



Proposta de Plano - Regulamento

Setembro de 2019



ÍNDICE

Capítulo I - Disposições Gerais	3
Artigo 1º - Objeto e Âmbito Territorial	3
Artigo 2º - Objetivos	3
Artigo 3º - Instrumentos de Gestão Territorial em vigor	4
Artigo 4º - Conteúdo Documental	4
Artigo 5º - Definições	5
Capítulo II - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	6
Artigo 6º - Âmbito	6
Capítulo III - Uso do Solo e Conceção do Espaço	7
Secção I - Disposições Comuns	7
Artigo 7º - Estacionamento	7
Artigo 8º - Zonamento Acústico	7
Secção II - Classificação e Qualificação do Solo	7
Artigo 9º - Classificação do solo	7
Artigo 10º - Zonamento	7
Secção III - Uso do Solo e Edificação	8
Artigo 11º - Identificação	8
Artigo 12º - Equipamento administrativo	8
Artigo 13º - Equipamento / Comércio / Serviços	9
Artigo 14º - Habitação coletiva	9
Artigo 15º - Habitação unifamiliar	10
Secção IV - Espaços Públicos	11
Artigo 16º - Execução	11
Artigo 17º - Arruamentos Condicionados	11
Artigo 18º - Revestimentos	11
Artigo 19º - Arborização	12
Capítulo IV - Operações de Transformação Fundiária	13
Artigo 20º - Operações urbanísticas	13
Artigo 21º - Cedência ao Domínio Municipal	13
Capítulo V - Execução do Plano	14
Artigo 22º - Formas e Sistemas de Execução	14
Artigo 23º - Redistribuição de benefícios e encargos	14
Artigo 24º - Compensações	15
Artigo 25º - Fundo de Compensação	15
Artigo 26º - Avaliação de solo	16
Capítulo VI - Disposições Finais	17
Artigo 27º - Planos territoriais a observar	17
Artigo 28º - Entrada em vigor e vigência	17



Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Objeto e Âmbito Territorial

- 1- O presente Regulamento, elaborado de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas operações urbanísticas e as suas alterações, no âmbito do Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo, doravante designado por Plano.
- 2- As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na Planta de Implantação.

Artigo 2º

Objetivos

O Plano tem como objetivos:

- a) A estruturação de um vazio urbano no espaço central da Cidade;
- b) A criação de um centro cívico e direcional para a Cidade de Valongo, integrando funções residenciais e terciárias com equipamentos de referência;
- c) A disponibilização de área para a construção do edifício dos futuros Paços do Concelho;
- d) A criação de um espaço público de referência e representação na Cidade;
- e) A melhoria da acessibilidade entre o centro da cidade e a escola secundária de Valongo e diminuição dos conflitos entre o peão e o automóvel;
- f) O desenvolvimento de uma nova imagem urbana da cidade, contribuindo para o reforço da identidade dos residentes no concelho de Valongo.



Artigo 3º

Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

No território abrangido pelo Plano vigora o Plano Diretor Municipal de Valongo, publicado no Diário da República, 2.ª série, 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, e com as alterações introduzidas através do Aviso n.º 1639/2018, de 5 de fevereiro.

Artigo 4º

Conteúdo Documental

- 1- O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação, à escala 1:1000;
 - c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000.
- 2- Acompanham o Plano:
 - a) Relatório;
 - b) Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económico-financeira e Modelo de Redistribuição de Encargos e Benefícios;
 - c) Planta de Localização, à escala 1:10 000;
 - d) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, à escala 1:10 000;
 - e) Planta de Situação Existente, à escala 1:1000;
 - f) Planta de Trabalho, à escala 1:1000;
 - g) Planta de Infraestruturas, à escala 1:1000;
 - h) Perfis Longitudinais, à escala 1:500;
 - i) Perfis Tipo, à escala 1:100;
 - j) Planta da Situação Fundiária Atual, à escala 1:1000;
 - k) Planta de Transformação Fundiária, à escala 1: 1000;



GIPP, Lda.

Gestão Integrada de Projectos e Planeamento



PP Centro Direcional de Valongo

- l) Planta de Zonamento; à escala 1:1000;
- m) Declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos;
- n) Relatório de Recolha de dados acústicos;
- o) Ficha de dados estatísticos;
- p) Declaração comprovativa da inexistência de participações durante o período de discussão pública.

Artigo 5º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são adotados os conceitos técnicos estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.



Capítulo II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6º

Âmbito

Na área do Plano são observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública associadas:

- a) À linha de baixa tensão da rede elétrica que cruza a área do plano, a ser realocada em função do desenho urbano proposto;
- b) À Estrada Nacional N15.



Capítulo III

Uso do Solo e Conceção do Espaço

Secção I

Disposições Comuns

Artigo 7º

Estacionamento

- 1- Os parâmetros quantitativos mínimos de estacionamento privativo no interior da parcela ou lote são os definidos no Plano Diretor Municipal, nomeadamente na Secção V do Capítulo V do seu regulamento.
- 2- A dotação de estacionamento de uso público é a estabelecida na Planta de Implantação.

Artigo 8º

Zonamento Acústico

No que respeita à poluição sonora, a totalidade do solo urbano é classificada como zona mista nos termos do Regulamento Geral do Ruído, devendo implementar-se medidas de controlo de ruído que garantam um nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente exterior inferior aos máximos permitidos neste diploma.

Secção II

Classificação e Qualificação do Solo

Artigo 9º

Classificação do solo

O território do Plano está integrado na classe de solo urbano.

Artigo 10º

Zonamento

As categorias de espaço que integram a área do Plano são as definidas no Plano Diretor Municipal e compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaços centrais:



- i) Equipamento administrativo;
- ii) Habitação e/ou comércio e serviços;
- b) Espaços de uso especial;
- c) Espaços residenciais;
- d) Arruamentos.

Secção III

Uso do Solo e Edificação

Artigo 11º

Identificação

No território do Plano estabelecem-se os seguintes usos, em acordo com a Planta de Implantação:

- a) Equipamento administrativo;
- b) Equipamento/comércio/serviços;
- c) Habitação coletiva;
- d) Habitação unifamiliar;
- e) Espaços públicos:
 - i) Arruamentos principais;
 - ii) Arruamentos secundários;
 - iii) Arruamentos condicionados;
 - iv) Estacionamento;
 - v) Passeios e praças;
 - vi) Ciclovia
 - vii) Caldeiras de arborização.

Artigo 12º

Equipamento administrativo

- 1- Esta área destina-se à edificação do novo edifício dos Paços do Concelho.



- 2- A edificação deverá respeitar o limite do polígono de implantação definido na Planta de Implantação, bem como os valores máximos da altura da fachada, da área de implantação, da área de construção e do número de pisos definidos no quadro síntese da Planta de Implantação, podendo o número de pisos e a área de construção abaixo da cota de soleira e destinados a estacionamento serem superiores.
- 3- A escolha dos materiais a utilizar na edificação, em particular no revestimento, deve dar prioridade à utilização de materiais recicláveis, de baixa manutenção, e preferencialmente de produção local.
- 4- É permitida a construção de estacionamento no subsolo.

Artigo 13º

Equipamento / Comércio / Serviços

- 1- Esta área corresponde à edificação existente onde se localiza o Forum Vallis Longus, bem como estabelecimentos de comércio e serviços.
- 2- Apenas são permitidas obras de conservação e de reabilitação de edifícios, sem ampliação.

Artigo 14º

Habitação coletiva

- 1- Estas áreas correspondem aos lotes a constituir no âmbito da Unidade de Execução prevista.
- 2- Nestas áreas o uso dominante é o habitacional, admitindo-se como usos compatíveis o comércio e os serviços, devendo o acesso destes a partir do espaço público ser independente do da habitação.
- 3- Os limites máximos da área de implantação, da área de construção, do número de pisos, da altura de fachada e do número de fogos são os definidos no quadro síntese da Planta de Implantação.
- 4- Os projetos de arquitetura dos edifícios em lotes contíguos devem garantir a coerência arquitetónica do conjunto por eles formado, nomeadamente no que respeita aos alinhamentos horizontais formados por pisos e fenestração, ritmo de vãos, materiais e cores de revestimento.

- 5- Para efeito do número anterior, e sem prejuízo da possibilidade de execução conjunta, os projetos destes edifícios devem respeitar a matriz de composição plástica dos alçados definida no âmbito da Unidade de Execução.
- 6- As áreas de logradouro, quando existam, devem ser objeto de projeto de arranjos exteriores, o qual deve respeitar as seguintes condições:
 - i) Manutenção de uma área permeável mínima de 80%;
 - ii) Utilização de espécies arbóreas e arbustivas autóctones e com baixas necessidades hídricas.

Artigo 15º

Habitação unifamiliar

- 1- Estas áreas correspondem aos lotes e parcelas existentes, cujo uso dominante é a habitação unifamiliar.
- 2- Admitem-se como usos compatíveis os serviços e o comércio.
- 3- Apenas se admitem obras de reabilitação das edificações existentes sem ampliação, exceto por razões de segurança, de salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos.
- 4- Nas parcelas cuja edificação se encontra em estado de ruína admite-se a edificação nas condições anteriores a este estado, sem prejuízo no número anterior.
- 5- Nos casos em que não seja possível determinar as condições anteriores ao estado de ruína, é permitida a edificação com um índice de ocupação do solo de 0,8 e um número de pisos igual ao das edificações adjacentes.
- 6- As áreas livres dos lotes ou parcelas, quando existam, devem manter uma área permeável mínima de 80%.



Secção IV Espaços Públicos

Artigo 16º

Execução

- 1- Os espaços públicos identificados na Planta de Implantação devem ser executados de acordo com o desenho constante desta e dos Perfis-Tipo, admitindo-se os ajustamentos e alterações decorrentes dos respetivos projetos.
- 2- Admitem-se ainda alterações aos Perfis-Tipo em função do estudo de tráfego global para a cidade.

Artigo 17º

Arruamentos Condicionados

Os arruamentos condicionados constituem vias onde a prioridade deve ser dada ao peão, apesar de poderem ser utilizados como acesso automóvel a edifícios, lotes e parcelas.

Artigo 18º

Revestimentos

Os materiais de revestimento a utilizar nos espaços públicos são indicativos, devendo em todo o caso contribuir para a valorização do espaço público, garantindo a coerência da intervenção na totalidade da área do Plano e favorecendo, sempre que possível, a infiltração das águas das chuvas e a diminuição do escoamento superficial:

- a) Arruamentos principais: betuminoso;
- b) Arruamentos secundários: granito;
- c) Arruamentos condicionados e estacionamento: granito;
- d) Passeios e praças:
 - i) Passeios: betão;
 - ii) Praça integrada na parcela afeta ao equipamento administrativo: material a definir em sede de projeto, privilegiando a durabilidade e baixa manutenção;



- e) Ciclovias: betuminoso com pigmento de cor vermelha ou ocre;
- f) Caldeiras de arborização: grelhas de enrelvamento entre as áreas afetadas ao plantio de árvores e arbustos.

Artigo 19º

Arborização

Na arborização dos espaços públicos devem ser utilizadas espécies arbóreas e arbustivas autóctones e com baixas necessidades hídricas, com o objetivo de promover a melhoria da qualidade do ar e do conforto bioclimático dos utilizadores.



Capítulo IV

Operações de Transformação Fundiária

Artigo 20º

Operações urbanísticas

- 1- As operações urbanísticas necessárias à execução do Plano concretizam-se no respeito pela reestruturação fundiária proposta na Planta de Transformação Fundiária.
- 2- É ainda permitido o emparcelamento de parcelas contíguas ou a sua subdivisão, mantendo os parâmetros de edificabilidade fixados para a parcela ou parcelas iniciais indicadas na Planta de Implantação.

Artigo 21º

Cedência ao Domínio Municipal

Nas obras de edificação e operações de loteamento, são cedidas à Câmara Municipal as parcelas de terreno identificadas como a integrar o domínio municipal na Planta de Transformação Fundiária.



Capítulo V

Execução do Plano

Artigo 22º

Formas e Sistemas de Execução

- 1- O Plano executa-se:
 - a) Por execução sistemática, no âmbito da unidade de execução delimitada na Planta de Implantação e na Planta de Transformação Fundiária, com o prévio emparcelamento dos prédios abrangidos, e através do sistema de iniciativa dos interessados ou, caso necessário, de cooperação ou imposição administrativa;
 - b) Por execução não sistemática, através das operações urbanísticas definidas no regime jurídico de urbanização e edificação, no território do Plano não abrangido por unidade de execução.
- 2- A execução da parcela EP1 é precedida da transferência de propriedade para o Município, a realizar através de expropriação em acordo com o Código de Expropriações e o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
- 3- A ocupação processar-se-á em acordo com o parcelamento definido pelo Plano, sem prejuízo do disposto no Artigo 20º.
- 4- Enquanto não for concretizada a unidade de execução, admite-se a manutenção dos usos e atividades existentes.

Artigo 23º

Redistribuição de benefícios e encargos

- 1- Os mecanismos de perequação a aplicar na unidade de execução são os seguintes:
 - a) Edificabilidade média da unidade de execução, definida pelo índice médio de utilização (Imu): 0,99;
 - b) Cedência média com o valor de 0,54 m² de terreno por m² de construção, considerando a edificabilidade máxima admitida pelo presente plano mesmo que não seja concretizada;



- c) Encargo médio com a urbanização, definido pelo total dos encargos com a execução das infraestruturas urbanísticas por m² de construção.
- 2- Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

Artigo 24º

Compensações

Caso seja necessário proceder a compensações pela aplicação dos mecanismos perequativos, estas podem ser determinadas com recurso a uma expressão do tipo seguinte, a adicionar à taxa de reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU) definida em regulamento municipal exclusivamente para a área da unidade de execução:

$$\text{Comp.} = [(Cm \times Ac - Ce) \times V] + [(Iui - Ium) \times Ai \times P] + (Cmig \times Ac - Ci) + (Cmil \times Ai)$$

Em que,

- Ac – área de construção do prédio i;
- Ai – área do prédio i;
- Ce – cedência efetiva do prédio;
- Ci – custo das infraestruturas gerais e locais realizadas pelo promotor;
- Cm – cedência média;
- Cmig – custo médio das infraestruturas urbanísticas gerais do plano por m² de Ac;
- Cmil – custo médio das infraestruturas urbanísticas locais do plano por m² de Ac;
- Comp. – compensação a pagar (se positivo) à Câmara ou a receber (se negativo);
- Dcc – direito concreto de construção possível no prédio i;
- Ium – índice de utilização médio da Unidade de Execução
- Iui – 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).

Artigo 25º

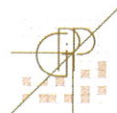
Fundo de Compensação

Caso necessário, é criado um fundo de compensação para a 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.

Artigo 26º

Avaliação de solo

- 1- A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada propriedade e os usos admitidos pelo Plano.
- 2- A avaliação do solo atende:
 - a) À edificabilidade média correspondente a cada propriedade;
 - b) Aos encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade referida na alínea anterior, a serem deduzidos no valor da edificabilidade média;
 - c) Ao valor de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.



GIPP, Lda.

Gestão Integrada de Projectos e Planeamento



PP Centro Direcional de Valongo

Capítulo VI Disposições Finais

Artigo 27º

Planos territoriais a observar

- 1- As disposições do presente Plano prevalecem sobre quaisquer disposições do Plano Diretor Municipal de Valongo.
- 2- Em tudo o que estiver omissa, aplicar-se-á o disposto no Plano Diretor Municipal de Valongo.

Artigo 28º

Entrada em vigor e vigência

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

Valongo, setembro 2019

