

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the name "Kensley" written below it.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO (PUZIEC)

PROPOSTA DE PLANO – VERSÃO FINAL / REGULAMENTO

maio, 2021



Câmara Municipal de Valongo
Divisão de Planeamento, Inovação e Apoio ao Investimento (DIPAI)
Rua Aldeia dos Lavradores, 240 | 4445-640 Ermesinde



GIPP, LDA
Gestão Integrada de Projectos e Planeamento, Lda
Est. Exterior da Circunvalação, 3846-1º | 4435-183 Rio Tinto

ÍNDICE:

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Artigo 1.º Objeto e Âmbito	5
Artigo 2.º Objetivos	5
Artigo 3.º Instrumentos de Gestão Territorial em vigor	5
Artigo 4.º Conteúdo Documental	5
Artigo 5.º Definições	6
Artigo 6.º Preexistências	7

CAPÍTULO II Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 7.º Identificação	7
Artigo 8.º Regime	8

CAPÍTULO III Uso do Solo e Conção do Espaço

Secção I Zonamento

Artigo 9.º Classificação do solo	8
Artigo 10.º Qualificação do solo	8

Secção II Disposições Comuns

Artigo 12.º Condições gerais de edificabilidade	9
Artigo 13.º Edificabilidade de um prédio	9
Artigo 14.º Combate a incêndios	9
Artigo 15.º Usos interditos	10
Artigo 16.º Valorização ambiental e paisagística	10
Artigo 17.º Depósito de materiais	10

Secção III Disposições Específicas

Subsecção I Áreas de instalação de indústrias e empresas

Artigo 18.º Usos	10
Artigo 19.º Regime de edificabilidade	10
Artigo 20.º Controlo ambiental	11
Artigo 21.º Estacionamento de pesados	11

Subsecção II Áreas de serviços

Artigo 22.º Usos	11
Artigo 23.º Regime de edificabilidade	11

Subsecção III Área do Porto Seco

Artigo 24.º Usos	12
Artigo 25.º Regime de edificabilidade	12

Subsecção IV Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas

Artigo 26.º Usos	12
Artigo 27.º Regime de edificabilidade	12

Subsecção V Corredores verdes de conectividade

Artigo 28.º Usos	12
Artigo 29.º Regime de edificabilidade	13

Subsecção VI Espaços verdes de enquadramento

Artigo 30.º Usos	13
Artigo 31.º Regime de edificabilidade	13

Subsecção VII Espaços de Uso Especial- Espaço de infraestruturas estruturantes

Artigo 32.º Usos	13
Artigo 33.º Rede rodoviária local	13

CAPÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO	14
Artigo 34.º Formas de Execução	14
Artigo 35.º Sistemas e Prazos de Execução	14
Artigo 36.º Cedências ao domínio municipal	14
Artigo 37.º Redistribuição de benefícios e encargos	15
Artigo 38.º Compensações	15
Artigo 39.º Avaliação de solo	16
Artigo 40.º Fundo de compensação	16
CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	16
Artigo 41.º Omissões	16
Artigo 42.º Entrada em vigor e vigência	16

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Artigo 1.º Objeto e Âmbito

1. O presente Regulamento estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no âmbito do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial do Campo, que adiante se designa por Plano ou PUZIEC.
2. As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na Planta de Zonamento.

Artigo 2.º Objetivos

O Plano resulta da estratégia estabelecida no Plano Diretor Municipal de Valongo e decorre do aproveitamento do potencial de localização geoestratégica conferido pelo nó das A4 e A41 para a instalação de unidades empresariais que careçam de elevados níveis de acessibilidade rodó e ferroviária e grande proximidade temporal a modos de exportação, tendo como principais objetivos:

- a) Incentivar a disponibilização de terrenos na forma e dimensão ajustadas ao acolhimento de novas atividades industriais e empresariais;
- b) Garantir a correta estruturação e infraestruturação da área empresarial;
- c) Garantir melhores condições de mobilidade urbana sustentada;
- d) Assegurar a dotação dos espaços verdes de utilização coletiva e dos equipamentos indispensáveis ao bom funcionamento e à qualificação ambiental e urbanística da Zona Industrial e Empresarial do Campo (ZIEC);
- e) Assegurar a equidade na repartição de benefícios e encargos inerentes à execução do plano;
- f) Operacionalizar a execução do plano e a gestão integrada da ZIEC.

Artigo 3.º Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

Sobre o território do PUZIEC incidem os seguintes programas e planos territoriais:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Plano Rodoviário Nacional 2000 (PRN2000);
- c) Plano 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).

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 5.º

Definições

O PUZIEC utiliza os conceitos técnicos constantes do decreto regulamentar sobre conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo e as definições e abreviaturas fixadas no Plano Diretor Municipal de Valongo e na demais legislação em vigor 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;

iv) 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 6.º Preexistências

1. Para efeitos do PUZIEC consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei.

2. São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do PUZIEC, os decorrentes de alienações promovidas pela Câmara Municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.

3. Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

a) Quando, pretendendo-se introduzir um novo uso, este respeite os usos previstos para a categoria de espaço em causa e:

i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação.

b) Quando, nos casos de habitação unifamiliar, pretendendo-se realizar obras de ampliação, estas sejam comprovadas e estritamente necessárias e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística, e com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da área de construção da edificação pré-existente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m².

4. Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção pré-existente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do PUZIEC.

CAPÍTULO II Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

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;

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;

g) Rede ferroviária;

h) Geodesia: Marcos geodésicos.

Artigo 8.º

Regime

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.

CAPÍTULO III

Uso do Solo e Conceção do Espaço

Secção I

Zonamento

Artigo 9.º

Classificação do solo

Para efeitos do disposto neste Regulamento, o território abrangido pelo Plano compreende a classe de espaço de solo urbano.

Artigo 10.º

Qualificação do solo

1. O solo urbano integra as seguintes categorias, conforme o definido na Planta de Zonamento:

a) Espaços de atividades económicas- Espaços industriais e empresariais:

- i) Áreas de instalação de indústrias e empresas;
 - ii) Áreas de serviços;
 - iii) Área do porto seco;
 - iv) Área de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas;
 - v) 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.

Secção II Disposições Comuns

Artigo 12.º Condições gerais de edificabilidade

1. Só serão licenciadas construções em prédio autónomo desde que:
- a) A sua dimensão e configuração sejam adequadas à ocupação pretendida, com boas condições de acessibilidade e integração paisagística;
 - b) Seja servido por via pública pavimentada com infraestruturas públicas de energia elétrica, abastecimento de água e de drenagem de águas residuais ou, caso alguma destas infraestruturas não exista, possua redes próprias e os órgãos de tratamento eventualmente necessários e preparados para a ligação às redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.
2. Só serão licenciadas construções que não impliquem a criação de novos arruamentos desde que asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões e, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes, em acordo com a definição do espaço público e perfis transversais tipo estabelecidos pelo plano.

Artigo 13.º Edificabilidade de um prédio

1. Para efeitos de determinação da edificabilidade de um dado prédio pela aplicação dos índices definidos pelo plano, considera-se a superfície bruta de construção tal como definida no artigo 5º.
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 carácter urbanístico.

Artigo 14.º Combate a incêndios

No interior de cada prédio deverá ser assegurado o acesso a viaturas dos bombeiros, por forma a que estes tenham acesso a qualquer ponto no combate a incêndios.

Artigo 15.º **Usos interditos**

São interditos na área do PUZIEC os seguintes usos:

- a) Habitação, salvo se adstrita ao pessoal de vigilância e segurança;
- b) Lixeiras ou quaisquer depósitos de lixo ou entulho, exceto se realizado nos locais designados para o efeito;
- c) Depósito de explosivos.

Artigo 16.º **Valorização ambiental e paisagística**

Sem prejuízo da legislação específica aplicável, as intervenções na área do PUZIEC devem:

- a) Manter as espécies arbóreas autóctones existentes na execução das áreas verdes públicas e sempre que possível;
- b) Privilegiar a utilização de espécies autóctones bem adaptadas ao local e com baixas exigências hídricas, nas ações de arborização;
- c) Adotar soluções que promovam a infiltração no solo das águas das chuvas em detrimento do seu encaminhamento para as redes públicas de águas pluviais;
- d) Assegurar a integração paisagística dos depósitos de materiais a céu aberto.

Artigo 17.º **Depósito de materiais**

- 1.No espaço entre a fachada ou fachadas de edifícios diretamente relacionadas com vias públicas e o limite do lote ou parcela, não é permitido o depósito de matérias-primas, resíduos ou desperdícios resultantes da atividade industrial.
- 2.Excetua-se do número anterior a área afeta ao porto seco, em que, no limite confinante com arruamento público, devem ser criadas cortinas vegetais com o objetivo de ocultar os depósitos de materiais a céu aberto não contentorizados.

Secção III **Disposições Específicas**

Subsecção I **Áreas de instalação de indústrias e empresas**

Artigo 18.º **Usos**

- 1. Estas áreas destinam-se predominantemente à instalação de estabelecimentos industriais, de armazenagem e de oficinas, admitindo-se os usos complementares de comércio, serviços e os afetos a equipamentos de utilização coletiva.
- 2. 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%.

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 definidos na Planta de Zonamento.

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

Artigo 20.º **Controlo ambiental**

1. Em todos os pedidos de licenciamento ou autorização de unidades industriais será obrigatória a especificação dos elementos de natureza poluente que necessitam de tratamento e dos respetivos meios técnicos utilizados para o cumprimento dos valores regulamentarmente admitidos.

2. Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de coletores municipais desde que seja garantida a compatibilidade dos esgotos industriais com a rede pública, devendo, no caso contrário, os efluentes da unidade industrial serem sujeitos a um tratamento prévio.

Artigo 21.º **Estacionamento de pesados**

Na concretização das unidades de execução deve ser prevista a criação de estacionamento público para veículos pesados, com uma dotação de 1 lugar por 1500m² de área de construção, e não inferior a 1 lugar por unidade industrial e de armazenagem.

Subsecção II **Áreas de serviços**

Artigo 22.º **Usos**

1. Estas áreas destinam-se predominantemente à instalação de atividades terciárias, nomeadamente de serviços, de comércio e de apoio às atividades económicas a instalar na área do Plano.

2. Nestas áreas não é permitida a construção de edifícios destinados a habitação.

Artigo 23.º **Regime de edificabilidade**

1. É dado cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) O índice de utilização do solo máximo é 1,0;

b) A percentagem de impermeabilização do solo máxima é de 70%;

c) A altura de construção máxima é de 14 metros.

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 definidos na Planta de Zonamento.

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

Subsecção III
Área do Porto Seco

Artigo 24.º
Usos

Esta área destina-se ao uso logístico e corresponde ao espaço ocupado pela unidade de logística que utiliza a rede ferroviária.

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%.

Subsecção IV
Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas

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.

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:
 - a) Altura máxima de 7,5 metros;
 - b) 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 2 000m².

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*.

Subsecção VI
Espaços verdes de enquadramento

Artigo 30.º
Usos

1. Os espaços verdes de enquadramento correspondem às áreas do território do Plano que ladeiam os espaços canais rodo e ferroviários e um marco geodésico, tendo como função o enquadramento e valorização paisagística da Zona Industrial e Empresarial do Campo e a mitigação dos impactes dos espaços canais na envolvente imediata.
2. Nestas áreas **deve ser** incentivada a florestação de espécies folhosas, constituindo cortinas nas zonas de proteção aos **espaços** canais.
3. Os projetos e intervenções enquadráveis neste espaço, de revestimento arbóreo, instalação de estruturas de proteção sonora e outras, devem cumprir os **normativos** aplicáveis e legislação em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das **entidades** competentes para o efeito.

Artigo 31.º
Regime de edificabilidade

É interdita a edificação nestas áreas, exceto no que respeita à execução de infraestruturas públicas para apoio da Zona Industrial e Empresarial do Campo.

Subsecção VII
Espaços de Uso Especial - Espaço de infraestruturas estruturantes

Artigo 32.º
Usos

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

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

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: 7,0m;

- b) Largura máxima do estacionamento longitudinal: 2,5m;
 - c) Largura máxima do estacionamento oblíquo ou ortogonal: 5,0m;
 - d) Largura mínima dos passeios: 3,0m.
4. Nos arruamentos a que se refere o número anterior, o modo ciclável deverá ter, preferencialmente, via dedicada uni ou bidirecional.
5. O traçado das vias previstas 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.

CAPÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO

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.

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.
2. No final dos prazos definidos no número anterior, a classificação do solo como urbano nas unidades de execução não executadas caduca, passando a sua área a integrar solo rústico na categoria de espaços florestais de produção, com o regime de uso do solo previsto no Plano Diretor Municipal.

Artigo 36.º Cedências ao domínio municipal

1. São obrigatoriamente cedidas ao domínio municipal as seguintes áreas:
- a) As Áreas de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas e as áreas necessárias aos arruamentos previstos e ao alargamento de arruamentos existentes, identificadas na planta de zonamento 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 0,34m² de terreno por m² de área do lote ou parcela, considerando a edificabilidade máxima admitida pelo presente plano, mesmo que não seja concretizada;
- c) Encargo médio com a urbanização, definido pelo total dos seguintes encargos:
- i) Encargo com a execução das infraestruturas urbanísticas e das áreas verdes públicas previstas pelo plano, por m² de lote ou parcela, e que se designa como encargo médio geral a ser suportado por todos os prédios não ocupados e destinados a áreas de instalação de indústrias e empresas, áreas de serviços e área do porto seco;
- ii) Encargo com as infraestruturas e espaços verdes públicos locais e não previstos pelo plano, resultantes de desenvolvimento de cada unidade de execução.
3. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.

Artigo 38.º
Compensações

1. As compensações devidas pela aplicação dos mecanismos perequativos podem ser determinadas com recurso a uma expressão do tipo seguinte, a considerar na taxa de reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU) definida em regulamento municipal exclusivamente para a área do plano:

$$\text{Comp.} = [(C_m \times S_{bc_i} - C_e) \times V] + [(l_{ui} - l_{um}) \times A_i \times P] + (C_{mi} \times S_{bc_i} - C_i)$$

Em que,

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

C_m – cedência média, que tem o valor de 0,34;

D_{cc} – direito concreto de construção possível no prédio i;

C_e – cedência efetiva do prédio;

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

A_i – 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 S_{bc};

C_{mi} – custo médio das infraestruturas do plano por m² de S_{bc} possível;

Ci – custo das infraestruturas locais realizadas pelo promotor.

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

Artigo 39.º

Avaliação de solo

1. A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada propriedade e os usos admitidos pelo Plano.

2. A avaliação do Solo Urbano atende:

- a) À edificabilidade média correspondente a cada propriedade;
- b) Aos encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade referida na alínea anterior, a serem deduzidos no valor da edificabilidade média;
- c) Ao valor de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

Artigo 40.º

Fundo de compensação

É criado um fundo de compensação para a área do plano ou por unidade de execução, com o objetivo de operacionalizar os processos perequativos entre as operações urbanísticas a levar a efeito nos prédios não ocupados e o ressarcimento dos encargos do município com a execução do plano.

CAPÍTULO v

Disposições Finais

Artigo 41.º

Omissões

Em tudo o que estiver omissa, aplica-se o disposto no Plano Diretor Municipal de Valongo.

Artigo 42.º

Entrada em vigor e vigência

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

Valongo, janeiro de 2021