

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large signature, a smaller one, and the word 'Ctino'.

**1.ª ALTERAÇÃO DO
PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE
CAMPO (PUZIEC)**

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO – VERSÃO FINAL
PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO**

outubro, 2025

ÍNDICE:

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	PROGRAMA DE EXECUÇÃO.....	3
3.	PLANO DE FINANCIAMENTO.....	6

9

ÍNDICE DE TABELAS:

Tabela 1	Urbanização e infraestruturação previstas no plano, por responsável por execução.....	3
Tabela 2	Infraestruturas- Redes de infraestruturas gerais (por responsável pela execução).....	4
Tabela 3	Infraestruturas- Pavimentações previstas (por responsável pela execução).....	5
Tabela 4	Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva (por responsável pela execução).....	5
Tabela 5	Programação da execução da responsabilidade da Câmara Municipal (sem alteração).....	6
Tabela 6	Estimativa de encargos totais com a execução do Plano por responsável pela execução (milhares de euros).....	7
Tabela 7	Estimativa de encargos da CMV e sua distribuição por responsável pelo investimento (milhares de euros)	7
Tabela 8	Demonstração da sustentabilidade económico-financeira (milhares de euros).....	8
Tabela 9	Demonstração do financiamento a 100%, 85% e 75% da execução (milhares de euros).....	8

1. INTRODUÇÃO

Através do presente documento identificam-se as alterações propostas ao Programa de Execução e Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira do PUZIEC em vigor, para efeitos de submissão da proposta 1.ª alteração do Plano a Discussão Pública.

2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

As alterações ao programa de execução do PUZIEC em vigor, incidem:

- Na dimensão dos Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, decorrente das alterações e correções a introduzir à qualificação do solo;
- Na extensão das vias previstas no plano, decorrente da eliminação das vias propostas dentro das áreas sujeitas a execução sistemática e ajuste introduzido à Rua E.

Não se introduz qualquer alteração às opções do PUZIEC de distribuição por responsável por execução, de escalonamento temporal da execução das ações de infraestruturação e urbanização da responsabilidade da Câmara Municipal.

As alterações propostas são assim sintetizadas nas das tabelas 1 a 4 do Programa de Execução do PUZIEC, que se apresentam de seguida devidamente alteradas., mantendo-se a tabela 5 sem alteração.

Tabela 1 Urbanização e infraestruturação previstas no plano, por responsável por execução

Ações	Responsável por execução
1. Infraestruturas:	
Aumento das redes de infraestruturas básicas de arruamentos existentes. ¹	Será promovida pela Câmara Municipal, sendo que a sua execução se distribui por várias entidades, como por exemplo a Bewater, no caso das redes de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, ou as operadoras de telecomunicações e de gás, no caso destas redes.
Requalificação de arruamentos ²	Será executada pela Câmara Municipal nas frentes que se encontram ocupadas e pelos promotores das operações urbanísticas a realizar nas frentes que se encontram desocupadas. O reperfilamento das faixas de rodagem existentes poderá ser executado inicialmente através de pinturas de pavimento, pela Câmara Municipal, e, oportunamente, será objeto de alteração dos pavimentos.
Alargamento de arruamentos ³	Com exceção da rua Central da Fervença, a execução dos alargamentos nas frentes desocupadas, serão da responsabilidade dos proprietários/ promotores das operações urbanísticas a realizar nas respetivas parcelas desocupadas. Já a execução dos alargamentos para dentro de parcelas já ocupadas, necessárias à

¹ Necessárias à colmatação das lacunas infraestruturais existentes nas zonas mais consolidadas do plano.

² Para uniformização do sistema de circulação e a qualificação do espaço público de toda a zona industrial, proporcionando paralelamente um aumento da oferta de estacionamento local. Inclui o reperfilamento das faixas de rodagem existentes, de 9m para 6,75 de faixa de rodagem e 2,25m de estacionamento, e a alteração de pavimentos nos tramos em que estes não correspondem aos indicados nos perfis tipo que acompanha o plano.

³ Para uniformizar a imagem do espaço público e suprimir constrangimentos existentes à circulação.

resolução de constrangimentos viários, como é o caso do início da rua da Mina, serão da responsabilidade da Câmara Municipal.

Abertura de arruamentos ⁴ Com exceção da execução da rua E, que deverá ser promovida pela Câmara Municipal, todos os novos arruamentos serão executados pelos proprietários/promotores das operações urbanísticas a realizar nas parcelas desocupadas, fora e, sobretudo, dentro das unidades de execução.

2. Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

Aquisição de áreas para Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva Reservas de solo À Câmara Municipal compete a aquisição das áreas identificados na Planta de Zonamento – Programação e execução como Reservas de solo, no caso da totalidade ou parte das mesmas não passarem a integrar o domínio municipal no âmbito de cedências previstas para o efeito.

Execução de espaços verdes ⁵ À Câmara Municipal compete a execução dos espaços identificados na Planta de Zonamento – Programação e execução como reservas de solo, a integrarem obrigatoriamente o domínio municipal. A execução dos restantes são da responsabilidade dos promotores das operações urbanísticas a realizar nas respetivas parcelas.

Execução de equipamentos e infraestruturas ⁶ A concretização dos equipamentos e infraestruturas e respetivas áreas será promovida pela Câmara Municipal. No caso da ETAR, a sua execução será da responsabilidade da Bewater.

Tabela 2 Infraestruturas - Redes de infraestruturas gerais (por responsável pela execução)

		Aumento das redes previstas						Resp. Exec.
		Abast. Água	Resid. Dom.	Pluv.	Ab.elet. + il.pub	Gas + Telecom.	Resíduos	
Extensão das redes								
Rua Central da Fervença	(ml)	98,2	-	-	-	893,4	-	CMV
Rua Central da Ribeira	(ml)	-	-	-	-	938,8	-	CMV
Rua da Central	(ml)	623,1	1023,0	-	-	1023,0	-	CMV
Rua da Costa	(ml)	229,2	669,1	-	-	1089,6	-	CMV
Rua da Gestosa (Via condicionada)	(ml)	-	-	-	-	-	-	CMV
Rua da Indústria	(ml)	170,4	170,4	-	-	759,0	-	CMV
Rua da Mina	(ml)	-	-	-	-	473,5	-	CMV
Rua do Alto da Mina	(ml)	414,8	414,8	-	-	482,3	-	PRIV
Rua do Alto da Ribeira	(ml)	-	-	-	-	245,4	-	CMV
Rua do Balteiro	(ml)	127,9	127,9	-	-	199,3	-	CMV
Rua do Mineiro	(ml)	-	-	-	-	259,1	-	CMV
Rua do Negral (N15-3)	(ml)	-	350,8	-	-	350,8	-	CMV
Rua Francisco Ennor	(ml)	134,0	134,0	-	-	268,0	-	CMV
Rua Nicolau Ennor	(ml)	-	148,9	-	-	148,9	-	CMV
Rua Nova da Costa	(ml)	-	-	-	-	389,0	-	PRIV
Rua Rafael da Silva	(ml)	-	207,9 ⁷	-	-	207,9	-	CMV
Via Distribuidora da ZIC	(ml)	1703,4	1703,4 ⁸	-	1703,4	1703,4	-	PRIV
Rua A	(ml)	277,8	277,8	277,8	277,8	277,8	-	PRIV
Rua C	(ml)	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	-	PRIV
Rua D	(ml)	448,9	448,9	448,9	448,9	448,9	-	PRIV
Rua E	(ml)	491,3	491,3	491,3	491,3	491,3	-	CMV
Rua F	(ml)	-	-	-	-	166,6	-	PRIV

⁴ Para consolidação do sistema de circulação local, garantir o acesso a todas as áreas disponíveis para edificação, e melhorar a articulação do plano com a envolvente.

⁵ Para enquadramento e qualificação paisagística das margens das infraestruturas viárias locais e proteção ambiental da linha de água que atravessa a área do plano. Correspondentes aos Espaços verdes de enquadramento delimitados na planta de zonamento – qualificação do solo.

⁶ De apoio às atividades económicas instaladas na área do plano. Correspondentes às Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas delimitadas na planta de zonamento – qualificação do solo. Os equipamentos e infraestruturas correspondem aos previstos nesta planta bem como outros que se venham a definir durante a implementação do plano.

⁷ Inclui 1 Estação elevatória e 1 Câmara reguladora de caudal.

⁸ Inclui 1 Central hidropressora de ab. de água.

PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

Rua H	(ml)	309,5	309,5	309,5	309,5	309,5	-	PRIV
Rua I	(ml)	468,0	468,0	468,0	468,0	468,0	-	PRIV
Rua J (Via condicionada)	(ml)	370,7	370,7	370,7	370,7	370,7	-	PRIV
Rua L (Via condicionada)	(ml)	191,3	191,3	191,3	191,3	191,3	-	PRIV
Equipamentos das redes								
ETAR	(un)	-	1,0	-	-	-	-	CMV
Ecocentro	(un)	-	-	-	-	-	1,0	CMV

Tabela 3 Infraestruturas - Pavimentações previstas (por responsável pela execução)

		Área total	A manter	Área a alterar ⁹		Área a executar ¹⁰	
				CMV	PRIV	CMV	PRIV
Rua Central da Fervença	(m2)	14 552,5	326,4	4 787,6	600,9	5 374,7	3 462,8
Rua Central da Ribeira	(m2)	21 484,8	7 592,8	233,5	-	3 641,1	10 017,4
Rua da Central	(m2)	16 259,4	7 132,0	1 938,9	498,9	2 037,1	4 652,5
Rua da Costa	(m2)	14 159,7	7 446,4	1 887,8	786,2	-	4 039,3
Rua da Indústria	(m2)	11 570,4	5 837,5	4 944,9	-	-	788,0
Rua da Mina	(m2)	11 544,0	5 733,1	2 437,6	2 282,2	0,0	1 091,1
Rua do Alto da Mina	(m2)	13 002,0	5 374,1	1 712,2	502,9	1 652,3	3 760,5
Rua do Balteiro	(m2)	2 331,5	-	2 331,5	-	-	-
Rua do Negral (N15-3)	(m2)	5 211,2	2 984,7	-	2 226,5	-	-
Rua Francisco Ennor	(m2)	8 255,7	5 913,7	643,1	-	-	1 698,9
Rua Nicolau Ennor	(m2)	1 555,8	1 417,7	138,1	-	-	-
Rua Nova da Costa	(m2)	4 633,5	2 662,3	-	-	-	1 971,2
Rua Rafael da Silva	(m2)	2 412,0	1 344,6	561,2	506,2	-	-
Via Distribuidora da ZIC	(m2)	57 919,1	32 044,2	-	-	-	25 874,9
Rua A	(m2)	3 411,7	-	-	-	-	3 411,7
Rua C	(m2)	878,7	-	-	-	-	878,7
Rua D	(m2)	7 747,1	-	-	-	-	7 747,1
Rua E	(m2)	8 499,5	-	-	-	8 499,5	-
Rua F	(m2)	2 585,4	1 185,8	-	-	-	1 399,6
Rua H	(m2)	7 899,3	-	-	-	-	7 899,3
Rua I	(m2)	2 641,2	916,9	-	-	-	1 724,3
Rua J (Via condicionada)	(m2)	12 547,4	-	-	-	-	12 547,4
Rua L (Via condicionada)	(m2)	-	-	-	-	-	-
Caminhos de acesso	(m2)	3 500,4	-	-	-	-	3 500,4

Tabela 4 Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva (por responsável pela execução)

		Total ¹¹	Resp. Exec.	
			CMV ¹²	PRIV
Espaços verdes e utilização coletiva ¹³	(ha)	10,169	3,269	6,900
Equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva ¹⁴	(ha)	4,423	4,423	-

⁹ Inclui todo o tipo de alterações às pavimentações existentes para os pavimentos definidos no plano, designadamente, de passeios e de faixas de rodagem, bem como as alterações de faixas de rodagem para estacionamento e de estacionamento para passeios.

¹⁰ Inclui passeios e estacionamentos por executar nas vias existentes e a abertura de novas vias tendo por base os respetivos traçados indicados no plano.

¹¹ Áreas definidas na planta de zonamento – qualificação do solo.

¹² Áreas definidas na planta de zonamento – programação e execução.

¹³ Correspondentes aos Espaços verdes de enquadramento e Corredores de conectividade delimitados na planta de zonamento – qualificação do solo.

¹⁴ Correspondentes às Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas delimitadas na planta de zonamento – qualificação do solo. Os equipamentos e infraestruturas correspondem aos previstos nesta planta bem como outros que se venham a definir durante a implementação do plano.

Tabela 5 Programação da execução da responsabilidade da Câmara Municipal (sem alteração) ¹⁵

Ação	Fase 1 (0-5 anos)					Fase 2 (5-10 anos)			
Redes de infraestruturas básicas em arruamento existentes	▶	▶	▶	■	■				
Requalificação de arruamentos existentes	▶	▶	▶	■	■				
Alargamento de arruamentos existentes	▶	▶	▶	■	■				
Abertura de arruamentos			▶	▶	▶	▶	■	■	■
Execução de espaços verdes e equipamentos			▶	▶	▶	▶	■	■	■

Legenda: ▶ Trabalhos preparatórios (projetos, disponibilização de solos / aquisição , financiamento/promoção das EU, etc.); ■ Execução

3. PLANO DE FINANCIAMENTO

As alterações à estimativa dos encargos de urbanização e infraestruturização do PUZIEC em vigor, incidem:

- Na atualização dos encargos estimados com a execução de infraestruturas, espaços verdes e equipamentos, decorrentes da alteração às dimensões dos mesmos identificada no ponto anterior;
- Na eliminação dos encargos com a construção da via estruturante já executada;
- Na inclusão de encargos estimados com a aquisição das reservas de solo previstas no plano.

Não se introduz qualquer alteração nas opções de distribuição dos encargos por responsável pela sua execução.

As alterações propostas são assim sintetizadas nas das tabelas seguintes, que correspondem às tabelas 7 e 8 do plano de financiamento do PUZIEC em vigor devidamente alteradas.

Do valor total estimado passa é assim alterado para 10 019,03 milhares de euros (m€), 4 593,32m€ (51,5%) são da responsabilidade da Câmara Municipal (CMV) sujeitos a fundamentação da sua sustentabilidade económico-financeira, e os restantes 5 425,71m€ (48,5%) serão da responsabilidade dos proprietários e promotores dentro e fora das unidades de execução (PRIV).

¹⁵ No programa de Execução do PUZIEC em vigor esta tabela está numerada, por lapso de numeração, como tabela 6.

Tabela 6 Estimativa de encargos totais com a execução do Plano por responsável pela execução ¹⁶
 (milhares de euros)

Ação	Total	Por responsável pela execução	
		CMV	PRIV
Reservas de solo (aquisição)	1 719,90 m€	1 719,90 m€	
Pavimentações			
Requalificação (alteração/reperfilamento de arruamentos)	290,20 m€	216,16 m€	74,04 m€
Alargamento/abertura de arruamentos	4 934,08 m€	848,19 m€	4 085,90 m€
Redes de infraestruturas			
Abastecimento de água	447,90 m€	309,50 m€	138,40 m€
Drenagem de águas residuais	1 264,20 m€	987,40 m€	276,80 m€
Abastecimento elétrico + Iluminação pública	129,72 m€	14,74 m€	114,98 m€
Abastecimento de Gás + Telecomunicações	15,83 m€	15,83 m€	
Rede de recolha de Resíduos	100,00 m€	100,00 m€	
Espaços verde e equipamentos (execução)	1 094,4 m2	358,8 m2	735,6 m2
TOTAL	9 996,23 m€ (100,0%)	4 570,52 m€ (45,7%)	5 425,71 m€ (54,3%)

Tabela 7 Estimativa de encargos da CMV e sua distribuição por responsável pelo investimento ¹⁷
 (milhares de euros)

TOTAL	CMV/Operadores	Bewater
4 570,52 m€ (100,0%)	3 273,62 m€ (71,6%)	1 296,90 m€ (28,4%)

A sustentabilidade económico-financeira global da execução do plano é garantida através da aplicação do encargo médio e da cedência média (valor da compensação) às áreas disponíveis à data do plano, ¹⁸ não sendo necessário estimar outras receitas para garantir a sustentabilidade económico-financeira global da execução do plano, como por exemplo as resultantes do aumento das receitas fiscais, decorrentes da atualização do registo dos prédios urbanos e rústicos dentro da área de intervenção do Plano e da fixação de novas atividades no Plano (IMI, Derramas).

O encargo médio determinado para esta demonstração é de 1,19€/m2 de área de terreno, devendo este ser definido em regulamento municipal e atualizado anualmente. Por sua vez, é utilizada a cedência média fixada no plano de 0,12m2/m2 de área de terreno, e o custo por m2 de terreno adotado para as reservas de solo, na determinação da compensação resultante da diferença entre cedência efetiva e cedência média.

As alterações propostas à demonstração da sustentabilidade económico-financeira do PUZIEC, são sintetizadas nas das tabelas seguintes, que correspondem às tabelas 9 e 10 do plano de financiamento do PUZIEC em vigor devidamente alteradas.

¹⁶ No programa de Execução do PUZIEC em vigor esta tabela está numerada, por lapso de numeração, como tabela 7.

¹⁷ No programa de Execução do PUZIEC em vigor esta tabela está numerada, por lapso de numeração, como tabela 8.

¹⁸ Optou-se por não contabilizar as receitas da aplicação do encargo médio e da cedência média às áreas já ocupadas e comprometidas, tendo em conta a indefinição das ampliações que venham a acontecer nas mesmas.

Tabela 8 Demonstração da sustentabilidade económico-financeira (milhares de euros) ¹⁹

Encargos da CMV	Fontes de financiamento	
	TRIUI	Orçamento Municipal
4 570,52 m€ (100,0%)	4 442,75 m€ (97,2%)	127,77 m€ (2,8%)

Tabela 9 Demonstração do financiamento a 100%, 85% e 75% da execução (milhares de euros) ²⁰

Fase	Investimento estimado		Receita estimada	
	Parcial	Média anual	A contratualizar	TRIUI ²¹
A 100% de execução				
1 (0-5 anos)	2 564,03 m€	512,81 m€	71,68 m€	2 492,35 m€
2 (5-10 anos)	3 124,46 m€	624,89 m€	87,34 m€	3 037,12 m€
Total	5 688,49 m€	568,85 m€	159,02 m€	5 529,47 m€
A 85% de execução				
1 (0-5 anos)	2 179,42 m€	435,88 m€	60,92 m€	2 118,50 m€
2 (5-10 anos)	2 655,79 m€	531,16 m€	74,24 m€	2 581,55 m€
Total	3 395,80 m€	339,58 m€	135,17 m€	4 700,05 m€
A 75% de execução				
1 (0-5 anos)	1 923,02 m€	384,60 m€	53,76 m€	1 869,26 m€
2 (5-10 anos)	2 343,35 m€	468,67 m€	65,51 m€	2 277,84 m€
Total	2 996,30 m€	299,63 m€	119,26 m€	4 147,10 m€

Valongo, março de 2025

¹⁹ No programa de Execução do PUZIEC em vigor esta tabela está numerada, por lapso de numeração, como tabela 9.

²⁰ No programa de Execução do PUZIEC em vigor esta tabela está numerada, por lapso de numeração, como tabela 10.

²¹ Apenas é contabilizada a TRIUI resultante da execução das áreas disponíveis à data do plano, podendo assim esta receita ser superior à indicada.