

REGULAMENTO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	2
Artigo 1.º Âmbito e natureza	2
Artigo 2.º Objetivos	2
Artigo 3.º Composição do Plano	2
 CAPÍTULO II. CONDICIONANTES	
Artigo 4.º Servidões e restrições de utilidade pública	3
Artigo 5.º Outras condicionantes	3
 CAPÍTULO III USO DO SOLO	4
Artigo 6.º Estruturação do território	4
Artigo 7.º Classificação e qualificação do solo	4
SECÇÃO I Rede rodoviária	4
Artigo 8.º Rede rodoviária principal	5
Artigo 9.º Rede rodoviária local	5
Artigo 10.º Disposições comuns	5
SECÇÃO II Estrutura pedonal e ecológica	5
Artigo 11.º Objetivo e identificação	5
Artigo 12.º Linhas de água	6
Artigo 13.º Percursos de modos suaves	6
Artigo 14.º Corredores de Espaço Público	6
SECÇÃO III . Espaços de atividades económicas	7
Artigo 15.º Espaços de Atividades A1	7
Artigo 16.º Espaço de Atividades A2	7
SECÇÃO IV . Espaços agrícolas	8
Artigo 17.º Identificação	8
Artigo 18.º Regras aplicáveis	9
SECÇÃO V Disposições gerais	9
Artigo 19.º Infraestruturas	9
Artigo 20.º Estacionamento	9
Artigo 21.º Interdição de usos	10
Artigo 22.º Depósito de materiais	10

CAPÍTULO IV ORIENTAÇÕES EXECUTÓRIAS E PEREQUATIVAS	10
Artigo 23.º Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	10
SECÇÃO I Orientações Executórias	11
Artigo 24.º Disposições gerais	11
Artigo 25.º Disposições relativas a cada subunidade operativa	11
Artigo 26.º Programação	12
Artigo 27.º Unidades de execução	12
SECÇÃO II Normas perequativas	13
Artigo 28.º Edificabilidade	13
Artigo 29.º Encargos urbanísticos	13
Artigo 30.º Avaliação do solo	14
 CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	 14
Artigo 31.º Usos transitórios	15
Artigo 32.º Pré-existências	15
Artigo 33.º Alteração do PDM	15
Artigo 34.º Entrada em vigor	15

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito e natureza

1. O Plano de Urbanização de Vale do Grou, adiante designado por Plano, define a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território na área delimitada na Planta de Zonamento.
2. O Plano tem a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública, quer para promoções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências das entidades de direito público e da lei aplicável.

Artigo 2.º

Objetivos

1. Constituem objetivos do Plano:
 - a) Aumentar a atratividade do concelho de Peniche para o desenvolvimento do setor industrial e empresarial;
 - b) Concretizar a zona industrial e empresarial de Vale do Grou, dando sequência ao estabelecido no Plano Diretor Municipal de Peniche;
 - c) Ordenar e estruturar a ocupação de Vale do Grou, contribuindo para a valorização do território e para a regularização das ocupações que são consentâneas com a sua vocação;
 - d) Garantir uma qualificação paisagística e ambiental e uma infraestruturação adequadas ao local e à sua vocação funcional, envolvendo os particulares nos encargos de urbanização.
 - e) Promover uma execução faseada e flexível, ajustada às dinâmicas do mercado.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Zonamento, à escala de 1/5000;
 - c) Planta de Condicionantes, à escala de 1/5000;
2. O Plano é acompanhado, no âmbito do ordenamento adotado, por:
 - a) Relatório de explicitação do Modelo de Ordenamento
 - b) Programa de Execução, Modelo Perequativo e Plano de Financiamento;
 - c) Planta da Área de Intervenção.

- d) Planta de Infraestruturas propostas.
- 3. O Plano é acompanhado, no que respeita à análise, por:
 - a) Relatório de Análise
 - b) Planta de Enquadramento;
 - c) Extrato do PDM: Regulamento; Plantas de Ordenamento e de Condicionantes
 - d) Planta da Situação Existente;
 - e) Planta de Cadastro da Propriedade;
 - f) Planta de Usos e Edificações Existentes;
 - g) Planta de Infraestruturas Existentes;
 - h) Declaração de não existência de compromissos urbanísticos.
- 4. O Plano é ainda acompanhado por:
 - a) Ficha de dados estatísticos;
 - b) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetiva ponderação.

CAPÍTULO II

CONDICIONANTES

Artigo 4.º

Servidões e restrições de utilidade pública

1. Na área abrangida pelo Plano incidem as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as quais são assinaladas na Planta de Condicionantes:
 - a) Domínio hídrico – linhas de água e respetivas faixas de servidão;
 - b) Estradas e caminhos municipais;
 - c) Rede elétrica de média tensão;
 - d) Conduta adutora de água;
 - e) Emissário de saneamento;
 - f) Rede de gás natural;
 - g) Marco geodésico.

2. A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas por servidões e restrições de utilidade pública obedecem ao disposto nos respetivos regimes legais, cumulativamente com as disposições deste Plano que com elas sejam compatíveis.

Artigo 5.º

Outras condicionantes

1. As habitações existentes na área do Plano em situação legal:

- a) São equiparadas para efeitos acústicos a zonas mistas, pelo que as atividades a instalar devem respeitar os consequentes limites;
- b) Serão objeto de ações de monitorização do ruído, de que poderá resultar a adoção de medidas de minimização ou, no limite, de deslocalização da habitação com a consequente indemnização.

2. Assinala-se na Planta de Condicionantes o sítio arqueológico inventariado de Porto de Lobos, sendo que:

- a) Os movimentos de terras e as operações urbanísticas que ocorram nas imediações do sítio assinalado exigem um especial cuidado por parte dos promotores e um especial acompanhamento por parte da CMP;
- b) É obrigatória a imediata comunicação à CMP e à tutela do património cultural a deteção de vestígios ou de indícios arqueológicos;
- c) Perante a deteção de vestígios, eventuais operações em curso são suspensas, ficando a sua prossecução dependente dos procedimentos estabelecidos no quadro legal em vigor.

CAPÍTULO III USO DO SOLO

Artigo 6.º Estruturação do território

A estruturação da ocupação estabelecida pelo Plano assenta:

- a) Em espaços canais associáveis a vias com funções rodoviárias, subdivididas em vias principais e vias locais;
- b) Em espaços canais que integram percursos de modos suaves, corredores de espaço público e linhas de água, constituindo o essencial da estrutura ecológica.

Artigo 7.º Classificação e qualificação do solo

- 1. A área de intervenção do Plano, delimitada na Planta de Zonamento, integra:
 - a) Solo urbano, na categoria de espaço de atividades económicas;
 - b) Solo rústico, na categoria de espaço agrícola.
- 2. Os espaços de atividades económicas subdividem-se nas subcategorias A1 e A2, também delimitadas na Planta de Zonamento.

SECÇÃO I Rede rodoviária

Artigo 8.º
Rede rodoviária principal

1. A rede rodoviária principal, assinalada na Planta de Zonamento, assegura a ligação aos nós de acesso ao IP6, integrando um troço da via de ligação entre Atouguia da Baleia e o Lugar da Estrada e a via norte/sul estruturante deste Espaço de Atividades Económicas.
2. A via de ligação entre Atouguia da Baleia e o Lugar da Estrada:
 - a) Deve ter perfil não inferior a 14m (faixa de rodagem de 7m; bermas $\geq 3,5$ m);
 - b) Não pode ter acessos diretos, salvo pedonais, aos lotes de atividades económicas.
3. A via norte/sul estruturante desta Área de Atividades deve ter perfil não inferior a 18m (faixa de rodagem de 7m; estacionamentos longitudinais $\geq 2,6$ m; passeios $\geq 2,5$ m).
4. Estas vias devem integrar árvores de grande ou médio porte.

Artigo 9.º
Rede rodoviária local

1. A rede rodoviária local integra as demais vias assinaladas na Planta de Zonamento e todas as outras que venham a ser construídas no âmbito de operações urbanísticas.
2. As vias da rede local que dão suporte à implantação de atividades económicas devem ter perfil não inferior a 15,0m (faixa de rodagem de 6,5m; estacionamentos longitudinais $\geq 2,6$ m; passeios $\geq 1,6$ m).

Artigo 10.º
Disposições comuns

1. Os traçados de rede viária representados na Planta de Zonamento são indicativos, devendo ser objeto de projeto de execução.
2. Os espaços-canais integram ainda as infraestruturas subterrâneas especificadas no artigo 19º.

SECÇÃO II
Estrutura pedonal e ecológica

Artigo 11.º
Objetivo e identificação

1. A estrutura ecológica estabelecida visa o enquadramento, o atravessamento pedonal e a valorização ambiental e paisagística do Espaço de Atividades Económicas.
2. Esta Estrutura integra, fundamentalmente:

- a) Linhas de água e áreas que as marginam;
 - b) Percursos de modos suaves articulados com alargamentos de espaço público.
3. As faixas lineares referidas no número anterior são complementadas por:
- a) Faixas predominantemente permeáveis e arborizadas com largura mínima de 3m localizadas ao longo das frentes dos lotes - nos termos do artigo 16.º, número 5 alínea a).
 - b) Solo agrícola envolvente.

Artigo 12.º **Linhas de água**

1. São assinalados, na Planta de Zonamento, leitos de drenagem natural.
2. Estas linhas de água devem ser mantidas a céu aberto e as suas margens devem ser dotadas de galerias ripícolas de espécies autóctones e estrutura diversa, com coexistência de extratos arbóreos, arbustivos e herbáceos.

Artigo 13.º **Percursos de modos suaves**

1. São assinaladas, na Planta de Zonamento, percursos de modos suaves localizados ao longo de linhas de água, de percurso existente e de via proposta;
2. Estes percursos devem ter largura $\geq 2,5\text{m}$, pavimentos semipermeáveis, acompanhamento de árvores de grande ou médio porte e eventuais alargamentos pontuados por mobiliário urbano.
3. Dos lotes para atividades económicas só se pode aceder a estes percursos a pé ou de bicicleta, não lhes sendo permitida abertura de vão de largura superior a 1,5m.

Artigo 14.º **Corredores de Espaço Público**

1. Os Corredores de Espaço Público assinalados na Planta de Zonamento destinam-se ao estar e circular pedonal e a estacionamento.
2. Estes espaços integram o domínio público, devendo ser concebidos e executados em complemento de Espaço de Atividades A1.
3. A solução a adotar deve:
 - a) Articular espaços essencialmente pedonais, servidos de mobiliário urbano, com espaços de estacionamento automóvel.
 - b) Garantir uma presença significativa de árvores de médio e grande porte
 - c) Adotar, preferencialmente, pavimentação semipermeável.

SECÇÃO III.
Espaços de atividades económicas

Artigo 15.º
Espaços de Atividades A1

1. Os Espaços de Espaço de Atividades A1 constituem locais de chegada, receção e de apoio à generalidade das atividades a instalar na área do Plano, pelo que neles devem coexistir usos diversos, nomeadamente serviços, restauração, comércio e oficinas.
2. Relações dos edifícios com o Corredor de Espaço Público:
 - a) Devem ser procuradas soluções de conjunto para a frente edificada confrontante com o Corredor de Espaço Público, procurando que cada edifício, pelo seu uso e implantação, contribua para a animação deste espaço;
 - b) Nesta frente os edifícios devem implantar-se à face do Corredor ou os prédios serem delimitados por muros de alvenaria com 2 a 3m de altura, com vãos que assegurem o estabelecido em a).
3. Parcelamento e edificabilidade:
 - a) Frente das parcelas $\leq 20m$
 - b) Índice de utilização do solo = 0,65
 - c) A altura das fachadas deve ser de 6m a 6,5m, salvo atividades que pela sua especificidade, comprovadamente exijam altura superior, em nenhum caso ultrapassando os 9m.
 - d) Anexos de apoio a edifício principal, quando existam, não podem exceder 10% da área do lote ou parcela, até um máximo de 100m².
 - e) Afastamentos dos edifícios aos limites dos lotes, quando existam, $\geq 5m$;
 - f) Nos casos de geminação não podem resultar bandas edificadas com frente superior a 30m.

Artigo 16.º
Espaço de Atividades A2

1. Os Espaços de Atividades A2 destinam-se, indiferenciadamente, à instalação de atividades industriais, armazenagem, logística, comércio e serviços, atividades empresariais em geral, equipamentos de utilização coletiva e outras instalações técnicas e sociais de apoio às empresas.
2. Nestes espaços são interditos os seguintes usos e atividades:
 - a) Habitação, salvo se destinada ao alojamento de pessoal de vigilância ou segurança;
 - b) Empreendimentos turísticos, exceto se estiver prevista num contexto de um parque empresarial, em situações devidamente justificadas;
3. Implantação dos edifícios:

- a) Afastamentos frontal $\geq 10\text{m}$;
 - b) Afastamento posterior $\geq 10\text{m}$;
 - c) Afastamentos laterais $\geq 5\text{m}$;
 - d) Excetuam-se do referido em a) os edifícios para portarias, desde que não ultrapassem 10m^2 de área de construção nem 3m de altura de fachada.
 - e) Excetuam-se do referido em b) e c) soluções de conjunto que prevejam geminação de edifícios, lateralmente ou no tardo;
 - f) Nos casos de geminação, referidos em e), não podem resultar bandas edificadas com frente superior a 60m .
4. Edificabilidade:
- a) Índice de utilização do solo = $0,45$;
 - b) A altura das fachadas dos edifícios não pode exceder os 9m , salvo atividades que pela sua especificidade exijam comprovadamente alturas superiores;
 - c) Anexos de apoio a edifício principal, quando existam, não podem exceder 10% da área do lote ou parcela, até um máximo de 100m^2 .
5. Relações entre edifícios e espaço público:
- a) Nas frentes dos lotes, com salvaguarda da entrada, deve ser garantida uma faixa permeável e arborizada com uma largura mínima de 3m .
 - b) Nos lotes confrontantes com as vias da rede rodoviária principal e nos em que o tardo é visível do IP6 as fachadas das edificações, tal como a desejável massa arbórea, têm que organizar-se face a estas vias, garantindo soluções de conjunto.
6. Muros e vedações estão sujeitos às seguintes regras, salvo situações especiais de segurança devidamente justificadas:
- a) Os muros confinantes com a via pública não pode exceder a altura de 1m , podendo ser encimados por elementos complementares que assegurem transparência e não ultrapassem os 2m .
 - b) Os muros ou vedações não confinantes com arruamentos públicos não podem ter altura superior a 2m , sendo que, nos casos em que separem terrenos com cotas diferentes, a altura é contada a partir do terreno de cota mais elevada.

SECÇÃO IV. **Espaços agrícolas**

Artigo 17.º **Identificação**

Os Espaços Agrícolas integrantes deste Plano, assinalados na Planta de Zonamento, que eram áreas classificadas como urbanas e qualificadas como espaço industrial no

PDM em vigor, são agora reclassificadas para solo rústico, com a categoria de espaço agrícola.

Artigo 18.º

Regras aplicáveis

Nos Espaços Agrícolas:

- a) Não são admitidas edificações, explorações de minerais e deposições de resíduos.
- b) É aplicável, sem prejuízo do disposto na alínea anterior, a regulamentação estabelecida pelo PDMP para os “Espaços Agrícolas não integrados na RAN”, nomeadamente o artigo 17.º.

SECÇÃO V

Disposições gerais

Artigo 19.º

Infraestruturas

1. O perfil transversal das vias é estabelecido nos artigos 8.º e 9.º.
2. A via estruturante de todo o Espaço de Atividades (artigo 8.º, número 3) e a vias da rede local (artigo 9º) são dotadas de infraestruturas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, redes de energia elétrica, telecomunicações e gás natural.
3. O dimensionamento dos sistemas de infraestruturas referidos no número anterior deve ser aferido no âmbito do respetivo projeto de execução, de acordo com o Programa de Execução do Plano.
4. O tratamento de efluentes é da responsabilidade dos promotores das atividades, devendo ser efetuado em estação própria de cada unidade:
 - a) Nos casos das ligações à rede pública, quando não cumpra os parâmetros previstos no Regulamento de Drenagem de Águas Residuais do Concelho.
 - b) Nos casos de descarga no meio recetor, quando a legislação o especifique.

Artigo 20.º

Estacionamento

1. O número de lugares de estacionamento deve considerar as atividades a instalar, cumprindo os mínimos estabelecidos no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total (público + privado)	Público
Terciário	3 lugares/ 100m ² Ac	2 lugares/ 100m ² Ac
Indústria/Armazéns	1,5 lugares para ligeiros/ 100m ² Ac	0,5 lugar para ligeiros/ 100m ² Ac
	-	0,05 lugar para pesados/ 100m ² Ac

2. Os valores estabelecidos no número 1:
 - a) Não se aplicam a atividades que motivem grande número de estacionamento;
 - b) Podem não ser aplicados em ocupações já existentes.
3. Na situação referida na alínea a) do número 2:
 - a) Enquadram-se, explicitamente, as superfícies comerciais e os equipamentos.
 - b) O dimensionamento do estacionamento deve ser objeto de estudo específico, aprovado pela CMP, que considere viaturas de serviço e que, face à respetiva localização, pondere modos de transporte de funcionários e de utilizadores.
4. O estacionamento público deve ocorrer ao longo das vias ou em bolsas específicas, neste caso procurando regularidade e enquadramento arbóreo.
5. No Espaço de Atividades A1 o estacionamento privado não deve situar-se em alçados confrontantes com Corredor de Espaço Público.

Artigo 21.º **Interdição de usos**

1. São interditas unidades pecuárias e queijarias;
2. São interditas atividades insalubres, tóxicas ou perigosas.

Artigo 22.º **Depósito de materiais**

Quando exista necessidade de espaço exterior para depósito de materiais, nomeadamente matérias-primas ou resíduos da produção, este deve ser previsto no projeto de ocupação do lote, sendo que:

- a) Não pode ocorrer na parte da parcela confinante com a via pública, devendo serem adotadas medidas que minimizem o seu impacto visual;
- b) Não pode, em nenhum caso, impedir o acesso a viaturas dos bombeiros.

CAPÍTULO IV **ORIENTAÇÕES EXECUTÓRIAS E PEREQUATIVAS**

Artigo 23.º **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**

1. Para efeitos perequativos, a totalidade da área abrangida pelo Plano constitui uma única unidade operativa de planeamento e gestão;
2. Para efeitos de programação e execução são estabelecidas seis subunidades operativas de planeamento e gestão, identificadas e delimitadas na Planta de Zonamento como UO1 a UO6, abrangendo toda a área do Plano, com exceção das unidades consolidadas, que integram a Hortapronta, S.A. e a António Ramos & Costa, Lda.

SECÇÃO I
Orientações Executórias

Artigo 24.º
Disposições gerais

1. Constitui requisito básico de edificação, seja qual for o seu tipo ou utilização a que se destine, a existência prévia de infraestruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade.
2. As disposições dos artigos seguintes não prejudicam a possibilidade de, a qualquer momento, a CMP poder mobilizar os instrumentos executórios previstos na legislação em vigor, nomeadamente de estruturação da propriedade, de reparcelamento do solo urbano e/ou de expropriação por utilidade pública.
3. Os sistemas de execução a adotar são escolhidos no momento de execução, considerando o nível de envolvimento dos proprietários e a disponibilidade financeira da CMP, podendo ser de iniciativa dos interessados, por cooperação ou por imposição administrativa.

Artigo 25.º
Disposições relativas a cada subunidade operativa

1. Na subunidade UO1 a execução pode ocorrer de forma assistemática, desde que a operação urbanística assegure:
 - a) As necessárias infraestruturas, incluindo ligação às redes públicas de água, esgotos e eletricidade;
 - b) Quando aplicável, pavimentação unitária do troço confrontante de corredor de espaço público, o qual em fase posterior integrará espaço predominantemente pedonal.
2. Na subunidade UO2 a execução deve assentar em unidade de execução.
3. Na subunidade UO3, integrante de edificações já existentes e com insuficiência de infraestruturas:
 - a) A infraestruturização, assim como eventual reparcelamento, deve ser antecedido e assegurado por acordo entre os proprietários;
 - b) O loteamento de um só prédio pode ocorrer após cumprimento do estabelecido em a).
4. Na subunidade UO4 a execução deve assentar em unidade ou unidades de execução:
5. Na subunidade UO5, constituída na sua quase totalidade por uma propriedade:
 - a) A execução pode ocorrer através do loteamento dessa propriedade com eventuais acordos com outros proprietários, ou através de unidade de execução.
 - b) Admite-se a constituição de um parque empresarial.

6. Na subunidade UO6, que integra edificações já existentes e tem insuficiência de infraestruturas:
 - a) A infraestruturação, assim como eventual reparcelamento, deve ser antecedido e assegurado por acordo entre os proprietários;
 - b) O loteamento de um só prédio pode ocorrer após cumprimento do estabelecido em a).

Artigo 26.º **Programação**

1. A execução de cada uma das subunidades operativas, exceto da UO4, pode iniciar-se a qualquer momento, independentemente das outras, por iniciativa dos respetivos proprietários.
2. A execução da UO4 só pode iniciar-se após significativa concretização, nomeadamente infraestruturação, da UO2 ou da UO5.
3. A CMP, atenta à procura de lotes para a instalação de atividades, pode tomar a iniciativa e recorrer à delimitação, no todo ou em parte, e à consequente concretização de unidades de execução nas UO2, UO5 ou UO1.

Artigo 27.º **Unidades de execução**

1. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a CMP e/ou outros promotores.
2. A execução do reparcelamento correspondente a uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:
 - a) Cada proprietário participa como investidor com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação;
 - b) Os proprietários que não queiram participar podem ser expropriados por utilidade pública pela CMP, que passa a participar na associação como entidade proprietária;
 - c) As ações e custos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
 - d) Os imóveis (lotes ou edifícios) produzidos na operação são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;

- e) Não sendo possível uma distribuição, pelos interessados, dos imóveis produzidos na exata proporção do respetivo investimento, são praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
3. As ações e custos de urbanização referidos na alínea c) do número anterior:
- a) Nos sistemas de iniciativa dos interessados e de cooperação são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo do estabelecido na alínea c);
 - b) No sistema de imposição administrativa são da responsabilidade da CMP, que pode, através de concurso público, concessioná-los a um promotor;
 - c) Cada proprietário pode declarar pretender participar no processo associativo com o prédio, mas não realizar investimento pecuniário, cabendo então aos restantes decidir (de entre eles ou promotores a associar) quem assumirá os respetivos encargos.

SECÇÃO II

Normas perequativas

Artigo 28.º

Edificabilidade

1. Face à área abrangida pelo Plano (64,1 ha) e à edificabilidade decorrente dos índices urbanísticos estabelecidos (27,8 ha de Ac), a média da edificabilidade é de 0,43 m² de Ac/ m² terreno;
2. A edificabilidade correspondente a novas operações urbanísticas é distribuída entre proprietários e um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FSAU), a criar por regulamento municipal;
3. A cada proprietário ou conjunto de proprietários é atribuída uma edificabilidade de 0,35 m² de Ac/ m² terreno que, face à solução do Plano, é sempre exequível;
4. A edificabilidade restante, decorrente do zonamento e índices de utilização do Plano, é reportada a parcela a ceder à CMP, integrando o FSAU, salvo se tal se revelar urbanisticamente inexecutável.

Artigo 29.º

Encargos urbanísticos

1. Constituem encargos dos proprietários:
 - a) A cedência de terreno à CMP para espaço público e/ou para domínio privado, conforme número 4 do artigo anterior;
 - b) A realização das necessárias infraestruturas urbanísticas.
2. Cedência de terreno:

- a) Sendo que o espaço público representa cerca de 20% da área total e as parcelas a integrar o FSAU, conforme número 4 do artigo anterior, cerca de 15%, a cedência média é de 35% da área total;
 - b) Em consequência, a cedência média de terreno devido em cada operação urbanística é de $0,35\text{m}^2 / \text{m}^2$ da área das parcelas integrantes da operação;
 - c) Sendo a cedência efetiva inferior ou superior à cedência média devida, o proprietário compensa ou é compensado, nos termos a definir em regulamento municipal;
3. Infraestruturas urbanísticas:
- a) Compete a cada operação urbanística assegurar a construção, quando não existam, as infraestruturas necessárias;
 - b) O custo total das infraestruturas previstas, as expressas no Plano e as demais correspondentes a previsíveis operações de loteamento, estima-se em 8 milhões €, o que se traduz num encargo médio de 29 €/ m^2 de Ac;
 - c) Quando uma operação urbanística ultrapasse esse encargo médio, por realizar obras que sirvam outros prédios e se localizem no exterior da respetiva área de intervenção, o custo destas obras deve ser compensado, nos termos a definir em regulamento municipal;
 - d) Quando os encargos com infraestruturas não atinga 80% do encargo médio, o valor em falta deve ser pago à CMP, a título de taxa pelas infraestruturas.
4. Para evitar duplicação, as edificações em conformidade com loteamento em vigor estão isentas de encargos que o loteamento já tenha suportado.

Artigo 30.º

Avaliação do solo

Para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, a avaliação de solo considera:

- a) A edificabilidade da parcela que pode ser concedida ao proprietário e que, conforme artigo 28.º, número 3, é sempre de $0,35 \text{ m}^2$ de Ac/ m^2 terreno;
- b) Os encargos urbanísticos estabelecidos no artigo anterior, os quais são deduzidos ao valor da edificabilidade.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 31.º
Usos transitórios

Enquanto não ocorrerem as operações urbanísticas previstas no presente Plano:

- a) A atividade agrícola corrente pode manter-se em todos os prédios;
- b) Admite-se a instalação de estufas nas subunidades UO1 e UO4, desde que não incluam obras de construção civil e sejam utilizados sistemas totalmente amovíveis.

Artigo 32.º
Pré-existências

- 1. As regras do Plano não anulam direitos adquiridos.
- 2. Os edifícios existentes destinados a indústria e armazenagem em situação ilegal não prejudicam os objetivos e orientações deste Plano, pelo que podem ser legalizados, desde que cumpram as demais disposições legais e assegurem o necessário serviço de infraestruturas.
- 3. Nos prédios com edifícios existentes destinados a indústria e armazenagem admite-se a respetiva ampliação, desde que:
 - a) Tenha por objetivo a adaptação da atividade a disposições legais;
 - b) Seja indispensável à manutenção da atividade e dos postos de trabalho.

Artigo 33.º
Alteração do PDMP

Na área de intervenção do Plano são revogadas todas as disposições estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de Peniche, publicado em Diário da República, 1.ª Série B, n.º 265, de 16 de novembro de 1995 e retificações e adaptações posteriores.

Artigo 34.º
Entrada em vigor

O Plano de Urbanização de Vale do Grou entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.