

Handwritten signatures and initials in black and blue ink, including the word "Câmara" in blue.

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

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO – VERSÃO FINAL

RELATÓRIO

outubro, 2025

ÍNDICE:

1.	INTRODUÇÃO	3
1.1.	Objeto.....	3
1.2.	Justificação e oportunidade (objetivo)	3
1.3.	Processo	4
2.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO.....	7
2.1.	Ao conteúdo material.....	7
2.2.	Ao conteúdo documental	13
3.	PONDERAÇÃO AOS PARECERES DA 2.ª CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL	30

ÍNDICE DE TABELAS:

Tabela 1 Pareceres da 1.ª conferência procedimental.....	5
Tabela 2 Pareceres da 2.ª conferência procedimental.....	6
Tabela 3 Alterações propostas ao regulamento.....	15
Tabela 4 Alterações propostas à Planta de zonamento – qualificação do solo	27
Tabela 5 Alterações propostas à Planta de zonamento – programação e execução	28
Tabela 6 Atualizações e correções à Planta de Condicionantes	29
Tabela 7 Ponderação efetuada aos pareceres da 2.ª Conferência Procedimental	31

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objeto

O presente documento corresponde ao relatório da proposta da 1.ª alteração do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC), para efeitos de sua submissão a Discussão pública, no qual se identificam e fundamentam as respetivas alterações a introduzir ao plano.

A presente proposta de alteração do PUZIEC foi elaborada nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT /Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual).

1.2. Justificação e oportunidade (objetivo)

O Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC) em vigor corresponde ao 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 principal razão para a elaboração do PUZIEC prendeu-se com a necessidade da Câmara Municipal promover a dinamização da ocupação industrial e empresarial desta zona do concelho, que se encontrava há muitos anos expectante apesar das excelentes acessibilidades regionais e condições físicas para a fixação de atividades económicas.

De acordo com as informações superiores e dos serviços municipais e as solicitações da AICEP sobre terrenos disponíveis nesta zona, é possível afirmar que a entrada em vigor do PUZIEC veio já imprimir uma maior dinâmica urbanística local¹ e um aumento da atratividade por parte de investidores nesta zona do concelho. Espera-se ainda que a execução do investimento já anunciado publicamente na UE.2 do plano² venha trazer ainda uma maior atratividade e dinâmica urbanística a esta zona industrial e empresarial. Como tal, o propósito para que foi elaborado o PUZIEC está a ser alcançado.

No entanto, também de acordo com as informações recebidas e tendo em conta o perfil das recentes solicitações da AICEP, verifica-se que algumas das opções do PUZIEC em vigor estão agora a revelar-se como constrangimentos à crescente procura de áreas de grandes dimensões, colocando em causa os próprios objetivos de elaboração do PUZIEC, de dinamização e operacionalização da ocupação industrial e empresarial. Torna-se assim necessário introduzir as alterações necessárias ao plano em vigor, no sentido da sua flexibilização e adequação ao atual contexto de oportunidades.³

¹ Refira-se a este respeito a delimitação de duas unidades de execução já formalizadas, (UE1.1 e a UE.2).

² Norte-americana Panattoni vai investir 50 milhões no Park Porto - Imobiliário - Jornal de Negócios (jornaldenegocios.pt)

³ Refira-se que, de acordo com informações superiores, existe uma intenção de investimento que necessita de toda a área da UE4.

Naturalmente, e à luz do princípio da eficiência administrativa, aproveita-se o presente procedimento para clarificar e corrigir algumas imprecisões, incongruências e lapsos detetados no plano em vigor.

1.3. Processo

1.3.1. Decisão de elaboração e participação preventiva

Em cumprimento de orientações superiores, em 2 de fevereiro de 2022, elaborou-se proposta de abertura do procedimento da 1.ª alteração do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial (informação técnica n.º 06/DP/2022), que foi submetida a apreciação da Câmara Municipal.

Com base nesta proposta, em reunião pública de 10 de fevereiro de 2022, a Câmara Municipal de Valongo deliberou, por maioria:

- a) Aprovar o início do procedimento de elaboração da 1.ª alteração do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo, nos termos do artigo 119.º conjugado com o n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação;*
- b) Estabelecer o prazo de 30 (trinta) dias para a elaboração da proposta de alteração, devendo o processo estar concluído num prazo máximo de 9 (nove) meses, nos termos do artigo 119.º conjugado com o n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação;*
- c) Estabelecer um período de participação de 15 (quinze) dias seguidos, contados a partir do 5.º dia da publicação no Diário da República da decisão de início do procedimento de elaboração da 1.ª alteração do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente procedimento de alteração, nos termos do artigo 119.º conjugado com o n.º 1 do artigo 76.º e com o n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;*
- d) Isentar a 1.ª alteração do PUZIEC do procedimento de avaliação ambiental estratégica, nos termos do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual."*

A decisão de elaboração, bem como do início ao período de participação preventiva, foi publicada em Diário da República (2.ª série), através do Aviso n.º 8806/2022, de 29 de abril, e divulgada através da comunicação social e dos respetivos sítios na Internet, conforme o previsto no artigo 65.º do RJIGT.

O período de participação preventiva, de 15 (quinze) dias seguidos, iniciou-se em 6 de maio de 2022, 5 dias após a publicação em DR da decisão de elaboração da alteração ao PUZIEC, e decorreu até 20 de maio de 2022. Durante este período de participação preventiva e até à presente dada, apenas foi

RELATÓRIO

rececionado, através da plataforma de procedimentos Mydoc, a participação/sugestão com o registo E-16981, de 31.05.2022.

Esta participação vem solicitar a alteração da qualificação do solo de um prédio localizado imediatamente a nascente da linha de caminho-de-ferro, da categoria de Área de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas para a categoria de Áreas de instalação de indústrias e empresas, para possibilitar a sua ocupação por nova atividade económica ou a ampliação da existente no prédio contíguo. Ponderada a respetiva participação, considerou-se que a mesma reúne condições para ser aceite na presente Alteração do PUZIEC.

1.3.2. Acompanhamento

Em dezembro de 2022, foi submetida na PCGT a proposta de alteração do PUZIEC e solicitada a convocação de conferência procedimental, que se veio a realizar em 13 de março de 2023, na sequência da qual foram emitidos 7 pareceres das entidades que acompanham a alteração ao plano (tabela 1), o último dos quais, só foi rececionado apenas em 20 de setembro de 2023.

Além de apreciação sobre a proposta de alteração submetida para apreciação, algumas das entidades vieram também solicitar a correção de erros e omissões detetados no plano em vigor, incluindo ao nível da designação e representação gráfica das servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis na área do Plano. Elaborada a ponderação a estes pareceres, e em coerência do princípio da eficiência administrativa referido no ponto 1.2, optou-se por incluir as correções ao plano em vigor indicadas por estas entidades.

Tabela 1 Pareceres da 1.ª conferência procedimental

Entidade	Referência (ID)	Data
DGT	S-DGT/2023/1452	23/02/2023
IMT, IP	S/23/724881, Proc. 150.10.400/2023/2	10/03/2023
DGEG	DSMP/DPN/291	13/03/2023
APA	S018926-202303-ARHN.DPI (ARHN.DPI.00018.2023)	14/03/2023
ICNF	S-012079/2023 (P-011766/2023)	17/03/2023
IP	-	03/2023
CCDR-N, I.P.	OF_DGTU_AG_11655/2023 (IGT_24/2022)	20/09/2023

Notas: APA- Agência portuguesa do Ambiente; DGEG - Direção-Geral de Energia e Geologia; DGT - Direção Geral do Território; IMT - Instituto de Mobilidade e Transportes; IP; ICNF – Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas; IP – Infraestruturas de Portugal - Gestão Regional do Porto e Aveiro; CCDRN, IP - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, IP.

Em março de 2024, foi submetida na PCGT a proposta de alteração do PUZIEC com as correções decorrentes dos pareceres da conferência procedimental e solicitada a convocação de uma nova conferência procedimental (2.ª), que apenas se veio a realizar em 6 de janeiro de 2025. Na sequência desta 2.ª Conferência procedimental foram emitidos 7 pareceres das entidades que acompanham a alteração ao plano (tabela 2).

Além de apreciação sobre a proposta de alteração submetida para apreciação, algumas das entidades vêm agora solicitar a adaptação da proposta do plano à 2.ª revisão do PDM de Valongo e à nova delimitação da REN, entretanto aprovadas e em fase de publicação. Elaborada a ponderação a estes pareceres, que se junta em anexo, optou-se por incluir no presente procedimento as adaptações solicitadas ao novo PDM e nova REN.

Tabela 2 Pareceres da 2.ª conferência procedimental

Entidade	Referência (ID)	Data
DGT	S-DGT/2024/8652	16/12/2024
IMT, IP	S/25/616 (Proc. 150.10.400/2023/2)	03/01/2025
DGEG	DSMP/DPN/05	08/01/2025
APA	S000546-202501-ARHN.DPI / ARHN.DPI.00018.2023	06/01/2025
ICNF	S-000456/2025 (P-011766/2023)	06/01/2025
IP	-	12/2024
CCDR-N, I.P.	OF_DGTC_AG_1847/2025 (IGT_24/2022)	05/02/2025

Notas: APA- Agência portuguesa do Ambiente; DGEG - Direção-Geral de Energia e Geologia; DGT - Direção Geral do Território; IMT - Instituto de Mobilidade e Transportes, IP; ICNF – Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas; IP – Infraestruturas de Portugal - Gestão Regional do Porto e Aveiro; CCDRN, IP - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, IP.

1.3.3. Prorrogação de prazo e declarações de não caducidade

Tendo em conta uma complexidade não esperada inicialmente na elaboração da proposta de alteração, aliada a atrasos processuais alheios ao município, foi necessário à Câmara Municipal deliberar a prorrogação do prazo bem como 3 declarações de não caducidade.

1.3.4. Discussão pública

Em 22 de abril de 2025 a Câmara Municipal de Valongo deliberou, por unanimidade, proceder à abertura do período de discussão pública da proposta de 1.ª alteração do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC), por um período de 20 dias., que se iniciou a 3 de setembro de 2025, 5 dias após a publicação do Aviso n.º 21473/2025/2, de 27 de agosto, e terminou a 30 de setembro de 2025.

RELATÓRIO

A informação de como decorreram os procedimentos da discussão pública, a identificação das participações apresentadas pelos particulares no prazo legalmente previsto, a análise técnica efetuada ao conteúdo das participações e as propostas de alterações a incluir na versão final da proposta de alteração do PUZIEC, quando se justifique, constam do relatório de ponderação que acompanha a proposta de alteração.

2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

2.1. Ao conteúdo material

Tendo em conta os objetivos e termos de referência do procedimento de alteração, os resultados da participação preventiva, a análise efetuada ao plano em vigor e a ponderação efetuada aos pareceres das conferências procedimentais, que consta no ponto 1.3.2, e os resultados da discussão pública, são propostas as alterações e correções ao PUZIEC em vigor identificadas e fundamentadas nos pontos seguintes.

2.1.1. Alteração das áreas integradas na categoria de Corredores verdes de conectividade para as categorias contíguas

A categoria de Corredores verdes de conectividade juntamente com a delimitação de vias previstas dentro das áreas identificadas como unidades de execução no Plano em vigor, estão a introduzir um seccionamento das áreas disponíveis para edificação, pouco adequado à crescente procura de áreas de grandes dimensões. Ora, relativamente à criação do “corredor verde” linear preconizado por esta opção, além do facto evidente de condicionar a dimensão das ocupações adjacentes, importa referir que a linha de água que está na sua origem, trata-se de uma linha de escorrência de águas pluviais que na maioria do ano se encontra seca. Paralelamente, como esta linha de escorrência de águas pluviais está abrangida pelo regime hídrico, o seu enquadramento urbanístico estará sempre acautelado, durante a execução do plano, independentemente das opções municipais de qualificação do solo. Como tal, face aos constrangimentos que esta opção está a criar à procura atual e ao enquadramento da linha de escorrência de águas pluviais no domínio hídrico, não se justifica a manutenção desta opção de qualificação do solo, pelo que se propõe a alteração das áreas atualmente integradas na categoria de Corredores verdes de conectividade para as categorias contíguas. O previsto no n.º 2 do artigo 28.º, que será revogado com esta alteração de qualificação, passa a integrar o Artigo 26.º.

2.1.2. Alteração das áreas integradas na categoria Espaços verdes de enquadramento, dentro das áreas de execução sistemática, para a categoria de Áreas de instalação de indústrias e empresas

Também no sentido da flexibilização do desenvolvimento das áreas de execução programada, é proposta a alteração das áreas integradas na categoria Espaços verdes de enquadramento, dentro das áreas de execução sistemática, para a categoria de Áreas de instalação de indústrias e empresas.

De facto, e logo à partida, tratando-se de áreas a permanecerem privadas, face às muito reduzidas condições de utilização pública, não se justifica a delimitação das mesmas no Plano. Paralelamente, esta delimitação do Plano está a revelar-se claramente limitadora do desenvolvimento das SUOPG.

2.1.3. Alteração da delimitação de uma área integrada na categoria de Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas, na sequência de participação preventiva:

Na sequência da participação rececionada com o registo E-16981, de 31.05.2022, e da revisão do traçado ao arruamento E previsto, é proposto um ajuste ao zonamento marginal a este arruamento, permitindo ainda a ocupação/ampliação solicitada na participação referida.

2.1.4. Alteração e flexibilização dos traçados e condicionalismos aplicáveis à execução das vias previstas

Como é referido, a opção do plano de delimitar vias previstas dentro das áreas identificadas como unidades de execução no Plano em vigor está a provocar um seccionamento nas áreas disponíveis para edificação, que se mostra pouco adequado à crescente procura de áreas de grandes dimensões. Ora, se este perfil atual de procura veio tornar claro que a necessidade (ou não) de vias previstas dependerá da dimensão das atividades a instalar, por outro, a previsão das vias necessárias dentro das áreas identificadas como unidades de execução será sempre acautelada previamente às operações urbanísticas subsequentes, tendo em conta que a execução destas áreas é sistemática, garantindo assim o Município sempre um controlo prévio sobre o desenho urbano a concretizar. Neste aspeto, não se justifica a delimitação das ruas B, G e K previstas, pelo que se propõe a sua eliminação, bem como as correspondentes zonas de proteção. A exceção é rua D prevista, dentro da UE5, cujo traçado se mantém, uma vez que, de todas as vias previstas dentro das áreas identificadas como unidades de execução, esta é a única que prolonga uma via já existente, nomeadamente, a rua Nova da Costa.

Paralelamente, verifica-se também que alguns dos traçados das vias previstas fora das áreas identificadas como unidades de execução no Plano em vigor estão também a inviabilizar a ocupação

RELATÓRIO

das áreas marginantes de prédios que atravessam, ocupação esta fundamental à execução de iniciativa privada das ligações previstas, agilizando assim e reduzindo encargos com a execução por se tratar de áreas de execução não sistemática. Falamos concretamente das ruas E e I, para as quais se propõe a alteração dos respetivos traçados, de modo a ajustá-los a caminhos existentes e a uma divisão dos prédios existentes com efetivas condições de ocupação.

Por fim, e pelas razões atrás apontadas e na sequência dos resultados da discussão pública propõe-se a flexibilização da limitação da possibilidade de ajustes aos traçados das vias previstas às zonas de proteção respetivas, e o reforço do carácter indicativo dos traçados e localização de Parques de estacionamento definidas no art.º 33.º.

2.1.5. Simplificação das regras de edificabilidade

Na sequência das alterações anteriores, justificar-se-ia, logo, à partida, a alteração dos polígonos máximos de implantação, na medida em que estes estão diretamente associados aos limites das categorias e dos arruamentos existentes e previstos no plano. No entanto, face à flexibilidade necessária na definição dos arruamentos a prever, e ao fato dos recuos mínimos estarem já referenciados nos perfis tipo do plano, e estarem previstos garantias de uma faixa de 5 metros de circulação em redor das construções (exceto das fachadas geminadas ou em banda), a delimitação dos polígonos máximos de implantação, torna-se desnecessária, pelo que se propõe a sua eliminação.

Paralelamente, são corrigidas as normas do plano sobre os recuos a aplicar, retirando-se a subjetividade e o “carácter impositivo” das normas em vigor para os perfis tipo de referência que acompanha o plano, conforme é alertado no parecer da CCDD-N (OF_DGTU_AG_11655/2023 IGT_24/2022, de 2023-09-20) nesta matéria.

Paralelamente, e de acordo com informações fornecidas pelos serviços municipais, e no sentido de simplificar a gestão urbanística da área do plano, são alterados os índices volumétricos máximos de 10,0m³ para índices de utilização do solo máximo de 0,8.

2.1.6. Alteração e correção do enquadramento e regulamentação das Áreas de execução programada

Na sequência do parecer da CCDD-N (OF_DGTU_AG_11655/2023 IGT_24/2022, de 2023-09-20, é alertado que, em matéria de execução do plano e apesar do PUZIEC estar aprovado, as áreas de execução sistemática e as reservas de solo do Plano necessitam de enquadramento adequado ao previsto no RJIGT, procedendo-se assim às seguintes alterações e correções:

- O Plano passa a prever como Áreas de execução programada quer as áreas de execução sistemática quer as áreas de reservas de solo previstas no Plano, acrescentando-se às normas de execução já previstas para as áreas de execução sistemática, os prazos, formas e efeitos de não execução para as reservas de solo;
- As áreas de execução sistemática passam a ser enquadradas em Subunidade Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), conforme o disposto no art.º 99.º do RJIGT, e não como Unidades de Execução, já que estas são delimitadas à *posteriori* do Plano (art.º 148.º, RJIGT).

2.1.7. Alteração e clarificação dos parâmetros perequativos

Além dos ajustes decorrentes das alterações à qualificação do solo, são também alteradas as seguintes situações aos parâmetros perequativos do plano em vigor:

- O ressarcimento do investimento realizado com a expropriação dos terrenos da via distribuidora deixa de ser contabilizado no encargo médio de urbanização⁴ e passa a ser previsto na cedência média do plano⁵ por se tratar de terreno;
- As áreas ocupadas e comprometidas passam a ficar incluídas na determinação e aplicação dos parâmetros perequativos de forma a estes aplicarem-se também a futuras obras de ampliação. Apenas ficam excluídas da aplicação dos parâmetros perequativos, as preexistências, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 6.º do regulamento do plano;
- Os parâmetros perequativos passam a ser aplicados em função da área das operações urbanísticas, eliminando-se a indefinição existente e utilizando o critério mais perceptível para os promotores dos que existem no plano em vigor. De facto, dependendo dos conteúdos do plano em vigor, os parâmetros perequativos aplicam-se à “edificabilidade máxima admitida mesmo que não concretizada” e/ou à “área de terreno”, o que gera indefinição na sua aplicação. Paralelamente, o critério da “edificabilidade máxima admitida mesmo que não concretizada” está também a criar constrangimentos às oportunidades de ocupação, por se revelar pouco compreensível para os promotores, por terem de efetuar cedências em função de um parâmetro que não esgotam. Como tal, a aplicação destes parâmetros em função da área das operações urbanísticas, não só se apresenta como o critério mais perceptível para os promotores, mas também porque:
 - A edificabilidade máxima admitida é sempre proporcional à área das operações urbanísticas;

⁴ Correspondente aos encargos suportados com a expropriação.

⁵ Correspondente à área expropriada

RELATÓRIO

- A área é um valor concreto e comum a todas as operações urbanísticas, enquanto a edificabilidade máxima admitida é apenas estimada nas categorias cujo parâmetro de edificabilidade é o índice volumétrico máximo;
- Poucas serão as atividades empresariais e industriais que esgotarão a edificabilidade máxima admitida, tendo em conta a dimensão de áreas exteriores que geralmente necessitam.
- É clarificado que nas unidades de execução a redistribuição dos benefícios e encargos entre os diferentes proprietários e/ou promotores resulta do desenvolvimento de cada unidade de execução, em acordo com o estabelecido no RJIGT, e que, neste enquadramento, a Cedência média (Cm) e o Encargo médio de urbanização (Emu) incluem:
 - Os referentes a espaços verdes, equipamentos e arruamentos já previstos no Plano, a serem suportados por todos os prédios das categorias de áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco;
 - Os referentes a espaços verdes, equipamentos e arruamentos não previstos no Plano, resultantes de desenvolvimento de cada unidade de execução, a serem suportado por todos os prédios das unidades de execução, sempre que aplicável.

Assim, a Edificabilidade média (Em), Cm e Emu aplicáveis a todos os prédios nas categorias de áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco finais passam assim a corresponder:

- A Em, ao quociente entre a edificabilidade máxima admitida no Plano e a área do Plano, e fixa-se em 0,7m²/m² de terreno das operações urbanísticas;
- A Cm, ao quociente entre a totalidade das áreas das parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos e arruamentos, delimitadas na planta de zonamento – programação e execução, acrescida da área expropriada para a execução da via distribuidora, e o somatório das áreas das categorias de Áreas de instalação de indústrias e empresas, Áreas de serviços e Área do porto seco, e fixa-se em 0,12m²/m² de terreno das operações urbanísticas;
- O Emu, ao quociente entre o encargo com a execução das infraestruturas urbanísticas e das áreas verdes públicas previstas pelo plano e a área total das categorias de Áreas de instalação de indústrias e empresas, Áreas de serviços e Área do porto seco, cujo valor será definido em regulamento municipal e sujeito a atualização pela CMV.

2.1.8. Correção de limites de Áreas de execução programada

Através do processo de licenciamento 2090/OC-2021, verificou-se que parte do respetivo prédio (com cerca de 4400m²) encontra-se integrada dentro da área delimitada como UE1 nas plantas de zonamento. Tratando-se efetivamente de um lapso de delimitação, já que os limites destas áreas não devem abranger áreas já ocupadas ou comprometidas à data da elaboração do plano, verificaram-se as restantes, tendo-se detetado situação semelhante na área delimitada como UE6. Como tal, aproveitou-se o presente procedimento para introduzir as correspondentes correções aos limites destas duas áreas do plano em vigor.

2.1.9. Atualizações e correções decorrentes dos pareceres das Conferências Procedimentais

Na sequência da ponderação efetuadas aos pareceres das conferências procedimentais, e das alterações identificadas anteriormente, são introduzidas atualizações e correções ao plano em vigor, das quais se destacam:

- Inclusão do “Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais – RCM n.º 45 A/2020, em 16 de junho” nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor aplicáveis no Plano;
- Eliminação da definição de “Cedência média” do Artigo 5.º, que passa constar no Artigo 37.º nos termos da alterações e correções introduzidas referidas em A.5;
- Eliminação da definição de “Índice médio de utilização” do Artigo 5.º, que é substituída por “Edificabilidade média” a constar também no Artigo 37.º nos termos da alterações e correções introduzidas referidas em A.5;
- Eliminação da definição de “Prédios não ocupados” do Artigo 5.º, por deixar de se aplicar.
- Substituição da definição “superfície bruta de construção” por “Área total de Construção”, de acordo com o Decreto Regulamentar nº5/2019, de 27 de setembro, que, enquanto conceito, passa também a constar no corpo do regulamento, no caso, no art.º 13º;
- Correção da representação dos Leitos e Margens das Águas Fluviais na Planta de condicionantes, utilizando para o efeito os cursos de água da carta base do plano, complementado com a inclusão de norma que remete a respetiva validação *in situ* para o âmbito das operações urbanísticas;
- Inclusão das seguintes Servidões Administrativas:
 - Rede Primária de Faixas de Gestão de Combustível;
 - Rede secundária de Faixas de Gestão de Combustível;

RELATÓRIO

- Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;
- Rede de pontos de água,
- Rede Nacional de Postos de Vigia.
- Atualização da Reserva Ecológica Nacional (REN), para a publicada em diário da República através do Aviso 4789/2025/2, de 20 de Fevereiro;
- Correção da designação de "Área classificada da Rede Natura 2000 – Sítio Valongo - PTCON0024" para "Zona Especial de Conservação (ZEC) Valongo - PTCON0024";
- Atualização das linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional, em conformidade com a 2.ª revisão do PDM de Valongo, em vigor através do Aviso 5073/2025/2, de 21 de Fevereiro;
- Eliminação da representação das zonas *non aedificandae* (ZNA) da rede rodoviária e ferroviária, abrangidas na área do plano e inclusão de norma e nota indicada na legenda na Planta de Condicionantes, de que a representação gráfica destas condicionantes têm carácter indicativo e que não dispensam a aplicação das ZNA estabelecidas nos respetivos regimes legais vigentes
- Atualização do enquadramento legal das Estradas e caminhos municipais, em conformidade com a 2.ª revisão do PDM de Valongo, em vigor através do Aviso 5073/2025/2, de 21 de Fevereiro;
- Inclusão de Planta de Traçado das demais infraestruturas relevantes existentes e previstas nos conteúdos que acompanham o plano.

2.1.10. Clarificações e correções de outras incongruências e lapsos detetados no plano em vigor

Como é referido na introdução, aproveita-se ainda o presente procedimento para clarificar e corrigir algumas imprecisões, incongruências e lapsos detetados no plano em vigor, sem reflexo material no plano.

2.2. Ao conteúdo documental

Os conteúdos do plano alterados e corrigidos (atualizados) são os seguintes:

a) Que compõem o plano:

- Regulamento (alteração);
- Planta de Zonamento - Qualificação do solo (alteração);
- Planta de Zonamento - Programação e execução (alteração);

- Planta de Condicionantes (correção e atualização);

b) Que acompanham o plano:

- Programa de Execução e Plano de Financiamento (alteração);
- Planta de Traçado da rede de abastecimento de águas (alteração);
- Planta de Traçado da rede de drenagem de águas residuais (alteração);
- Planta de Traçado das demais infraestruturas relevantes existentes e previstas (inclusão);
- Planta da rede rodoviária – Planta (alteração);
- Planta da rede rodoviária – Perfis-transversais tipo (alteração).

Nas tabelas seguintes sistematizam-se as alterações e correções proposta aos conteúdos que compõem o plano.

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

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor Artigo 3.º Instrumentos de Gestão Territorial em vigor	Tabela 3	Alterações propostas ao regulamento
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 da Bacia Hidrográfica do Douro (PBHD); d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) e) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROFEDM); f) Plano Diretor Municipal de Valongo (PDMV).		Alteração proposta Artigo 3.º Instrumentos de Gestão Territorial em vigor (...); a) (...); b) (...); c) Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais (PNGIFR); d) (anterior c)); e) (anterior d)); f) (anterior d)); g) (anterior f));
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 redes de energia elétrica e de gás; 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) Declaração comprovativa da inexistência de participações durante o período de discussão pública; m) Ficha de dados estatísticos.		Artigo 4.º (...) 1. (...); a) (...); b) (...); i) (...); ii) (...); c) (...); 2. (...); a) (...); b) (...); c) (...); d) (...); e) (...); f) (...); g) (...); h) (...); i) Planta de Traçado das demais infraestruturas relevantes existentes e previstas; j) (...); i) (...); ii) (...); k) (...); l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação; m) Ficha de dados estatísticos.
Artigo 5.º Definições		Artigo 5.º (...)

1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor

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 e ainda os seguintes:

- a) Cedência média - mecanismo perequativo correspondente à área a ceder ao município e integrando as parcelas destinadas a áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas, corredores verdes de conectividade, arruamentos e demais áreas verdes e equipamentos públicos propostos em cada operação urbanística e resultante do quociente entre estas áreas e a área dos prédios não ocupados;
- b) Índice médio de utilização - índice correspondente à edificabilidade média, determinado pelo quociente entre a superfície bruta de construção máxima admitida para os prédios não ocupados e a área desses mesmos prédios;
- c) Prédios não ocupados - prédios disponíveis para o uso e ocupação propostos pelo plano e ainda sem ocupação urbana, resultante da diferença entre a área total de intervenção do plano e a soma dos prédios ocupados, da rede rodoviária e ferroviária existente e respetivas áreas verdes de enquadramento;
- d) Superfície Bruta de Construção (Sbc) - soma das superfícies de todos os pisos, expresso em m², de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, com exclusão de:
 - i) Varandas e terraços;
 - ii) Galerias exteriores públicas;
 - iii) Compartimentos de resíduos sólidos urbanos;
 - v) Outras áreas técnicas, quando localizadas em cave, nomeadamente cisterna e grupo de bombagem, postos de transformação e outros compartimentos técnicos indispensáveis ao funcionamento do edifício;
 - v) Áreas destinadas a estacionamento.

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 dos cursos de água;

b) Recursos geológicos:

i) Pedreiras;

ii) Contratos de prospeção e pesquisa;

iii) Áreas mineiras desativadas – Recuperação ambiental;

c) Recursos agrícolas e florestais: Espécies florestais protegidas: Sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo;

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;

Alteração proposta

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) (Revogado);

b) (Revogada);

c) (Revogada);

d) (Revogada);

i) (Revogada);

ii) (Revogada);

iii) (Revogada);

v) (Revogada);

v) (Revogada).

Artigo 7.º

(...)

a) Recursos hídricos: Leitos e Margens das Águas Fluviais;

b) (...);

i) (...);

ii) (...);

iii) (...);

1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor

Alteração proposta

iv) Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível;

v) Rede de pontos de água;

vi) Rede Nacional de Postos de Vigia;

d) (...);

i) (...);

iii) Zona Especial de Conservação (ZEC) Valongo - PTCON0024;

iii) (...);

d) Recursos ecológicos e naturais:
i) Reserva Ecológica Nacional (REN);
ii) Área classificada da Rede Natura 2000 – Sítio Valongo - PTCON0024;
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) Estradas e caminhos municipais;

iv) Estrada Nacional Desclassificada (EN15-3) sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, SA;

iv) (...);

g) Estradas e caminhos municipais (Decreto-Lei 42271/1959, de 20 e maio e Decreto-Lei 45552/1964, de 30 de janeiro);

h) (anterior g));

i) (anterior h)).

Artigo 8.º
Regime

Artigo 8.º
(...)

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, sendo a delimitação gráfica na planta de condicionantes apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor.

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

Artigo 10.º
Qualificação do solo

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;

1. (...);
a) (...);
i) (...);
ii) (...);
iii) (...);

3. Caso se identifiquem desfazamentos 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.

1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor

- iv) Área de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas;
- v) Corredores verdes de conectividade;
- 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.

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, considera-se a superfície bruta de construção tal como definida no artigo 5.º

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 realizar-se no interior dos polígonos base de implantação definidos, sem prejuízo do cumprimento do alinhamento e recuo dominante em relação ao espaço público confinante quando a Câmara Municipal assim o determine por razões de caráter urbanístico.

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. Nestas áreas não é permitida a construção de edifícios destinados a habitação, salvo os adstritos ao pessoal de vigilância e segurança.

Artigo 19.º

Regime de edificabilidade

1. É dado cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) O índice volumétrico máximo é de 10m³/m²;
- b) A percentagem de impermeabilização do solo máxima é de 80 %.

Artigo 19.º

(...)

1. (...):
- a) O índice de utilização do solo máximo é de 0,8;
 - b) (...).

Artigo 18.º

(...)

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.

1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor

Alteração proposta

2. Deve ser garantida uma faixa de 5 metros de circulação em redor das construções, exceto das fachadas geminadas ou em banda, sem prejuízo do respeito pelos polígonos base de implantação empenas geminadas ou em banda. definidos na Planta de Zonamento.

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

Artigo 22.º
Usos

Artigo 22.º
(...)

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

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 das fachadas geminadas ou em banda, sem prejuízo do respeito pelos polígonos base de implantação empenas geminadas ou em banda. definidos na Planta de Zonamento.

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

Artigo 25.º

Artigo 25.º
(...)

Regime de edificabilidade

É dado cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) O índice volumétrico máximo é de 10m³/m²;
b) A percentagem de impermeabilização do solo máxima é de 80%.

Artigo 26.º

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.

1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor

Artigo 27.º

Regime de edificabilidade

1. Na área identificada como Desportiva na Planta de Zonamento, a edificabilidade fica restrita ao polígono base de implantação e nas seguintes condições:
- Altura máxima de 7,5 metros;
 - Índice de utilização em relação à área do polígono base de implantação 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 2000 m2.

Subsecção V

Corredores verdes de conectividade

Artigo 28.º

Usos

1. Estas áreas têm como objetivo a manutenção e recuperação das galerias ripícolas e do corredor ecológico ao longo da linha de água, podendo ter associados percursos pedonais que distem do leito, no mínimo, 10 metros.
2. A bacia de retenção a delimitar no curso da linha de água contígua à linha de caminho-de-ferro é parte da zona verde de recreio e lazer e de enquadramento do parque desportivo e deve ser considerada no projeto paisagístico a elaborar para a totalidade desta área de equipamento e infraestruturas.

Artigo 29.º

Regime de edificabilidade

Estas áreas são *non aedificandi*.

(Revogado)

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 impactos 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.

Artigo 32.º

Usos

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

Artigo 32.º

Identificação

Alteração proposta

Artigo 27.º

(...)

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

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

3. (...).

Subsecção V

(Revogado)

Artigo 28.º

(Revogado)

Artigo 29.º

(Revogado)

Artigo 30.º

(...)

(...).

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

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor

Alteração proposta

- a) A41 e EN15-3;
- b) Rede rodoviária local;
- c) Ferrovia.

- a) Infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP e sob tutela do IMT;
- b) (...);
- 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, lançado entre o km 1+250 e o km 1+450 (margem direita), encontrando-se o lançamento 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

(...)

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. Para as vias existentes a reperfilar e previstas é dado cumprimento aos perfis transversais-tipo a adotar em cada caso específico e 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;

- 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. Para além das vias previstas identificadas no Plano, podem ser criadas outras vias no interior das áreas sujeitas a execução sistemática, cujo perfil transversal terá a seguinte composição e dimensão:

- a) (...);
- b) (...);

1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor

- 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 poderá ser ajustado em função do cadastro ou do definido no âmbito das Unidades de Execução em que se inserem, desenvolvendo-se nas respetivas Zonas de Proteção identificadas na Planta de Zonamento.
6. Nas áreas identificadas como PE na Planta de Zonamento devem ser criados parques de estacionamento para pesados.

Alteração proposta

- 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.º 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 ser avaliados previamente os impactos sobre os recursos hídricos e os adequados sistemas gerais de infraestruturas de abastecimento de água,

PUZIEC em vigor

Alteração proposta

de drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais, garantindo a provisão das infraestruturas necessárias para a sua correta implementação.

Artigo.º 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) Nas unidades de execução delimitadas na Planta de Zonamento, por execução sistemática, com o prévio emparcelamento dos prédios abrangidos;

b) No território do Plano não abrangido por unidade de execução, por execução não sistemática, através das operações urbanísticas definidas no regime jurídico de urbanização e edificação, ou por execução sistemática, através da delimitação de unidades de execução não previstas no Plano;

2. Admite-se a divisão das unidades de execução previstas no Plano em duas ou mais unidades desde que não correspondam a um único prédio e a sua ocupação não comprometa o aproveitamento urbanístico da restante área da Unidade de Execução.

3. Os limites das unidades de execução delimitadas na Planta de Zonamento deverão ter em conta as áreas disponíveis para edificação à data da publicação do Plano.

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;

Artigo 34.º

Formas de Execução

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

PUZIEC em vigor

Alteração proposta

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 e Prazos de Execução

1. As unidades de execução concretizam-se, 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 UE3, UE4, UE5 e UE6 a prorrogação deste prazo por mais 2 anos, desde que o sistema de execução seja o de cooperação ou o de imposição administrativa.

Artigo 35.º

Sistemas, Prazos e efeitos de não Execução

1. As áreas de execução programada concretizam-se:

a) Nas Áreas sujeitas a 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 a qualificarem-se na 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 — Excetua-se da alínea a) do número 2, mantendo-se em solo urbano e nas categorias de espaço definidas na Planta de Zonamento – 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:

Artigo 36.º

(...)

1. (...):

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

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor

- 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 e na planta de infraestruturas – rede viária;
- b) As áreas dos Espaços verdes de enquadramento e dos Corredores verdes de conectividade, 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 a que se refere o número anterior são os seguintes:
- a) Edificabilidade média, definida pelo índice médio de utilização que tem o valor de 0,70;
- b) Cedência média, com o valor de 0,14 por m2 de Superfície Bruta de Construção, considerando a edificabilidade máxima admitida pelo presente plano, mesmo que não seja concretizada;

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 0,70m2/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 cada SUOPG, em acordo com o estabelecido no RJGT.

1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

outubro, 2025

RELATÓRIO

PUZIEC em vigor

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 (TRIUI) definida em regulamento municipal exclusivamente para a área do plano:

$$\text{Comp.} = [(Cm \times Sbc_i - Ce) \times V] + [(l_{ui} - l_{um}) \times A_i \times P] + (Cmi \times Sbc_i - Ci)$$

Em que,

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

Cm – cedência média, que tem o valor de 0,14;

Dcc – direito concreto de construção possível no prédio i;

Ce – cedência efetiva do prédio;

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

Ai – área do prédio i;

l_{um} e l_{ui} – índice de utilização médio (que tem o valor de 0,70) e o do prédio em função do direito concreto de construção;

P – valor médio do terreno por m2 de Sbc;

Cmi – custo médio das infraestruturas do plano por m2 de Sbc possível;

Ci – custo das infraestruturas locais realizadas pelo promotor.

2. A TRIUI referida no número anterior será estabelecida tendo em conta a proporção das áreas disponíveis para edificação à data da publicação do Plano.

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 não ocupados e o ressarcimento dos encargos do município com a execução do plano.

Alteração proposta

Artigo 38.º

(...)

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

(...);

(...);

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).

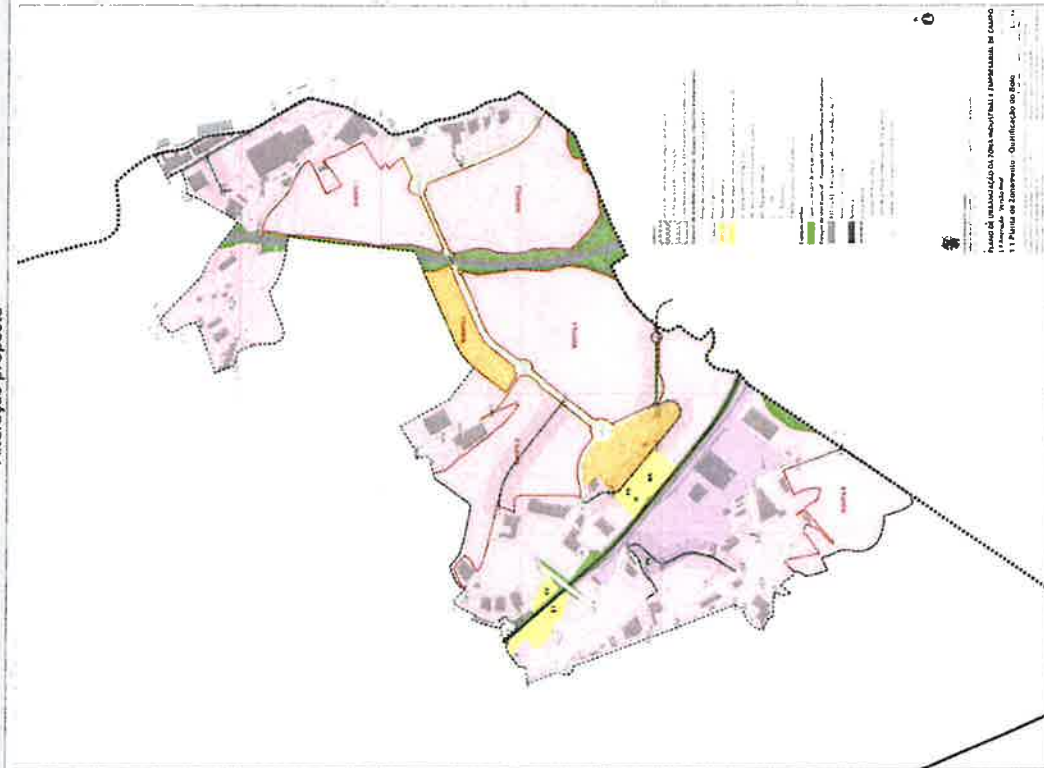
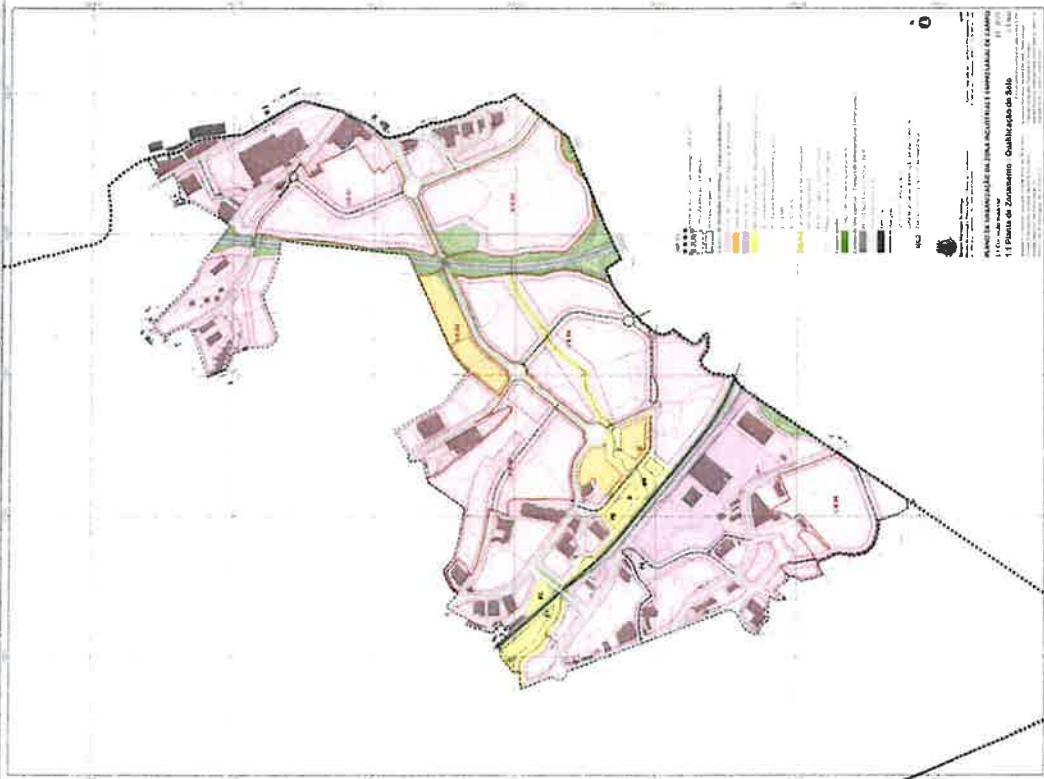
Artigo 40.º

(...)

Tabela 4 Alterações propostas à Planta de zonamento – qualificação do solo

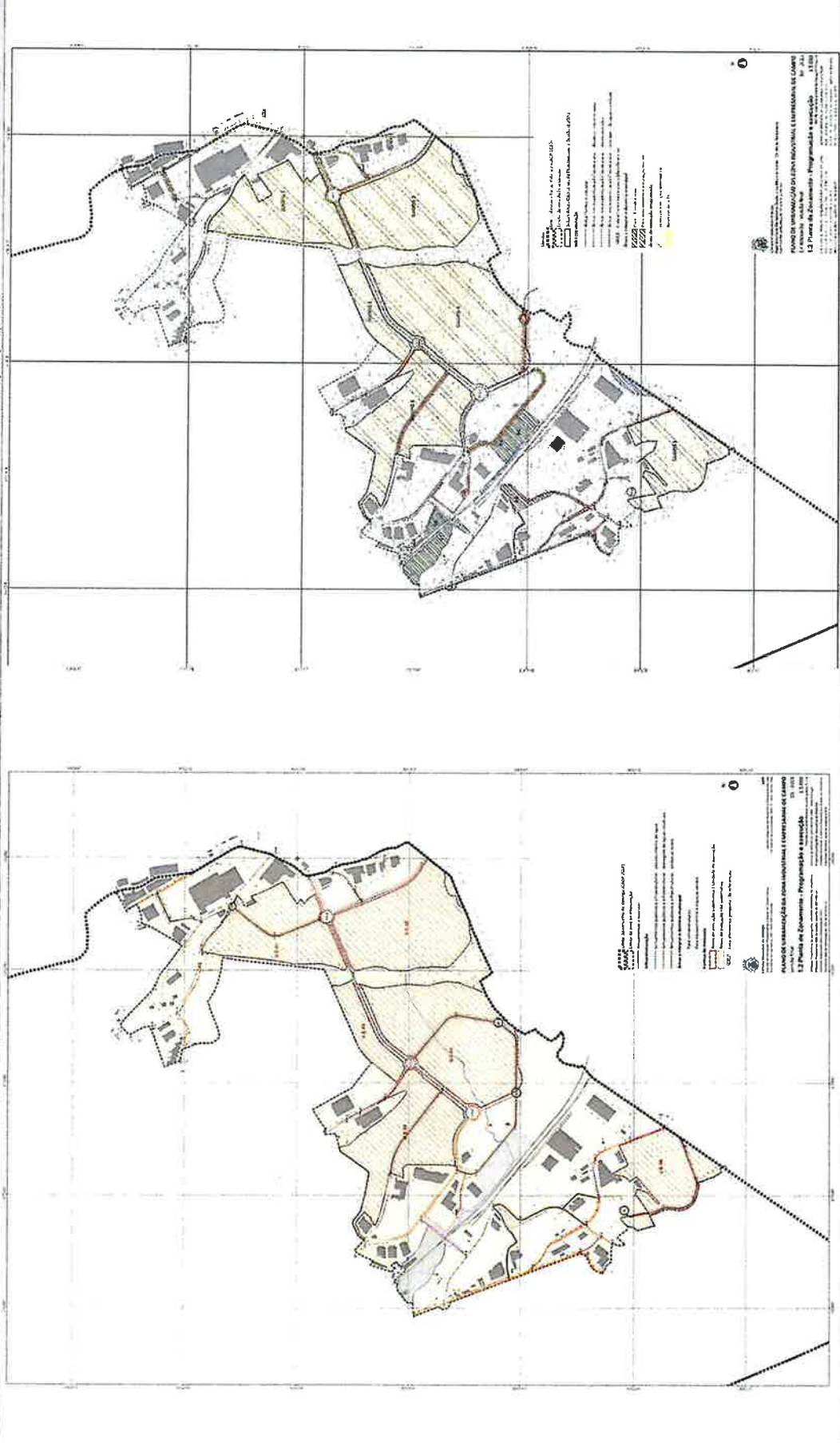
PUZIEC em vigor

Alteração proposta



(Assinaturas manuscritas)

Tabela 5 Alterações propostas à Planta de zonamento – programação e execução
 Alteração proposta



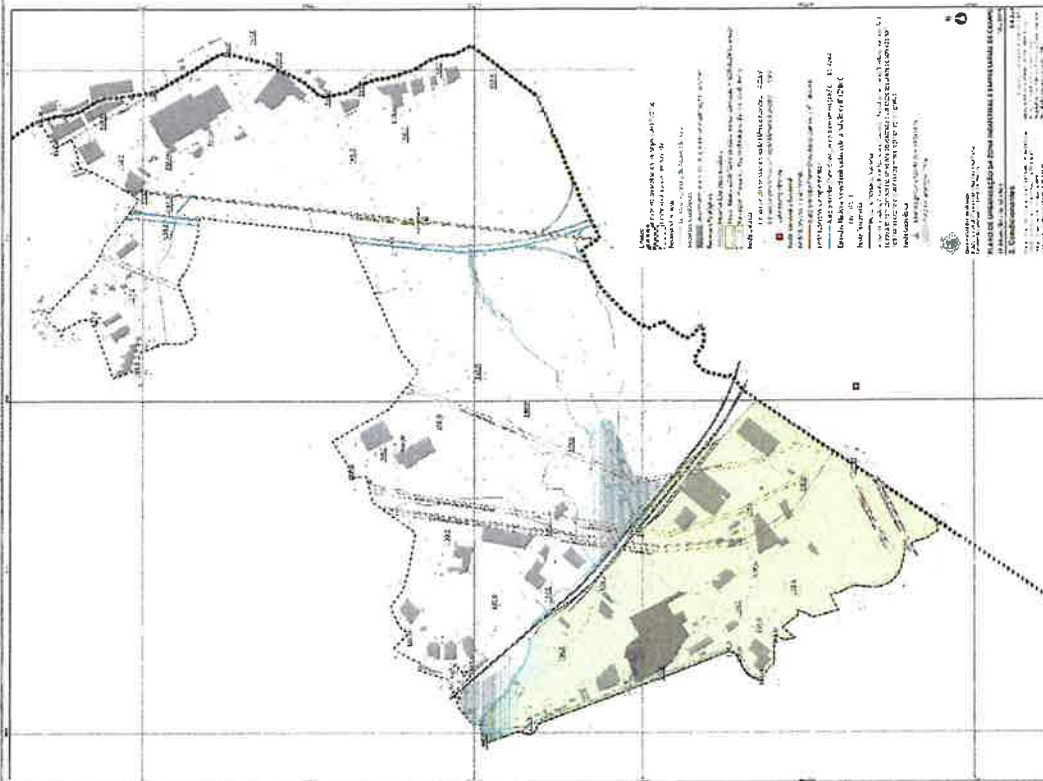
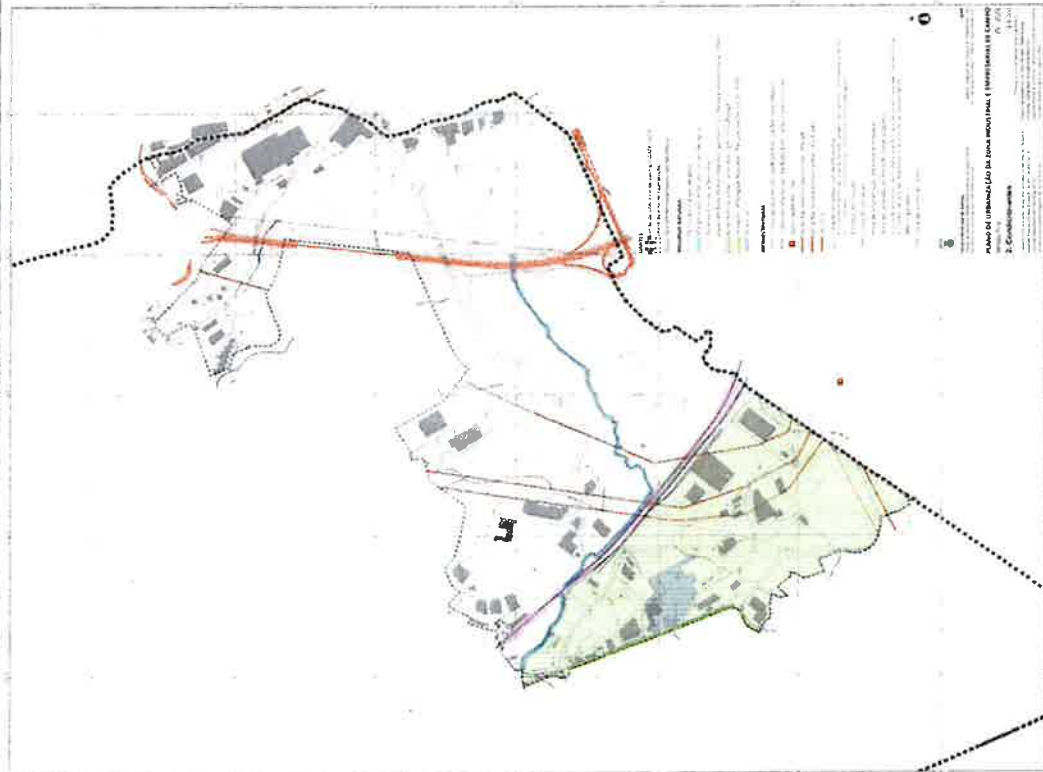
1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)
 PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL
 RELATÓRIO

outubro, 2025

Tabela 6 Atualizações e correções à Planta de Condicionantes

PUZIEC em vigor

Atualização proposta



3. PONDERAÇÃO AOS PARECERES DA 2.ª CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Na tabela seguinte apresenta-se a ponderação efetuada aos pareceres da 2.ª Conferência Procedimental.

Tabela 7 Ponderação efetuada aos pareceres da 2.ª Conferência Procedimental

COD	Correção/Alteração/Sugestão/Recomendação	Ponderação
1	Parecer APA, S000546-202501-ARHN.DPI / ARHN.DPI.00018.2023, de 06/01/2025 Planta de Condicionantes: O parecer anterior não foi cumprido. Verifica-se, inclusive, a subtração de parte do curso de água sujeito a servidão de domínio hídrico no plano em vigor, em contradição com as observações da APA. Este troço, claramente identificado na cartografia de referência e no território, nunca deveria ter sido eliminado. Além disso, todas as linhas de água identificadas na cartografia homologada de suporte ao plano devem constar da planta de condicionantes como parte integrante desta servidão e restrição de utilidade pública (SRUP). Relativamente a esta questão, a alegação da Câmara Municipal (CM) de que foi "(...) efetuada a correção solicitada" não corresponde ao observado. O parecer anterior exigia que a CM apresentasse elementos de validação para as demais linhas de água na área de intervenção do PUZIEC. Na ausência de tais elementos, nenhuma eliminação de troços da cartografia homologada é admissível.	No anterior parecer (1.ª Conferência procedimental), a APA solicitou: - A "correção da delimitação do domínio hídrico" tendo em conta que a "delimitação desta servidão em planta de condicionantes deve ser melhor oferecida para garantir o rigor exigido"; - Paralelamente, o esclarecimento sobre "outros cursos de água identificados nesta Planta, pois a sua representação confere a aplicação de igual servidão, no entanto, parece não existir a evidência dos mesmos.", referindo que "cabe há CM a clarificação destas situações, apresentando elementos que validem esta aparente realidade", já que, "Caso assim seja, dever-se-á eliminar da representação na planta de condicionantes." No entanto, neste último parecer (2.ª Conferência procedimental), a APA vem afirmar que (afinal) "todas as linhas de água identificadas na cartografia homologada de suporte ao plano devem constar da planta de condicionantes como parte integrante desta servidão e restrição de utilidade pública". Ora, face a estes pareceres, aparentemente contraditórios, e após ponderação e análise sobre a matéria, considera-se o seguinte: - Os traçados das linhas de água da cartografia homologada de suporte ao Plano demonstram, de facto, discrepâncias com a situação existente no território (mas também com a cartografia de base do PDM e com as Cartas Militares), carecendo assim de verificação <i>in situ</i>; - Qualquer alteração ou correção de traçados de linhas de água da cartografia homologada está sujeita a procedimento de homologação, com todas as implicações processuais e temporais associadas; - Não se encontrou norma ou orientação vinculativa com força legal ou procedimental que atribua à Câmara municipal a competência de, no âmbito da elaboração da cartografia temática num PMOT, corrigir linhas de água de cartografias homologadas ou delimitar o domínio hídrico (à semelhança da delimitação da REN, por exemplo); - Em contrapartida, o que está previsto legalmente é que compete ao Instituto Hidrográfico a elaboração e regulação da produção de cartografia hidrográfica, às escalas 1:5000 e inferiores, assim como as respetivas atualizações (ver art.º 2.º do DL 193/95, de 28 de julho, n.º 1, art.º 3.º do Reg. 142/2016, de 9 de fevereiro, Ficha n.º II-7 do DR 5/2019, de 27 de setembro, entre outros); - De acordo com o Capítulo V da Lei n.º 58/2005 de 29 de dezembro, existe a oportunidade de os traçados das linhas de água serem validados no âmbito das operações urbanísticas. Assim:


Valongo

COD Correção/Alteração/Sugestão/Recomendação

Ponderação

- As linhas de água da cartografia homologada de suporte ao plano, representadas nas peças do plano à cor preta, passam a ser também representadas na cartografia temática na Planta de Condicionantes como leitos de águas fluviais;

- A semelhança de outras SRUP, cuja área de servidão ou restrição não resulta de geometria publicada ou disponibilizada pelas respetivas entidades de tutela, não é efetuada a demarcação das margens (10m) uma vez que tal corresponde a um excesso de informação que, na prática, pode não corresponder à real delimitação da condicionante;

- A semelhança do já previsto em vários PMOT em vigor, é incluído a seguinte norma no artigo 8.º: "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."

- É integrada a REN em vigor.
- Relativamente ao domínio hídrico ver ponto anterior.

2 Atualizações do PDM com Reflexo no PUZIEC:
Desde o último parecer e considerando a data do conteúdo documental submetido, ocorreram alterações significativas, como a aprovação da revisão do PDM e a atualização das SRUP. Assim, a representação gráfica da planta de condicionantes do PUZIEC deve ser ajustada para refletir estas atualizações, nomeadamente:

- Domínio hídrico: A representação deve estar em conformidade com o parecer da APA (referência S039572-202406-ARHN.DPI, de 28/06/2024).
- Reserva Ecológica Nacional (REN): Deve ser integrada a versão aprovada pela CCDRNORTE, I.P. (CCDR-N) e APA.

Em resumo, as versões atualizadas destas SRUP devem ser integradas na planta de condicionantes do PUZIEC, transpondo diretamente a informação já incluída na planta de condicionantes do processo de revisão do PDM. Esta recomendação baseia-se no entendimento de que a publicação da Carta da REN ocorrerá antes da publicação da presente alteração. Tal abordagem contribui para a simplificação administrativa e proporciona maior certeza na aplicação do PUZIEC.

3 Adaptação a Riscos e Alterações Climáticas:

Embora as alterações à Planta de Zonamento tenham sido consideradas inócuas inicialmente, a nova delimitação da REN, aprovada após o parecer na 1.ª CP, destaca uma área mais significativa ameaçada por cheias. A ocupação edificatória, ainda em grande parte inexistente, e a redução da área destinada a espaços verdes agravam este cenário.

Para mitigar os riscos e promover a sustentabilidade, é essencial:

- Garantir que a vulnerabilidade e suscetibilidade a inundações não aumentam, evitando novos perigos na área de intervenção e a montante ou jusante desta.
- Adotar medidas de compensação para compatibilizar a ocupação com os riscos para pessoas e bens, especialmente para prevenir constrangimentos a jusante.
- Implementar soluções de retenção e controlo de cheias, preferencialmente baseadas em engenharia natural, para aumentar a resiliência territorial e mitigar a redução da capacidade de infiltração do solo.

4 Representação cartográfica:

- Caso a CM opte por manter a representação cartográfica do domínio hídrico em plantas distintas da de Condicionantes, deverá atualizar a designação para "Leito e Margem das Águas Fluviais", garantindo a conformidade terminológica. Além disso, a espacialização deve ser revista para
- Relativamente ao domínio hídrico ver ponto 1.
- É corrigido o lapso na designação dos espaços verdes na legenda da Planta de Zonamento.

cumprir integralmente as observações efetuadas anteriormente.

Adicionalmente, a designação dos espaços verdes na legenda da Planta de Zonamento está incorreta e deve ser corrigida.

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

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

RELATÓRIO

outubro, 2025

COD Correção/Alteração/Sugestão/Recomendação

Ponderação

Parecer CCDRN OF_DGTC_AG_1847/2025-(IGT_24/2022), de 05/02/2025

5	d) A alteração e clarificação das normas de execução do plano; Tendo em conta a versão presentemente em vigor, as alterações agora propostas não levantam objeções. Contudo, relativamente a esta matéria deixa-se um comentário geral no ponto abaixo "Programação e Execução". Relativamente a isto, foi apresentado o documento "Programação da Execução e Plano de Financiamento", e ajustada a redação das normas do PUZIEC.	Nada a ponderar.
-	Alteração ao Regulamento	
6	No que toca à proposta de Regulamento, a CMVL refere, no artigo 1º, qual é o Objetivo e o Âmbito. Contudo, deverá o nº 1 ser revisto na sua redação, uma vez que apresenta incorreções, a saber: O Plano não é composto apenas pelo Regulamento, mas também pela Planta de Zonamento e respetivos desdobramentos e ainda pela Planta de Condicionantes, sendo que esta última nunca poderá ser um desdobramento da Planta de Zonamento (Imagem 2).	É efetuada a respetiva correção.
7	No Artigo 2º - Alteração ao Regulamento do Plano, são mencionados os artigos alterados e os revogados. Contudo os artigos revogados deveriam constar em artigo autónomo. (Imagem 3).	É efetuada a respetiva correção.
9	Mais à frente, volta a repetir o Artigo 2º (Aditamento), mas agora relativo a artigos aditados, referindo-se que são aditados os artigos 32º-A e 33º-A. Contudo, na proposta de redação, também é aditado o art.º 33º-B (Imagem 4).	É efetuada a respetiva correção.
10	Quanto ao comentário aos art.º 19º e 23º onde sugere-se que se referira "exceto nas empenas a colmatar no caso de construção em banda ou geminada", uma vez que, por norma, reporta-se a empenas e não fachadas, conforme descrito no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, onde i) fachada é cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si e ii) empena é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos - a CMVLG continua a designar fachadas em vez de empenas, contrariando o Decreto Regulamentar.	É efetuada a correção identificada.
11	Em termos de novas alterações, há a salientar a revogação do nº 2 do art.º 22º, onde era referido que, nas Áreas de serviços, não era permitida a construção de edifícios destinados a habitação. Estranha-se a revogação desta norma, já que abre a possibilidade de nestas áreas o uso habitação ser possível sem que estejam claramente definidos indicadores e parâmetros urbanísticos.	É mantida a proposta de revogação do nº 2 do art.º 22º, bem como do nº 2 do art.º 28º, por serem desnecessários, uma vez que a interdição de habitação em todo o PUZIEC é já prevista no Art.º 15.º, excetuando as preexistentes nos termos do Art.º 6.º.
-	Planta de Zonamento	
12	Atendendo a que, no decorrer deste processo de alteração, a Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) foi elaborada e aprovada no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal (PDMVLG) importa corrigir todas as peças desenhadas, já que nelas está representado um "Curso de água e respetivos leitos e margens" sem qualquer correspondência ao que consta na Carta da REN, e sem correspondência com o Domínio Hídrico (Imagem 5).	A REN em vigor é transposta para o PUZIEC.
-	Planta de Condicionantes	
13	Deve ser corrigida em Junção da Carta da REN aprovada no âmbito da revisão do PDMVLG e prestes a ser publicada.	É efetuada a correção identificada, com a transposição da REN em vigor para o PUZIEC.
-	Planta da Rede de Abastecimento de Água e da Rede de Águas Residuais Domésticas	
14	No Parecer anterior, emitido em sede da 1.ª conferência procedimental, havia sido deixado um alerta para o facto de em ambas as plantas terem desaparecido as infraestruturas a realizar no tramo de via prevista, designada por Rua "D", na continuação da Rua Nova da Costa, pelo que deveria tal situação ser corrigida. Analisadas as novas peças, constata-se que esta matéria se encontra por corrigir, embora na Planta de Infraestruturas – Outras Redes constem as outras redes de infraestruturas como sendo a executar.	É efetuada a correção identificada.
-	Ademais, na Planta de Programação e Execução, este arruamento é representado como via a executar; ora, ainda assim, não deixa de ser um via com necessidade de execução de rede de águas e esgotos.	
-	Programa de Execução	
15	Nesta matéria foi efetuada reformulação tendo em conta os alertas constantes no anterior Parecer.	É efetuada a correção identificada.

1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL
RELATÓRIO

outubro, 2025

COD	Correção/Alteração/Sugestão/Recomendação	Ponderação
	Contudo, alerta-se para um pequeno lapso, já que no documento "Programação da Execução e Plano de Financiamento" é mencionado, por várias vezes, "2ª Reunião Plenária", e no âmbito dos PU apenas existem Conferências Procedimentais (Imagem 7). Analisada esta 2ª versão decorrente do anterior Parecer, e atendendo a que presentemente se sinalizam alguns lapsos, entende-se estarem reunidas condições para emissão de Parecer favorável, condicionado nos termos descritos por parte do CCDR Norte, IP.	
	Parecer ICNF, S-012079/2023 P-011766/2023, de 2023-03-17 II. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO – RELATÓRIO	
16	De acordo com o referido no ponto 2.1.1 "Alteração das áreas integradas na categoria de Corredores verdes de conectividade para as categorias contíguas" importa salientar que está proposta a não manutenção desta opção de qualificação do solo. Entende-se que deve ser ponderada esta proposta, no sentido de salvaguardar e recuperar as galerias ripícolas .	A preocupação com a salvaguarda e recuperação das galerias ripícolas é garantida pelo facto de a linha de água em questão estar integrada na REN em vigor, que é transposta para o Plano.
	Parecer IMTT, S/23/724881, Proc. 150.10.400/2023/2, de 10/03/2023	
17	6.1.A nível das infraestruturas rodo e ferroviárias: a. Para efeitos de planeamento e articulação entre planos, a rede rodoviária nacional e os seus níveis de desempenho de acordo com a sua hierarquia funcional são definidos através do Plano Rodoviário Nacional (PRN2000)2, enquanto instrumento estratégico e jurídico de política nacional para o setor rodoviário, aí se consagrando os seus objetivos bem como as prioridades das intervenções. Assim, deverá ser assegurada a articulação entre o PRN2000 e outros programas e planos territoriais, salvaguardando-se a unidade do sistema de transportes e a tutela dos interesses públicos envolvidos, bem como do exercício das atividades de serviço público ou de interesse geral no respeito dos preceitos legalmente estabelecidos, de acordo com o artigo 4.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (doravante designado por EERRN ou Estatuto), aprovada em anexo à Lei n.º 34/2015, de 27 de abril. b. A proposta de alteração do PUZIEC agora apresentada, não colide com os traços das infraestruturas da RRN, que abrangem a área de intervenção do PUZIEC, designadamente: i) Rede Nacional Fundamental [Itinerários Principais (IP)] A4/IP4 - integrada na Concessão Brisa (concessão do Estado), tutelada pelo IMT; ii) Rede Nacional Complementar (Itinerários Complementares (IC): A41/IC24 – integrada na Concessão Douro Litoral (concessão do Estado), tutelada pelo IMT; E ainda um troço da EN15-3 (estrada desclassificada), que embora não esteja incluída na RRN, ainda se encontra sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, SA, até à respetiva integração na rede municipal, mediante celebração de acordos de mutação dominial entre a IP, SA e a câmara municipal (artigo 40.º do EERRN3). c. As alterações e as correções/atualizações propostas ao conteúdo material e documental do plano, que interferem com as questões concretas sobre as infraestruturas rodo e ferroviárias, incidem essencialmente na eliminação da representação das zonas de servidão non aedificandi constituídas sobre as estradas que integram a Rede Rodoviária Nacional (RRN) e sobre a EN(d)15-3 (estrada desclassificada), ainda sob gestão da IP, SA, e sobre os prédios confinantes ou vizinhos ao domínio público ferroviário, na Planta de Condicionantes, alterando a planta que compõe o Plano, em vigor. Assim, e atendendo que a Planta de Condicionantes (alteração) não representa as zonas de servidão non aedificandi, deve ser associada na respetiva legenda, relativamente a cada estrada da RRN, na ou ramo de ligação à RRN, ou Estradas nacionais desclassificadas, ainda sob jurisdição da I.P., SA a remissão para as regras estabelecidas no n.º 8 e n.º 9 do artigo 32.º do EERRN, aprovado em anexo à Lei 34/2015, de 27 de abril e nos artigos 15.º e 16.º do DL 276/2003, de 4 de novembro respeitantes, respetivamente, às zonas de servidão non aedificandi associadas à RRN e ao Domínio Público Ferroviário4, em articulação com o Regulamento do Plano. Releva-se, no entanto, que em benefício da proteção das referidas estradas os prédios confinantes e vizinhos, ficam sujeitos às disposições legais constantes no EERRN, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 2.º, e consequentemente à constituição das zonas de servidão non aedificandi, definidas nos termos estabelecidos no n.º 8 e n.º 9 do artigo 32.º do EERRN, determinadas pelos distâncias/limites aos respetivos, eixo da estrada5 e zona da estrada6. Estando, por conseguinte, a realização das operações urbanísticas (execução não	Nada a ponderar.
18		Nada a ponderar.

São efetuadas as correções na identificação e a hierarquia da Rede Rodoviária Nacional e é incluída a remissão para as regras estabelecidas no EERRN na Planta de Condicionantes.

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

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - VERSÃO FINAL

RELATÓRIO

outubro, 2025

COD Correção/Alteração/Sugestão/Recomendação

Ponderação

sistemática) definidas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, na área de jurisdição rodoviária7 sujeitas aos procedimentos inerentes de autorização/licenciamento estabelecidos no EERRN.

Verifica-se ainda na Planta de condicionantes (alteração), que a identificação e a hierarquia da Rede Rodoviária Nacional (RRN), indicada na legenda da Planta de Condicionantes, não se encontra correta, uma vez que o troço da antiga EN(d)15-3 ainda sob jurisdição da IP, SA, não integra a RRN. Constatando-se ainda que por lapso a estrada desclassificada (EN(d)15-3) não se encontra devidamente referenciada na legenda.

Adicionalmente refere-se ainda que na mesma Planta o troço da EN(d) 15-3 (estrada desclassificada), que atravessa a área do plano, embora esteja todo representado, como uma estrada desclassificada sob jurisdição da IP, SA, verifica-se que uma parte do mesmo já se encontra integrado na rede municipal, conforme referido no Artigo 32.º-A8 do Regulamento do plano, devendo assim ser devidamente corrigida a sua representação na Planta de Condicionantes.

19 d. No que diz respeito à Planta de zonamento – Qualificação do solo, verifica-se que o teor da respetiva legenda, não se compatibiliza com o conteúdo do artigo 10.º9 – Qualificação do solo – do Regulamento do Plano. Verificando-se que na categoria dos “Espaços verdes” está indicado “Áreas de instalação de indústrias e empresas”, quando deveria constar “Espaços verdes - Espaços verdes de enquadramento” (artigo 30.º10 do Regulamento do Plano).

Trata-se de um lapso na designação da legenda, sendo corrigido para “Espaço Verde de enquadramento”

20 e. Relativamente ao Regulamento do Plano, face às alterações introduzidas, verifica-se que no artigo 7.º - Identificação [CAP.II (Serviços Administrativas e Restrições de Utilidade Pública)], e no artigo 32.º- A (aditado) – Infraestruturas rodoviárias e ferroviárias sob responsabilidade da IP, SA - a identificação e hierarquia da rede viária estabelecida em conformidade com o PRN2000, que constitui a RRN, inclui a estrada desclassificada EN(d)15-3, ainda sob jurisdição da IP, SA.

O troço da antiga EN(d)15-3 é identificado como não integrante da RRN

Neste contexto, e no seguimento do já referido relativamente à identificação e hierarquia constante da Planta de condicionantes, releva-se que e embora o troço da antiga EN(d)15-3, sob jurisdição da IP, SA se mantenha subordinado às disposições legais aplicáveis à Rede Rodoviária Nacional (RRN) e consequentemente ao Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), aprovado em anexo, à Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, o mesmo não integra a RRN, devendo assim, ser indicado de forma autónoma até à respetiva integração na rede municipal, mediante celebração de acordos de mutação domínial entre a I.P., SA e a Câmara Municipal.

f. Relativamente aos Perfis Tipo - Planta 7.2. Infraestruturas – Rede Rodoviária, uma vez que se encontram especificados os parâmetros de dimensionamento para estacionamentos, faixas de rodagem e passeios, recomenda-se a consulta do Documento Normativo para aplicação a Arruamentos Urbanos, disponível no site institucional do IMT, I.P., destinado a orientar projetistas e gestores municipais no sentido da adoção de regras e parâmetros comuns de planeamento, projeto de vias municipais, incluindo a hierarquização da rede viária, com o objetivo da uniformização dos critérios aplicados, bem como de minimizar a sinistralidade rodoviária.

Nada a ponderar.

Parecer IP, Março-2023

* 4.1. REGULAMENTO (PROPOSTA DE ALTERAÇÃO – 2.ª REUNIÃO)

22 Da leitura do quadro de ponderação, depreende-se que a CM efetuou a maioria das correções/sugestões solicitadas pela IP nos anteriores pareceres. Nada a ponderar

23 Contudo, continua o não ser apresentada a versão completa do Regulamento, o que dificulta a sua apreciação a apreciação das alterações efetuadas de uma forma integrada. Trata-se de um lapso na designação da legenda, sendo corrigido para “Espaço Verde de enquadramento”

Por exemplo a alteração proposta à categoria de espaço “Espaço Verde de Enquadramento” para “Áreas de instalação de indústrias e empresas”, identificada no Relatório e Planta de Zonamento não é concretizada na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º e no artigo 30.º, pois a redação destes artigos não foi objeto da necessária correção.

Não são aliás claros os objetivos e fundamentos desta proposta de alteração, pois os espaços em causa, tal como se encontram delimitados na Planta de Zonamento, abrangem zona da estrada e bens do Domínio Público Rodoviário do Estado, e por isso não podem ser considerados como “áreas a permanecerem privadas” e de “reduzidas condições de utilização pública”. Nem a sua delimitação no PUZIEC pode “revelar-se claramente limitadora do desenvolvimento dos SUOPG”, como é referido no Relatório.

24 No que se refere ao artigo 32.º A, sugere-se apenas a correção do respetivo título uma vez que os vias abrangidas pela área-plano não são todas da responsabilidade da IP. É efetuada a correção identificada.

COD		Correção/Alteração/Sugestão/Recomendação	Ponderação
25	4.2.	PLANTA DE CONDICIONANTES (PROPOSTA DE ALTERAÇÃO 4/2024 – 2.ª REUNIÃO) Analisada a proposta de Alteração à Planta de Condicionantes verifica-se que as infraestruturas rodoviárias e ferroviárias de âmbito nacional não se encontram identificadas na parte gráfica nem na legenda de acordo com a sua nomenclatura, pelo que este aspeto deve ser corrigido. Verifica-se ainda que se optou por não representar as zonas de servidão non aedificandi (ZNA) dos troços rodoviários e ferroviários nacionais. Porém não é feita qualquer referência na Planta às zonas de servidão aplicáveis como sugerido no anterior parecer. De modo que seja perceptível que à rede rodoviária nacional e estradas nacionais desclassificadas e à linha férrea se aplicam as respetivas ZNA, deverá ser incluída a nota solicitada na legenda “A representação gráfica da Rede Rodoviária Nacional, Estradas Nacionais Desclassificadas e Rede Ferroviária, têm carácter indicativo não dispensando a aplicação das zonas de servidão non aedificandi estabelecidas nos respetivos regimes legais vigentes”.	São efetuadas as correções na identificação e a hierarquia da Rede Rodoviária Nacional e é incluída a nota indicada na legenda na Planta de Condicionantes.
26	4.3.	PLANTA DE ZONAMENTO – QUALIFICAÇÃO DO SOLO (PROPOSTA DE ALTERAÇÃO 4/2024 – 2.ª REUNIÃO) Da análise deste Planta, não se deteta a existência de qualquer interferência relevante com a rede IP e rede concessionada do Estado, nomeadamente no que se refere às novas vias projetadas. Relativamente à futura ciclovia, a implementar sobre uma Passagem Superior à A41, afeta à concessão AEDL, salvaguarda-se que a mesma não poderá ocorrer sem a prévia avaliação e validação por parte da referida concessionária, e que, em circunstância alguma, poderá afetar quaisquer elementos associados à referida obra de arte. Contacta-se ainda que as infraestruturas rodoferroviárias nacionais não se encontram identificadas na parte gráfica da planta. Nesse sentido, reitera-se o referido nos pareceres de 2019 e de 2023, devendo as referidas vias ser identificadas de acordo com a sua nomenclatura, de modo a serem facilmente reconhecidas na planta. A legenda deve ainda ser corrigida pois a A41 não é uma estrada desclassificada. A proposta de renomeação do Espaço Verde de enquadramento para “Áreas de instalação de indústrias e empresas” deve ser reponderado de acordo com o referido atrás.	Trata-se de um lapso na designação da legenda, sendo corrigido para “Espaço Verde de enquadramento”
27	4.4.	PLANTA DE INFRAESTRUTURAS DA REDE RODOVIÁRIA (PROPOSTA DE ALTERAÇÃO 4/2024 – 2.ª REUNIÃO) No que se refere à Planta de Infraestruturas da Rede Rodoviária, e muito embora o quadro de ponderação refira que foi “efetuada a correção solicitada”, verifica-se que a Rua do Negral (EN15-3) mantém-se como via a reperflar, pelo que a sua representação deverá de facto ser corrigida, tendo em consideração que o reperflamento da EN15-3, sob jurisdição da IP, carece parecer e aprovação desta empresa, e está sujeita aos critérios, características e normativos em vigor na IP. Reitera-se ainda que a articulação com as estradas da rede IP deve ser sustentada na captação e ligação aos nós e interseções já existentes, atendendo que as propostas de acessibilidades diretas constituem, regra geral, pontos de conflito que comprometem o nível de serviço das vias e condicionam a fluidez do tráfego, bem como a segurança da circulação.	Esta situação encontra-se acautelada nos n.º 2 e 3 do artigo 32.º-A proposto, uma vez que, todas as intervenções propostas no Plano, viárias e não só, são efetuadas ao nível, escala e âmbito de um plano de urbanização, e, como tal, o desenvolvimento das mesmas processa-se no âmbito de projetos e operações urbanísticas próprias, sujeitos a todas as consultas e pareceres necessários para sua aprovação e execução.