

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'LA' and a large stylized 'G'.

**DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO (UE1.1) DO
PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO
PROPOSTA**

dezembro, 2021

ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL	3
1.1. Objeto e antecedentes	3
1.2. Procedimento	4
2. UNIDADE DE EXECUÇÃO A DELIMITAR	5
2.1. Área de intervenção (localização e levantamento cadastral)	5
2.2. Desenho urbano / programa de referência	6
2.3. Conformidade com os instrumentos de gestão territorial e normas legais e regulamentares	7
2.4. Prazo e execução	8
3. DISCUSSÃO PÚBLICA.....	8
4. ANEXOS.....	8

ÍNDICE DE FIGURAS:

Figura 1 Levantamento cadastral (Folha Cadastro em anexo).....	6
Figura 2 Desenho Urbano Proposto/Programa de utilização (Planta de Implantação em anexo).....	7

ÍNDICE DE TABELAS:

Tabela 1. Prédios integrados na unidade de execução a delimitar	5
Tabela 2. Programa de utilização das edificações Áreas a afetar aos diversos usos.....	7

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

1.1. Objeto e antecedentes

As unidades de execução são um importante instrumento de execução programada (sistemática) do planeamento municipal, na medida em que permitem evitar uma execução casuística dos planos (em função de prioridades dos proprietários e promotores privados), criando, antes, nestes, o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades definidas pelo município (Art.º 146.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual).

A delimitação de uma unidade de execução corresponde à primeira fase de um processo de execução de uma operação (intervenção) integrada no território, em que a câmara procede à delimitação física (em planta cadastral) da área que considera adequada à realização do respetivo projeto (ou projetos), que será (serão) depois objeto de licenciamento ou aprovação, dependendo do sistema de execução adotado para a execução da mesma (cfr. artigos 147.º e 148.º do RJGT).

A delimitação da unidade de execução é sempre da responsabilidade (competência) da câmara municipal, podendo, o respetivo procedimento ser da sua própria iniciativa ou desencadeado mediante requerimento/petição dos proprietários interessados (n.º 2 do artigo 147.º do RJGT).

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da proposta de delimitação da Unidade de Execução identificada no Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC) pela sigla UE1.1, nos termos do Art.º 148.º do RJGT e do Art.º 34.º do regulamento do PUZIEC.

A delimitação desta Unidade de Execução decorre da iniciativa dos particulares interessados, solicitada através de requerimento, de 23 de novembro de 2021, registado na plataforma Mydoc com o n.º 36751 de 23 de novembro de 2021, em nome da empresa LVM – Formação e Comércio de Produtos para Cabeleireiros Lda., sito na Rua Manuel Assunção Falcão – Armazém 5, freguesia de Avioso do concelho da Maia, com o código postal 4475-041 e número de identificação fiscal 504770004, na qualidade de proprietária dos prédios objeto do respetivo pedido.

Analisado o requerimento, verifica-se que a área de intervenção da unidade de execução que se propõe delimitar, corresponde a parte da UE1 identificada no PUZIEC e a sua ocupação não compromete o aproveitamento urbanístico da restante área. Assim, e uma vez que, no n.º 2 do Artigo 34.º do Regulamento do PUZIEC, se admite “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”, para os devidos efeitos, denomina-se a presente proposta de delimitação como UE1.1.

1.2. Procedimento

O início do procedimento de delimitação de uma unidade de execução é formalizado por deliberação da câmara municipal, sobre a proposta da unidade de execução que deve integrar os seguintes elementos essenciais (preparados anteriormente):

- O levantamento cadastral da área de intervenção (a integração dos prédios na unidade de execução, atento o princípio da necessidade, pode ser apenas parcial);
- A elaboração do programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e/ou desenhado);
- A devida integração da unidade de execução nos instrumentos de gestão territorial vigentes;
- A antevisão do sistema de execução e das regras básicas para o envolvimento de agentes.

No caso da presente proposta de delimitação, não será necessário sujeitá-la a discussão pública, uma vez que a unidade de execução que se propõe delimitar enquadra-se no PUZIEC em vigor. (n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT).

A deliberação de aprovação de delimitação da unidade de execução será então publicitada nos termos gerais das decisões das Autarquias Locais e notificada aos proprietários abrangidos, sob pena de ineficácia.

Após a publicitação da delimitação da unidade de execução, inicia-se a concretização da unidade de execução, que depende do sistema de execução adotado. No caso, como o sistema de execução é sistema de iniciativa dos interessados, a concretização da unidade de execução processar-se-á através do licenciamento das operações urbanísticas necessárias ao abrigo do RJUE.

Para a concretização da operação urbanística a realizar no seio da unidade de execução, deverá proceder-se, caso tal não tenha ocorrido antes:

- À listagem dos parceiros/investidores (proprietários, eventualmente promotores e/ou município);
- À avaliação de cada propriedade;
- Ao desenvolvimento do projeto (em regra, de reparcelamento e corresponsivas obras de urbanização);
- Ao cálculo previsional sobre custos (valor dos terrenos e encargos de urbanização) e receitas (valor dos lotes, parcelas ou frações a constituir);
- À decisão preliminar sobre a participação financeira de cada um;
- À eventual criação de uma estrutura organizativa da parceria;
- À eventual utilização do fundo de compensação, a criar pelo município.

Fundamental para que o projeto seja aprovado é a garantia de legitimidade urbanística que é dada pela celebração do contrato de urbanização, onde se procederá à afetação dos encargos de urbanização a

investidores e à avaliação dos lotes ou parcelas e distribuição entre investidores, com previsão de eventuais compensações monetárias. Com efeito, apenas caso os proprietários concordem com estes elementos, através da assinatura dos referidos contratos, a operação poderá ser aprovada. Aqueles que o não assinem, não aderindo à unidade de execução, terão de ser expropriados em momento prévio à aprovação do reparcelamento e respetivas obras de urbanização.

Aprovado o projeto de reparcelamento e das respetivas obras de urbanização, será emitido o respetivo título (o alvará), podendo depois iniciar-se a respetiva execução (nos termos definidos no RJUE).

2. UNIDADE DE EXECUÇÃO A DELIMITAR

2.1. Área de intervenção (localização e levantamento cadastral)

A área de intervenção da unidade de execução UE1.1 que se propõe delimitar, localiza-se na Rua Central da Ribeira, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo. Possui uma área total de 11 990m² (3000m² + 8990m²), sendo composta pelos prédios identificados na tabela seguinte e delimitados no Anexo III - Planta de cadastro e que se reproduz na figura 1 (que constam do requerimento, de 23 de novembro de 2021, registado na plataforma Mydoc com o n.º 36751 de 23 de novembro de 2021, em anexo à presente proposta).

Tabela 1. Prédios integrados na unidade de execução a delimitar

Matriz Predial	Registo Predial	Área (m ²)
9	662/19891113	3000 m ²
10	4352/20100716	8990 m ²

Fonte: Informação cadastral que acompanha o requerimento, de 23.11.2021, registado na plataforma Mydoc com o n.º 36751 de 23.11.2021

Figura 2 Desenho Urbano Proposto/Programa de utilização (Planta de Implantação em anexo)



Fonte: Planta de conjunto que acompanha o requerimento, de 23.11.2021, registado na plataforma Mydoc com o n.º 36751 de 23.11.2021

Tabela 2. Programa de utilização das edificações | Áreas a afetar aos diversos usos

Edifício	Utilização	Área
1	Serviços	1904 m ²
2	Armazém de produtos de cabeleireiros	922 m ²
3	Armazém de produtos de cabeleireiros	1405 m ²
Anexos	Depósito de resíduos e balneários	102 m ²

Fonte: Memória descritiva que acompanha o requerimento, de 23.11.2021, registado na plataforma Mydoc com o n.º 36751 de 23.11.2021

2.3. Conformidade com os instrumentos de gestão territorial e normas legais e regulamentares

A área da unidade de execução a delimitar bem como o desenho urbano / programa de referência conformam-se globalmente com o previsto no Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC), publicado através do Aviso n.º 15753/2021, de 28 de agosto, devendo as operações urbanísticas subsequentes cumprir todas as disposições do regulamento do PUZIEC aplicáveis, nomeadamente, o disposto no n.º 2 do Art.º 33.º.

No Anexo V apresenta-se a planta de localização e os extratos das plantas de zonamento e de condicionantes do PUZIEC, com a delimitação da área de intervenção da unidade de execução.

[Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large arrow pointing upwards and several illegible signatures and initials.]

2.4. Prazo e execução

Ao abrigo das alíneas a) e b) do n.º 1 do Art.º 34.º do regulamento do PUZIEC, o prazo para a concretização da unidade de execução que se propõe delimitar é de 5 anos a contar da data da entrada em vigor do Plano, e o sistema de execução é o da iniciativa dos particulares.

Tendo em conta que a totalidade dos prédios integrados na unidade de execução UE1.1 que se propõe delimitar são de 1 único proprietário não há lugar à redistribuição de benefícios e encargos interna à própria unidade de execução, dispensando-se igualmente a celebração do contrato de urbanização para esse fim, previsto no n.º 2 do Art.º 149.º do RJIGT, aplicando-se todas as restantes normas regulamentares.

Como o regulamento previsto no n.º 1 do artigo 38.º do PUZIEC não se encontra em vigor, as compensações devidas serão determinadas de acordo com o regulamento municipal de taxas em vigor.

3. DISCUSSÃO PÚBLICA

Não será necessário sujeitar a proposta de delimitação da presente unidade de execução a discussão pública uma vez que a mesma se enquadra no PUZIEC, ao abrigo do previsto no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

4. ANEXOS

Constituem anexos à presente proposta de delimitação de Unidade de Execução, os seguintes elementos, que constam do requerimento, de 23 de novembro de 2021, registado na plataforma Mydoc com o n.º 36751 de 23 de novembro de 2021, em anexo à presente proposta:

Anexo I - Requerimento de 23 de novembro de 2021, registado na plataforma Mydoc com o n.º 36751 de 23 de novembro de 2021;

Anexo II - Certidões de registo predial de todos os prédios integrados na Unidade de execução;

Anexo III - Planta de cadastro;

Anexo IV - Planta de conjunto (desenho urbano /programa de referência);

Anexo V - Planta de localização e extratos das plantas de zonamento e de condicionantes do PUZIEC.

Valongo, dezembro de 2021

[Handwritten signatures and initials in blue ink, arranged vertically on the right side of the page.]







Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo

Emissão de Planos de Localização

Câmara Municipal de Valongo

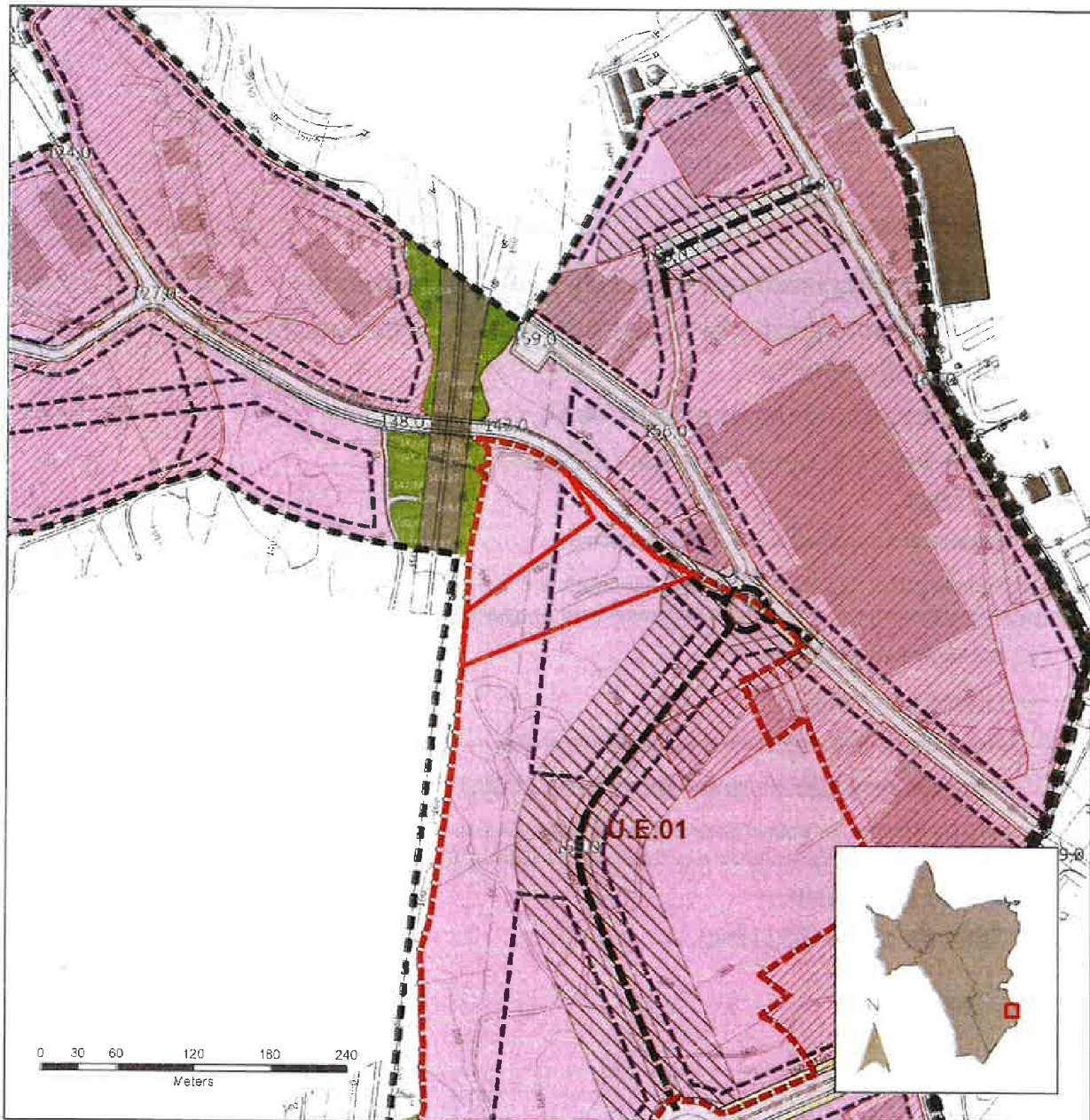
Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89
Data de Edição: 2021

1:5 000

1.1 Planta de Zonamento - Qualificação do Solo	
Requerente:	LVM LDA
Local:	RUA CENTRAL DA RIBEIRA
Técnico:	
Data:	22-12-2021

NOTA:








O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação da obra que vier a ser requerida, ou à concessão da respetiva licença.
O fornecimento desta planta não dispensa a consulta da entidade prestadora do serviço.












Câmara Municipal de Valongo





RECURSOS NATURAIS:

-  Leitos dos cursos de água
-  Margens dos leitos dos cursos de água
-  Reserva Ecológica Nacional
-  Espécies florestais protegidas: Sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo
-  Rede Natura 2000 – Sítio Valongo - PTCON0024
-  Paisagem Protegida Regional "Parque das Serras do Porto"
-  Pedreiras



INFRAESTRUTURAS:

-  Linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional (Dupla)
-  Linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional (Simples)
-  Subestação elétrica
-  Rede Nacional Fundamental - IP4/A4
-  Rede Nacional Complementar- IC24/a41
-  EN 15-3
-  Zona de servidão non aedificandi

A representação gráfica das zonas de servidão non aedificandi aplicável à rede rodoviária nacional tem carácter indicativo, não dispensando o cumprimento da legislação vigente

-  Estradas municipais
-  Linhas ferroviárias
-  Área de implantação de linha ferroviária
-  Área de servidão de linha ferroviária (10m)

As zonas de servidão non aedificandi da rede ferroviária são variáveis, pelo que a representação gráfica tem carácter indicativo, não dispensando o cumprimento da legislação vigente

-  Marco geodésico
-  Zona de proteção (15m)



Câmara Municipal de Valongo

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89
Data de Edição: 2015

1:2 500

Coordenada do Ponto Central:
X: -26 371,2877 Y: 167 321,5443

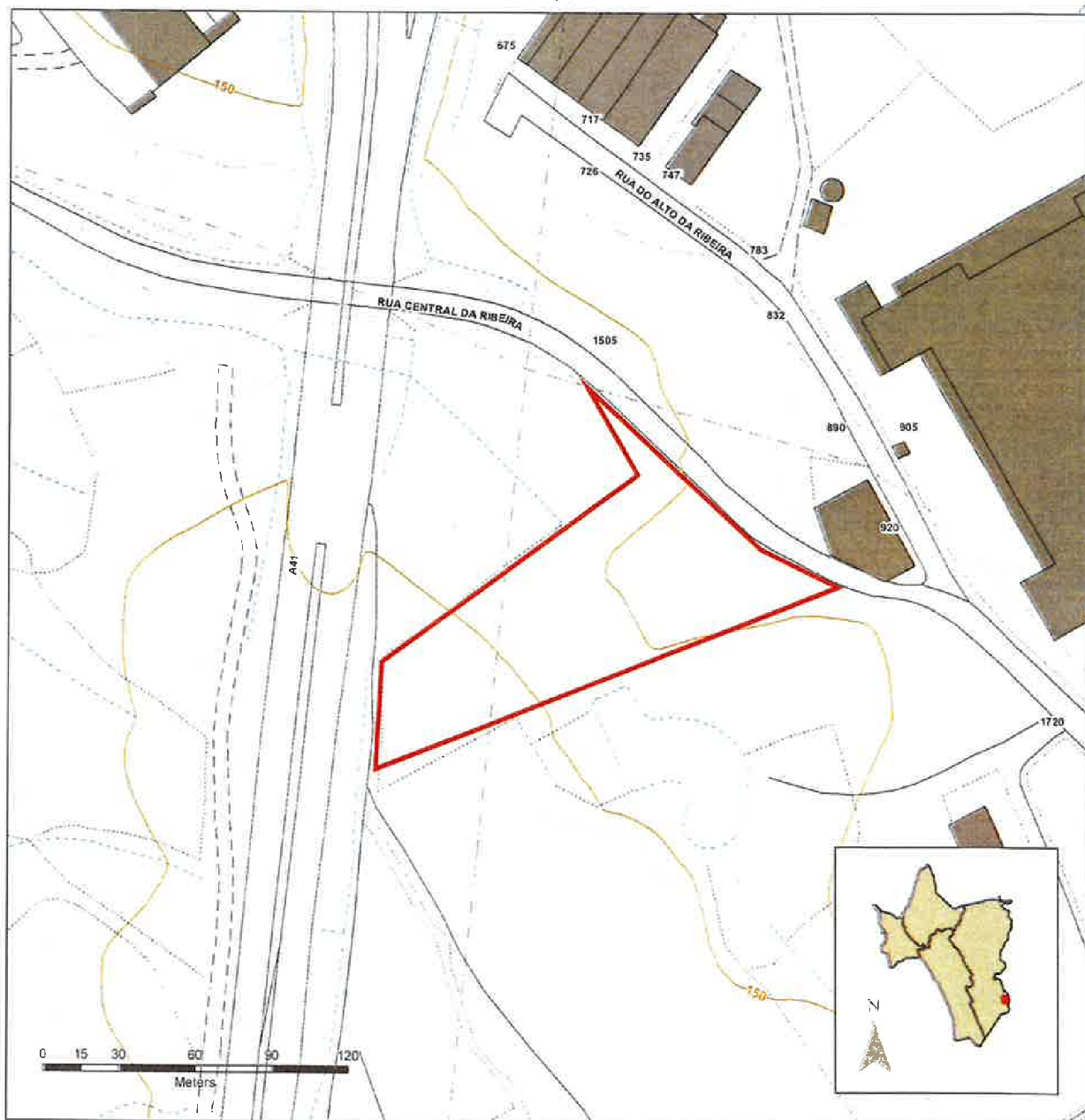
Plano Diretor Municipal

Emissão de Planos de Localização

Planta de Localização	
Requerente:	LVM LDA
Local:	RUA CENTRAL DA RIBEIRA
Técnico:	
Data:	22-12-2021

NOTA:

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação da obra que vier a ser requerida, ou à concessão da respetiva licença
O fornecimento desta planta não dispensa a consulta da entidade prestadora do serviço.





Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo

Emissão de Planos de Localização

Câmara Municipal de Valongo

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89
Data de Edição: 2021

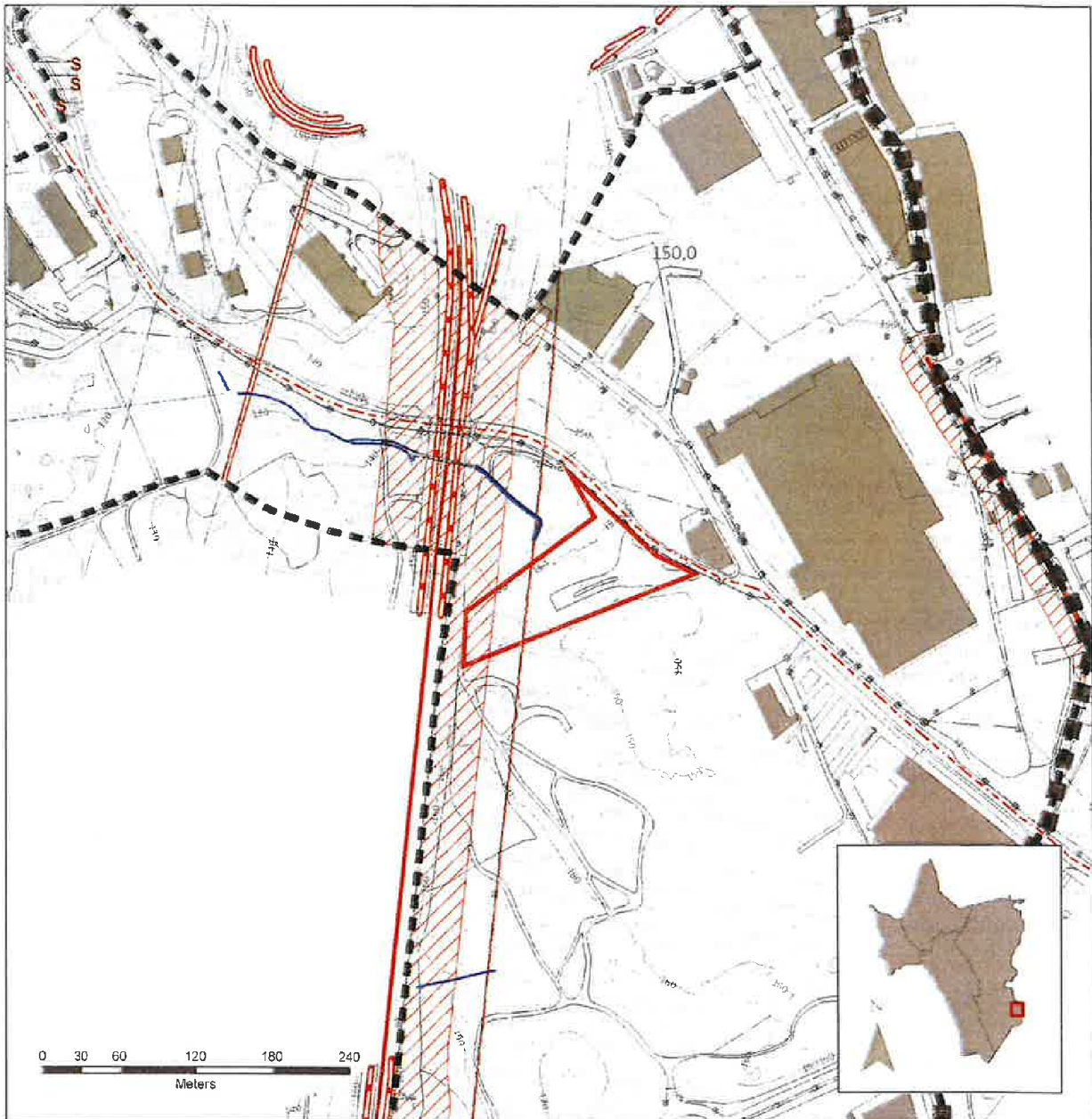
1:5 000

2 Planta de Condicionantes

Requerente: LVM LDA
Local: RUA CENTRAL DA RIBEIRA
Técnico:
Data: 22-12-2021

NOTA:

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação da obra que vier a ser requerida, ou à concessão da respetiva licença.
O fornecimento desta planta não dispensa a consulta da entidade prestadora do serviço.



CMV.07.172.8
Avenida 5 de Outubro, 160
4440-503 Valongo
NIF: 501.138.960
tlf: 224224900 fax: 224226063 n.º verde: 800232001
www.cm-valongo.pt / www.facebook.com/municipio.valongo



2007/CEP.2894



VALONGO • UM TERRITÓRIO A DESCOBRIR!






Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo





Planta de Zonamento - Qualificação do Solo

Câmara Municipal de Valongo


LIMITES



-  Limite do Concelho de Valongo (CAOP 2019)
-  Limite da área de intervenção
-  Unidade de execução

Espaços de atividades económicas - Espaços industriais e empresariais

-  Áreas de instalação de indústrias e empresas
-  Áreas de serviços
-  Área do porto seco
-  Área de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas

- D - Equipamento desportivo
- PE - Parque de estacionamento público
- ET - ETAR
- EC - Ecocentro




-  Corredores verdes de conectividade
- BR - Bacia de retenção

-  Prédios ocupados / Compromissos
-  Polígono máximo de implantação


Espaços verdes


-  Espaços verdes de enquadramento

Espaços de Uso Especial – Espaços de Infraestruturas Estruturantes

-  A41 e EN15-3 sob jurisdição da IP
-  Rede rodoviária local
-  Ferrovia

-  Vias previstas

-  Ciclovia em faixa própria

-  Zona de proteção à execução de vias previstas
- Cota altimétrica proposta (de referência)



Piano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo

Emissão de Plantas de Localização

Câmara Municipal de Valongo

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89
Data de Edição: 2021

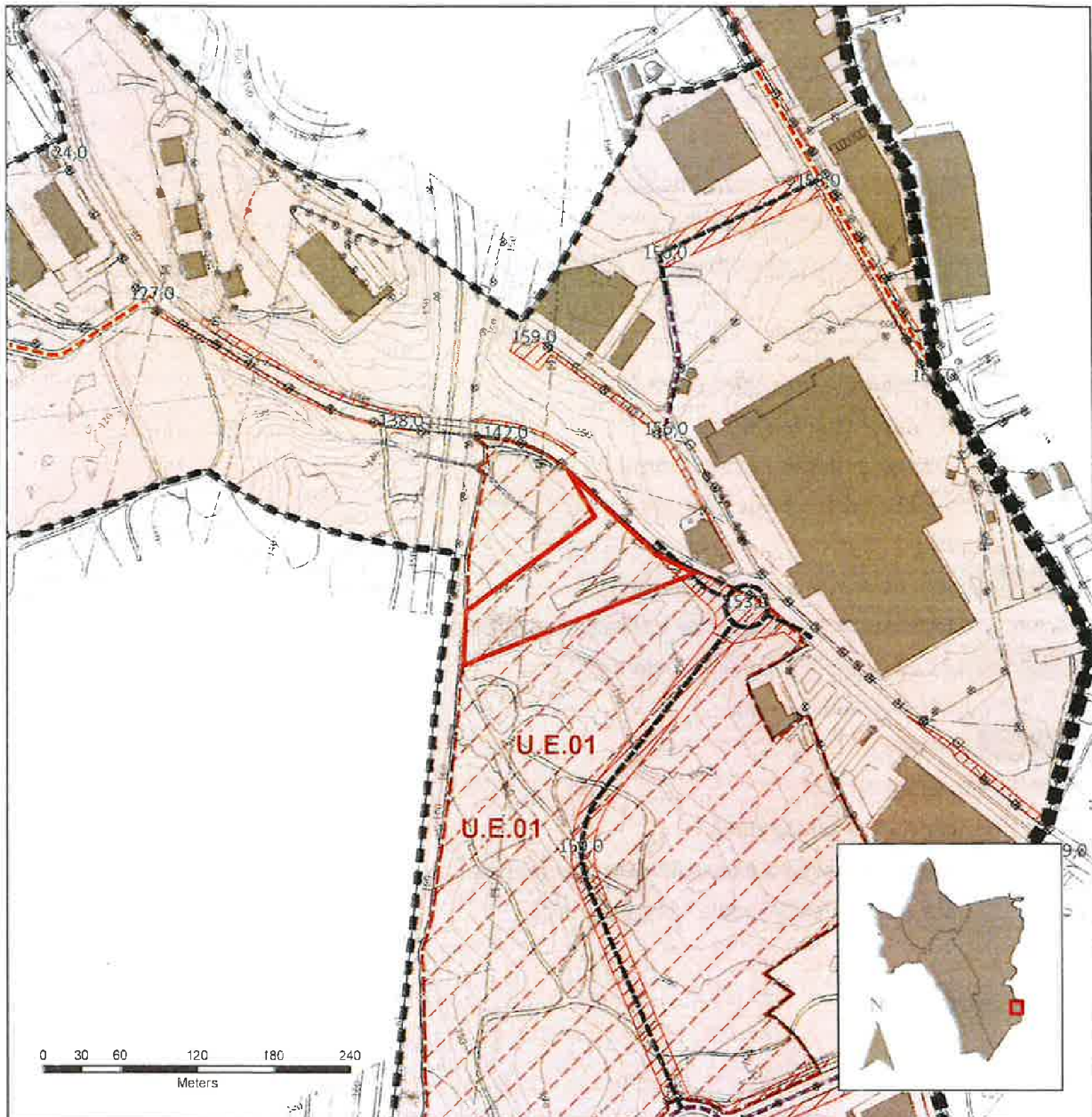
1:5 000

1.2 Planta de Zonamento - Programação e Execução

Requerente: LVM LDA
Local: RUA CENTRAL DA RIBEIRA
Técnico:
Data: 22-12-2021

NOTA:

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação da obra que vier a ser requerida, ou à concessão da respetiva licença.
O fornecimento desta planta não dispensa a consulta da entidade prestadora do serviço.



CMV.07.172.B
Avenida 5 de Outubro, 160
4440-503 Valongo
NIF: 501 138 960
tlf: 224224900 fax: 224226063 n.º verde: 800232001
www.cm-valongo.pt / www.facebook.com/municipio.valongo



2007/CEP.2894



VALONGO • UM TERRITÓRIO A DESCOBRIR



Câmara Municipal de Valongo

Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo

Planta de Zonamento - Programação e Execução

Layout



Limite do concelho de Valongo (CAOP 2019)

Limite da área de intervenção

----- Arruamentos a executar


Infraestruturação

----- Arruamentos públicos a infraestruturar - abastecimento de água

----- Arruamentos públicos a infraestruturar - drenagem de águas residuais

----- Arruamentos públicos a infraestruturar - ambas as redes

Áreas a integrar o domínio municipal

 Para infraestruturas

 Para equipamentos e espaços verdes

Formas de execução

 Áreas de execução sistemática / Unidade de execução

 Áreas de execução não sistemática

Cota altimétrica proposta (de referência)

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones and symbols on the right side.

Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Valongo

Requerente:

Nome: LVM – Formação e Comércio de Produtos para Cabeleireiros Lda

Morada: Rua Manuel Assunção Falcão – Armazém 5

Freguesia: Avioso **Código Postal:** 4475-041 **Concelho:** Maia

NIF: 504 770 004

Telemóvel: 934 845 055 **E-mail:** jcfigueiredo@lvm.pt

Na qualidade de: Proprietária

Representante:

Nome: José Carlos Ferreira Figueiredo

NIF: 180 990 861 **C.C.:** 10268207 **Válido até:** 26/07/2028

Na qualidade de: Sócio gerente

Pedido

Ao abrigo do disposto no nº2 do artigo 147º do Decreto-Lei 80/2015 (RJGT), **vem requerer a V.Exa. a delimitação da unidade de execução para os prédios a seguir identificados, inseridos no PUZIEC:**

Local: Rua Central da Ribeira

Freguesia: Campo e Sobrado

Descrição e inscrição dos prédios:

Nº do Registo Predial: 662 e 4352

Nº de inscrição na matriz: 9 e 10

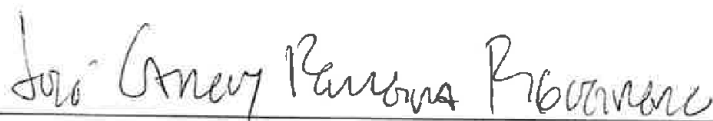
Área: 3000m2 e 8990m2

7 1 0000111111 19298

Em anexo, apresentam-se os elementos da pretensão, nomeadamente:

1. Certidões prediais;
2. Cadernetas prediais;
3. Planta topográfica de localização;
4. Levantamento topográfico;
5. Planta de implantação;
6. Projeto de arquitetura;
7. Termo de responsabilidade do autor do projeto;
8. Memória Descritiva.
9. Mapa de medições;

Pede deferimento,



22/11/2021

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2221-39935-131506-000009

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DE NOMINAÇÃO: "LEIRA OU CAVADA DO NEGRAL"

SITUADO EM: Ribeira ou Negral

ÁREA TOTAL: 3000 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3000 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 2,96 Euros

MATRIZ nº: 9

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra a eucaliptal e mato - Norte, Camolde - Casas Modeladas, Lda; Sul e Poente, José Joaquim Moreira Dias.

De acordo com o atual artigo 9, pertence a atual freguesia : "União das freguesias de Campo e Sobrado"

O(A) Conservador(a)

Maria Agostinha Pedro Machado Ribeiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Almada

AP. 647 de 2019/09/05 11:08:07 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2019/09/05 11:08:07 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** LVM - FORMAÇÃO E COMÉRCIO DE PRODUTOS PARA CABELEIREIRO, LDA

NIPC 504770004

Sede: Rua Manuel Assunção Falcão, armazém 5, Centro Empresarial do Castelo da Maia, Castelo da Maia

Localidade: Maia

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MOTORESFERA, COMÉRCIO DE MOTORES E AUTOMATISMOS, LDA

NIPC 507259920

O(A) Conservador(a) de Registos

Carla Cristina Marques Santos Costa Gonçalves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Assinado por: FILIPE JOSÉ BRITO COSTA
Num. de identificação: 11028167
Data: 2021.12.22 10:45:44+00'00'



Certidão permanente disponibilizada em 19-04-2021 e válida até 31-12-2021

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2221-40216-131506-000010

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: CAVADA DO NEGRAL

SITUADO EM: Lugar da Ribeira ou Luriz

ÁREA TOTAL: 8990 M2

ÁREA DESCOBERTA: 8990 M2

MATRIZ nº: 10 NATUREZA: Rústica

FREGUESIA: Campo e Sobrado.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra a pinhal e mato -Norte, Vitorino Coelho da Silva; Sul, Maria Rosa de Jesus Meireles;
Nascente, Rua Central da Ribeira; e Poente caminho

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Agostinha Pedro Machado Ribeiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Almada

AP. 647 de 2019/09/05 11:08:07 UTC - Aquisição

Listado no Sistema em: 2019/09/05 11:08:07 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** LVM - FORMAÇÃO E COMÉRCIO DE PRODUTOS PARA CABELEIREIRO, LDA

NIPC 504770004

Sede: Rua Manuel Assunção Falcão, armazém 5, Centro Empresarial do Castelo da Maia, Castelo da Maia

Localidade: Maia

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MOTORESFERA, COMÉRCIO DE MOTORES E AUTOMATISMOS, LDA

NIPC 507259920

O(A) Conservador(a) de Registos
Carla Cristina Marques Santos Costa Gonçalves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 19-04-2021 e válida até 31-12-2021