (...).....	11
Artigo 40.º (...).....	11
Artigo 3.º Aditamentos ao regulamento do Plano.....	12
«Artigo 32.º- A Infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP e sob tutela do IMT	12
Artigo 33.º-A Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	12
Artigo 33.º- B Áreas de execução programada	13
Artigo 4.º Revogações ao regulamento do Plano	13
Artigo 5.º Republicação do regulamento do Plano	13
Artigo 6.º Entrada em vigor	13
ANEXO Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo — 1.ª Alteração	13
CAPÍTULO I Disposições Gerais.....	13
Artigo 1.º Objeto e Âmbito.....	13
Artigo 2.º Objetivos	14
Artigo 3.º Instrumentos de Gestão Territorial em vigor	14
Artigo 4.º Conteúdo Documental	14
Artigo 5.º Definições.....	15
Artigo 6.º Preexistências.....	15
CAPÍTULO II Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	16
Artigo 7.º Identificação.....	16
Artigo 8.º Regime.....	16
CAPÍTULO III Uso do Solo e Conção do Espaço	17
Secção I Zonamento	17
Artigo 9.º Classificação do solo	17
Artigo 10.º Qualificação do solo	17
Secção II Disposições Comuns	17
Artigo 12.º Condições gerais de edificabilidade.....	17
Artigo 13.º Edificabilidade de um prédio	18
Artigo 14.º Combate a incêndios	18

REGULAMENTO

Artigo 15.º Usos interditos	18
Artigo 16.º Valorização ambiental e paisagística	18
Artigo 17.º Depósito de materiais	18
Secção III Disposições Específicas	19
Subsecção I Áreas de instalação de indústrias e empresas	19
Artigo 18.º Usos	19
Artigo 19.º Regime de edificabilidade	19
Artigo 20.º Controlo ambiental	19
Artigo 21.º Estacionamento de pesados	19
Subsecção II Áreas de serviços	19
Artigo 22.º Usos	19
Artigo 23.º Regime de edificabilidade	19
Subsecção III Área do Porto Seco	20
Artigo 24.º Usos	20
Artigo 25.º Regime de edificabilidade	20
Subsecção IV Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas	20
Artigo 26.º Usos	20
Artigo 27.º Regime de edificabilidade	20
Subsecção V (Revogado)	20
Artigo 28.º (Revogado)	20
Artigo 29.º (Revogado)	20
Subsecção VI Espaços verdes de enquadramento	21
Artigo 30.º Usos	21
Artigo 31.º Regime de edificabilidade	21
Subsecção VII Espaços de Uso Especial- Espaço de infraestruturas estruturantes	21
Artigo 32.º Identificação	21
Artigo 32.º- A Infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP e sob tutela do IMT	21
Artigo 33.º Rede rodoviária local	22
CAPÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO	22
Artigo 33.º- A Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão	22
Artigo 33.º- B Áreas de execução programada	23
Artigo 34.º Formas de Execução	23
Artigo 35.º Sistemas, Prazos e efeitos de não Execução	24
Artigo 36.º Cedências ao domínio municipal	24
Artigo 37.º Redistribuição de benefícios e encargos	24
Artigo 38.º Compensações	25
Artigo 39.º Avaliação de solo	25
Artigo 40.º Fundo de compensação	26
CAPÍTULO V Disposições Finais	26
Artigo 41.º Omissões	26
Artigo 42.º Entrada em vigor e vigência	26

Aviso ____

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

José Manuel Ribeiro, Presidente da Câmara Municipal de Valongo, torna público, nos termos dos artigos 90.º e 119.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que a Assembleia Municipal de Valongo, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou, por _____, na sua sessão ordinária de ____ de ____ de ____, a primeira alteração Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo, publicado em 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.

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.

____ de _____ de 2017 — O Presidente da Câmara, José Manuel Ribeiro

1.ª 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 em 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 em 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);

- d) (Revogada);
- e) (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 42271/1959, de 20 de maio e Decreto-Lei 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 10º
(...)

REGULAMENTO

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. (...).

REGULAMENTO

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 pré-existente.

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 número 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. (...):

REGULAMENTO

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 0,70m²/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. (...):

Comp. = [(Cm x Ai - ACe) x V] + [(Ei - Em) x A x P] + (Cmi x Ai - Ci)

(...),

(...);

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 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.

REGULAMENTO

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:

- 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;
- 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 em 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 em 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 instalação de unidades empresariais que careçam de elevados níveis de acessibilidade rodó 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 Sectorial 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:

REGULAMENTO

- 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);
- d) (Revogada);
- e) (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 pré-existente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m².

REGULAMENTO

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 Conceção 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, baias 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 8,0m.

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 1500m² 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.

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

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.

REGULAMENTO

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 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 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 pré-existente.

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 número 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 0,70m²/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;

REGULAMENTO

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 RJGT.

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:

$$\text{Comp.} = [(Cm \times Ai - ACe) \times V] + [(Ei - Em) \times A \times P] + (Cmi \times Ai - Ci)$$

Em que,

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

Cm – 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 RJGT.

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 em Diário da República.

Valongo, outubro de 2025