

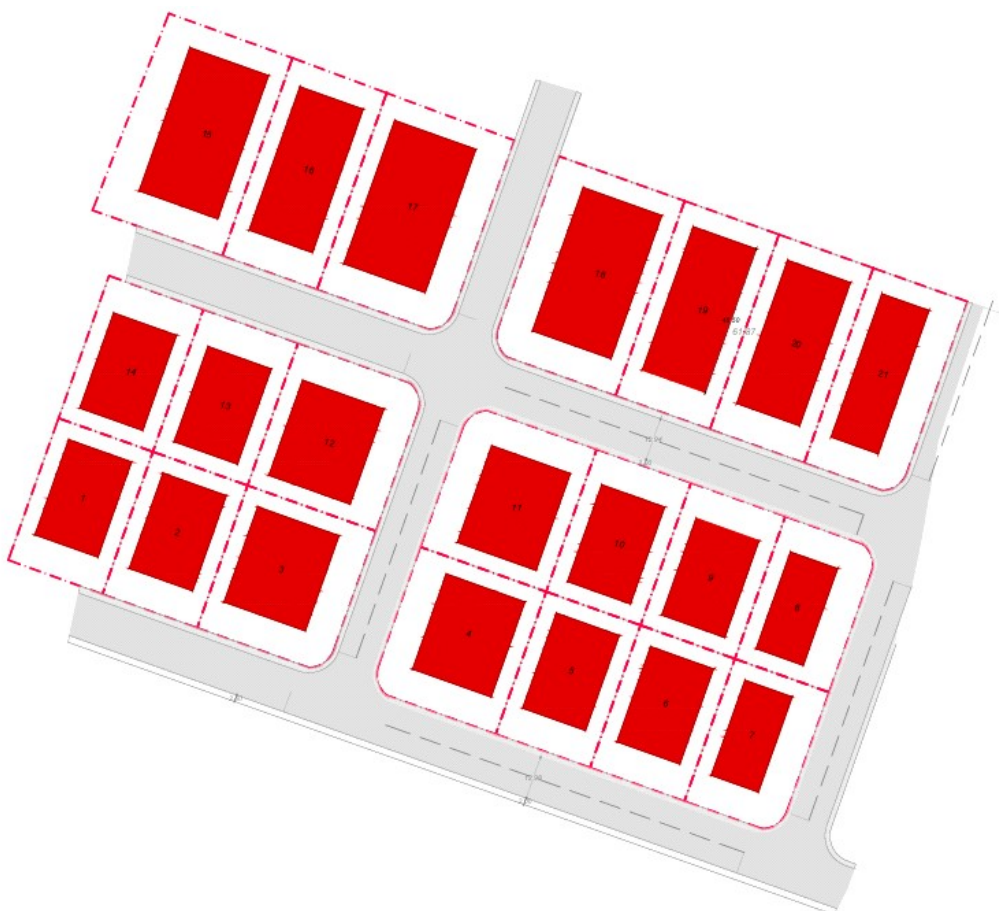


Município de Valpaços
Contribuinte nº 506 874 320

UNIDADE DE EXECUÇÃO

“Ampliação Loteamento Industrial - Valpaços”

Julho 2026





Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

ÍNDICE

1. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE.....	2
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	4
3. CONFORMIDADE COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL	6
4. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	8
5. SOLUÇÃO URBANÍSTICA.....	9
6. PROGRAMA URBANÍSTICO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS	10
7. PRINCÍPIOS MORFOLÓGICOS ORIENTADORES DA OCUPAÇÃO DA U.E.	13
8. TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL	14
9. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	14



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

1. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE

O presente documento tem por objetivo a delimitação e formalização de uma Unidade de Execução (UE), garantindo assim que o processo de urbanização do terreno assente numa solução integrada e de conjunto, que contribua para o desenvolvimento harmonioso e funcional da Cidade de Valpaços e, em específico, da sua zona industrial.

O terreno a incluir na presente Unidade de Execução situa-se em solo classificado como urbano pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Valpaços, no limite da atual zona industrial. Este terreno permite a ampliação do Loteamento Industrial de Valpaços, sendo a área em propriedade total do prédio — contígua à atual zona industrial do concelho de Valpaços — de 50 146,00 m², correspondente ao artigo matriz n.º 4933.



Imagem 1 Localização

Em solo urbano qualificado como Espaços de Atividades Económicas — Núcleos Industriais, a execução do PDM (Programação e Execução: AE7/UO; Unidade Operativa de Planeamento e Gestão: UOPG 07) deve processar-se, designadamente, através da delimitação de unidades de execução, nos termos do disposto no artigo 97.º do Regulamento do PDM. Tal aplica-se sempre que



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

se justifique que as operações urbanísticas sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto, a qual estabeleça, no mínimo, os arruamentos estruturantes e os princípios morfológicos orientadores da ocupação da área programada.

Por sua vez, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (R.J.I.G.T.), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, estatui que as unidades de execução constituem mecanismos privilegiados para a execução dos planos municipais de ordenamento do território. Estas são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos interessados, mediante a fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos (cf. n.º 2 do artigo 147.º e n.º 1 do artigo 148.º).

A Unidade de Execução (UE) agora delimitada, que abrange uma área de 34 595,00 m² e um único prédio (identificados na Figura 1), visa, para além de concretizar os pressupostos e objetivos definidos quer no P.D.M., quer no R.J.I.G.T.:

A colmatção do tecido urbano, associada à ampliação da área da zona industrial de Valpaços, garantindo uma interligação funcional e coesa;

A delimitação de lotes que promovam a atração e fixação de empresas.

A UE procura assim dar cumprimento aos objetivos da UOPG 07 — Ampliação da área empresarial da cidade, designadamente através da disponibilização de lotes infraestruturados para a fixação de empresas, destinados predominantemente a usos industriais, de logística e de armazenagem.

Quanto ao regime de execução, este processa-se de forma sistemática, conforme estabelecido para a área de execução programada AE7 (constante do **Anexo I**) e tendo por referência os parâmetros previstos no artigo 70.º, relativo a espaços de atividades económicas.

ANEXO I

Áreas de execução programada

COD	Tipologia	Espaço geográfico/designação	Tipo de execução		Sistema de execução			Horizonte temporal	Categoria de reversão ou requalificação
			Sistemática	Não sistemática	Interessados	Cooperação	Imposição administrativa		
Ae7 (UOPG7)	Estruturar	Cidade-Ampliação da área empresarial	x			x	x	10 anos	Espaço verde de enquadramento



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Nos termos do n.º 2 do já citado artigo 148.º do RJGT, a UE constitui o mecanismo adequado para proporcionar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos planos territoriais. Porém, a presente Unidade de Execução abrange um único proprietário — neste caso, o Município de Valpaços —, pelo que não se aplicam mecanismos de perequação.

Por sua vez, o artigo 99.º do Regulamento do PDM estabelece que, quando a unidade de execução abranger um único prédio (e apenas nessas situações), o Município pode admitir que a execução do plano se realize por operação urbanística no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), não ficando a UE dispensada de discussão pública (Figura 2 – Sobreposição da UE sobre a UOPG 07).

O RJGT prevê igualmente que, na ausência de Plano de Urbanização (P.U.) ou de Plano de Pormenor (P.P.) — como sucede no caso concreto —, à U.E. possa estar associado o desenho urbano, as parcelas/lotês, os alinhamentos e a definição do edificado e respetivos usos, bem como, quando aplicável, a programação e contratualização para a sua implementação.

Como tal, considerou-se útil e necessário associar à delimitação da Unidade de Execução uma solução urbanística, a qual tem por base o loteamento da ampliação da zona industrial de Valpaços. Do ponto de vista legal, assume-se que esta tem valor equiparado ao de uma informação prévia referente a um eventual reparcelamento (cf. artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação — Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual); assim, não tem de ser cumprida na íntegra e pode sofrer acertos, mas garante, desde logo, direitos de execução ao proprietário.

Apenas desta forma é possível, designadamente no âmbito da discussão pública a desencadear, aferir se a UE respeita os objetivos enunciados no n.º 2 do artigo 148.º do RJGT, designadamente se a mesma assegura um desenvolvimento urbano harmonioso.

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 148.º do RJGT, e uma vez que a área abrangida pela presente U.E. não se insere em P.U. ou P.P., a Câmara Municipal deve promover um período de discussão pública, previamente à sua aprovação, em moldes análogos aos previstos para os planos de pormenor.



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320



Imagem 2 – Sobreposição da U.E sobre a UOPG7



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

3. CONFORMIDADE COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A presente proposta de delimitação da UE e a correspondente solução urbanística de base, conformam-se com o PDM. A área da UE integrada na UOPG 07:

UOPG 07- Ampliação da área empresarial da cidade:

- i) Objetivos: Disponibilização de lotes infraestruturados para fixação de empresas;
- ii) Usos: Dominantemente industriais, logística e armazenagem;
- iii) Regime: A executar de forma sistemática, conforme estabelecido para a área de execução programada Ae7, constante do Anexo I, e tendo por referência os parâmetros estabelecidos no artigo 70.º, relativo a espaços de atividades económicas.

Apresenta-se, nas figuras seguintes, as Plantas de Ordenamento e de Condicionantes relevantes do PDM:

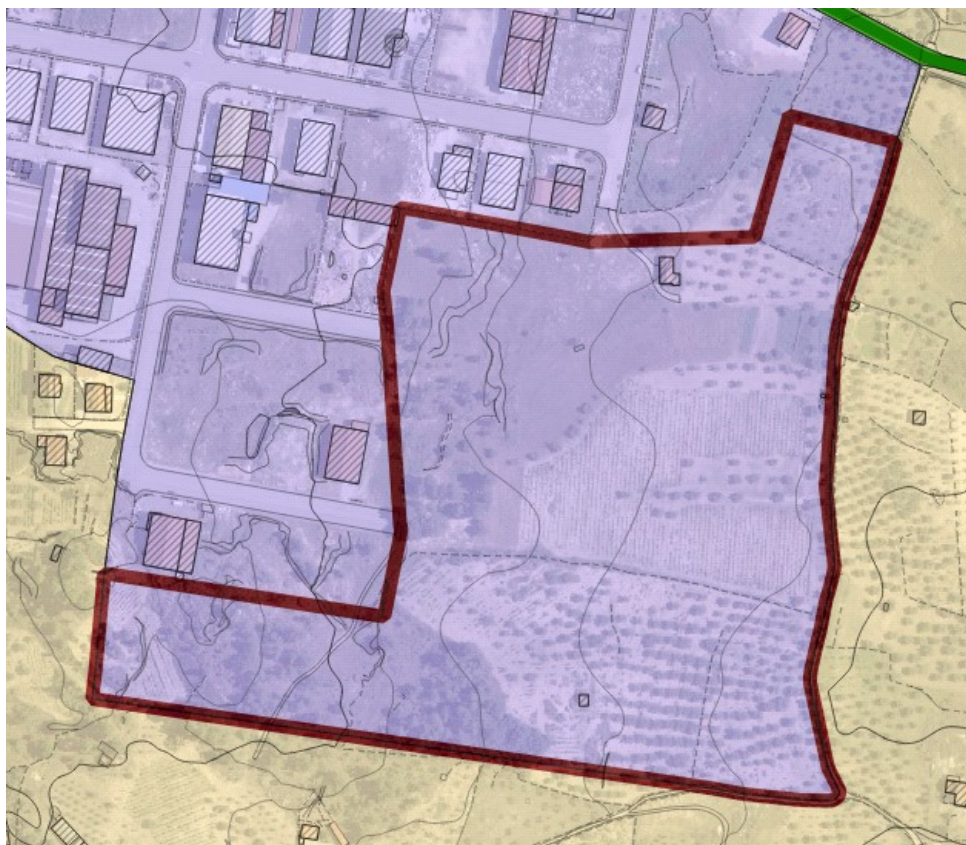


Imagem 3 Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo.



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

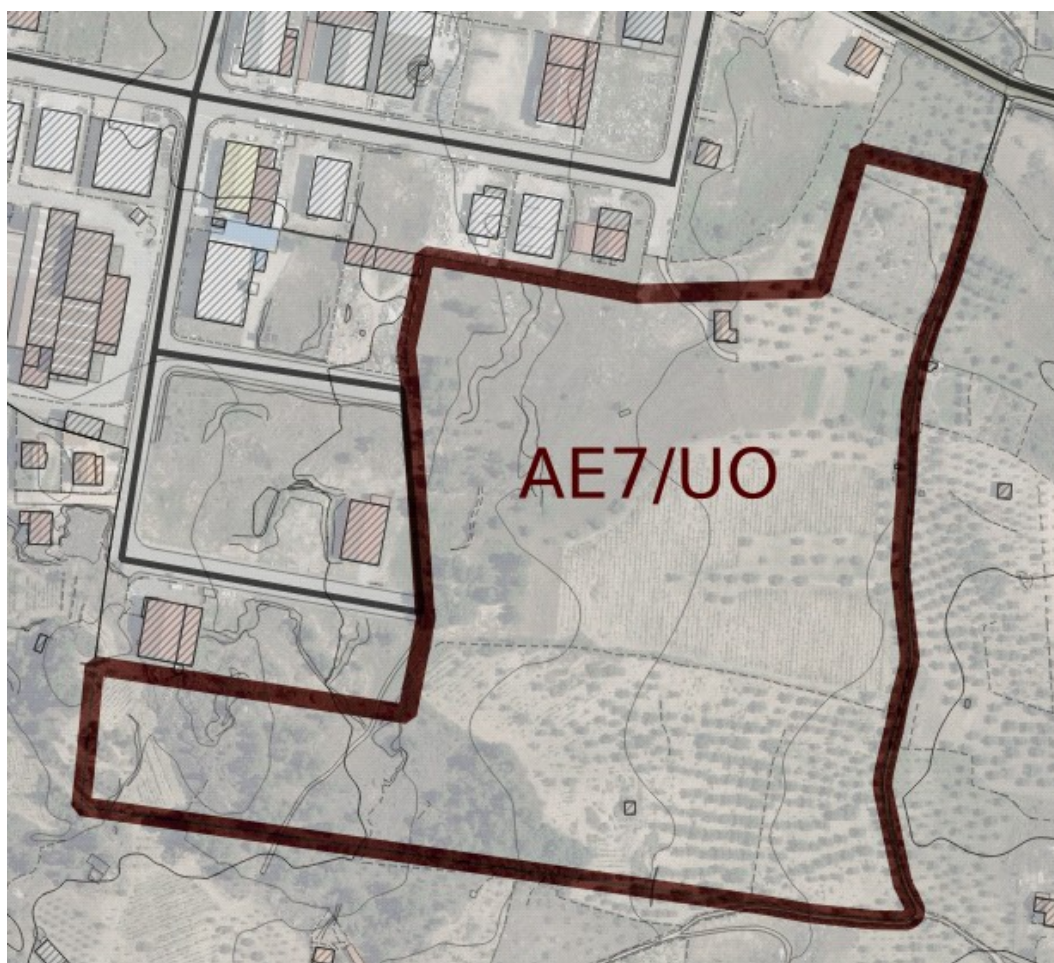


Imagem 4 Planta de Ordenamento: Promoção e execução



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

4. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da UE proposta consiste na fixação em Planta Cadastral (**Imagem 5** Limite da UE sobre a UOPG) dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação do prédio abrangido, nos termos do estabelecido no artigo 148.º do RJIGT.

Identificação do proprietário	Área (m2)	Artigo Matricial
Câmara Municipal de Valpaços	50146,00 m²	4933/20181022

Incluem-se nos limites da proposta de delimitação da UE, constituída por um único prédio, as áreas de arruamento a ceder para o domínio público a título de infraestruturas gerais, no âmbito e com a aprovação da presente Unidade de Execução. Estas áreas correspondem a espaços cuja integração nas obras de urbanização se revela necessária para assegurar uma correta articulação com os arruamentos existentes:

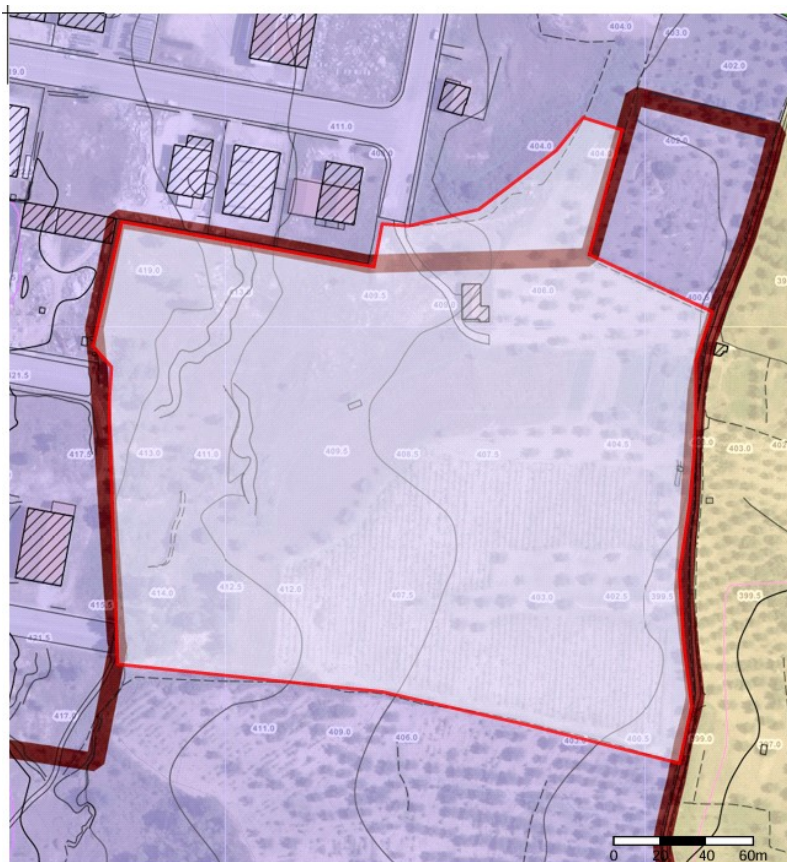


Imagem 5 Limite da UE sobre a UOPG, prédio matriz 4933/20181022



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

5. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Faz parte desta proposta uma Solução Urbanística Base para a ampliação da zona industrial, a qual corresponderá a uma operação de loteamento que contempla a criação de um conjunto de vinte e um lotes destinados à instalação de atividades empresariais e industriais, contribuindo para a expansão e consolidação da Área de Acolhimento Empresarial de Valpaços.

A proposta foi desenvolvida de forma a disponibilizar parcelas com características dimensionais e funcionais adequadas à implantação de edifícios destinados a atividades económicas, garantindo simultaneamente uma organização urbanística coerente, uma ocupação racional do solo e a articulação com a estrutura viária e as infraestruturas existentes.

A configuração dos lotes, bem como a respetiva implantação, procura assegurar flexibilidade na ocupação futura, permitindo responder às diferentes necessidades das empresas, sem comprometer a qualidade do espaço urbano nem a eficiência funcional do conjunto. A solução proposta reforça, assim, a capacidade da Área de Acolhimento Empresarial, proporcionando condições adequadas para a instalação de novas unidades empresariais e para a expansão das existentes, em conformidade com os parâmetros urbanísticos definidos para a operação de loteamento, os quais respeitam o disposto no artigo 70.º do Regulamento do PDM de Valpaços.

Assume-se, do ponto de vista legal, que esta «Solução Urbanística Base» tem valor equiparado ao de uma informação prévia, sendo indicativa e visando demonstrar a viabilidade urbanística da proposta referente a um eventual reparcelamento (cf. artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação — Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual). Como tal, não tem de ser cumprida na íntegra — admitindo variantes ou acertos na sua concretização, caso se revele necessário —, mas garante, desde logo, os direitos do Município para a sua execução.

Fazem parte da Solução Urbanística Base da U.E:

O Programa Urbanístico e respetivas opções morfológicas (enunciado abaixo neste ponto 7);

O Desenho Urbano (planta de síntese - 04) que ilustra uma possível concretização do Programa Urbanístico;

Os Parâmetros Urbanísticos (ponto 6, ponto seguinte deste documento) assim como as plantas que os acompanham:

01 -Levantamento Topográfico com limite da U.E sobre a UOPG

02 - Planta de Cedências;

03 - Planta de Limite das obras de urbanização

04 – Planta síntese

05 – Perfis



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

06 – Pormenor tipo do arruamento

07– Quaro de áreas com identificação dos lotes

6. PROGRAMA URBANÍSTICO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A delimitação de uma Unidade de Execução (UE) deve assegurar, conforme estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (cf. artigo 148.º):

- Um desenvolvimento urbano harmonioso;
- A justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos (mecanismo que não se aplica ao caso concreto, por se tratar de um único proprietário, a saber, o Município de Valpaços).

A formulação do respetivo programa urbanístico deve cumprir estes desígnios e conformar-se, naturalmente, com as disposições do PDM em vigor no tocante aos usos e à edificabilidade prevista para a UOPG 07.

A conceção de um desenvolvimento urbano harmonioso deve partir do diagnóstico da realidade, identificando as insuficiências e potencialidades do território, sem deixar de considerar os grandes desafios de ordenamento inscritos na agenda atual e no quadro legal em vigor.

Neste sentido, o programa adotado promove uma ocupação urbanística que organiza o desenvolvimento da cidade de forma coesa, ao perspetivar uma futura e adequada articulação e colmatação com a área industrial existente.

- Área total do prédio: 50.164,00 m²
- Área total dos lotes: 34.595,00 m²
- Área total de implantação – 15.450,00 m²
- Área total de construção – 17.550,00 m²
- Área de terreno a cedência à via pública e passeios – 13.320,00 m²
- Altura da fachada 7,00 metros <12 metros - cumpre o artigo 70.º Regime de edificabilidade do PDM de Valpaços
- Índice de implantação – 0.55 m²/m² <0,85 - cumpre o artigo 70.º Regime de edificabilidade do PDM de Valpaços
- Índice de utilização – 0.55 m²/m² <0,85 - cumpre o artigo 70.º Regime de edificabilidade do PDM de Valpaços

O programa base cumpre o Artigo 70.º - Regime de edificabilidade

1- Às novas construções são aplicáveis os seguintes parâmetros máximos:

a) Altura da fachada de 12 metros, salvo por razões técnicas devidamente justificadas;



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

- b) Índice de utilização de 1,0 para as áreas empresariais e 0,85 para os núcleos industriais;
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 80%”.

Dentro da Unidade Execução a edificabilidade total é redistribuída pelos lotes, a constituir, da seguinte forma de acordo com o quadro sinóptico:

ÁREAS DO LOTEAMENTO							(m2)
ÁREA TOTAL DO TERRENO							50.146,00
ÁREA TOTAL DOS LOTES							34.595,00
ÁREA SOBRANTE							2.231,00
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO							15.450,00
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO							17.550,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER À VIA PÚBLICA (arruamentos + passeios)							13.320,00
LOTES	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m²)	ÁREA TOTAL CONSTRUÇÃO (m²)	CÉRDEA	VOLUMETRIA (m³)	FUNCIONALIDADE	
01	1.350.00m2	(20.00 X 30.00) 600.00m2	(800.00 + 100.00) 700.00m2	7.00m	4.200.00m3	Industria	
02	1.360.00m2	(20.00 X 30.00) 600.00m2	(800.00 + 100.00) 700.00m2	7.00m	4.200.00m3	Industria	
03	1.800.00m2	(25.00 X 30.00) 750.00m2	(750.00 + 100.00) 850.00m2	7.00m	5.250.00m3	Industria	
04	1.800.00m2	(25.00 X 30.00) 750.00m2	(750.00 + 100.00) 850.00m2	7.00m	5.250.00m3	Industria	
05	1.350.00m2	(20.00 X 30.00) 600.00m2	(800.00 + 100.00) 700.00m2	7.00m	4.200.00m3	Industria	
06	1.350.00m2	(20.00 X 30.00) 600.00m2	(800.00 + 100.00) 700.00m2	7.00m	4.200.00m3	Industria	
07	1.345.00m2	(15.00 X 30.00) 450.00m2	(450.00 + 100.00) 550.00m2	7.00m	3.150.00m3	Industria	
08	1.345.00m2	(15.00 X 30.00) 450.00m2	(450.00 + 100.00) 550.00m2	7.00m	3.150.00m3	Industria	
09	1.350.00m2	(20.00 X 30.00) 600.00m2	(800.00 + 100.00) 700.00m2	7.00m	4.200.00m3	Industria	
10	1.350.00m2	(20.00 X 30.00) 600.00m2	(800.00 + 100.00) 700.00m2	7.00m	4.200.00m3	Industria	
11	1.800.00m2	(25.00 X 30.00) 750.00m2	(750.00 + 100.00) 850.00m2	7.00m	5.250.00m3	Industria	
12	1.800.00m2	(25.00 X 30.00) 750.00m2	(750.00 + 100.00) 850.00m2	7.00m	5.250.00m3	Industria	
13	1.360.00m2	(20.00 X 30.00) 600.00m2	(800.00 + 100.00) 700.00m2	7.00m	4.200.00m3	Industria	
14	1.350.00m2	(20.00 X 30.00) 600.00m2	(800.00 + 100.00) 700.00m2	7.00m	4.200.00m3	Industria	
15	2.500.00m2	(25.00 X 45.00) 1.125.00m2	(1.125.00 + 100.00) 1.225.00m2	7.00m	7.875.00m3	Industria	
16	1.880.00m2	(20.00 X 45.00) 900.00m2	(900.00 + 100.00) 1.000.00m2	7.00m	6.300.00m3	Industria	
17	2.500.00m2	(25.00 X 45.00) 1.125.00m2	(1.125.00 + 100.00) 1.225.00m2	7.00m	7.875.00m3	Industria	
18	2.460.00m2	(25.00 X 45.00) 1.125.00m2	(1.125.00 + 100.00) 1.225.00m2	7.00m	7.875.00m3	Industria	
19	1.850.00m2	(20.00 X 45.00) 900.00m2	(900.00 + 100.00) 1.000.00m2	7.00m	6.300.00m3	Industria	
20	1.850.00m2	(20.00 X 45.00) 900.00m2	(900.00 + 100.00) 1.000.00m2	7.00m	6.300.00m3	Industria	
21	1.845.00m2	(15.00 X 45.00) 675.00m2	(675.00 + 100.00) 775.00m2	7.00m	4.725.00m3	Industria	
TOTAL	34.595.00m2	15.450.00m2	17.550.00m2	7.00m	108.150.00m3	Industria	



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

A imagem abaixo concretiza em Desenho Urbano a Solução Urbanística proposta respeitando o regime de edificabilidade - **Imagem 6**.



Imagem 6 - Planta síntese Solução Urbanística



7. PRINCÍPIOS MORFOLÓGICOS ORIENTADORES DA OCUPAÇÃO DA U.E.

Apresentam-se seguidamente as diretrizes e condicionantes morfotipológicas que consideram a especificidade do lugar, a coerência dos materiais para a unidade da solução de conjunto e o impacto paisagístico, dando assim cumprimento ao estabelecido no n.º 3 do artigo 97.º do Regulamento do PDM de Valpaços.

A organização e a hierarquia dos espaços serão estruturadas para facilitar a orientação e o usufruto do espaço público, privilegiando a relação visual e funcional com a malha urbana envolvente. O traçado urbano adota uma estrutura ortogonal em quarteirões, garantindo a continuidade e o prolongamento da malha urbana preexistente na zona industrial.

Nas fases subsequentes do presente processo, aquando da apresentação dos projetos das obras de urbanização, as intervenções deverão ser instruídas com projetos de arquitetura e especialidades que assegurem a continuidade da leitura visual da área em estudo como um todo harmonioso, nomeadamente na continuidade e materialidade dos pavimentos. A solução final de acabamentos deverá ter em conta o impacto paisagístico do conjunto e de cada um dos seus elementos.

O edificado deverá respeitar os limites de implantação previstos para cada lote, bem como as alturas máximas regulamentares estipuladas no artigo 70.º do Regulamento do PDM (Regime de edificabilidade) e no regulamento específico a desenvolver para o loteamento industrial. A imagem e a materialidade dos edifícios deverão responder às exigências e necessidades de instalação das atividades económicas a implantar nesta área industrial.

A proposta visa assegurar, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 99.º do PDM de Valpaços, e no caso de a Unidade de Execução não abranger a totalidade do polígono autónomo de solo urbano da referida UOPG, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do polígono, a possibilidade de estas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram, individualmente, as condições estabelecidas para a UOPG.

Adicionalmente, conforme estabelecem os n.ºs 2 e 3 do artigo 99.º do PDM, não constitui condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de esta abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que cumpridas as condições do n.º 1 do mesmo artigo. Nestas situações — como sucede no caso concreto —, o Município pode admitir que a execução do plano se realize por operação urbanística no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), sendo obrigatória a sujeição a discussão pública em moldes análogos aos previstos para os planos de pormenor.



Município de Valpaços

Contribuinte nº 506 874 320

8. TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL

A tramitação procedimental da presente U.E. é a descrita nos pontos seguintes:

1. **Deliberação da Câmara Municipal que aprove a delimitação da UE** e do respetivo Programa Urbanístico, bem como a abertura de um período de discussão pública, de duração não inferior a 20 dias, em termos análogos aos previstos para o PP (Cfr. n.º4 do artigo 148.º do RJIGT);
2. **Abertura o período de discussão pública**, através de Aviso a publicar em Diário da República e a divulgar na comunicação social e no sítio da internet da Câmara Municipal, com a antecedência de cinco dias em relação ao início do período de discussão pública (Cfr. nos 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT);
3. **Ponderação e elaboração de relatório da discussão pública** (Cfr. n.º3 do artigo 89.º do RJIGT);
4. **Divulgação dos resultados da discussão pública** (Cfr. nos 4, 5 e 6 do artigo 89.º do RJIGT);
5. **Aprovação, pela Câmara Municipal, da versão final da proposta de delimitação da UE** reformulada, se necessária, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública;
6. No que respeita à uma subscrição do contrato de urbanização, a mesma não se aplica uma vez que é o município a executar as obras de urbanização;

9. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

A proposta de delimitação da Unidade de Execução Inteira, para além do presente documento em anexo:

- 01 -Levantamento Topográfico com delimitação da Unidade de Execução e Cadastro
- 02 - Planta de Cedências;
- 03 - Planta de Limite das obras de urbanização
- 04 – Planta síntese Solução Urbanística (lotes)
- 05 – Perfis
- 06 – Pormenor tipo do arruamento
- 07– Quaro de áreas com identificação dos lotes

Valpaços 31 de julho de 2026

O Chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento em regime de substituição

(Rogério Azevedo Gomes)