

TERMOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE:

1.	INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL	3
2.	JUSTIFICAÇÃO E OPORTUNIDADE	4
3.	ALTERAÇÃO PROPOSTA	5
4.	OUTRAS CONDIÇÕES A ASSEGURAR NAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	10

ÍNDICE DE FIGURAS:

Figura 1	Parcela a executar (norte) e executada (sul) da SUOPG.2 do PUZIEC	4
Figura 2	Identificação do prédio descrito com o nº 5043 da Conservatória do Registo Predial de Valongo com a matriz urbana nº 10530 (parcela norte) sobre levantamento topográfico	7
Figura 3	Identificação dos polígonos de implantação e áreas exteriores a concretizar.....	7
Figura 4	Identificação das áreas a integrar o domínio municipal e a permanecerem privadas a concretizar.....	8
Figura 5	Indicação dos alinhamentos a concretizar.....	8
Figura 6	Indicação das obras de urbanização a concretizar	9
Figura 7	Indicação das alturas e volumetrias dos edifícios a concretizar	9

ÍNDICE DE TABELAS:

Tabela 1.	Quadro de áreas da parcela norte	5
Tabela 2.	Quadro sinótico da parcela norte para efeitos de comunicação prévia.....	6
Tabela 3.	Programação de obras de urbanização e edificação da parcela norte para efeitos de comunicação prévia	6

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

1.1. Objeto

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da 3.ª alteração à Unidade de Execução UE2, do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC), delimitada e alterada pelas deliberações de Câmara Municipal de 2021/12/09, de 2022-05-19 (1.ª alteração) e de 2023-10-04 (2.ª alteração).

Constituem anexos à presente proposta de alteração da Unidade de Execução delimitada, o requerimento, de 2026-02-25, registado na plataforma Mydoc com o n.º E/8159/2026, e os elementos que o acompanham.

1.2. Enquadramento legal

A presente alteração da Unidade de Execução delimitada enquadra-se nos termos do disposto do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual), e das disposições constantes nos artigos 33.º-A, 33.º-B, 34.º e 35.º do regulamento do PUZIEC, publicado em Diário da República através do Aviso n.º 15753/2021, de 20 de agosto, com as correções materiais e alterações introduzidas pelos Avisos n.º 8246/2022, de 21 de abril, e n.º 3958/2026/2, de 23 de fevereiro, respetivamente.

1.3. Iniciativa e âmbito da alteração

A presente alteração da Unidade de Execução delimitada decorre da proposta de iniciativa particular, requerida por Icon - Sic Imobiliária Fechada, S.A., contribuinte n.º 514693690, com morada em rua de Recarei, n.º 1179, Leça do Balio, 4465-731 Matosinhos, na qualidade de único proprietário do prédio com área de 40 432m2, descrito com o n.º 5043 da Conservatória do Registo Predial de Valongo com a matriz urbana n.º 10530, no âmbito do processo Mydoc com o n.º E/8159/2026, de 2026-02-25.

A presente alteração não modifica os pressupostos gerais da unidade de execução delimitada, incidindo apenas na adequação e inclusão de termos urbanísticos da plataforma norte, para efeitos da sua concretização através de comunicações prévias de obras de urbanização e de obras de construção enquadradas em unidade de execução, ao abrigo da subalínea iii) da alínea c) e da subalínea iii) da alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do Regime Jurídico da urbanização e edificação - RJUE (DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua versão atualizada).

1.4. Procedimentos

A presente alteração da unidade de execução delimitada não é objeto de discussão pública, uma vez que a unidade de execução delimitada se enquadra em plano de urbanização em vigor, ao abrigo do previsto no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

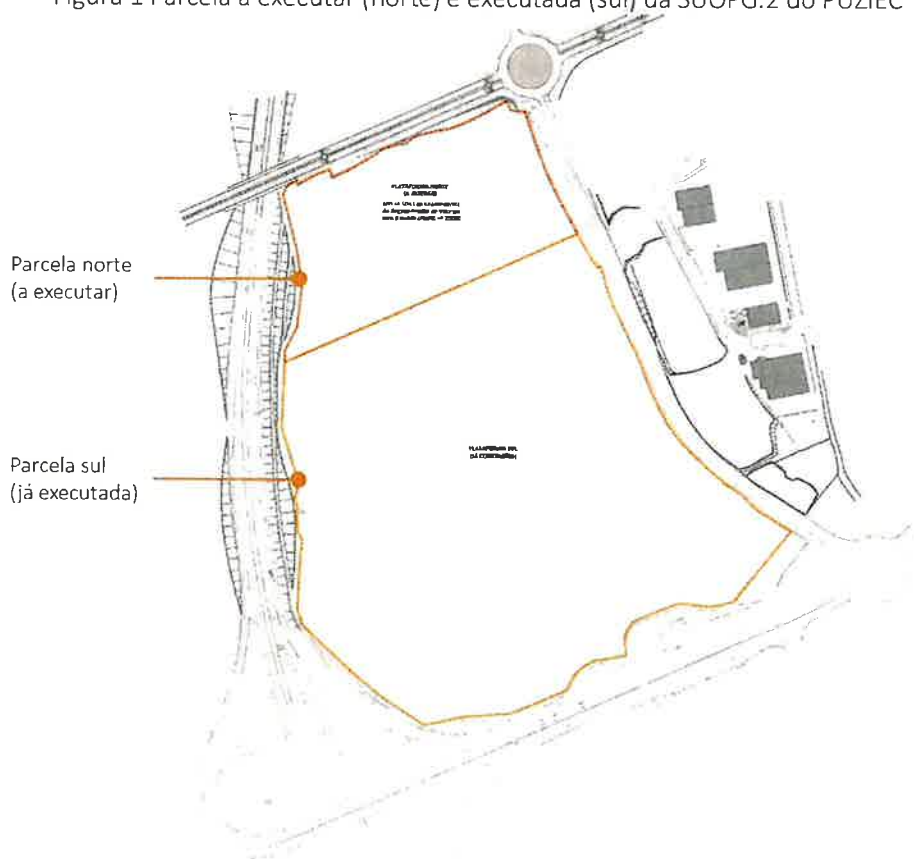
A deliberação de aprovação da alteração da unidade de execução delimitada será publicitada nos termos gerais das decisões das Autarquias Locais e notificada aos proprietários abrangidos, seguindo-se a fase de concretização da parcela norte, por iniciativa dos interessados, através de comunicações prévias enquadradas em unidade de execução, ao abrigo da subalínea iii) da alínea c) e da subalínea iii) da alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do Regime Jurídico da urbanização e edificação - RJUE (DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua versão atualizada).

2. JUSTIFICAÇÃO E OPORTUNIDADE

A Unidade de Execução UE2 delimitada constitui o instrumento de programação da execução da área programada identificada no PUZIEC, inicialmente, como Unidade de Execução UE2 (na versão publicada através do Aviso n.º 15753/2021, de 20 de agosto, com as correções materiais introduzidas pelo Aviso n.º 8246/2022, de 21 de abril) e, atualmente, como SUOPG.2 (na versão alterada pelo Aviso n.º 3958/2026/2, de 23 de fevereiro).

Em cumprimento dos termos da unidade de execução delimitada, a reestruturação fundiária prevista para toda a SUOPG.2 encontra-se já concretizada, bem como as obras de urbanização e de edificação na parcela sul (Figura 1). Assim, para a execução plena desta SUOPG do PUZIEC, falta apenas concretizar a urbanização e edificação da parcela norte.

Figura 1 Parcela a executar (norte) e executada (sul) da SUOPG.2 do PUZIEC



Neste contexto, a Icon - Sic Imobiliária Fechada, S.A., através do requerimento referido, propõe-se executar, por sua iniciativa, as obras de urbanização e de edificação para a parcela norte desta SUOPG.2 do PUZIEC, apresentando a solução urbana pretendida, adequada já à qualificação do solo introduzida pela 1.ª alteração do PUZIEC (Aviso n.º 3958/2026/2, de 23 de fevereiro).

No entanto, e embora a solução urbana se adequa ao modelo urbano preconizado na unidade de execução delimitada, o requerente pretende concretizá-la através de comunicações prévias de obras de urbanização e de obras de construção enquadradas em unidade de execução, ao abrigo da subalínea iii) da alínea c) e da subalínea iii) da alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE. Como tal, para que tal seja

TERMOS DE REFERÊNCIA

possível neste enquadramento procedimental, torna-se necessário promover a atualização e complemento dos termos urbanísticos fixados na unidade de execução delimitada para a plataforma norte.

A aprovação da presente alteração promove assim o enquadramento indispensável ao aproveitamento da presente oportunidade de execução plena desta SUOPG, dando cumprimento à estratégia de ordenamento e programação do PUZIEC.

3. ALTERAÇÃO PROPOSTA

A alteração proposta à unidade de execução delimitada, apenas modifica e complementa os termos urbanísticos associado à edificação e urbanização da parcela norte a executar.

Assim, o quadro de áreas da 2ª alteração da Unidade de Execução (UE2) delimitada, referente à parcela norte, é alterado para o seguinte:

Tabela 1. Quadro de áreas da parcela norte

Projeto Norte	Áreas brutas de construção
Armazenagem/ Indústria	13 092,26m ²
Administrativo e Social	1272,75 m ²
Áreas Técnicas Anexas	94,80 m ²
Portaria	39,90 m ²
Total geral	14 499,71m²
Estacionamento	Nº de Lugares
Ligeiros	64
Pesados (inclui estacionamento público no interior da parcela)	34
Área do Lote	40 432,00 m²

Fonte: Memória descritiva que acompanha o requerimento do processo Mydoc com o n.º E/8159/2026, de 2026-02-25 (p.3)

Para efeitos de comunicação prévia de obras de edificação e urbanização, a unidade de execução é complementada com os parâmetros e desenhos da solução urbana a concretizar na parcela norte, constantes nas peças escritas e desenhadas que acompanham o requerimento, de 2026-02-25, registado na plataforma Mydoc com o n.º E/8159/2026, em anexo, transpostos para as tabelas e figuras seguintes.

TERMOS DE REFERÊNCIA

Tabela 2. Quadro sinótico da parcela norte para efeitos de comunicação prévia

USO PROPOSTO	ARMAZENAGEM/ INDÚSTRIA
ÁREA DO TERRENO	40 432m ²
ÁREA A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO (INDICATIVO)	1 279,75m ²
ÁREA DO TERRENO APÓS CEDÊNCIA (INDICATIVO)	39 152,25m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO TOTAL (incluindo edifícios anexos e portaria)	12 866,43 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (incluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	14 499,71m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PISO 0 (excluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	13 055,73m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PISO 1 (incluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	975,87m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PISO 2 (incluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	333,41m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PORTARIA	39,90m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS ANEXOS PARA ÁREAS TÉCNICAS	94,80m ²
ALTURA DA FACHADA (inclui elevação de soleira)	15,20m
VOLUME	192 712,40m ³
Nº TOTAL DE PISOS	3
Nº DE PISO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	3
Nº DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	0
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	0.4
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO	72%
ÍNDICE VOLUMÉTRICO	4,8m ³ /m ²
ÁREA TOTAL DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO	2761,00m ²
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE PASSEIOS NO DOMÍNIO PÚBLICO (Z. Pedonal)	1011,33m ²
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE PASSEIOS NO DOMÍNIO PÚBLICO (equipamentos)	418,37m ²
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE CALDEIRAS DE ARVORES	35,28m ²
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE CICLOVIA NO DOMÍNIO PÚBLICO	605,02m ²
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE ESTACIONAMENTO NO DOMÍNIO PÚBLICO	691,00m ²

Fonte: Quadro Sinótico que acompanha o requerimento do processo Mydoc com o n.º E/8159/2026, de 2026-02-25

Tabela 3. Programação de obras de urbanização e edificação da parcela norte para efeitos de comunicação prévia

DESCRIÇÃO DOS TRABALHOS	MESES					
	3	6	9	12	15	18
TRABALHOS PREPARATÓRIOS	■					
MOVIMENTAÇÕES DE TERRAS	■	■				
INFRAESTRUTURAS		■	■	■		
PAVIMENTOS				■	■	■
EQUIPAMENTOS					■	■
LIMPEZA						■

Fonte: Calendarização indicativa que acompanha o requerimento do processo Mydoc com o n.º E/8159/2026, de 2026-02-25

Figura 2 Identificação do prédio descrito com o nº 5043 da Conservatória do Registo Predial de Valongo com a matriz urbana nº 10530 (parcela norte) sobre levantamento topográfico



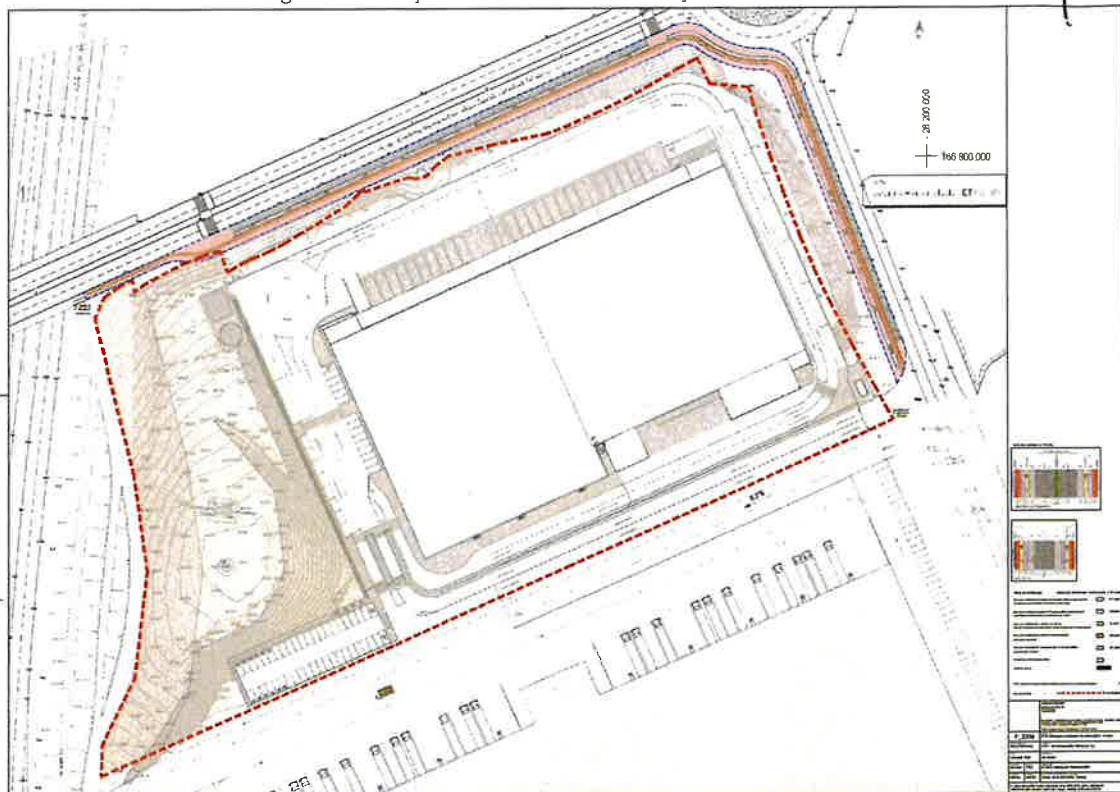
Fonte: Peça desenhada DES 01 que acompanha o requerimento do processo Mydoc com o n.º E/8159/2026, de 2026-02-25

Figura 3 Identificação dos polígonos de implantação e áreas exteriores a concretizar



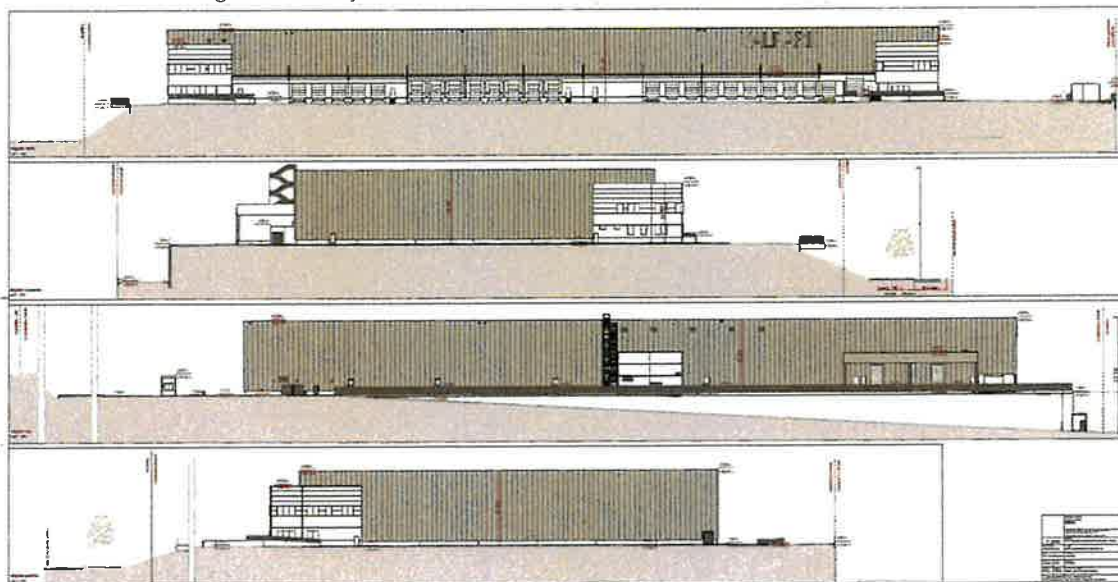
Fonte: Peça desenhada DES 02 que acompanha o requerimento do processo Mydoc com o n.º E/8159/2026, de 2026-02-25

Figura 6 Indicação das obras de urbanização a concretizar



Fonte: Peça desenhada DES 05 que acompanha o requerimento do processo Mydoc com o n.º E/8159/2026, de 2026-02-25

Figura 7 Indicação das alturas e volumetrias dos edifícios a concretizar



Fonte: Peça desenhada DES 08 que acompanha o requerimento do processo Mydoc com o n.º E/8159/2026, de 2026-02-25

4. OUTRAS CONDIÇÕES A ASSEGURAR NAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

As operações urbanísticas que concretizarão a parcela norte desta unidade de execução deverão ainda:

- Garantir as condições de estabilidade e o acesso, a partir do domínio público municipal, ao marco geodésico de 2.ª ordem, bem como ao apoio da infraestrutura de transporte de energia elétrica de alta tensão existentes na área verde privada;
- Assegurar que a execução, conservação e gestão dos taludes resultantes da operação urbanística constituem obrigação do promotor, devendo tais responsabilidades ficar expressamente consignadas no respetivo contrato de urbanização;
- Salvaguardar a acessibilidade e fruição do estacionamento afeto ao uso público, em conformidade com as disposições constantes do regulamento do Plano.

Valongo, abril de 2026

Handwritten signatures and initials in black and blue ink, located in the top right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be in black ink, with one signature in blue ink at the bottom.

**3.ª ALTERAÇÃO
DA UNIDADE DE EXECUÇÃO UE.2
DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE CAMPO
TERMOS DE REFERÊNCIA**

março, 2026

Anexos

Requerimento, de 2026-02-25, registado na plataforma Mydoc com o n.º E/8159/2026 e elementos que o acompanham

EXPOSIÇÕES

Registo nº E/8159 / 2026 Data: 2026-02-25	Livro: Livro de Correspondência Geral Registado por: Paulo Vasques
--	---

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Valongo

REQUERENTE			
Nome	Icon - Sic Imobiliária Fechada, S.A.		
Morada	Rua Joaquim António Aguiar	N.º 66	Lote/Andar 6º
Freguesia	Avenidas Novas	Código Postal 1070-153	Avenidas Novas
NIF	514693690	CC/BI	Válido até
Telefone	253461462	Telemóvel 253461462	Fax
E-mail	geral@castro-group.pt		

IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO

Assunto Alteração à delimitação da unidade de execução UE2

Descrição Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal Venho requerer a alteração à delimitação de unidade de execução, nos termos do n.º 2 do artigo 147º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) conforme o requerimento e documentos que se remetem em anexo

Exemplo: descrição detalhada do assunto , morada da pretensão, freguesia, se aplicável

ANEXOS

Pede deferimento,

Valongo 2026-02-25 11:59

Requerente,

Ass. Icon Sicafi, SA

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3361-34487-131502-005043

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Ribeira

ÁREA TOTAL: 40432 M2

MATRIZ n°: 10530 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Campo e Sobrado.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno destinado a construção.

Norte - Via distribuidora ZIC;

Sul - Reach Horizon East;

Nascente - Estrada;

Poente - Auto-Estrada.

Resultante da anexação dos prédios n°s 2893/20010219, 3571/20090115, 3744/20100312 e 3747/20100312.

Usada a faculdade de atualização de área prevista no artigo 28° C, n° 2 al. b) i) do Código do Registo Predial.

O(A) Conservador(a) de Registos
Lídia Adelaide Araújo Oliva Teles

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Matosinhos
AP. 2059 de 2020/10/15 12:54:43 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2023/01/25 12:54:43 UTC
ABRANGE 17 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ICON, SICAFI, S.A.

NIPC 514693690

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PAUPERVAL - INVESTIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, UNIPESSOAL, LDA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

NIPC 505932016

"Icon, Sicafi, S.A." é gerida e administrada por "Silvip - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.", NIPC 501780423, com sede na Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 6, 7.º esquerdo, Santo António, Lisboa.

Transcrição da inscrição dos prédios nºs 2893/20010219, 3571/20090115, 3744/20100312 e 3747/20100312.

O(A) Conservador(a)
Maria João Duarte dos Santos da Cunha Ribeiro Bernardes

Conservatória do Registo Predial de Lamego
AP. 2628 de 2025/07/10 15:03:59 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2025/07/10 15:03:59 UTC

CRÉDITO: 8.500.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 10.958.030,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.

NIPC 501525882

Sede: Praça D. João I, nº 28

Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

NIF 514693690

O sujeito passivo anteriormente denominado " Icon, Sicafi, S.A.".

Abertura de crédito. Juro anual: 5,306% acrescido na mora de 3%. Despesas: 340.000,00 €.

ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., é gerida e administrada por " NEXA SGOIC, S.A.", NIPC 518 003 248, com sede na Avenida 31 de Janeiro, nº 307, Braga.

O(A) Conservador(a) de Registos
Lídia Adelaide Araújo Oliva Teles

Conservatória do Registo Predial de Torres Vedras
AP. 2629 de 2025/07/10 15:03:59 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2025/07/10 15:03:59 UTC

CAPITAL: 3:900.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 5.069.220,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.

NIPC 501525882

Sede: Praça D. João I, nº 28, Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
NIPC 514693690

Garantia de empréstimo sob a forma de abertura de crédito
Juro anual de 5,660% acrescido de 3% em caso de mora. Despesas: 156.000,00 Euros

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Madalena Marques de Magalhães

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AP. 2901 de 2025/07/10 15:32:56 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2025/07/10 15:32:56 UTC

CAPITAL: 2.000.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 2.598.400,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.
NIPC 501525882
Sede: Praça D. João I, nº 28
Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
NIF 514693690

FUNDAMENTO: Garantia do bom e pontual pagamento de todas as obrigações pecuniárias emergentes da abertura de crédito - Juros remuneratórios: 5,640% ao ano, acrescidos em caso de mora da sobretaxa de 3% - Despesas: 80.000,00 euros.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Carlos Piçarra Gama

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-02-2026 e válida até 24-08-2026



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3361-34487-131502-005043

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Ribeira

ÁREA TOTAL: 40432 M2

MATRIZ nº: 10530 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Campo e Sobrado.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno destinado a construção.

Norte - Via distribuidora ZIC;

Sul - Reach Horizon East;

Nascente - Estrada;

Poente - Auto-Estrada.

Resultante da anexação dos prédios nºs 2893/20010219, 3571/20090115, 3744/20100312 e 3747/20100312.

Usada a faculdade de atualização de área prevista no artigo 28º C, nº 2 al. b) i) do Código do Registo Predial.

O(A) Conservador(a) de Registos
Lídia Adelaide Araújo Oliva Teles

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Matosinhos

AP. 2059 de 2020/10/15 12:54:43 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2023/01/25 12:54:43 UTC

ABRANGE 17 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ICON, SICAFI, S.A.

NIPC 514693690

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PAUPERVAL - INVESTIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, UNIPessoal, LDA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

NIPC 505932016

"Icon, Sicafi, S.A." é gerida e administrada por "Silvip - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.", NIPC 501780423, com sede na Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 6, 7.º esquerdo, Santo António, Lisboa.

Transcrição da inscrição dos prédios n.ºs 2893/20010219, 3571/20090115, 3744/20100312 e 3747/20100312.

O(A) Conservador(a)

Maria João Duarte dos Santos da Cunha Ribeiro Bernardes

Conservatória do Registo Predial de Lamego
AP. 2628 de 2025/07/10 15:03:59 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2025/07/10 15:03:59 UTC

CRÉDITO: 8.500.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 10.958.030,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.

NIPC 501525882

Sede: Praça D. João I, n.º 28

Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

NIF 514693690

O sujeito passivo anteriormente denominado " Icon, Sicafi, S.A.".

Abertura de crédito. Juro anual: 5,306% acrescido na mora de 3%. Despesas: 340.000,00 €.

ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., é gerida e administrada por " NEXA SGOIC, S.A.", NIPC 518 003 248, com sede na Avenida 31 de Janeiro, n.º 307, Braga.

O(A) Conservador(a) de Registos

Lídia Adelaide Araújo Oliva Teles

Conservatória do Registo Predial de Torres Vedras
AP. 2629 de 2025/07/10 15:03:59 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2025/07/10 15:03:59 UTC

CAPITAL: 3.900.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 5.069.220,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.

NIPC 501525882

Sede: Praça D. João I, n.º 28, Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
NIPC 514693690

Garantia de empréstimo sob a forma de abertura de crédito
Juro anual de 5,660% acrescido de 3% em caso de mora. Despesas: 156.000,00 Euros

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Madalena Marques de Magalhães

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AP. 2901 de 2025/07/10 15:32:56 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2025/07/10 15:32:56 UTC

CAPITAL: 2.000.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 2.598.400,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.
NIPC 501525882
Sede: Praça D. João I, nº 28
Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
NIF 514693690

FUNDAMENTO: Garantia do bom e pontual pagamento de todas as obrigações pecuniárias emergentes da abertura de crédito - Juros remuneratórios: 5,640% ao ano, acrescidos em caso de mora da sobretaxa de 3% - Despesas: 80.000,00 euros.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Carlos Piçarra Gama

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-02-2026 e válida até 24-08-2026

Planta de Localização

Requerente: **ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A**

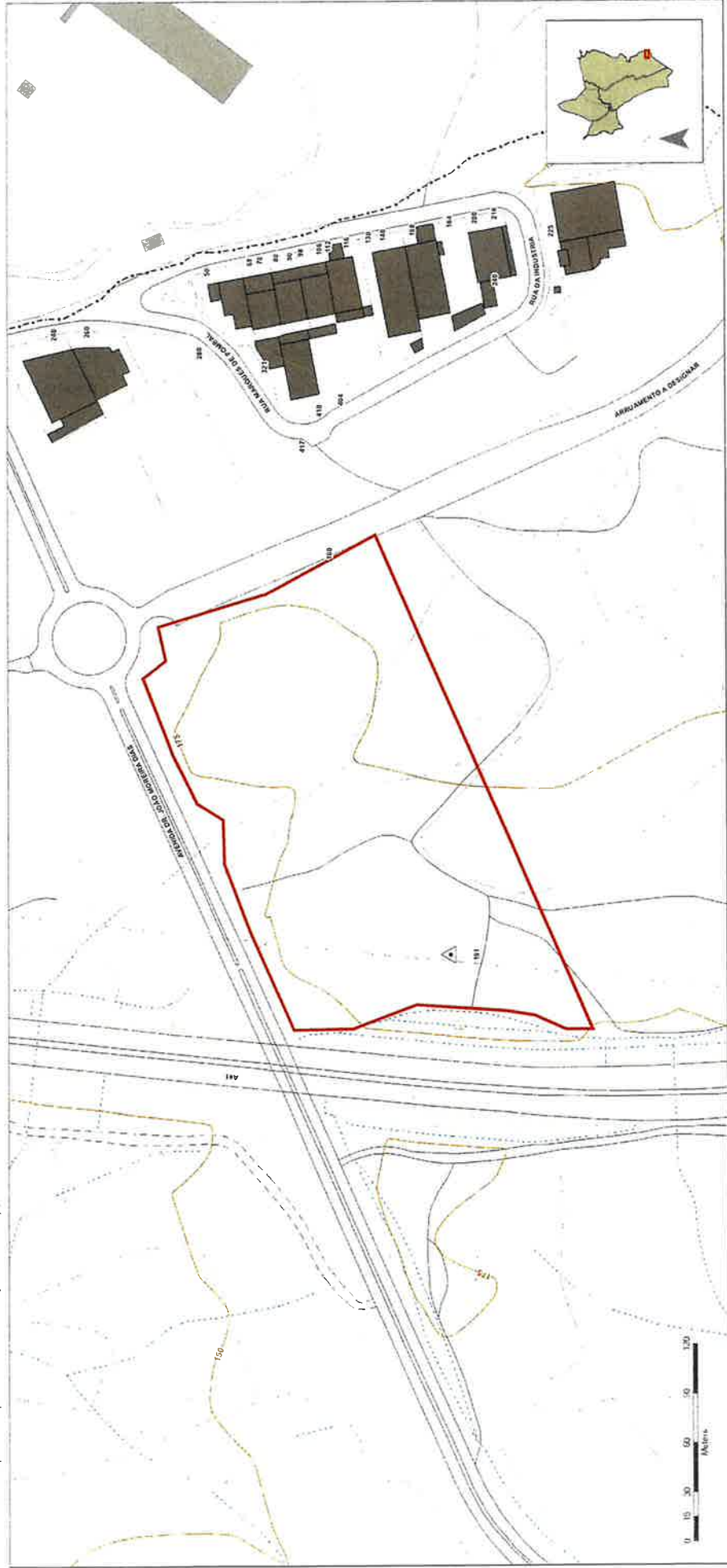
Local: **Campo**

Técnicos: **14-10-2025**

Outro:

Sistema de Referência: PT-TM61ETRS89
 Data de Edição: 2015
 1:2.500

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



CMV07 175 E
 Avenida de Outubro, 160 4400-503 Valongo
 N.º: 501 138 980
 N.º de Registo: 89032/2001
 www.valongo.pt / www.facebook.com/municipal.valongo
 gdmunicipal@cm-valongo.pt



Castro

Assinado por: **Josana Dias de Magalhães**
 Num. de identificação: 12489134
 Data: 2025-11-13 15:13:00+00:00

[Handwritten signatures]

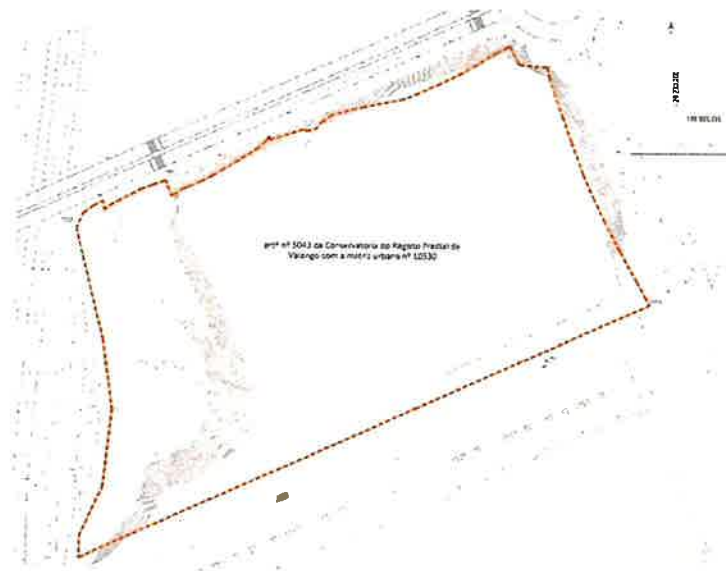
8. MEMÓRIA DESCRITIVA

8.1- OBJECTO DA ALTERAÇÃO

O presente documento constitui a fundamentação técnica e de enquadramento da **Proposta de 3ª Alteração à delimitação da Unidade de Execução (UE2) do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC) designada na última revisão por SUOPG2** (deliberação de aprovação da 1ª alteração com data de 2022-05-19 e deliberação de aprovação da 2ª alteração com data de 2023-10-04 e 1ª alteração do PUZIEC aprovado em reunião de câmara de 22 de dezembro de 2025).

Levantamento cadastral

A Alteração proposta é apenas relativa à plataforma norte em terreno localizado em **RIBEIRA, 4440-194 CAMPO, VALONGO**, requerida por **ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**, contribuinte n.º 514693690, com morada em RUA DE RECAREI, Nº 1179, LEÇA DO BALIO 4465-731 Matosinhos, com área de 40 432m² descrito com o n.º 5043 da Conservatória do Registo Predial de Valongo com a matriz urbana n.º 10530, na qualidade de único proprietário.



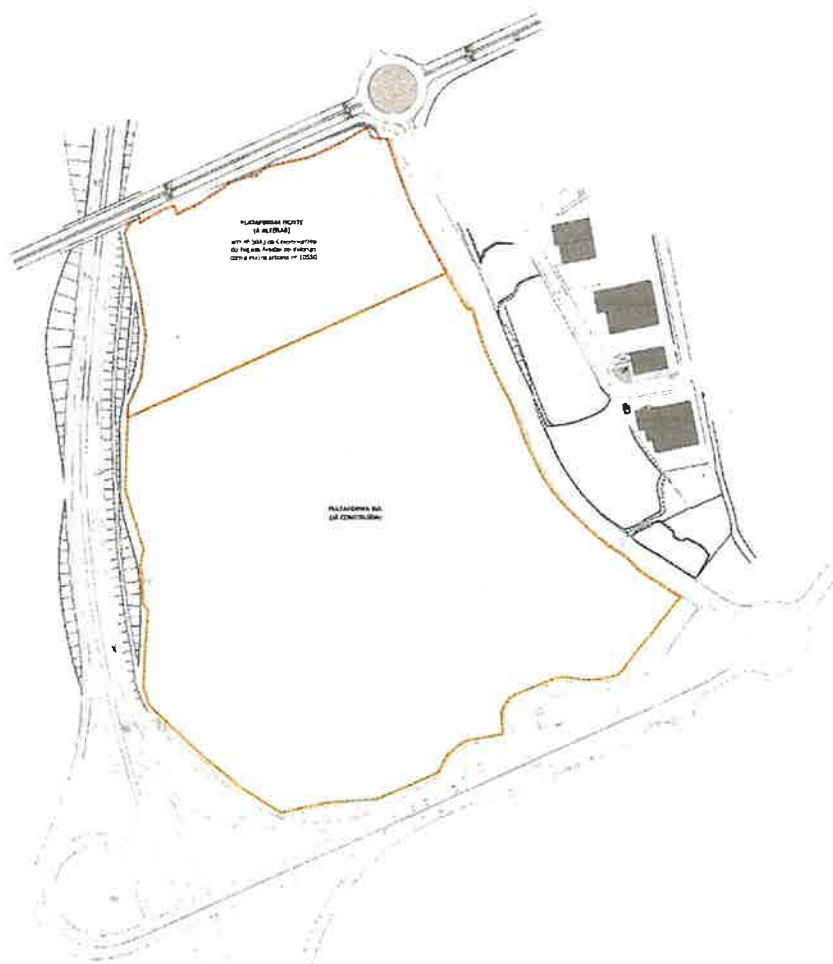
8.2- PROCESSOS ANTECEDENTES

Em janeiro de 2023 foi requerido o licenciamento de trabalhos de remodelação de terrenos cujo processo corresponde ao n.º 35/2022/2 cujos trabalhos estão executados no âmbito do e com o Alvará de Obras n.º 1/2023.

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large signature and the name "Cristina" written below it.

8.3- OBJECTIVO DA ALTERAÇÃO À UNIDADE DE EXECUÇÃO

A unidade de execução em questão (EU2), em termos de estrutura fundiária, mantém-se constituída por duas plataformas (Norte e Sul) cada uma com inscrição matricial urbana única, sendo que a presente alteração apenas se cinge à plataforma norte, referente ao terreno acima descrito.



Esta proposta de alteração decorre da necessidade de adaptar a Unidade de execução existente à recente revisão ao PUZIEC aprovado em reunião de câmara a 22 de dezembro de 2025, através apenas da redefinição dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a parcela Norte, com o objetivo de os estabelecer de forma mais “robusta”, possibilitando o pedido de comunicação prévia na sua sequência.

A alteração proposta à unidade de execução também se destina a atualizar/detalhar os conteúdos da solução urbana da parcela a norte, para efeitos de enquadramento da sua concretização ao abrigo da subalínea iii) da alínea c) e da subalínea iii) da alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE (comunicação prévia de obras de urbanização e obras de construção enquadradas em unidade de execução), conforme o apresentado nos pontos 8.4 e 8.5 e nos desenhos anexos que acompanham e fazem parte da proposta.

8.4- ALTERAÇÕES PROPOSTAS

A alteração proposta apenas altera os parâmetros urbanísticos associados às áreas de implantação e construção propostas para o Projeto Norte, mantendo-se a estrutura fundiária, o prazo e o sistema de execução, assim como os mecanismos de perequação, tendo em conta que as situações cadastrais se mantêm.

- a) Quadro de áreas da 2ª Alteração à delimitação da Unidade de Execução (UE2) do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC)

Projeto Sul		Projeto Norte	
Edifício A	25.738,89 m ²	Armazenagem	12.492,00 m ²
Edifício B	48.880,31 m ²	Administrativo	637,30 m ²
Escritórios	3.070,92 m ²	Área Técnica	103,50 m ²
Portaria	11,57 m ²	Total Geral	13.232,80 m²
Total Geral	77.701,69 m²	Estacionamentos	
Estacionamentos		Ligeiros	89 Lugares
Ligeiros	311 Lugares	Pesados	27 Lugares
Pesados	141 Lugares	Área do Lote	
Área do Lote		40.432,00 m²	
Área do Lote		149.260,00m²	

Fonte: Quadro Sinóptico submetido pela requerente do processo de licenciamento

- b) Quadro de áreas Proposto para a 3ª Alteração à delimitação da Unidade de Execução (UE2) do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Empresarial de Campo (PUZIEC) para o Projeto Norte.

Projeto Norte	Áreas brutas de construção
Armazenagem/ Indústria	13 092,26m ²
Administrativo e Social	1272,75 m ²
Áreas Técnicas Anexas	94,80 m ²
Portaria	39,90 m ²
Total geral	14 499,71m²
Estacionamento	
Ligeiros	Nº de Lugares 64
Pesados (inclui estacionamento público no interior da parcela)	34
Área do Lote	
40 432,00 m²	

8.5- CARACTERIZAÇÃO DA PROPOSTA PARA A UNIDADE DE EXECUÇÃO – SOLUÇÃO URBANÍSTICA

8.5.1 OBRAS DE CONSTRUÇÃO (conforme iii, d) do nº 4 do RJUE)

a) Caracterização da plataforma Norte, alvo da 3ª Proposta de alteração à Unidade de Execução UE2

A propriedade localiza-se num contexto territorial urbano. A norte e nascente confina com via pública, a sul com propriedade privada e a poente com a Autoestrada.

A ocupação territorial envolvente é predominantemente de serviços, com usos industrial, armazenagem, com 1 a 2 pisos acima da cota de soleira visto que o terreno se insere na Zona Industrial e Empresarial de Campo, Valongo. Confina a nascente com uma via distribuidora local (propondo-se nesta o acesso à propriedade), a norte com uma via distribuidora principal de nível 1; a poente com a rede nacional complementar IC24/ A41 e a Norte com um terreno vizinho com o uso de armazenagem e construção com a mesma morfotipologia.

b) Parcela original e final;

Não se propõe qualquer alteração à área da parcela original, mantendo-se a área do terreno de 40432m², de acordo com quadro síntese do capítulo 8.9.

c) Solução urbanística proposta

A solução urbanística da UE2 mantêm-se no seu conceito estratégico, tendo apenas aumentado a área de construção da edificação e de implantação dentro da mesma morfotipologia, aproveitando as possibilidades abertas pela Revisão do PUZIEC que potenciam um maior aproveitamento no terreno.

A presente proposta tem como objetivo a alteração dos parâmetros urbanísticos da plataforma Norte da unidade de execução EU2 que servirá de base à proposta de construção de um edifício para uso de armazenagem/industria, em propriedade horizontal, com respetivos edifícios anexos e portaria de apoio, assim como áreas exteriores e vedação do terreno.

De forma a agilizar os procedimentos e a possibilitar a realização das obras de construção resultantes de um processo de comunicação prévia, pretende-se estabelecer no seguinte processo todos os parâmetros urbanísticos regulamentares, de acordo com o PDM de Valongo em vigor, e com a revisão do PUZIEC.

O edifício principal proposto será composto por duas frações autónomas, de uso de armazenagem/industria, um edifício de portaria subdividida por fração, uma área técnica de incêndio partilhada (parte das áreas comuns do condomínio), parque de estacionamento exterior dividido por fração e com lugares de uso comum, e áreas técnicas de infraestruturas partilhadas.

Pretende-se que a propriedade horizontal seja definida em fase de comunicação prévia.

Em termos de estacionamento, é proposto um parque de estacionamento comum com lugares distribuídos por frações no interior do lote junto à rampa de acesso, e alguns lugares na proximidade da entrada de cada uma das frações. No total propõe-se a criação de 64 lugares de ligeiros e 34 lugares de pesados no interior do lote, excedendo os mínimos legais obrigatórios, e considerando-se que os lugares públicos de ligeiros serão construídos nos arruamentos públicos a realizar no âmbito das obras de urbanização, cumprindo o rácio estabelecido pelo PDM num mínimo de 20% de 1L por 200m² de Ed (considerou-se o uso de Industria por se tratar do caso mais gravoso), que face à área de construção proposta, corresponderá a um mínimo de 14 lugares. No total propõe-se criar cerca de 44 lugares de estacionamento no âmbito das obras de urbanização.

No caso do estacionamento público de pesados, a que diz respeito o Artigo 21º do Regulamento do PUZIEC, considerando a área de construção total de 14 499,71m², e o rácio de 1/1500 de área de construção, serão considerados 10 lugares, no interior da parcela, sendo parte integrante dos 34 lugares mencionados no parágrafo acima.

Conforme o já mencionado, é também apresentada a proposta para as obras de urbanização a realizar no âmbito deste processo, que consistem na construção do passeio, estacionamento e ciclovia no perímetro do lote. É intenção do requerente apresentar uma comunicação prévia das obras de urbanização além da comunicação prévia referente à construção do edifício de armazenagem/industria.

i) Alinhamentos propostos:

A implantação proposta cumpre os afastamentos legais estabelecidos, e enquadra-se no desenho urbano envolvente. Quanto aos afastamentos, a construção dista 36,53m ao limite norte, 14,53m ao limite nascente, 23,69m ao limite sul e 80,49m ao limite poente, de acordo com as peças desenhadas.

A implantação cumpre com a exigência de criação de um arruamento na envolvente perimetral do edifício de acordo com o disposto no artigo 19º do RPUZIEC e o afastamento da construção à autoestrada é sempre superior a 50m.

De forma a regularizar o limite do terreno e a facilitar a gestão e manutenção dos taludes, propõe-se de forma indicativa e não vinculativa os alinhamentos previstos na planta de alinhamentos, propondo o requerente ficar responsável pela manutenção e gestão dos taludes embora se proponha a sua cedência ao domínio público, a acordar em fase de comunicação prévia.

ii) Polígono de base para implantação das edificações:

O polígono de implantação encontra-se definido nas peças desenhadas anexas, com um total de implantação, incluindo edifícios anexos de 12 866,43 m².

iii) Altura total das edificações ou a altura das fachadas

A altura máxima das fachadas é de 15.20m, e a altura total das edificações é aproximadamente 23,59m da zona média mais desfavorável.

iv) Nº máximo de fogos

Tratando-se de um edifício de armazenagem/industria, esta questão não é aplicável.

v) Área de construção e respetivos usos

A área de construção total (incluindo portaria, anexos, áreas técnicas) é de 14 499,71m² e, conforme já explicado, o uso pretendido para esta unidade de execução é a um edifício com duas frações de armazenagem/industria, com pequenas áreas sociais e administrativas de apoio.

O empreendimento será servido por portaria e os espaços técnicos necessários ao seu funcionamento.

A Propriedade horizontal será definida em fase comunicação prévia.

vi) A proposta apresenta as seguintes características de acordo com o quadro apresentado no ponto 8.9:

Área de implantação total incluindo edifícios anexos: 12 866,43 m²

Área de construção total (incluindo portaria, anexos, áreas técnicas):14 499,71m²

Cércea: 15.20 m

Volume de construção total: 192 712,40 m³

Nº de Pisos acima da cota de Soleira: 3

Nº de Pisos abaixo da cota de Soleira: 0

Nº de Pisos total: 3

8.6- ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS - PDM DE VALONGO E AO PUZIEC EM VIGOR

A implantação proposta localiza-se em área definida no PDM de Valongo como “Solo urbano - Espaços de Atividades Económicas (AE)”, e em área definida como “SUOPG.2 – Áreas de instalação de indústrias e empresas “na revisão do PUZIEC em vigor.

Nestas áreas, de acordo com nº 2 do artigo 89º do Regulamento do PDM, é permitido o uso de “unidades industriais, empresariais ou de armazenagem, admitindo-se serviços, comércio, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos de utilização coletiva e outros usos compatíveis” e, de acordo com o artigo 18º

do Regulamento do PUZIEC, o uso dominante do terreno é indústria e armazenagem. Assim, o uso pretendido de armazenagem/indústria, cumpre na íntegra o estabelecido.

Relativamente ao disposto no artigo 19º do RPUZIEC, que considera como limite 0,8 de índice de utilização do solo e um máximo de 80% de área impermeável, a área proposta da unidade de execução cumpre o estabelecido, com 0,4 de índice de utilização do solo, e 72% de área impermeável. No entanto, os limites máximos de cumprimento esta mesma unidade de execução serão os estabelecidos no PUZIEC, não obstante não se alcançar este limite com a proposta de edificação no imediato.

A proposta contempla também o arruamento interior circundante ao edifício com mais de 5m de largura de acordo com o mesmo artigo do RPUZIEC.

Quanto ao estacionamento, é cumprido o descrito quer no Artigo 102º do PDM, quer o descrito no artigo 21º do RPUZIEC, com 64 lugares de ligeiros e 34 lugares de pesados no interior do lote, e com o mínimo de 14 lugares de ligeiros a considerar nas obras de urbanização (equivalente a 20% do valor mínimo obrigatório de dotação de lugares de ligeiros privados (20% de 72lugares)). Como já mencionado, estão propostos 44 lugares de ligeiros no reperfilamento do arruamento público.

No caso do estacionamento público de pesados, a que diz respeito o Artigo 21º do Regulamento do PUZIEC, considerando a área de construção total de 14 499,71m², e o rácio de 1/1500 de área de construção, serão considerados 10 lugares, no interior da parcela, sendo parte integrante dos 34 lugares mencionados no parágrafo acima.

Nesta unidade de execução mentem-se como limites à dotação de estacionamento os estabelecidos pelos rácios do PDM e do PUZIEC.

Extratos das Plantas do PDM

Seguidamente identifica-se cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica e demonstra-se a adequação da operação urbanística relativamente ao regime de uso do solo resultante de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística.

Handwritten signatures and initials in the top right corner of the page.

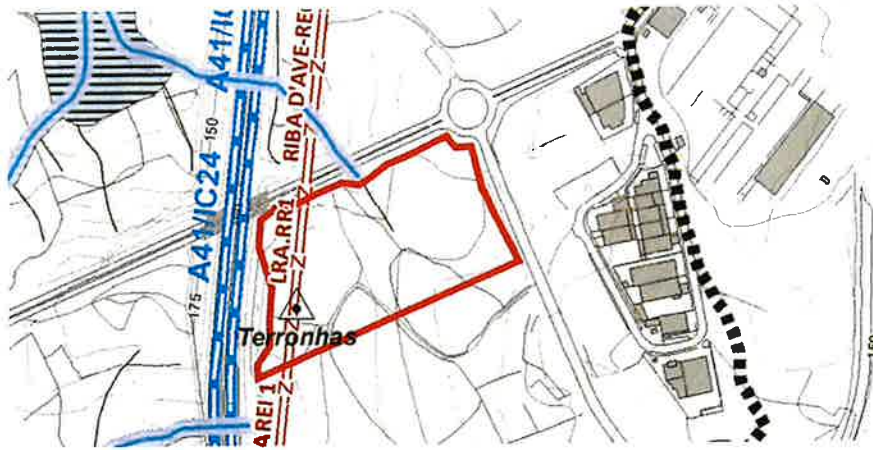


Figura 1- Extrato Planta de Condicionantes

Segundo a Planta de Condicionantes existe um atravessamento de linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional (400KV), compatível com a proposta apresentada. Além desta situação, o terreno alvo da operação urbanística encontra-se próximo duma Autoestrada/Itinerário Principal (AE/IP), sendo respeitado o afastamento de 50m à via em questão.



Figura 2-Planta de Condicionantes - Plantas das áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança

Segundo a Planta de Condicionantes - Planta das Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança, a propriedade está classificada em Solo Urbano e inserida dentro do limite administrativo (CAOP2023),



Figura 3- Planta de Condicionantes - Planta de Redes de Defesa

Segundo a Planta de Condicionantes – Planta de Redes de Defesa, o terreno abrange apenas solo urbano não havendo condicionantes relativas a este tema.

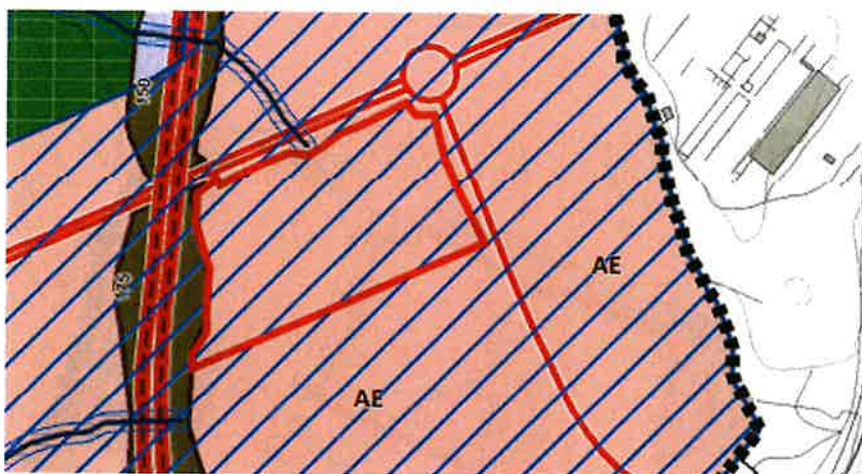


Figura 4- Planta de Ordenamento - Classificação e qualificação do solo

Segundo a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, a propriedade, insere-se em Espaços de atividades económica 3 espaços industriais e empresariais, na classe de áreas de instalação de indústrias e empresas e no plano Municipal de Ordenamento do Território (2). E confina com espaços verdes de enquadramento.

Handwritten signatures and initials in the top right corner of the page.

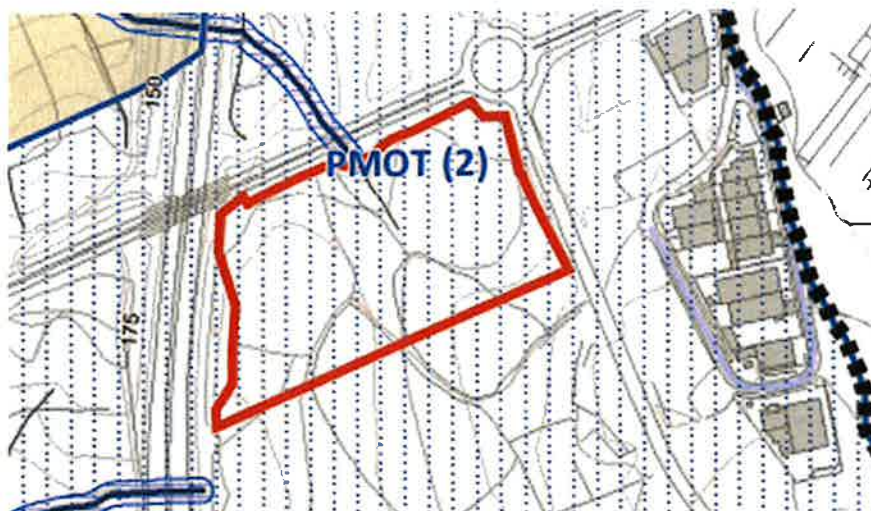


Figura 5- Planta de Ordenamento - Programação e Execução

Segundo a Planta de Ordenamento-Programação e Execução, a propriedade, insere-se no plano Municipal de Ordenamento do Território (2), ou seja, no Plano de Urbanização da Zona Empresarial e Industrial de Campo (PUZIEC).



Figura 6-Planta de Ordenamento - Salvaguardas Ambientais e Patrimoniais

Segundo a Planta de Ordenamento - Salvaguardas Ambientais e Patrimoniais a propriedade, não apresenta condicionantes no que refere a salvaguardas Ambientais e patrimoniais.



Figura 7 - Planta de Ordenamento - Salvaguarde de Riscos

Segundo a Planta de Ordenamento - Salvaguardas de Riscos, a propriedade não apresenta condicionantes no que refere a riscos.

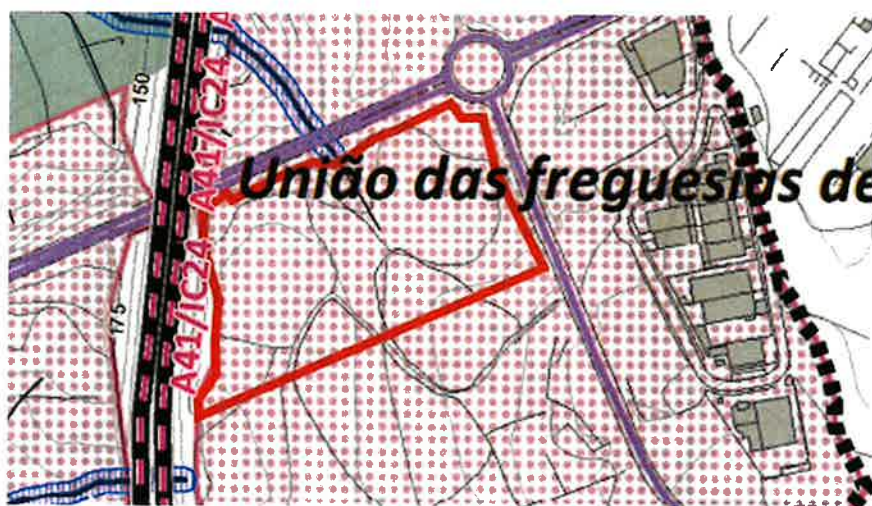


Figura 8 - Planta de Ordenamento - Mobilidade e Transportes

Segundo a Planta de Ordenamento - Mobilidade e Transportes, a propriedade insere-se em áreas complementares geradores de fluxos, classificados como Espaços de concentração empresarial.

Handwritten notes and signature: "Castro" and a signature.



Figura 9- 2 Planta de Condicionantes

Segundo a 2 - Planta de Condicionantes a propriedade, é atravessada na extremidade a poente por uma linha de alta tensão da Rede Elétrica Nacional (simples) e por uma zona de servidão non aedificandie, de acordo com o já referido anteriormente.

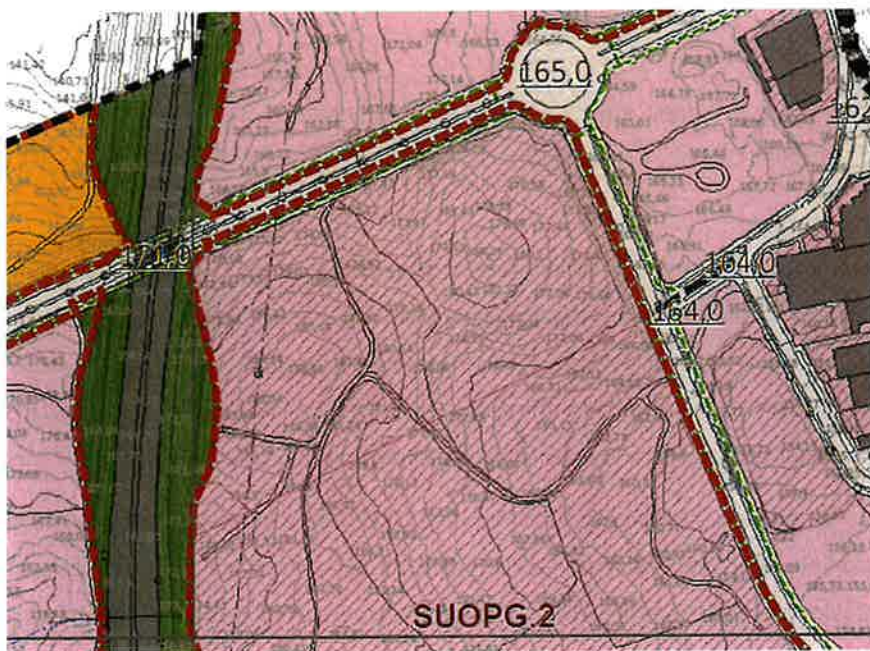


Figura 10- Planta de Zonamento – Qualificação do Solo

Segundo a 1.1 Planta de Zonamento - Qualificação do Solo, a propriedade é abrangida pela SUOPG 2, insere-se em Espaços de atividades económica - espaços industriais e empresariais, na classe de áreas de instalação de indústrias e empresas e confina com espaços verdes de enquadramento.

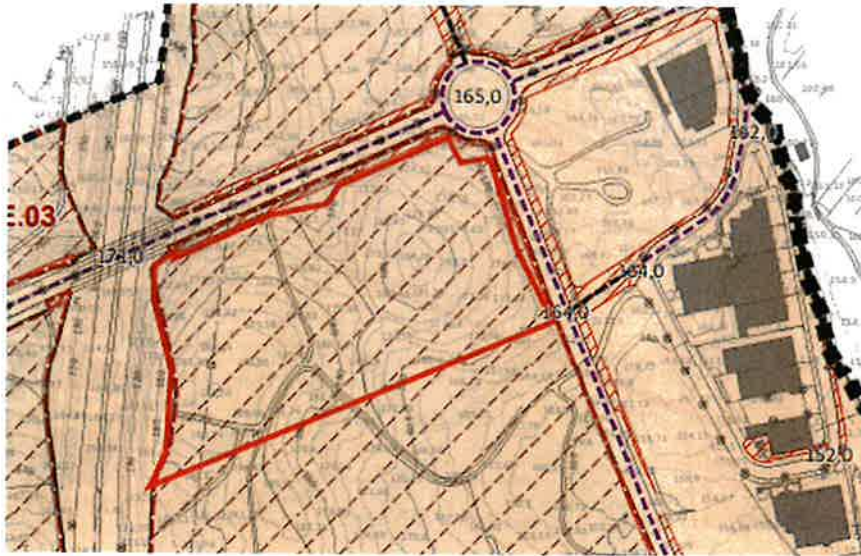


Figura 11-1.2 Planta de Zonamento - Programação e Execução

Segundo a 1.2 Planta de Zonamento - Programação e Execução, a propriedade é abrangida por áreas de execução sistemática 3 Unidade de execução e confina com áreas integradas no domínio municipal e com dois arruamentos públicos a infraestruturar 3 ambas as redes.

8.7- CEDÊNCIAS AO DOMÍNIO PÚBLICO DAS ÁREAS DESTINADAS A ÁREAS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, EQUIPAMENTOS, E HABITAÇÃO PÚBLICA, CUSTOS CONTROLADOS OU ARRENDAMENTO ACESSÍVEL.

Será pretensão do requerente solicitar, em fase de comunicação prévia, a dispensa de cedência de áreas para o domínio municipal das áreas destinadas a áreas verdes de utilização coletiva, equipamentos, e habitação pública, de custos controlados ou de arrendamento acessível, em conformidade com os artigos 117º do PDM pretendendo-se propor a prestação de compensação ao Município de Valongo cf medida compensatória que seja oportunamente decidida, de acordo com o previsto no *artigo 44.º do RJUE*.

No entanto, propõe-se a cedência de uma área de 1 279,75m², resultante de proposta indicativa de alinhamentos que pretende regularizar os limites junto aos taludes de forma a clarificar a gestão e manutenção dos mesmos e a cedência de uma pequena área na zona de entrada do lote que permitirá o acesso pelo domínio público ao PT a instalar nessa proximidade (ver peça desenhada).

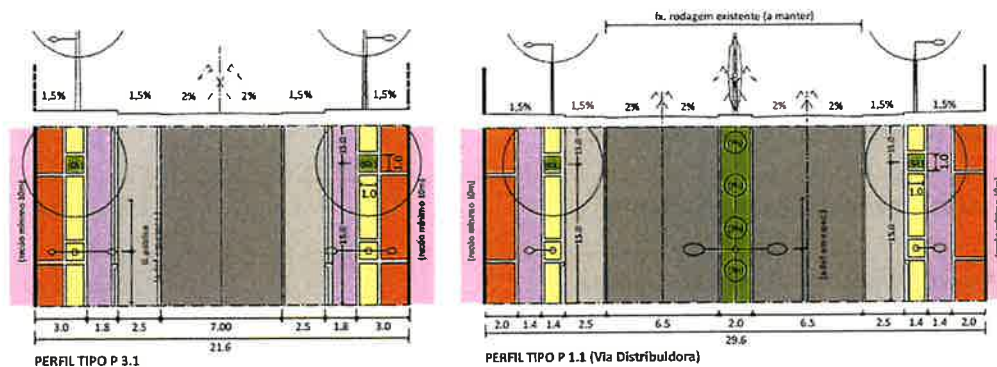
8.8- OBRAS DE URBANIZAÇÃO

a) Implantação de obras de urbanização

A implantação das obras de urbanização encontra-se definida nas peças desenhadas próprias e serão realizadas pelo requerente no que concerne à dotação de estacionamento, passeios, ciclovia e caldeiras

Handwritten signatures and initials:
 R
 M
 C
 Castro

de árvores, das vias adjacentes, dando cumprimento aos perfis viários estabelecidos do PDM e RMUE de Valongo em fase de comunicação prévia, cumprindo-se os perfis estabelecidos no PUZIEC para o Perfil tipo P3.1 e Via distribuidora P1.1.



De acordo com a peças desenhadas apresentadas e com os perfis acima, o requerente propõe construir 1011,33 m² de área de passeios no domínio público (zona pedonal), 418,37 m² de área para realização de passeios (zonas de implantação de árvores e equipamentos) idênticos ao existente em paralelepípedos amarelo/vermelho de 20x10x5 com lancis e guias, 35,28m² de caldeiras em terra natural para árvores de grande porte, 605,02 m² de área de ciclovia em betão poroso pigmentado, e 691,00m² de estacionamento em cubo de granito 11x11x11cm, com a realização de 44 lugares ao longo do arruamento.

No total, o requerente propõe construir uma área de 2761,00 m² de obras de urbanização.

b) Programação de obras de urbanização e edificação

A implantação das obras de urbanização deverá cumprir o estabelecido no ponto acima e no quadro apresentado no capítulo 8.9.

A sua programação está inteiramente associada ao processo de edificação, sendo apresentada comunicação prévia de obras de urbanização juntamente com o processo de comunicação prévia da edificação, sendo objetivo a realização das mesmas em 18 meses.

Calendarização indicativa:

DESCRIÇÃO DOS TRABALHOS	MESES					
	3	6	9	12	15	18
TRABALHOS PREPARATÓRIOS	█					
MOVIMENTAÇÕES DE TERRAS	█	█				
INFRAESTRUTURAS		█	█			
PAVIMENTOS				█	█	
EQUIPAMENTOS					█	█
LIMPEZA						█

8.9- CARACTERÍSTICAS DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

USO PROPOSTO	ARMAZENAGEM/INDUSTRIA
ÁREA DO TERRENO	40 432m ²
ÁREA A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO (INDICATIVO)	1 279,75m ²
ÁREA DO TERRENO APÓS CEDÊNCIA (INDICATIVO)	39 152,25m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO TOTAL (incluindo edifícios anexos e portaria)	12 866,43 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (incluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	14 499,71m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PISO 0 (excluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	13 055,73m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PISO 1 (incluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	975,87m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PISO 2 (incluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	333,41m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PORTARIA	39,90m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS ANEXOS PARA ÁREAS TÉCNICAS	94,80 m ²
CERCEA	15.20
VOLUME	192 712,40 m ³
Nº TOTAL DE PISOS	3
Nº DE PISO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	3
Nº DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	0
Nº TOTAL DE PISOS	3
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	0.4

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO	72%
ÍNDICE VOLUMÉTRICO	4,8m³/m²
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE LIGEIOS PRIVADOS PROPOSTOS	64
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE PESADOS PRIVADOS PROPOSTOS	24
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE PESADOS PÚBLICOS PROPOSTOS (INTERIOR DA PARCELA)	10
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTOS LIGEIOS PÚBLICOS OBRIGATÓRIOS SEGUNDO O PDM	14
OBRAS DE URBANIZAÇÃO	
ÁREA TOTAL DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO	2761,00 m2
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE PASSEIOS NO DOMÍNIO PÚBLICO (Z. Pedonal) (paralelepípedos amarelo/vermelho de 20x10x5 com lancis e guias)	1011,33 m2
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE PASSEIOS NO DOMÍNIO PÚBLICO (equipamentos) (paralelepípedos amarelo/vermelho de 20x10x5 com lancis e guias)	418,37m2
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE CALDEIRAS DE ARVORES (caldeiras e separadores em terreno natural - árvores de grande porte - Carvalho nacional)	35,28m2
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE CICLOVIA NO DOMÍNIO PÚBLICO (betão poroso pigmentado)	605,02m2
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE ESTACIONAMENTO NO DOMÍNIO PÚBLICO	691,00 m2

(cubos de granito 11x11x11)

Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO LIGEIOS
PÚBLICOS PROPOSTOS NO ARRUAMENTO

44

Braga, 03 de março de 2026

()

Assinado por: **JOANA DIAS DE MAGALHÃES**
Num. de Identificação: 12489134
Data: 2026.03.10 16:57:11+00'00'

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

9. QUADRO SINÓPTICO

Localização da Unidade de execução: RIBEIRA, 4440-194 CAMPO, VALONGO

Requerente: ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

USO PROPOSTO	ARMAZENAGEM/INDUSTRIA
ÁREA DO TERRENO	40 432m ²
ÁREA A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO (INDICATIVO)	1 279,75m ²
ÁREA DO TERRENO APÓS CEDÊNCIA (INDICATIVO)	39 152,25m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO TOTAL (incluindo edifícios anexos e portaria)	12 866,43 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (incluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	14 499,71m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PISO 0 (excluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	13 055,73m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PISO 1 (incluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	975,87m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO – PISO 2 (incluindo edifícios anexos, portaria e áreas técnicas)	333,41m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PORTARIA	39,90m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS ANEXOS PARA ÁREAS TÉCNICAS	94,80 m ²
CERCEA	15.20
VOLUME	192 712,40 m ³
Nº TOTAL DE PISOS	3
Nº DE PISO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	3
Nº DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	0
Nº TOTAL DE PISOS	3

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	0.4
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO	72%
ÍNDICE VOLUMÉTRICO	4,8m ³ /m ²
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE LIGEIOS PRIVADOS PROPOSTOS	64
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE PESADOS PRIVADOS PROPOSTOS	24
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE PESADOS PÚBLICOS PROPOSTOS (INTERIOR DA PARCELA)	10
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTOS LIGEIOS PÚBLICOS OBRIGATÓRIOS SEGUNDO O PDM	14
OBRAS DE URBANIZAÇÃO	
ÁREA TOTAL DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO	2761,00 m ²
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE PASSEIOS NO DOMÍNIO PÚBLICO (Z. Pedonal) (paralelepípedos amarelo/vermelho de 20x10x5 com lancis e guias)	1011,33 m ²
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE PASSEIOS NO DOMÍNIO PÚBLICO (equipamentos) (paralelepípedos amarelo/vermelho de 20x10x5 com lancis e guias)	418,37m ²
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE CALDEIRAS DE ARVORES (caldeiras e separadores em terreno natural - árvores de grande porte - Carvalho nacional)	35,28m ²
ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE CICLOVIA NO DOMÍNIO PÚBLICO (betão poroso pigmentado)	605,02m ²

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letter 'A' in the top right corner.

ÁREA PARA REALIZAÇÃO DE ESTACIONAMENTO NO
DOMÍNIO PÚBLICO

691,00 m2

(cubos de granito 11x11x11)

Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO LIGEIOS
PÚBLICOS PROPOSTOS NO ARRUAMENTO

44

Braga, 03 de março de 2026

Assinado por: **JOANA DIAS DE MAGALHÃES**

Num. de identificação: 12489134

Data: 2026.03.10 16:57:15+00'00'

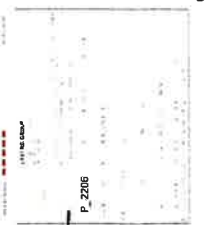
(_____)

Assinado por: **JOANA DIAS DE MAGALHÃES**
Num. de Identificação: 12489134
Data: 2026-03-10 17:00:32+00'00'

ÍNDICE DE PEÇAS DESENHADAS

00	Índice de peças desenhadas
01	Levantamento topográfico
02	Planta de Implantação
03	Planta de Cedências
04	Planta de alinhamentos
05	Planta de Obras de Urbanização
06	Planta de Cobertura
07	Plantas
08	Alçados
09	Cortes
10	Planta de áreas de construção

CASTRO GROUP		
Avenida 31 de Janeiro, 307 4715-052 Braga Tlf: 253 461 462		
ICON SIC		
Este desenho é propriedade dos seus autores e não pode ser alterado, reproduzido, divulgado ou copiado, no seu todo ou em parte, sem a autorização expressa destes. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor.		
Todas as medidas deverão ser confirmadas e verificadas em obra.		
PROJETO:		
P_2206		
3ª ALTERAÇÃO À UNIDADE DE EXECUÇÃO - PUZIEC		
ESPECIALIDADE	CLIENTE	
ARQUITECTURA	ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	
FASE	CONCELETO	
UNI. DE EXECUÇÃO	VALONGO	
ESTÁDIO	ESCALA	DEFINIÇÃO
ESTADO	N/A	ÍNDICE DE PEÇAS DESENHADAS
VERSÃO	DESENHO	LOTE EDIFÍCIO ESPAÇO 194 461 e 411
REV.00	DES 00	Ribeira, 4440-194 Campo, Valongo

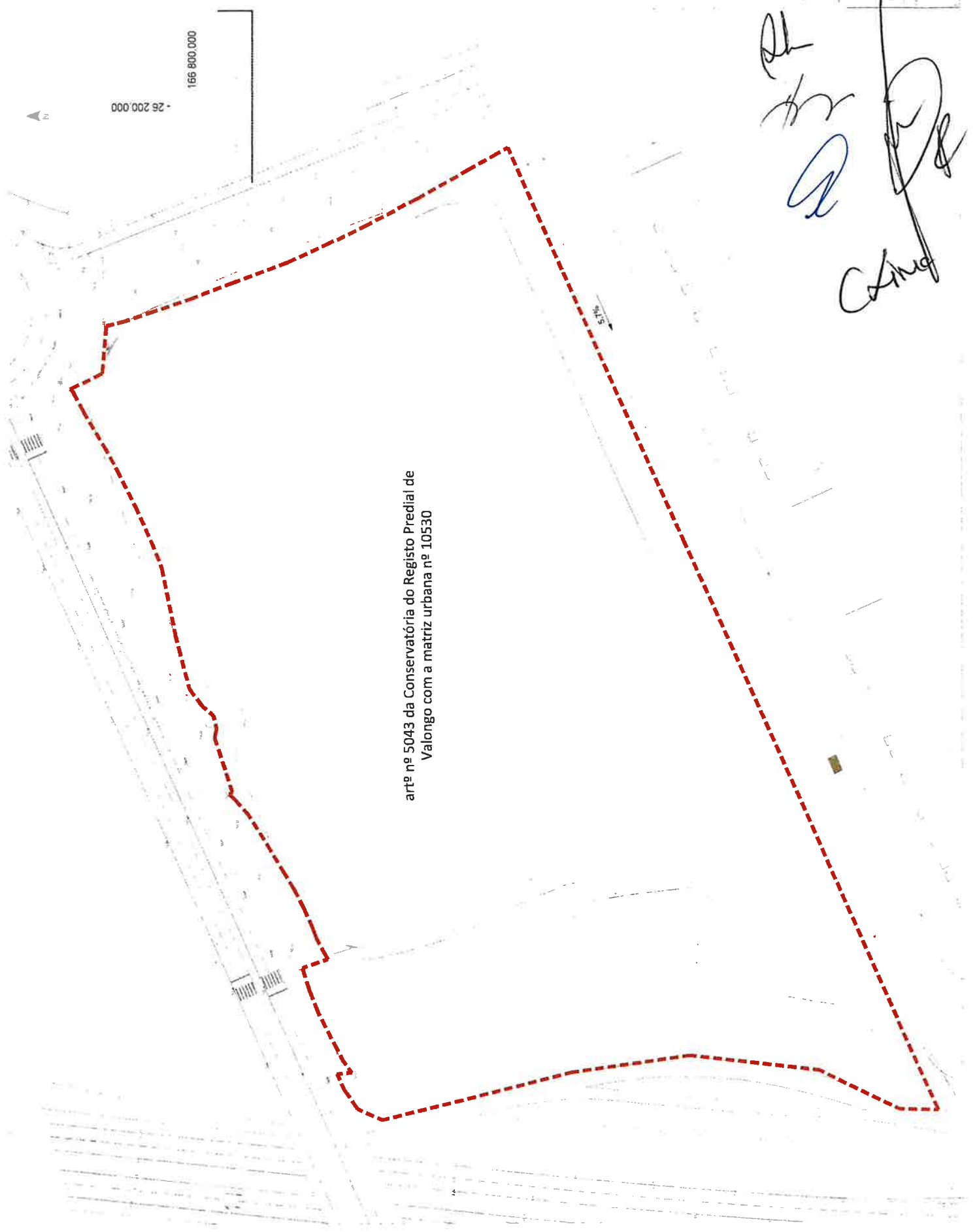


P. 2206

Handwritten signatures and initials in blue ink.

artº nº 5043 da Conservatória do Registo Predial de Valongo com a matriz urbana nº 10530

166 800,000
- 26 200,000

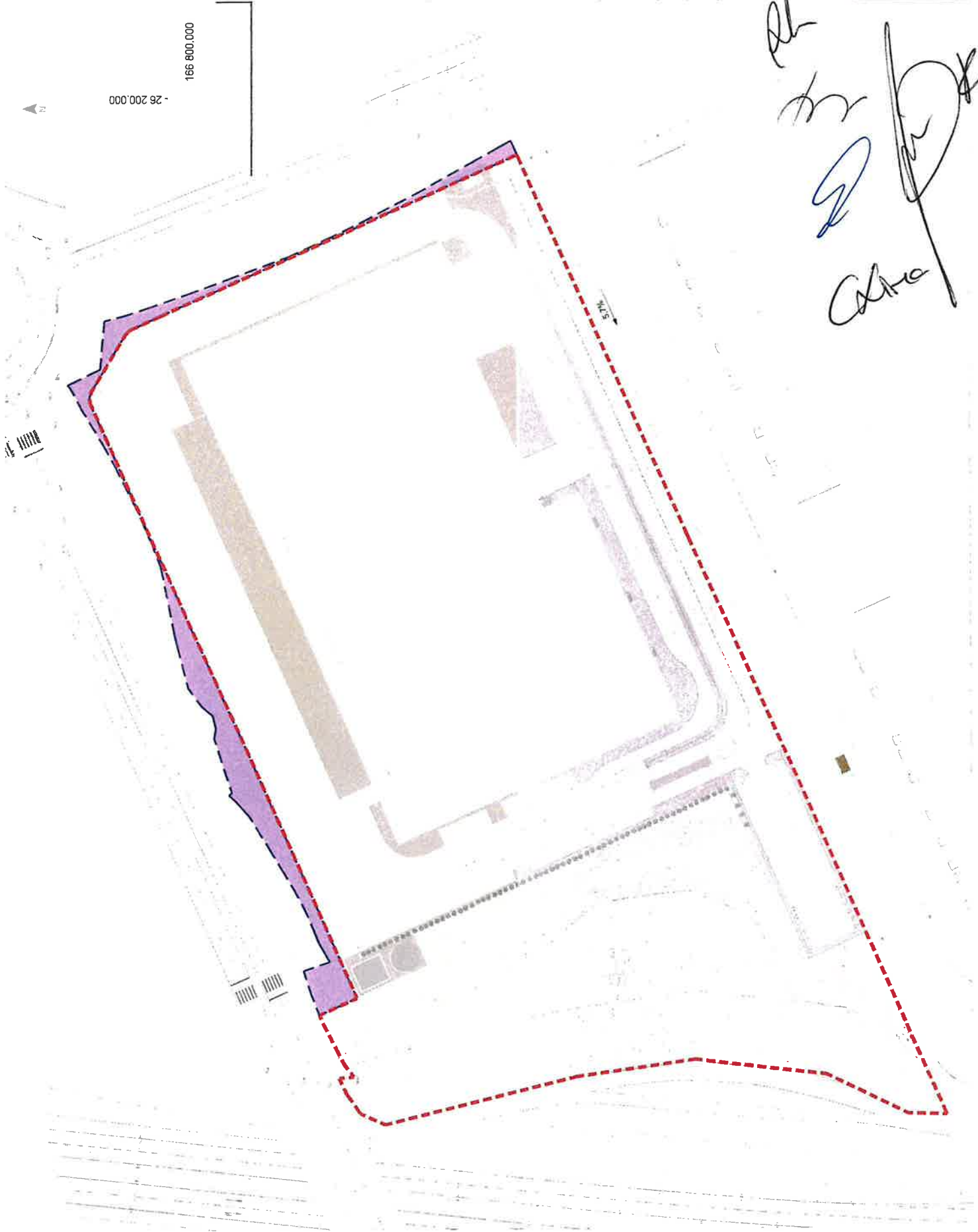


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

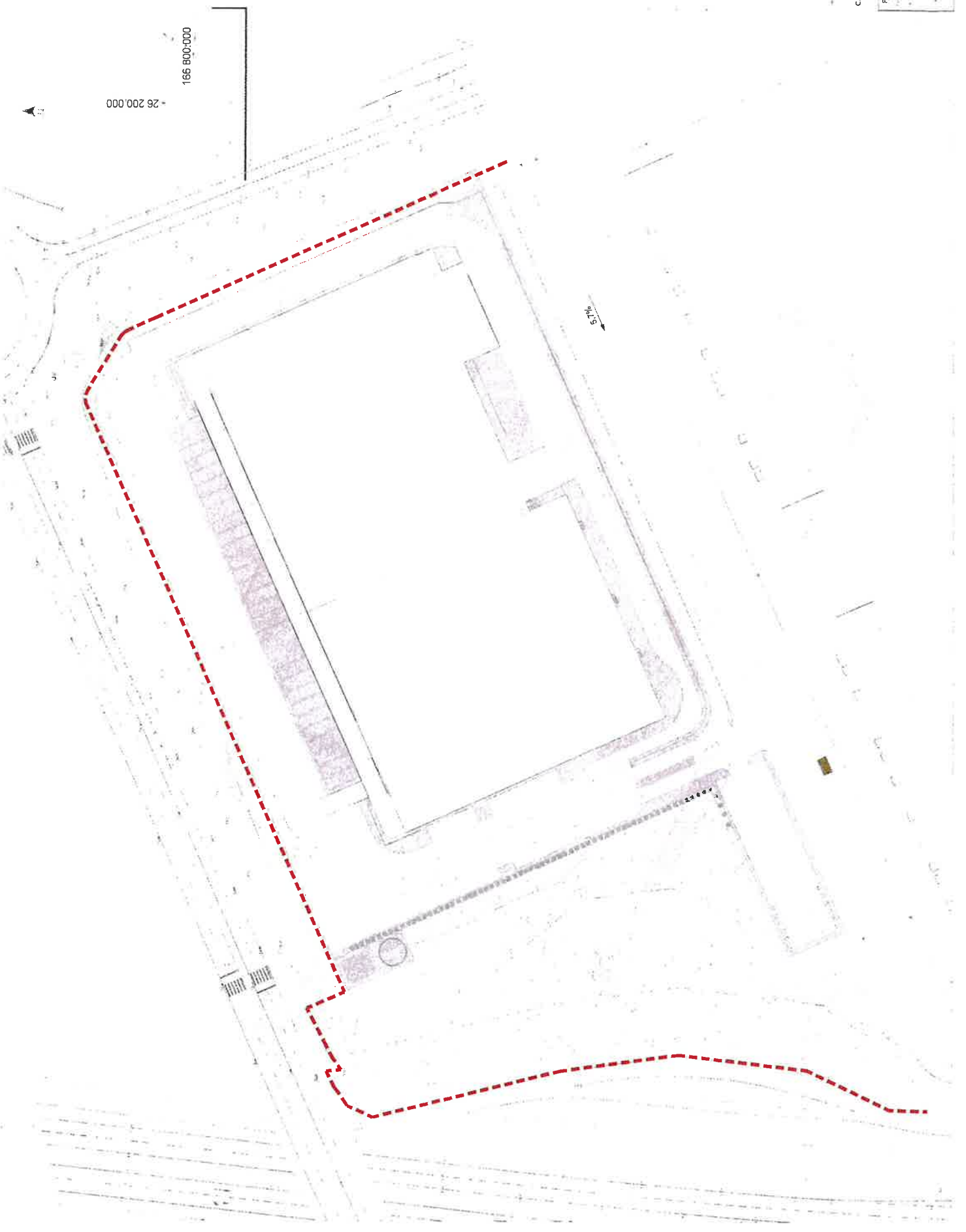
P_2206

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Al', 'Mr', 'P', and 'C. H. H.'.

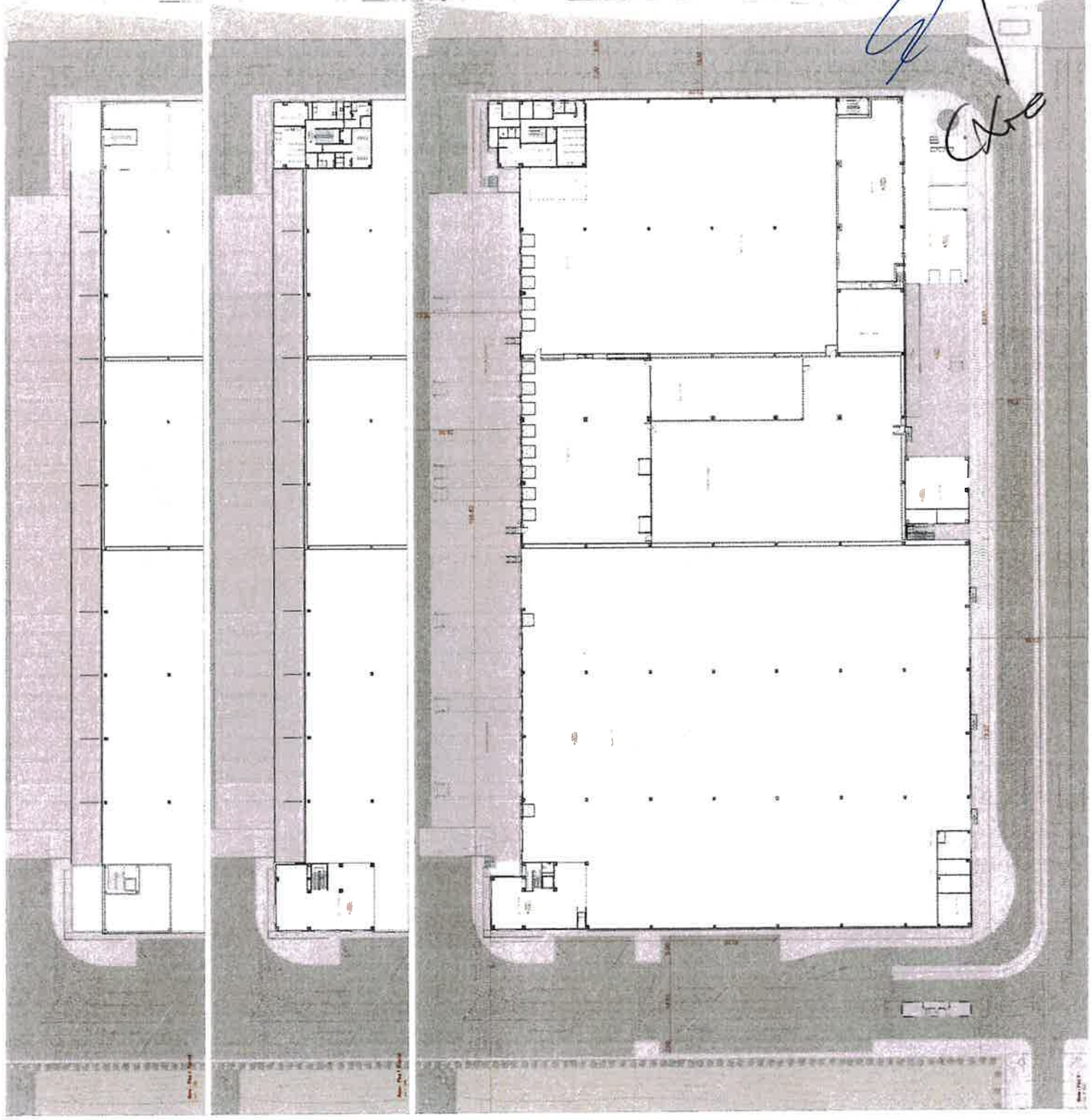
166 800.000
-26 200.000

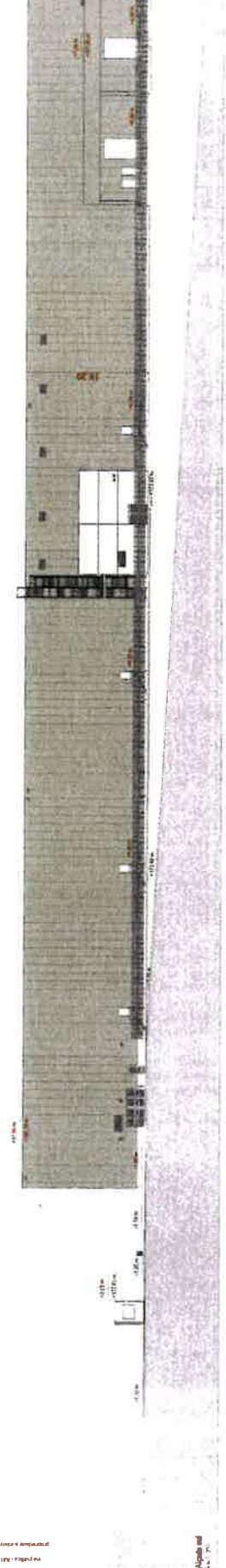
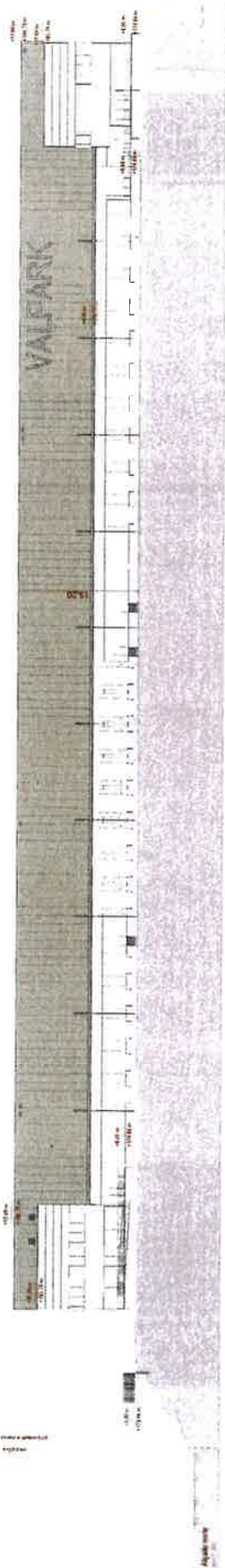


166 800 000
- 26 200 000



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large signature and the initials "Gbe".





Project ID: 100
Project Name: [Illegible]
Date: [Illegible]

Project ID: 100
Project Name: [Illegible]
Date: [Illegible]

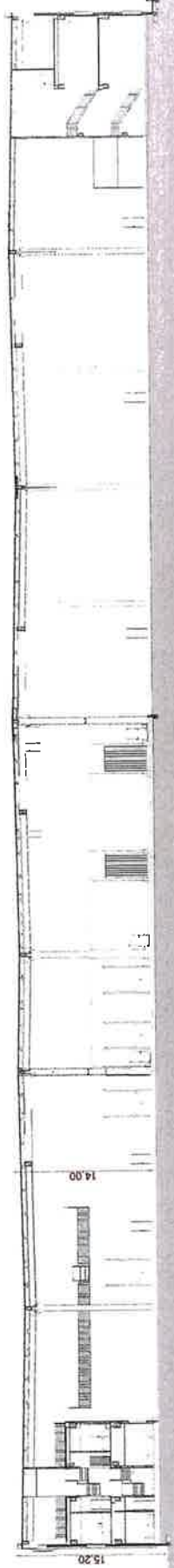
Project ID: 100
Project Name: [Illegible]
Date: [Illegible]

Project ID: 100
Project Name: [Illegible]
Date: [Illegible]

Project ID: 100
Project Name: [Illegible]
Date: [Illegible]

Project ID: 100
Project Name: [Illegible]
Date: [Illegible]

- ▼ Colonne - 15,20 m
- ▼ Pave 2 - 14,00 m
- ▼ Pave 1 - 13,20 m
- ▼ Pave 0 - 12,60 m



Colonne 15,20

- ▼ Colonne - 15,27 m
- ▼ Pave 2 - 14,00 m
- ▼ Pave 1 - 13,20 m
- ▼ Pave 0 - 12,60 m



- ▼ Colonne - 15,27 m
- ▼ Pave 2 - 14,00 m
- ▼ Pave 1 - 13,20 m
- ▼ Pave 0 - 12,60 m

projet de 4 étages

Plan de localisation - Colons
1/200

P. 2006

Colonne 15,20

Handwritten signatures and initials in blue ink.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

