



MUNICÍPIO DE VALONGO

Aviso n.º 17964/2019

Sumário: Aprovação do Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo.

Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo (PPCDV)

José Manuel Ribeiro, Presidente da Câmara Municipal de Valongo, torna público que, por deliberação da Assembleia Municipal de Valongo, datada de 22 de setembro de 2019, foi aprovado, por unanimidade, o Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo (PPCDV), em cumprimento da deliberação de Câmara, tomada na reunião pública de 4 de setembro de 2019, 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, 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.

Para constar se lavrou o presente e outros de igual teor, que vão ser afixados nos locais públicos do costume e divulgados através da página da internet do Município.

22 de outubro de 2019. — O Presidente da Câmara, *José Manuel Ribeiro*, Dr.

Deliberação

Em reunião ordinária da Assembleia Municipal de Valongo, de 22 de setembro de 2019, foi deliberado, por unanimidade, aprovar a versão final da proposta de Plano de Pormenor do Centro Direcional de Valongo (PPCDV), 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.

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

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 2.º

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 3.º

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 4.º

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;
- 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 5.º

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 6.º

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 7.º

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 8.º

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 9.º

Classificação do solo

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



Artigo 10.º

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 11.º

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 12.º

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 13.º

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 14.º

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 15.º

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 16.º

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 17.º

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 18.º

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) Ciclovia: 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 19.º

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 20.º

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 21.º

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 22.º

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 20.º

4 — Enquanto não for concretizada a unidade de execução, admite-se a manutenção dos usos e atividades existentes.

Artigo 23.º

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 24.º

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:

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

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;

lum — índice de utilização médio da Unidade de Execução

lui — 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 25.º

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 26.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 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.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Artigo 27.º

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 28.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)**

52167 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_52167_1315_PPCDV_CON.jpg

52177 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp_52177_1315_PPCDV_IMP.jpg

612699565