



MUNICÍPIO DE VALONGO

Aviso n.º 15753/2021

Sumário: Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC) — aprovação.

José Manuel Ribeiro, Presidente da Câmara Municipal de Valongo, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal aprovada, por unanimidade, em reunião de 9 de junho de 2021, a Assembleia Municipal de Valongo deliberou em 6 de julho de 2021, por unanimidade, aprovar a divulgação dos resultados da discussão pública e a versão final do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC), encontrando-se concluído o processo de elaboração do plano, nos termos do artigo 90.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que estabelece o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Nestes termos, remete-se para publicação no *Diário da República* e para depósito através do Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Os elementos fundamentais do plano que são publicados são o Regulamento, a Planta de Zonamento, desdobrada em Qualificação do solo e em Programação e execução, e a Planta de Condicionantes.

22 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara, *José Manuel Ribeiro*, Dr.

Deliberação

Em reunião ordinária da Assembleia Municipal de Valongo, de 6 de julho de 2021, foi deliberado, por unanimidade, aprovar o Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC) — aprovação final e divulgação dos resultados da discussão pública, nos termos da Deliberação de Câmara, tendo a deliberação sido aprovada em minuta, por unanimidade, nos termos do n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para efeitos de execução imediata.

22 de julho de 2021 — O Presidente da Câmara, *José Manuel Ribeiro*, Dr.

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 rodoviar 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 Setorial 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 preexistente, 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 preexistente 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 5.º

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

Artigo 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 $10\text{m}^3/\text{m}^2$;
- 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 8,0 m.

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 8,0 m.

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 10 m³/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 2000 m².

SUBSECÇÃO V

Corredores verdes de conectividade

Artigo 28.º

Usos

1 — Estas áreas têm como objetivo a manutenção e recuperação das galerias ripícolas e do corredor ecológico ao longo da linha de água, podendo ter associados percursos pedonais que distem do leito, no mínimo, 10 metros.

2 — A bacia de retenção a delimitar no curso da linha de água contígua à linha de caminho-de-ferro é parte da zona verde de recreio e lazer e de enquadramento do parque desportivo e deve ser considerada no projeto paisagístico a elaborar para a totalidade desta área de equipamento e infraestruturas.

Artigo 29.º

Regime de edificabilidade

Estas áreas são *non aedificandi*.

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 en-

quadramento e valorização paisagística da Zona Industrial e Empresarial do Campo e a mitigação dos impactos dos espaços canais na envolvente imediata.

2 — Nestas áreas deve ser incentivada a florestação de espécies folhosas, constituindo cortinas nas zonas de proteção aos espaços canais.

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: 7,0 m;
- b) Largura máxima do estacionamento longitudinal: 2,5 m;
- c) Largura máxima do estacionamento oblíquo ou ortogonal: 5,0 m;
- d) Largura mínima dos passeios: 3,0 m.

4 — Nos arruamentos a que se refere o número anterior, o modo ciclável deverá ter, preferencialmente, via dedicada uni ou bidirecional.

5 — O traçado das vias previstas poderá ser ajustado em função do cadastro ou do definido no âmbito das Unidades de Execução em que se inserem, desenvolvendo-se nas respetivas Zonas de Proteção identificadas na Planta de Zonamento.

6 — Nas áreas identificadas como PE na Planta de Zonamento devem ser criados parques de estacionamento para pesados.

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 0,34 m² 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:

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

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;
- C_i — 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 no *Diário da República*.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

60766 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60766_1315_PUZIEC_COND.jpg

60767 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_60767_1315_PUZIEC_Z-PE.jpg

60767 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_60767_1315_PUZIEC_Z-QS.jpg

614464716