

Proposta de Plano – Relatório

**Programa de Execução, Plano de Financiamento e
Fundamentação da Sustentabilidade Económico-financeira
e Modelo de Redistribuição de Encargos e Benefícios**

Maio de 2019



Índice

I.	INTRODUÇÃO	4
1.	Enquadramento e Objetivos	4
2.	Metodologia e Organização do Processo	5
II.	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO	7
1.	Contexto Territorial	7
2.	Caracterização Socioeconómica	8
3.	Situação Fundiária	11
4.	Plano Diretor Municipal de Valongo	12
5.	Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo	20
III.	CONDICIONANTES LEGAIS	24
1.	Rede Elétrica	24
IV.	PROPOSTA DE PLANO	25
1.	Modelo Territorial	25
2.	Proposta de ocupação	26
3.	Uso do Solo	29
V.	AVALIAÇÃO E MONITORIZAÇÃO DO PLANO E SISTEMA DE INDICADORES	30
VI.	PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA	32
1.	Encargos estimados	32
2.	Sustentabilidade Económica e Financeira	33
VII.	SISTEMA DE EXECUÇÃO E MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS	35
1.	Princípios gerais	35
2.	A execução no âmbito da unidade de execução	36
3.	Distribuição de benefícios e encargos	36



I. INTRODUÇÃO

1. ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

Os trabalhos apresentados correspondem à proposta do Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo, cuja elaboração tem como enquadramento legal o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). O Artigo 76º do RJIGT determina que *«a elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal»*, a qual deve *«assentar na estratégia de desenvolvimento local»*.

A deliberação que deu início ao Plano de Pormenor foi tomada em reunião de Câmara do dia 2 de agosto de 2018, tendo sido publicada através do Aviso n.º 11876/2018, de 21 de agosto, e justifica a elaboração do Plano englobando-o na estratégia do Município de *«reforço da identidade local através de diversas iniciativas, materiais e imateriais, com vista a fortalecer a ligação dos munícipes ao seu local de origem ou residência, através, nomeadamente, de uma forte aposta na melhoria da imagem urbana e na estruturação do seu território.»*

Em particular, a criação do Centro Direcional de Valongo tem os seguintes objetivos:

- Estruturação de um vazio urbano no espaço central da Cidade;
- Criação de um centro cívico e direcional para a Cidade de Valongo, integrando funções residenciais e terciárias com equipamentos de referência;
- Disponibilização de área para a construção do edifício dos futuros Paços do Concelho;
- Criação de um espaço público de referência e representação na Cidade;
- Melhoria da acessibilidade entre o centro da cidade e a escola secundária de Valongo e diminuição dos conflitos entre o peão e o automóvel;
- Desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo.



2. METODOLOGIA E ORGANIZAÇÃO DO PROCESSO

A elaboração do Plano está a ser realizada com o seguinte faseamento:

- 1ª Fase: Estudo Prévio, com vista à estabilização da solução urbanística e estudo de alternativas para a sua execução, em particular no que respeita ao sistema de execução a adotar em função da disponibilidade dos particulares em integrar a solução;
- 2ª Fase: Proposta de Plano para submissão às entidades que devam pronunciar-se em conferência procedimental, em acordo com o Artigo 86º do RJIGT;
- 3ª Fase: Proposta do Plano para Discussão Pública;
- 4ª Fase: Relatório de ponderação dos resultados da discussão pública e Versão Final do Plano.

Os documentos a apresentar nesta fase, correspondente à Proposta de Plano, são os seguintes:

- a) Regulamento;
- b) Relatório, incluindo o Programa de Execução, Plano de Financiamento, Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira e Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- c) Planta de Implantação, à escala 1:1000;
- d) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000;
- e) Planta de Localização, à escala 1:10 000;
- f) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, à escala 1:10 000;
- g) Planta de Situação Existente, à escala 1:1000;
- h) Planta de Trabalho, à escala 1:1000;
- i) Planta de Infraestruturas, à escala 1:1000;
- j) Perfis Longitudinais, à escala 1:500;
- k) Perfis-Tipo, à escala 1:100;
- l) Planta da Situação Fundiária Atual, à escala 1:1000;
- m) Planta de Transformação Fundiária, à escala 1: 1000;



- n) Planta de Zonamento, à escala 1: 1000;
- o) Declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos;
- p) Relatório de Recolha de dados acústicos;
- q) Ficha de dados estatísticos.



II. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO

1. CONTEXTO TERRITORIAL

Do ponto de vista macro territorial, o concelho de Valongo integra o núcleo central da Área Metropolitana do Porto (AMP), constituído pelos municípios de Gondomar, Maia, Matosinhos, Porto, Valongo e Vila Nova de Gaia. Esta localização, embora acarrete dependências funcionais, sobretudo em relação ao Porto, permite-lhe beneficiar da coordenação e da promoção dos recursos e dinâmicas socioeconómicas em relação aos diversos municípios envolventes.

O modelo de povoamento concelhio apresenta uma concentração em torno de três cidades de forte peso demográfico e elevado perfil residencial – Valongo, Ermesinde e Alfena.

A área de intervenção constitui uma área expectante no centro da cidade de Valongo, definida pelas vias envolventes – a norte a avenida Emídio Navarro, a sul a rua Visconde Oliveira do Paço, a poente a rua do Norte e a nascente a rua Lameira Ferreira e traseiras de parcelas de habitação. Na sua envolvente imediata encontram-se diversos equipamentos de relevância municipal – a Escola Secundária de Valongo, a Escola EB 2/3 de Valongo, o Tribunal da Comarca de Valongo, a Conservatória do Registo Predial, o Fórum *Vallis Longus*, para além do edifício onde está instalada a Câmara Municipal de Valongo, que ocupa a área originalmente destinada a galeria comercial de uma torre de habitação, com os constrangimentos que este espaço tem para a utilização atual.

Do ponto de vista da capacidade das vias envolventes que conformam a área do Plano, à exceção da avenida Emídio Navarro, com um perfil “folgado” para a presente utilização e em bom estado de conservação, a restante rede viária apresenta-se exígua e a necessitar de requalificação. Estes constrangimentos são particularmente sentidos na rua Visconde Oliveira do Paço, sobretudo nas horas de entrada e saída de aulas. Verifica-se ainda a existência de bastante estacionamento informal, sobretudo na rua Lameira Ferreira e travessa Lameira Ferreira.



2. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA

Neste ponto, mais do que fazer uma caracterização da área de intervenção, importa conhecer as dinâmicas de desenvolvimento da cidade e do concelho de Valongo no seu contexto territorial.

Do ponto de vista da evolução demográfica do concelho na NUTIII Grande Porto, verifica-se que Valongo apresenta aumentos populacionais em todos os períodos censitários. Esta atratividade para a fixação de residentes explica-se sobretudo pela sua localização e pela disponibilidade de acessibilidades viárias e ferroviárias que permitem uma articulação rápida com as diferentes centralidades metropolitanas.

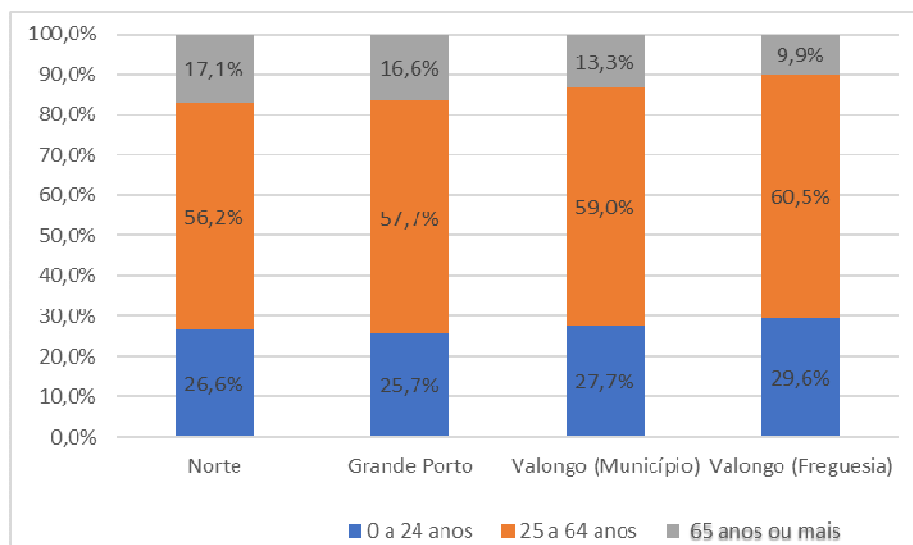
Internamente, verifica-se que o aumento populacional na freguesia de Valongo se tem mantido bastante alto nos períodos censitários, concentrando-se nesta freguesia, atualmente, cerca de 25% da população do concelho.

Municípios	População residente						variação	
	1991		2001		2011		1991-2001 (%)	2001-2011 (%)
	v.a.	peso face à NUT superior	v.a.	peso face à NUT superior	v.a.	peso face à NUT superior		
Espinho	34 956	2,99%	33 701	2,67%	31 786	2,47%	-3,59%	-5,68%
Gondomar	143 178	12,26%	164 096	13,02%	168 027	13,05%	14,61%	2,40%
Maia	93 151	7,98%	120 111	9,53%	135 306	10,51%	28,94%	12,65%
Matosinhos	151 682	12,99%	167 026	13,25%	175 478	13,63%	10,12%	5,06%
Porto	302 472	25,90%	263 131	20,87%	237 591	18,46%	-13,01%	-9,71%
Póvoa de Varzim	54 788	4,69%	63 470	5,03%	63 408	4,93%	15,85%	-0,10%
Valongo	74 172	6,35%	86 005	6,82%	93 858	7,29%	15,95%	9,13%
Vila do Conde	64 836	5,55%	74 391	5,90%	79 533	6,18%	14,74%	6,91%
Vila Nova de Gaia	248 565	21,28%	288 749	22,90%	302 295	23,48%	16,17%	4,69%
Grande Porto	1 167 800	100,00%	1 260 680	100,00%	1 287 282	100,00%	7,95%	2,11%
Freguesia de Valongo	13 103	17,67%	18 698	21,74%	23 925	25,49%	42,70%	27,95%

Fonte: INE

Tabela 1 – População Residente em 1991, 2001 e 2011, peso relativo em relação à NUT de nível superior; variação da população nos períodos indicados

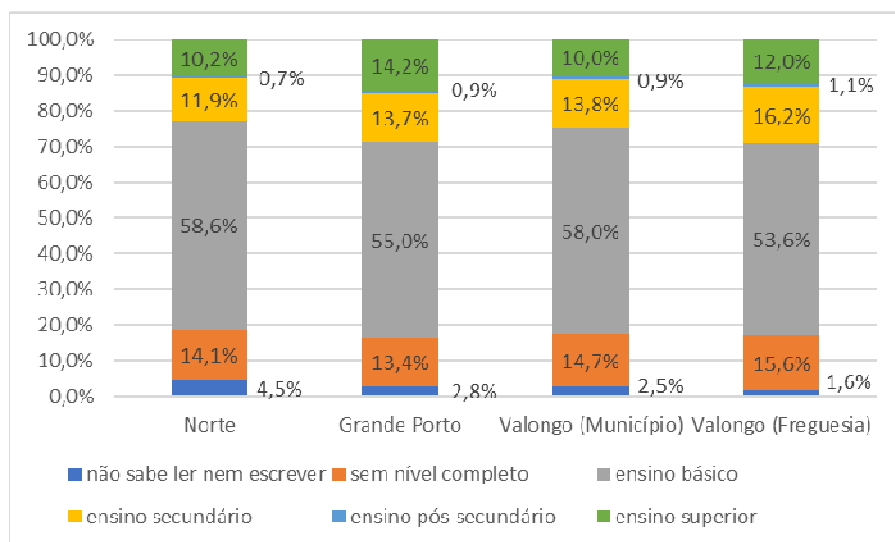
No que respeita à estrutura etária da população residente, verifica-se que tanto o concelho como a freguesia de Valongo apresentam percentagem mais elevadas de população jovem do que a Região Norte e o Grande Porto, bem como maior percentagem de população adulta.



Fonte: INE

Figura 1: Estrutura etária (2011)

Os níveis de qualificação da população do Município são mais baixos que os registados no Grande Porto, com a freguesia de Valongo mais próxima destes valores. O ensino básico é o grau de ensino que a maior percentagem da população completou seguido do ensino secundário e do ensino superior, com uma percentagem de 10% no concelho (em linha com o Norte do país) e 12% na freguesia. Refira-se que no Grande Porto esta percentagem sobe para os 14,2%.

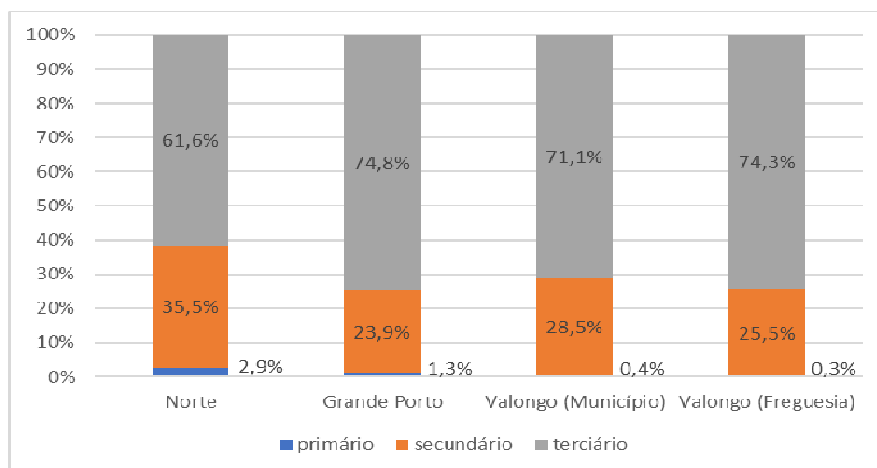


Fonte: INE

Figura 2: População por grau de ensino completo (2011)



Do ponto de vista da economia, o modelo económico do concelho está fortemente integrado com os concelhos vizinhos dada a sua posição no núcleo central da Área Metropolitana do Porto, sendo ainda marcado pelas condições de acessibilidade rodoviária e ferroviária de que dispõe e que lhe permitem uma ligação rápida a importantes infraestruturas produtivas, como o Aeroporto Sá Carneiro ou o Porto de Leixões, bem como às principais centralidades metropolitanas, especialmente à cidade do Porto. A estrutura empresarial concelhia reflete o seu carácter predominantemente residencial, centrando-se nas atividades comerciais e de serviços, com o setor terciário a empregar 71,1% da população empregada, percentagem que aumenta para 74,3% na freguesia, em linha com os valores médios no Grande Porto. O contexto económico é ainda marcado por uma taxa de desemprego elevada (17%, de acordo com os dados de 2011).



Fonte: INE

Figura 3: Distribuição da população empregada por setores de atividade

Relativamente ao parque edificado, a freguesia de Valongo registou um aumento do número de edifícios da ordem dos 18% no último período censitário, a que correspondeu um aumento de alojamentos de cerca de 38%. No entanto, o n.º de famílias aumentou mais de 42%.



	Edifícios		Alojamentos		Famílias	
	variação		variação		variação	
	1991-2001 (%)	2001-2011 (%)	1991-2001 (%)	2001-2011 (%)	1991-2001 (%)	2001-2011 (%)
Grande Porto	11,28%	3,30%	30,64%	15,42%	23,38%	12,08%
Valongo (Município)	16,42%	7,13%	43,46%	20,84%	31,21%	20,89%
Valongo (Freguesia)	14,18%	17,97%	87,42%	37,97%	66,18%	42,31%

Fonte: INE

Tabela 2 – Variação do n.º de edifícios, alojamentos e famílias em 1991, 2001 e 2011

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

No que respeita à situação fundiária atual, a área onde a caracterização é mais relevante corresponde à área expectante, não ocupada, correspondendo à maior parte da área de intervenção do Plano e à área que sofrerá maiores alterações.

Verifica-se que a área não ocupada se encontra dividida em quatro grandes parcelas, duas das quais pertencem ao mesmo proprietário e uma se encontra já afeta ao domínio municipal. Existem ainda duas parcelas mais pequenas, na rua Visconde Oliveira do Paço, ocupadas com edifícios de habitação com um piso.

	PROPRIETÁRIO	ÁREA	FONTE	OBSERVAÇÕES
01	Domínio público (PE)	2886,3 m2	Carta base do plano	Área aproximada
02	Joaquim Gonçalves da Cruz	10339,8 m2	Rua Emídio Navarro-Duplicação (CMV-DOM,Proc.n.º19VA99)	-
03	João Loureiro Castro Neves	292,4 m2	Planta com cadastro no processo	(a confirmar)
04	Joaquim Coelho Ribeiro	228,1 m2	Planta com cadastro no processo	(a confirmar)
05	Fernandes da Silva & Armando, Lda.	7276,2 m2	Rua Emídio Navarro-Duplicação (CMV-DOM,Proc.n.º19VA99)	570m2 a contabilizar para Iu (Ata de Acordo anexa ao Protocolo de 2000.04.19)
06	Joaquim Gonçalves da Cruz	5986,6 m2	Rua Emídio Navarro-Duplicação (CMV-DOM,Proc.n.º19VA99)	-

Tabela 3 – Situação fundiária atual (parcial)

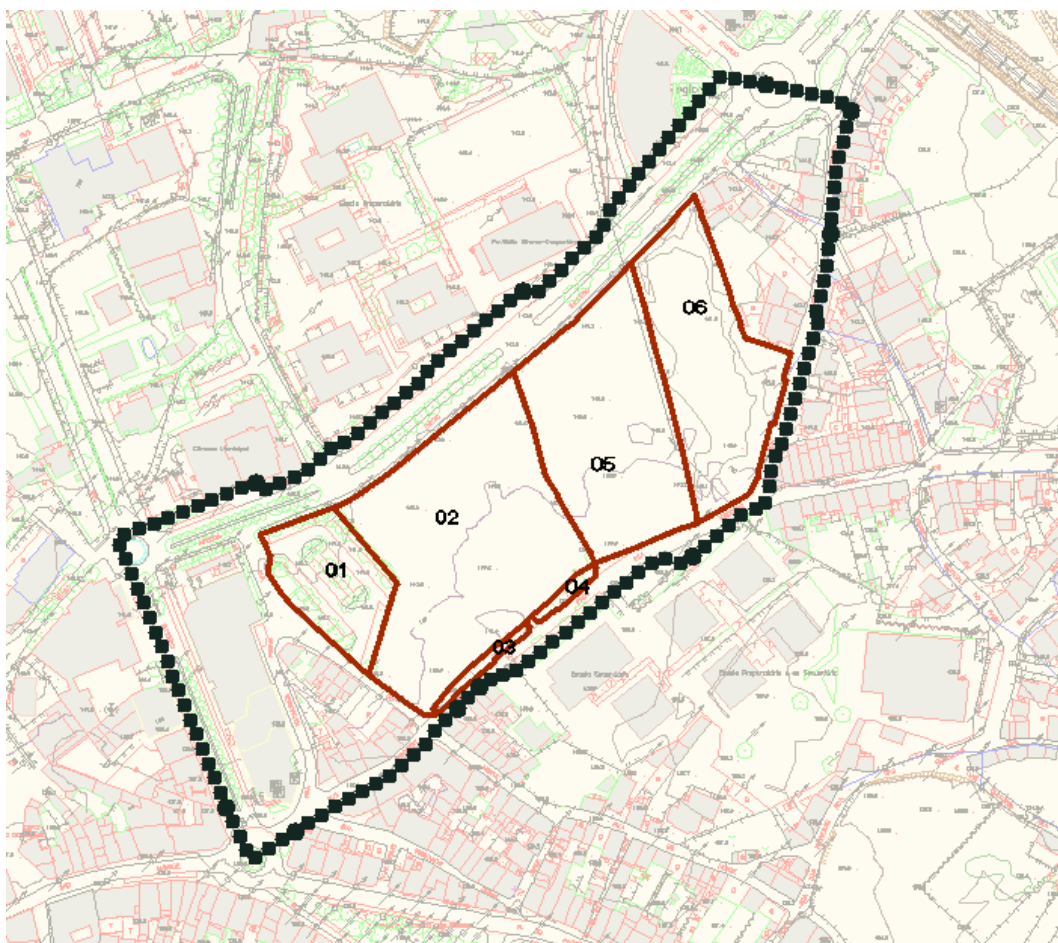


Figura 4: Situação fundiária atual (parcial)

4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VALONGO

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Valongo foi publicado através do Aviso n.º 1634/2015, de 11 de fevereiro, com as correções materiais publicadas através do Aviso n.º 15.558/2017, de 27 de dezembro, e do Aviso n.º 16061/2018, de 7 de novembro, tendo sido ainda sujeito a uma alteração através do Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro.

a) Ordenamento

No que respeita à **classificação e qualificação do solo**, a área encontra-se totalmente integrada em solo urbano, com uma maior proporção fora de zona urbana consolidada (em zona urbana consolidada apenas está a área integrada em Espaço de Uso Especial e em Espaço Residencial).



Na zona urbana consolidada, e em acordo com o disposto na alínea a) do n.º 2 do Artigo 44º do Regulamento do Plano, *«todas as operações urbanísticas devem promover a estabilização das características urbanas dominantes e a qualificação dos espaços públicos dos tecidos urbanos onde se inserem»*. Fora das zonas urbanas consolidadas, *«as operações urbanísticas devem promover a articulação e a continuidade física e funcional das características urbanas dominantes, bem como dos espaços públicos dos tecidos urbanos adjacentes»*.

Relativamente à edificabilidade em solo urbano, o PDM admite exceções ao disposto nas diferentes categorias de espaço nas situações em que a Câmara Municipal (n.º 1 do Artigo 46º):

«a) Admita altura de edificação inferior ao dominante da frente edificada consolidada, desde que daí não resultem situações de evidente rutura morfológica;

b) Aceite soluções para colmatação de empenas de edificações existentes, nos termos e com as características definidas em regulamento municipal;

c) Estabeleça novas características urbanas, para alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação ou forma de relação dos edifícios com o espaço público, através dos instrumentos de gestão adequados ou mediante aprovação dessas novas características pela Assembleia Municipal.»

As disposições relativas aos **espaços centrais C(2)** com relevância para a área são as seguintes:

«Artigo 48.º - Identificação e usos

1 — Os Espaços centrais correspondem a áreas do solo urbano do concelho com características morfotipológicas associadas a funções de centralidade, ou que se destinam a assumir essas funções (...).

2 — Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços e equipamentos, admitindo-se outros usos desde que compatíveis.

3 — Nas operações urbanísticas envolvendo novos edifícios com três ou mais unidades de ocupação, os usos do piso térreo devem dar continuidade funcional aos usos dominantes da frente urbana em que se integra a pretensão.

4 — Os Espaços centrais integram:



a) *Espaços centrais em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como C (1);*

b) *Espaços centrais em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como C (2).*

Artigo 49.º - Edificabilidade

Nos Espaços Centrais aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

(...)

b) *Em C (2):*

i) *Índice de utilização do solo máximo de 1.40;*

(...)

iii) *Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V.*

c) *Índice de impermeabilização máxima de 80 %, independentemente da localização.»*

Na área os **espaços residenciais** são de tipo II (1):

«Artigo 53.º - Identificação e usos

1 — Os Espaços residenciais do tipo II destinam-se à construção de edifícios de habitação uni ou bifamiliar, admitindo-se outros usos desde que compatíveis.

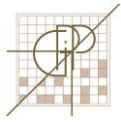
2 — Nas operações urbanísticas envolvendo novos edifícios, localizadas fora de zona urbana consolidada, a afetação a usos não habitacionais não pode exceder os 60 % da área total de construção.

3 — Estas áreas integram:

a) *Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizado dentro de zona urbana consolidada, identificados como R.II (1);*

b) *Espaços residenciais do tipo II em solo urbanizado fora de zona urbana consolidada, identificados como R.II (2);*

(...)



Artigo 54.º - Edificabilidade

1 — Nas R.II (1) e R.II (2) aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Em R.II (1):

i) Manutenção dos alinhamentos, recuos, afastamentos, altura da edificação e forma de relação dos edifícios com o espaço público, presentes em mais de metade dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão;

ii) Os parâmetros definidos para R.II (2), nos casos em que se verifique a ausência ou impossibilidade de definir as características morfotipológicas referidas na subalínea anterior;

b) Em R.II (2):

i) Índice de utilização do solo máximo de 0.80;

ii) Máximo de 4 pisos;

iii) Alinhamentos determinados pelas características da via ou vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V.

iv) Máximo de 3 unidades de ocupação por prédio ou lote resultante da operação urbanística;

c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 60 %; independentemente da localização.

(...)»

Nos **espaços de uso especial**, as disposições são as seguintes:

«Artigo 62.º - Identificação e usos

1 — Os Espaços de uso especial correspondem a áreas do solo urbano do concelho, destinadas predominantemente à localização de infraestruturas ou equipamentos de utilização coletiva.

2 — Nestes espaços admite-se o uso para comércio, serviços, ou serviços de restauração e bebidas, desde que associados, ou complementares, aos equipamentos ou infraestruturas presentes.

3 — É permitida a alteração pela Câmara Municipal, da tipologia da infraestrutura ou equipamento de utilização coletiva existente, desde que seja mantida a finalidade genérica



da sua ocupação, e de tal facto não resulte agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes.

(...)

Artigo 63.º - Edificabilidade

1 — Nos UE aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Manutenção dos alinhamentos, afastamentos, e forma de relação dos edifícios com o espaço público, presentes em mais de um terço dos edifícios da frente edificada consolidada em que se insere a pretensão;

b) Os parâmetros seguintes, nos casos em que se verifique a ausência ou a impossibilidade de definir as características morfotipológicas referidas na alínea anterior:

i) Índice de utilização do solo máximo de 1.40;

ii) Índice de impermeabilização do solo máximo de 80 %;

iii) alinhamentos determinados pelas características das vias, existentes ou propostas, de acordo com o previsto no Capítulo V.

2 — Admitem-se edificações que excedam até 50 % o índice de utilização do solo fixado no número anterior no caso de equipamentos de interesse público reconhecido pela Assembleia Municipal.

3 — Cada lote ou parcela deverá contemplar a área pavimentada necessária para acessos, cargas e descargas, e estacionamento, e a área restante ser objeto de ajardinamento e arborização.»



Figura 5: Extrato da Planta de Classificação e Qualificação do Solo do PDM

No que respeita ao **sistema de mobilidade e transportes**, a área de intervenção encontra-se integrada na rede rodoviária e na rede de mobilidade suave, estando classificada como uma zona de maior propensão pedonal.

As vias hierarquizadas que conformam a área de intervenção são as seguintes:

- vias distribuidoras locais: vias que aliam a função de circulação e de acesso local à função de estruturação urbana, constituindo uma rede complementada pelas Vias distribuidoras principais de nível 2;
- vias de acesso local, que correspondem às vias existentes e previstas que têm como função estabelecer a ligação aos prédios rurais ou urbanos que servem, conduzindo o tráfego de acesso local.

No Artigo 72º o PDM estabelece, relativamente às características físicas e operacionais das vias, as seguintes disposições:

«1 — A rede rodoviária do concelho deve ter as caraterísticas físicas e operacionais constantes no Quadro 2, do Anexo IV do presente regulamento, devendo as vias localizadas em meio urbano:

- a) Adotar soluções que minimizem conflitos entre a circulação viária e as atividades instaladas ou a instalar;



b) Integrar-se corretamente no ambiente urbano construído, compondo o espaço público na relação com o conjunto edificado ou a edificar;

c) albergar soluções técnicas de partilha de plataforma entre os diferentes meios de transporte, podendo adotar soluções que condicionem o tráfego mecânico.

2 — Quando se verificarem constrangimentos derivados do tecido urbano existente, a aplicação das características físicas e operacionais referidas no número anterior, deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

a) Espaços destinados a circulação pedonal;

b) Espaços destinados a circulação automóvel;

c) Espaços destinados a estacionamento automóvel;

d) Espaços destinados a ciclovias.

3 — Nas vias localizadas em zona urbana consolidada deve ser promovida a manutenção e continuidade das características físicas do espaço público existente, admitindo-se a não aplicação das características físicas constantes no Quadro 2, do Anexo IV do presente regulamento.

(...)»

Por seu turno, a **rede de mobilidade suave** «tem por objetivo promover a mobilidade pelos modos suaves, através da implementação de corredores e áreas de circulação pedonal e ciclável» (n.º 1 do Artigo 76º) com os seguintes pressupostos (n.º 3 do artigo 76º):

«a) Privilegiar a circulação a pé em áreas urbanas com maior propensão pedonal tais como áreas de influência de interfaces de transportes e de equipamentos, zonas de comércio e de serviços, e zonas residenciais;

b) Garantir o acesso pedonal e, se possível o ciclável, a áreas de valor ambiental e patrimonial, tais como percursos ribeirinhos e florestais, e a áreas de valor arquitetónico, arqueológico, geológico e biológico;

c) Garantir o acesso ciclável aos interfaces de transportes, a equipamentos de utilização coletiva, a zonas de comércio e de serviços, a zonas escolares, e a zonas residenciais;

d) Otimizar a ligação entre os percursos pedonais e cicláveis existentes ou propostos, às respetivas redes envolventes de transportes públicos.»



Figura 6: Extrato da Planta de Sistema de Mobilidade e Transportes do PDM

A única referência no que respeita ao **sistema patrimonial** é a sua integração na Zona de maior propensão pedonal já referida.



Figura 7: Extrato da Planta do Sistema Patrimonial do PDM

Quanto ao **zonamento acústico**, a área encontra-se totalmente integrada em zona mista, sendo as vias envolventes as únicas zonas de conflito a registar. De referir, todavia, a existência de duas escolas na envolvente imediata da área de intervenção, as quais constituem zonas sensíveis.



Figura 8: Extrato da Planta de Zonamento Acústico do PDM

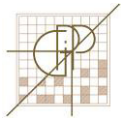
b) Condicionantes.

A área de intervenção do Plano não apresenta servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

5. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO

A Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (ARUEAV) foi originalmente aprovada, sob proposta da Câmara Municipal, pela Assembleia Municipal em 5 de junho de 2015, tendo sido publicada em Diário da República (2.ª série, N.º 117) através do Aviso n.º 6826/2015 de 18 de junho. O respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), instrumento de programação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a ARUEAV foi aprovado pela Assembleia Municipal de Valongo em 3 de maio de 2018, e publicado na 2ª série do Diário da República através do Aviso n.º 6800/2018, de 21 de maio.

Posteriormente, e com a deliberação de elaboração do Plano de Pormenor do Centro Direcional, a Câmara Municipal decidiu proceder à alteração da delimitação da ARUEAV, alteração essa que foi aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo em 8 de outubro de 2018 e publicada na 2ª série do Diário da República através do



Aviso n.º 15410/2018, de 24 de outubro. Atualmente, encontra em processo de alteração o PERU, de forma a integrar na programação da ORU a área adicionada.

A área do Plano de Pormenor encontra-se totalmente integrada na ARUEAV e a proposta de PERU assume os objetivos definidos para o Plano na programação estratégica para a área, definindo uma nova operação, denominada de “Centro Direcional de Valongo” (designação retirado do nome do plano), que inclui todas as intervenções a definir e a executar no âmbito deste Plano.

A proposta de PERU para a área em causa indica ainda as principais intervenções a realizar, e que são as seguintes:

«Na vertente de Edifícios (E(CDV)):

- E(CDV).01: Novos edifícios:

Esta ação corresponde à construção de edifícios (residenciais e terciários de raiz ou outros usos) definidos no PPCDV, no âmbito da estruturação de um vazio urbano existente no espaço central da cidade para a criação de centro cívico e direcional de Valongo.

Estes edifícios em conjunto com os equipamentos e espaços verdes e urbanos dotarão o centro direcional a criar de multifuncionalidade, e contribuirão substancialmente para uma nova imagem da área central de Valongo de referência local e supralocal e para a viabilização física e financeira de toda a estruturação urbana necessária a executar.

(...)

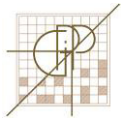
Na vertente de Equipamentos coletivos (Ec(CDV)):

- Ec(CDV).01: Paços do Concelho:

Esta ação corresponde à construção do novo edifício dos Paços do Concelho de Valongo definido no PPCDV, no âmbito da estruturação de um vazio urbano existente no espaço central da cidade para a criação de centro cívico e direcional de Valongo.

Este novo edifício dos Paços do Concelho de Valongo agregará os principais serviços municipais distribuídos pelo concelho e será uma das principais referências da identidade do Município e na nova imagem da área central de Valongo. Além da melhoria do funcionamento dos serviços municipais, este edifício, em conjunto com um espaço público que lhe estará associado, contribuirá assim definitivamente para a projeção da cidade e do concelho de Valongo e para a dinamização da reabilitação de toda a área central da cidade.

(...)



Na vertente de Espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (Euv(CDV)):

- *Euv(CDV).01: Praça Cívica:*

Criação de grande espaço cívico associado à nova Câmara Municipal de Valongo e áreas de lazer e enquadramento definidos no PPCDV, a criar no âmbito da estruturação de um vazio urbano existente no espaço central da cidade para a criação de centro cívico e direcional de Valongo. Estes novos espaços urbanos de utilização coletiva serão dotados de diferentes valências para albergar eventos culturais, cívicos e de sociabilização, e serão uma das principais referências da identidade do Município e da na nova imagem da área central de Valongo.

De referir que esta ação implicará a absorção da área atualmente ocupada pelo parque de estacionamento existente junto ao Vallis Longus. Como tal, a ação Iu.03 Requalificação e ampliação do parque de estacionamento programada na ORUEAV aprovada em maio de 2018 será eliminada, sendo substituída pela seguinte, identificada como Iu(CDV).01 Reperfilamento da Av. Emídio Navarro.

(...)

Na vertente de Infraestruturas urbanas (Iu(CDV)):

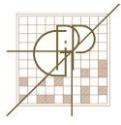
- *Iu(CDV).01 Alargamento/Reperfilamento da Av. Emídio Navarro:*

Esta ação corresponde ao reperfilamento e requalificação da Av. Emídio Navarro definida no PPCDV, e destina-se a requalificar esta via nas suas novas funções de apoio direto ao novo centro cívico e a reforçar a oferta de estacionamento existente nesta avenida em compensação da eliminação do parque de estacionamento existente junto ao Vallis Longus, na sequência da ação Euv(CDV).01: Praça Cívica. Nesta intervenção será também prevista o aumento da área destinada à feira semanal de Valongo, compensando de igual modo a área de feira que funciona atualmente no parque de estacionamento referido.

(...)

- *Iu(CDV).02 Alargamento/Reperfilamento da rua do Norte, da rua Visconde Oliveira do Paço e da rua Lameira Ferreira:*

Esta ação corresponde ao alargamento e reperfilamento da rua Visconde Oliveira do Paço e da rua Lameira Ferreira definido no âmbito do PPDCD, destinado a "resolver o grave problema do estrangulamento, viário e pedonal, do acesso à Escola Secundária de Valongo" através do "aumento da mobilidade na área, melhorando a acessibilidade entre o centro da cidade e este equipamento, e ao mesmo tempo a diminuição de conflitos entre o peão e o automóvel incrementando os níveis de segurança sobretudo para as utilizações pedonais (passeios e iluminação)."



(...)

- *Iu(CDV).03 Abertura de novas vias:*

Esta ação corresponde à abertura de vias a executar definidas pelo PPCDV, que permitirão resolver o problema da acessibilidade e mobilidade local, face às limitações e restrições físicas ao reperfilamento da rua Lameira Ferreira e da travessa Lameira Ferreira, e garantir acessos aos novos edifícios a criar, previstos na ação E(CDV).01: Novos edifícios.

(...)

- *Alargamento da incidência ação Iu.04 Reforço e modernização das redes de infraestruturas básicas às vias existentes e a executar no âmbito do PPCDV em elaboração.»*



III. CONDICIONANTES LEGAIS

1. REDE ELÉTRICA

A definição das áreas de proteção da rede de baixa tensão e o seu regime de uso e ocupação são regulados pelo Decreto-Lei n.º 90/84, de 26 de dezembro.



IV. PROPOSTA DE PLANO

1. MODELO TERRITORIAL

O modelo territorial apresentado, a desenvolver através da proposta de desenho urbano e em função das necessidades específicas a identificar pela Câmara Municipal no que respeita ao edifício dos Paços de Concelho, estabelece a localização e distribuição preferencial das áreas a afetar aos diferentes usos em acordo com os objetivos do Plano.

Em primeiro lugar, é estabelecida a necessidade de reperfilar as vias que conformam o Plano, na perspetiva da melhoria da acessibilidade. Neste sentido, é prioritária a intervenção na rua Visconde Oliveira do Paço, com vista a melhorar o acesso à Escola Secundária de Valongo, bem como diminuir os conflitos existentes atualmente. A avenida Emídio Navarro, por seu turno, deverá ser intervencionada na perspetiva de diminuir o carácter viário, tornando-a mais uma alameda, bem como dar-lhe condições para vir a acolher as feiras semanais. Verifica-se ainda que o funcionamento do sistema viário global aconselha à criação de uma ligação norte sul, entre a avenida Emídio Navarro e a rua Visconde Oliveira do Paço, a qual servirá ainda para a criação de acessos aos edifícios a prever na área mais a nascente do Plano.

Por seu turno, a criação de um espaço público de referência e representação obriga à afetação de uma área considerável a este uso. Este espaço público, que deverá acolher diferentes funções, deverá contemplar zonas específicas para apropriação pelos diversos usos: espaços de representação e cidadania, zonas de estadia e convívio multigeracional, espaço para a realização de eventos públicos, entre outros, bem como incluir áreas verdes que melhorem o conforto bioclimático e assegurem a manutenção de uma área permeável considerável. Este espaço deverá ainda articular os equipamentos existentes entre si e com os novos usos a introduzir com a proposta de plano. A arborização deverá, sempre que possível, manter as espécies existentes, e na plantação de novas árvores deve ser dada prioridade a espécies autóctones.

A localização prevista para o novo equipamento administrativo pretende também ela articular os diferentes usos já em presença neste tecido urbano,



servindo ainda de charneira entre as zonas públicas e de representação – o grande espaço público a criar – e a área a afetar aos usos de carácter privado, destinada a edifícios de habitação coletiva, comércio e serviços.

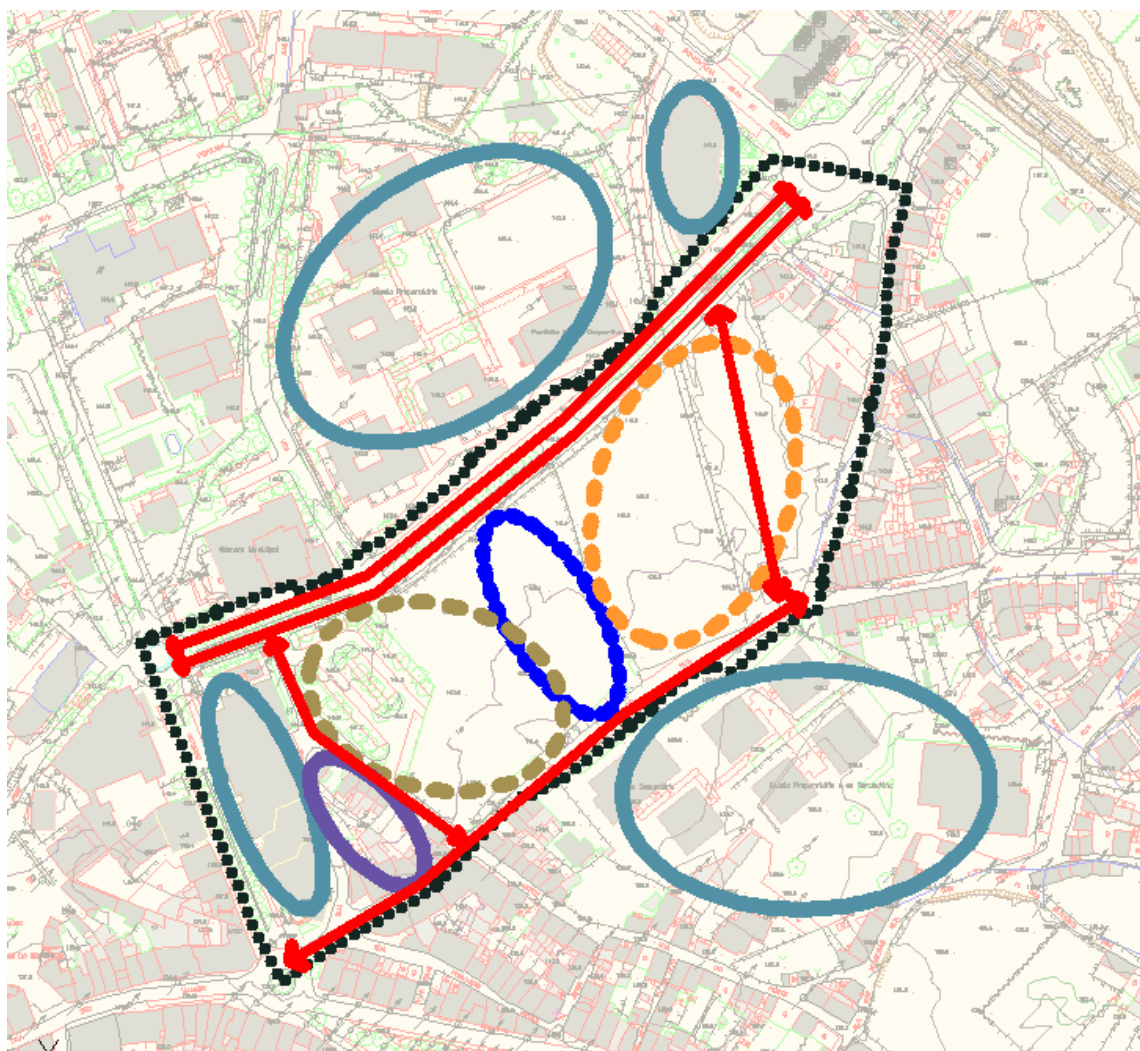


Figura 9 – Modelo Territorial da área de intervenção

2. PROPOSTA DE OCUPAÇÃO

Zonamento

Do ponto de vista da classificação e qualificação do solo, a área do Plano integra-se em solo urbano, correspondendo às categorias estabelecidas no Plano Diretor Municipal de Valongo de Espaços Centrais, Espaços de Uso Especial e Espaços Residenciais, e estabelecendo as seguintes subcategorias:



- a) Espaços centrais:
 - i) Equipamento administrativo;
 - ii) Habitação coletiva;
 - iii) Usos mistos;
- b) Espaços de uso especial;
- c) Espaços residenciais;
- d) Vias.

Parcela destinada ao equipamento administrativo

Esta área inclui o atual parque de estacionamento e a designada parcela 2 na situação fundiária atual, e integra a área afeta à edificação do novo edifício dos Paços de Concelho e a área onde se desenvolve a praça que constituirá o novo grande espaço público da cidade. O desenho desta área é da responsabilidade da equipa que terá a seu cargo o projeto de arquitetura do futuro edifício da Câmara Municipal, tendo em conta os objetivos de criação de uma nova centralidade e da melhoria da imagem urbana do centro de Valongo.

O espaço público a criar deverá acolher um leque alargado de utilizações, permitindo desde espaços de estadia, leitura e encontro intergeracional a espaços de representação e abertos a manifestações de cidadania. Assim, o projeto a desenvolver deverá atender às vocações dos diferentes espaços, procurando soluções de compatibilidade entre as diferentes áreas, promovendo ainda a articulação com o tecido urbano envolvente, em particular com os equipamentos escolares contíguos. Na sua conceção, deverão ainda ser tidos em conta aspetos relacionados com a eficiência ambiental, conforto bioclimático e redução de custos de manutenção.

Pretende-se também que o futuro edifício da Câmara Municipal tenha idênticas preocupações no que respeita à eficiência ambiental, adotando ainda materiais que sejam de alguma forma representativos da economia circular e da identidade da região.



Arruamentos

O Plano prevê o reperfilamento de vias e a abertura de um novo arruamento. É de referir que os perfis propostos pelo Plano poderão ser alterados em função do estudo de tráfego global que está a ser realizado para a cidade.

A proposta de reperfilamento da avenida Emídio Navarro prevê a alteração da faixa de rodagem de quatro para duas vias, integrando ainda uma ciclovia bidirecional, a qual irá articular-se com a ciclovia em projeto junto à linha ferroviária. Pretende-se ainda que o novo perfil permita uma maior flexibilidade na utilização da avenida para a feira semanal, a qual, devido à criação do novo espaço público que inclui a área do parque de estacionamento, terá de ser deslocada. Assim, o novo perfil da avenida tem em conta os seguintes pressupostos:

- Capacidade de albergar a feira semanal, permitindo a eventual circulação em uma ou nas duas vias;
- Alargamento dos passeios, de forma a permitir a arborização contínua em alinhamento;
- Aumento da capacidade de estacionamento no lado norte;
- Criação de corredor para ciclovia;
- Eliminação do separador central, conseguindo-se assim o espaço necessário para o reperfilamento e a transferência da arborização para os passeios, de forma a melhorar a eficácia enquanto elemento de conforto climático.

No caso da rua Visconde Oliveira do Paço, o reperfilamento tem como objetivo a constituição de duas vias com o mesmo sentido, uma das quais para ser utilizada como acesso à bolsa de estacionamento e "*kiss and ride*", de forma a diminuir os conflitos atualmente existentes junto à Escola Secundária de Valongo nas horas de entrada e saída de alunos.

O novo arruamento terá dois sentidos, permitindo a ligação entre a Escola Secundária de Valongo e a avenida Emídio Navarro, com a rua Lameira Ferreira a passar a ter um carácter condicionado.



Edificado

Os novos edifícios são servidos pelo arruamento a criar, com uma orientação norte sul, e com o acesso ao estacionamento em cave a realizar-se através de um acesso integrado no lote, oposto ao arruamento principal. Os novos volumes terão três pisos acima da cota de soleira, devendo o projeto dos edifícios contíguos ser articulado no que respeita aos alinhamentos verticais e horizontais e ritmo de fenestração, assim como aos materiais a utilizar.

A implantação dos edifícios permite a criação de uma área de espaço público no novo arruamento através do alargamento do passeio a poente. Pretende-se depois que as áreas opostas a este arruamento sejam fortemente arborizadas, podendo a área adjacente ao futuro edifício dos Paços do Concelho constituir um espaço complementar a este e à nova praça.

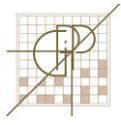
O piso térreo destes edifícios poderá ser ocupado por comércio e serviços.

3. USO DO SOLO

A distribuição dos usos do solo na área do Plano é a seguinte:

Usos	área
equipamento administrativo	2 736,59
equipamento/ comércio/ serviços	3 519,96
habitação coletiva	5 354,75
habitação unifamiliar	6 475,57
arruamento principal	5383,16
arruamentos secundario	4130,06
arruamento partilhado	1470,11
estacionamento	2668,57
ciclovias	795,51
caldeiras	1609,67
passeios e praças	21896,05
TOTAL	56040,00

Tabela 4 – Distribuição de usos na área do Plano



V. AVALIAÇÃO E MONITORIZAÇÃO DO PLANO E SISTEMA DE INDICADORES.

A permanente avaliação da adequação e concretização da disciplina consagrada nos planos territoriais é uma obrigação das entidades responsáveis pela sua elaboração, podendo mesmo, em acordo com o estabelecido no artigo 188º do RJIGT, fundamentar propostas de alteração do plano ou dos seus mecanismos de execução, de forma a:

- *«Assegurar a concretização dos fins do plano;*
- *Garantir a criação ou alteração coordenada das infraestruturas e dos equipamentos;*
- *Corrigir distorções de oferta no mercado imobiliário;*
- *Garantir a oferta de terrenos ou lotes destinados a edificações com rendas ou custo controlados;*
- *Promover a melhoria da qualidade de vida e a defesa dos valores ambientais e paisagísticos.»*

Para tal, para além de promover a monitorização permanente do Plano, a Câmara Municipal está ainda obrigada a elaborar, de quatro em quatro anos, um Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT) a nível local, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal e a discussão pública por um período não inferior a 30 dias.

O REOT traduz o balanço da execução dos planos territoriais objeto de avaliação, fundamentando uma eventual necessidade de revisão.

Pretende-se que esta monitorização seja a mais objetiva possível, sendo por isso desejável a construção de indicadores que permitam a recolha de informação desde o momento base (a publicação do Plano).



Objetivo	Indicador
Monitorização geral	População residente
	N.º de fogos
Monitorização do grau de execução	Execução da unidade de execução
	Taxa de execução das obras com encargo exclusivo da CM (área/n.º)
	N.º de licenças emitidas (por uso e por tipo de operação urbanística)
Monitorização das transformações do uso do solo	Áreas predominantemente residenciais
	Áreas de equipamentos públicos
	Áreas de espaços públicos



VI. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ENCARGOS ESTIMADOS

Na estimativa dos encargos consideraram-se apenas as ações em que a Câmara Municipal terá participação, excluindo-se deste modo os encargos relativos à execução da Unidade de Execução, uma vez que a esta se processa por iniciativa dos interessados. Considera-se que os eventuais encargos relativos à execução das infraestruturas e dos espaços verdes na unidade de execução, caso o sistema de execução venha a ser de cooperação ou de imposição administrativa, serão cobertos através da redistribuição de benefícios.

Por outro lado, é de referir que a maior parte das ações indicadas ultrapassam, em impacto e influência, a área do Plano de Pormenor, tratando-se de equipamentos ou áreas de abrangência municipal. É o caso da criação da nova praça e do edifício dos Paços do Concelho, que servirá a cidade e o Município.

Assim, os encargos para a Câmara Municipal decorrem da execução das ações indicadas no quadro seguinte, distinguindo as de âmbito local (o do Plano) das de âmbito supralocal (as que têm impacto na cidade e no concelho):

Ação	Aquisição	Execução	Total
Ações de âmbito local			
Reperfilamento Av. Emídio Navarro	26 817,00 €	130 480,00 €	157 297,00 €
Rua do Norte	- €	47 390,00 €	47 390,00 €
Reperfilamento Rua Visconde Oliveira do Paço	59 891,00 €	30 740,00 €	90 631,00 €
Total	86 708,00 €	208 610,00 €	295 318,00 €
Ações de âmbito municipal			
Equipamento administrativo e praça	1 396 441,98 €	6 000 000,00 €	7 396 441,98 €
Total	1 396 441,98 €	6 000 000,00 €	7 396 441,98 €
TOTAL	1 483 149,98 €	6 208 610,00 €	7 691 759,98 €

Tabela 5 – Estimativa de encargos com a execução do Plano



2. SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

Interessa aqui justificar a sustentabilidade económica e financeira das ações que constituem encargo da Câmara Municipal de Valongo.

Não havendo ainda um fundo municipal (como é o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística previsto no n.º 4 do art.º 62.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, em que se possam consignar as receitas para fins urbanísticos, exceção feita às unidades de execução), teremos de nos socorrer de outras receitas para suportar os encargos com a execução do Plano de Pormenor, particularmente o Orçamento Municipal como pilar do suporte do investimento público. As receitas provenientes das taxas de licenciamento e obras são, por natureza, as fontes de receitas com maior ligação direta ao investimento urbanístico.

Considerando que as receitas geradas pela dinâmica de urbanização e edificação podem ser insuficientes face ao investimento necessário, uma vez que têm uma característica de variabilidade significativa em função das alterações de conjuntura do mercado imobiliário, poderá ser necessário o recurso a receitas provenientes de impostos, como sejam o imposto municipal sobre imóveis, a derrama ou o imposto único de circulação, que devem ser direcionados para a execução do plano de pormenor na proporção da prioridade deste no cômputo dos investimentos previstos no município.

Constituem receitas estimadas com a execução do Plano a TRIU a obter (considerando a redução prevista por se tratar de uma intervenção prevista na Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo) e o acréscimo de IMI anual previsto com a construção dos novos edifícios.

TRIU	89 524,71 €
IMI (anual)	9 110,28 €
TOTAL	98 634,99 €

Tabela 6 – Estimativa de receitas com a execução do Plano

É ainda de prever o direcionamento de verbas no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Valongo, nomeadamente no âmbito da mobilidade sustentável (caso do reperfilamento da avenida Emídio Navarro e da rua



Visconde Oliveira do Paço, nas áreas afetas à mobilidade suave) e da regeneração urbana, financiamento este que poderá ir até 85% dos encargos suportados com as ações elegíveis.

Relativamente às ações de âmbito municipal, como é o caso da construção do edifício dos novos Paços do Concelho e da praça adjacente, está prevista a contratualização de uma operação de financiamento (empréstimo a longo prazo) junto das instituições de crédito, que não ultrapasse o limite previsto na lei, para aplicação nos investimentos em apreço. Caso o dito financiamento se demonstre insuficiente, serão canalizadas outras receitas próprias inscritas no Orçamento Municipal. As despesas relativas aos investimentos subjacentes às ações de âmbito municipal, correspondentes aos anos 2019 e seguintes, encontram-se devidamente inscritas no Plano Plurianual de Investimentos da Autarquia.



VII. SISTEMA DE EXECUÇÃO E MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

1. PRINCÍPIOS GERAIS

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) estabelece, no seu artigo 146.º, que o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração de outras entidades, sejam elas públicas ou privadas, através dos sistemas de execução nele definidos e com o recurso a unidades de execução, sem prejuízo de, em situações especiais, o plano possa ser executado fora de sistema de execução.

A Lei de Bases Gerais das Políticas Públicas de Solo, do Ordenamento do Território e do Urbanismo classifica, neste contexto, a execução dos planos em sistemática e assistemática, conforme se realiza ou não no âmbito de unidades de execução.

Neste enquadramento, a execução do presente plano de pormenor reveste duas formas distintas:

- Execução assistemática, por meio de operações urbanísticas tal como definidas no regime jurídico de urbanização e edificação (n.º 3 do artigo 147.º do RJIGT), e sem prejuízo do disposto no regulamento do Plano para a categoria de solo em que se integram, quando os prédios objeto destas operações correspondam a edifícios existentes;
- Execução sistemática abarcando os prédios incluídos na unidade de execução considerada, através dos sistemas de execução de iniciativa dos interessados, ou de cooperação ou de imposição administrativa (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT).

No caso da execução sistemática, e no âmbito da unidade de execução, preveem-se mecanismos de perequação na repartição dos encargos e benefícios inerentes à operação urbanística em causa.



2. A EXECUÇÃO NO ÂMBITO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

O Plano define uma única unidade de execução, englobando parte de duas parcelas existentes, para a qual se estabelece como sistema de execução o de iniciativa dos interessados, podendo ser de cooperação ou imposição administrativa caso necessário.

Preferencialmente, a unidade de execução será sujeita previamente a uma operação de emparcelamento dos prédios que as constituem. Na fase seguinte será objeto de uma operação de loteamento da qual resultarão os lotes identificados na Planta de Transformação Fundiária.

3. DISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Para a unidade de execução definiu-se uma **edificabilidade média**, calculada pelo quociente da área de construção máxima admitida e a área da unidade de execução, e que assume o valor de $Imu=0,99$.

A **área de cedência média** (ACM) assumida é a resultante do quociente entre a área a integrar o domínio público e a área de construção máxima admitida na unidade de execução, fixando-se em $0,54 \text{ m}^2$ de terreno por cada m^2 da área total de construção.

No quadro seguinte procedeu-se à simulação da redistribuição dos encargos e benefícios relativos à edificabilidade e cedência na unidade de execução, considerando a concretização da edificabilidade máxima admitida.



Prédios Abrangidos pela Perequação			DAC	Lotes atribuídos	DCC	Diferença DCC-DAC	ACA	ACC	Diferença ACC-ACA
Nº	Área Total (m²)	Área abrangida pela UE (m²) *	(m² de construção)				(m² de terreno)		
P05 **	7 846	7 160,00	7 106	L1 e L2	7 106,00	0	3 840,79	4 452,00	611,21
P06	5 987	5 647,00	5 610	L3 e L4	5 610,00	0	3 032,21	2 421,00	-611,21
Total	13 833,00	12 807,00	12 716,00		12 716,00	0,00	6 873,00	6 873,00	0,00
* área medida na planta									
** acresce 570m2 de proptocolo anterior									
*** cedência total por área de construção máxima admitida									
Área de Construção Total						IMU	Cedência Total		ACM***
12 716,00						0,99	6 873,00		0,54

DAC	direito abstrato de construção, correspondente ao produto da área do prédio integrada na UE e do IMU
DCC	direito concreto de construção, correspondente à edificabilidade concreta que o Plano admite para o prédio em questão
ACA	área de cedência abstrata, correspondente ao produto da edificabilidade concreta e da ACM
ACC	área de cedência concreta, correspondente à cedência concreta que o Plano estabelece para o prédio em questão

Tabela 7 – Aplicação de mecanismos perequativos na unidade de execução

Também a **repartição dos encargos de urbanização** (c) será feita em função da área de construção de cada um dos proprietários, com os encargos a corresponder à abertura do arruamento e respetiva infraestruturização.

Caso seja necessário proceder a compensações pela aplicação dos mecanismos perequativos em cada Unidade de Execução, estas podem ser determinadas com recurso a uma expressão do tipo seguinte, a adicionar à taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, e sem prejuízo de ser adotada outra forma de cálculo mais adequada:

$$\text{Comp.} = [(C_m \times A_c - C_e) \times V] + [(I_{ui} - I_{um}) \times A_i \times P] + (C_{mig} \times A_i - C_i) + (C_{mil} \times A_i)$$

Em que,

- A_c – área de construção do prédio i ;
- A_i – área do prédio i ;
- C_e – cedência efetiva do prédio;
- C_i – custo das infraestruturas gerais e locais realizadas pelo promotor;
- C_m – cedência média;
- C_{mig} – custo médio das infraestruturas urbanísticas gerais do plano por m² de A_i ;
- C_{mil} – custo médio das infraestruturas urbanísticas locais do plano por m² de A_i ;
- Comp. – compensação a pagar (se positivo) à Câmara ou a receber (se negativo);
- Dcc – direito concreto de construção possível no prédio i ;
- I_{um} – índice de utilização médio da Unidade de Execução
- I_{ui} – índice de utilização do prédio em função do direito concreto de construção;



P – valor médio do terreno por m² de Ac (a determinar através de avaliação imobiliária);

V – preço/m² de terreno não urbanizado na zona (a determinar através de avaliação imobiliária).



GIPP, Lda.

Gestão Integrada de Projectos e Planeamento



PP do Centro Direcional de Valongo

Valongo, maio 2019