

REUNIÃO DE 24/02/2026

DELIBERAÇÃO

(MINUTA)

ASSUNTO: Processo n.º 02/2026/9, em nome de Penguin Courtesy S.A. e outro

Local: Travessa Ribeiro Cambado - Valongo

Proposta de delimitação de Unidade de Execução

Presente à Câmara Municipal o processo mencionado em epígrafe, em nome de Penguin Courtesy, S.A. e outro, respeitante à proposta de delimitação de Unidade de Execução, instruída com a informação n.º 114/DGU.EU/2026, datada de 11/02/2026, cujo teor se transcreve, subscrita pela Técnica Superior, Marta Ferreira, e pelo Técnico Superior, António Costa: -----

«1. Pelos requerimentos registados com os n.ºs 2807, 3817 e 5067, de 20/1/2026, 27/1/2026 e 2/2/2026, respetivamente, foi apresentado um pedido de licenciamento de operação de loteamento, com obras de urbanização, para o local em epígrafe. Analisado o pedido, informa-se: -----

2. A pretensão submetida enquadra-se no procedimento administrativo de licença, nos termos do art.º 4º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16/12, e posteriores alterações, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização Edificação (RJUE). -----

3. A operação urbanística pretendida enquadra-se nas definições de operação de loteamento e de obras de urbanização, de acordo com o fixado no art.º 2º do RJUE. -----

4. O pedido prevê o reparcelamento de dois prédios, que terá por efeito a constituição de dois lotes, um destinado a habitação multifamiliar e o outro a hotel e apartamentos turísticos. O projeto contempla a execução de obras de urbanização, que englobam a beneficiação e a criação de infraestruturas viárias. -----

5. Os prédios objeto do pedido são: -----

a. Prédio rústico registado na Conservatória do Registo Predial de Valongo, Freguesia de Valongo, sob o n.º 3306/19970108 e matriz n.º 1584, com a área descoberta e total de 6.200 m2; -----

b. Prédio rústico registado na Conservatória do Registo Predial de Valongo, Freguesia de Valongo, sob o n.º 2044/19921012 e matriz n.º 1583, com a área descoberta e total de 19.800 m2. -----

6. Para o local foram identificados os processos anteriores: -----

a. N.º 06/2019/391, referente a pedido de informação ao abrigo do art.º 110º do RJUE; -----

b. N.º 04/2025/3, relativo a pedido de informação prévia sobre a viabilidade de ser realizada uma operação de loteamento, que foi rejeitado liminarmente por despacho de 20/5/2025; -----

c. N.º 04/2025/14, relativo a pedido de informação prévia sobre a viabilidade de serem realizadas obras de edificação, tendo sido rejeitado liminarmente por despacho de 19/8/2025. -----

7. Consultadas as plantas de ordenamento da 2ª revisão do Plano Diretor Municipal de Valongo (PDM), publicada no DR do dia 21/2/2025, pelo Aviso n.º 5073/2025/2, verifica-se que a área da pretensão: -----

a. Insere-se em Solo urbano, na categoria de Espaços Centrais, com código C, e Zona de edificabilidade (ii), no que se refere à classificação e qualificação do solo; -----

- b. Confronta com arruamento com, pelo menos, 2 redes existentes (saneamento e abastecimento de água), e insere-se em Área de Execução Programada a Consolidar, identificada com o código C3.10, de acordo com a planta de programação e execução;-----
- c. Não abrange qualquer salvaguarda ambiental ou patrimonial, de acordo com a carta de salvaguardas ambientais e patrimoniais; -----
- d. Insere-se em Zona Mista, no que se refere ao zonamento acústico, de acordo com a carta de salvaguardas de riscos;-----
- e. Confronta com vias de acesso local existentes, segundo a carta de mobilidade e transportes. -----
8. Nas plantas de condicionantes do PDM não estão assinaladas servidões administrativas, nem restrições de utilidade pública, naquele local. No entanto, a área de intervenção encontra-se abrangida pela Zona de Respeito à Estrada Nacional E.N. 15, por se localizar a menos de 150 m da zona de servidão non aedificandi dessa estrada, estando a operação urbanística em causa sujeita a parecer vinculativo das Infraestruturas de Portugal, nos termos do disposto nos art.ºs 41º e 42º da Lei n.º 34/2015, que estabelece o Estatuto das estradas da rede rodoviária nacional.-----
9. Os parâmetros urbanísticos indicados no projeto de loteamento apresentado são:-----
- a. Parâmetros globais:-----
- i. Área total dos terrenos (registo predial e levantamento): 26.000,00 m² (6.200 m² + 19.800 m²);-----
- ii. Cedências ao domínio público:-----
- Infraestruturas viárias a executar: 5.807,50 m²;-----
- Futura continuidade da infraestrutura viária: 205.71 m²;-----
- iii. Área total de lotes: 19.986,79 m²;-----
- iv. Usos: habitação multifamiliar + serviços (hotel e apartamentos turísticos);-----
- v. Nº total de unidades de ocupação: 220;-----
- vi. Área total de implantação: 9.652,45 m²;-----
- vii. Área total de construção: 20.800,00 m² + 9.798,43 m² (a);-----
- viii. Área total de construção acima da cota de soleira: 20.151,7 m² + 2.403,86 m² (a);-----
- ix. Área total de construção abaixo da cota de soleira: 648,30 m² + 7.394,57 m² (a);-----
- x. Área de impermeabilização: 13.990,76 m²;-----
- xi. Nº total de estacionamento:-----
- Privados: 216 lugares + 8 lugares mobilidade reduzida;-----
- Públicos: 72 lugares + 3 lugares mobilidade reduzida;-----
- b. Lote n.º 1:-----
- i. Área do lote: 15.413,48 m²;-----
- ii. Uso: serviços (hotel e apartamentos turísticos);-----
- iii. Nº de unidades de ocupação: 150;-----
- iv. Área de implantação: 8.309,41 m²;-----
- v. Área total de construção: 15.840 m² + 6.669,17 m²(a);-----
- vi. Área de construção acima da cota de soleira (pisos 1 a 5): 15.191,7 m² + 617,64 m²(a);-----

(Handwritten signatures and initials)

- vii. Área de construção abaixo da cota de soleira (pisos -1 e -2): 648,3 m² + 6.051,53 m²(a); -----
- viii. Nº de pisos: 5 acima da cota de soleira + 2 abaixo da cota de soleira; -----
- ix. Cércea: 17 m; -----
- x. Volume: 53.424,19 m³; -----
- xi. Estacionamento privado: 169 lugares + 7 lugares mobilidade reduzida; -----
- c. Lote n.º 2: -----
- i. Área do lote: 4.573,31 m²; -----
- ii. Uso: habitação; -----
- iii. N.º de unidades de ocupação: 70 fogos; -----
- iv. Área de implantação: 1.343,04 m²; -----
- v. Área total de construção: 4.960,00 m² + 3.129,26 m²(a); -----
- vi. Área de construção acima da cota de soleira (pisos 1 a 5): 4.960,00 m² + 1.786,22 m²(a); -----
- vii. Área de construção abaixo da cota de soleira (pisos -1 e -2): 1.343,04 m²(a); -----
- viii. Nº de pisos: 5 acima da cota de soleira + 1 abaixo da cota de soleira; -----
- ix. Cércea: 17 m; -----
- x. Volume: 5.021,47 m³; -----
- xi. Estacionamento privado: 47 lugares + 1 lugares mobilidade reduzida; -----

Nota: (a) áreas técnicas e de estacionamento previstas no art.º 37º n.º 4 do PDM. -----

10. Analisado o projeto de loteamento quanto ao cumprimento do PDM, servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre os usos propostos e a integração urbana e paisagística, verificou-se o seguinte: -----

a. A proposta de loteamento apresentada destina-se à criação de 2 lotes, destinados a serviços de hotelaria e a habitação. Para o lote n.º 1 é prevista a construção de um edifício composto por dois volumes (com 3 e 5 pisos) unidos pela cave. Parte do edifício adota uma solução volumétrica que se adapta à morfologia do terreno, reduzindo o seu impacto na envolvente e no domínio público. De acordo com a memória descritiva, o pátio central exterior (sobre a cave) unifica os dois volumes, sendo aí definida a cota de soleira comum aos mesmos. Para o lote n.º 2 prevê-se a construção de um edifício de habitação multifamiliar, composto por cave e 5 pisos, sendo o último piso recuado. A proposta contempla, ainda, o alargamento da Rua Bartolomeu Dias e da Travessa Ribeiro Cambado e prevê a criação de dois novos arruamentos, um a norte e outro entre os dois lotes, todos dotados de estacionamento público. -----

b. Os usos propostos enquadram-se nos usos definidos no art.º 85º do Regulamento do PDM para os Espaços Centrais. -----

c. Tendo por base os parâmetros urbanísticos indicados no projeto, verifica-se que o índice de edificabilidade resultante da proposta é 0,80, o índice de impermeabilização é igual a 70 % e no que se refere à altura dos edifícios o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 5 e a altura máxima atinge 17 m. Assim, a proposta respeita as condições de edificabilidade fixadas para os Espaços C (ii), nos termos do art.º 86º do Regulamento do PDM. -----

- d. Sem embargo do referido, deve ser verificado o valor o total das áreas técnicas e de estacionamento, face aos valores parciais indicados por piso, devendo ser apresentados os quadros sinóticos corrigidos. -----
- e. A operação de loteamento está sujeita à apresentação de um Estudo de Tráfego, nos termos do art.º 94º n.º 2 alíneas a) e c) do Regulamento do PDM. O processo foi instruído com um Estudo de Tráfego Simplificado sobre o qual recaiu o parecer desfavorável da entidade consultora deste Município, emitido em 9/2/2026, cujo teor deve ser comunicado ao requerente. Assim, deverá ser apresentado um novo Estudo de Tráfego relativo à operação urbanística pretendida, o qual será sujeito a novo parecer. -----
- f. A proposta contempla cedências ao domínio público para infraestruturas viárias, mas também prevê intervenções nas vias públicas envolventes, com vista à redefinição dos perfis atuais. A beneficiação dos perfis da Rua Bartolomeu Dias e da Travessa Ribeiro Cambado consiste no alargamento dos passeios públicos atualmente existentes, na implementação de via com 6 m e 6,50 m, respetivamente, e na criação de estacionamento público, quer perpendicular, quer paralelo, assim como na execução de passeios públicos adjacentes aos lotes. O projeto prevê a criação de um novo arruamento que delimitará os lotes a norte e um novo arruamento entre os dois lotes, com estacionamento paralelo em ambos os lados, estes arruamentos farão a interligação com a rede viária existente. A proposta respeita as características físicas definidas no art.º 98º do Regulamento do PDM, devendo, no entanto e salvo melhor opinião, os perfis pretendidos ser avaliados no âmbito do novo Estudo de Tráfego a apresentar. -----
- g. O número de lugares de estacionamento para ligeiros, privados e públicos, excedem o mínimo exigido no art.º 102º do Regulamento do PDM, considerando o dimensionamento para o uso de habitação e para o uso de empreendimentos turísticos. Não obstante a memória descritiva refira a capacidade destinada à tomada e largada de utentes provenientes de autocarros, deverá ser assinalada a localização para o efeito, nos termos do disposto no citado artigo para veículos pesados. -----
- h. Tendo em atenção que a pretensão incide em parte da Área de Execução Programada, do tipo a Consolidar, identificada com código C3.10 na Planta de Ordenamento – Programação e Execução do PDM, é apresentado estudo urbanístico de conjunto para a totalidade da área programada referida, conforme estabelece no n.º 2 do art.º 108º do PDM, que inclui os princípios morfológicos para a ocupação da área em causa, nomeadamente as vias estruturantes;-----
- i. Tendo em atenção que a operação urbanística pretendida engloba dois prédios distintos na Área de Execução Programada referida, ao seu desenvolvimento não se aplica a dispensa da delimitação da unidade de execução, admitida nos termos dos n.ºs 2 e 3 do art.º 109º do Regulamento do PDM. -----
11. Face ao referido anteriormente, o pedido de licenciamento da operação de loteamento, com obras de urbanização, poderá vir a reunir condições para ser viabilizado desde que:-----
- a. Seja precedida de delimitação de unidade de execução, nos termos do n.º 4 do art.º 148º do Decreto-lei n.º 80/2015, na atual redação, prosseguindo posteriormente a conclusão dos procedimentos administrativos relativos ao licenciamento da operação de loteamento nos termos do RJUE;-----
- b. As Infraestruturas de Portugal emitam parecer vinculativo favorável sobre a operação de loteamento, nos art.ºs 41º e 42º da Lei n.º 34/2015; -----

(Handwritten signatures and initials)

c. Seja apresentado Estudo de Tráfego e o mesmo obtenha parecer favorável da entidade consultora do Município; -----

d. Sejam apresentados os quadros sinóticos corrigidos e demais elementos instrutórios atualizados de acordo com o teor da presente informação técnica e em função da delimitação da unidade de execução. ----

Unidade de execução:-----

12. Dado o nível de desenvolvimento e adequação regulamentar da pretensão, referida nos números anteriores, aliado à sua adequação à estratégia de ordenamento municipal, na medida em que o programa turístico proposto até é um dos tipos de investimentos passíveis de serem reconhecidos como de carácter estratégico, no âmbito de situações especiais de gestão de oportunidades (artigo 54.º do PDM), à luz do princípio da boa administração do Código do Procedimento Administrativo (artigo 5.º do Decreto-Lei 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual), anexa-se à presente informação proposta de delimitação de unidade de execução, elaborada com base na presente pretensão. -----

13. À proposta de delimitação de unidade de execução anexa à presente informação aplica-se o seguinte procedimento: -----

a. Dado a área não estar abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, a proposta de delimitação de unidade de execução está sujeita a discussão pública, em termos análogos aos previstos para os planos de pormenor, nos termos do n.º 4 do art.º 148º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-lei n.º 80/2015, na sua redação atual);-----

b. Após ponderação dos resultados da discussão pública e aprovação final da delimitação da Unidade de Execução, a mesma deve ser divulgada nos termos do RJIGT. -----

Proposta de decisão:-----

14. Pelo exposto, propõe-se que: -----

a. O requerente seja informado do teor da presente informação, para conhecimento e cumprimento; -----

b. A presente informação e proposta de delimitação de unidade de execução em Anexo sejam presentes ao órgão executivo da Câmara Municipal para que delibere sobre a abertura do período de discussão pública, nos termos do n.º 4 do art.º 148º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05.» -----

Sobre o assunto foi prestada a informação do Chefe de Unidade da DGU/UEU, Arq.ª Helena Dias, em 13/02/2026, que igualmente se transcreve:-----

«À Consideração do Chefe da DGU,-----

concordo com proposta de remeter a informação n.º 114/DGU.EU/2026 e proposta de delimitação de unidade de execução ao órgão executivo da Câmara Municipal para que delibere sobre a abertura do período de discussão pública, nos termos do n.º 4 do art.º 148º do Decreto-lei n.º 80/2015.» -----

Sobre o assunto foi prestada a informação do Chefe de Divisão da DGU, Arqt.º Eduardo Paupério, em 16/02/2026, que igualmente se transcreve: -----

«À Sra. Vice-Presidente: -----

Concordo. -----

Propõe-se desencadear o procedimento de delimitação da unidade de execução denominada «Rua Bartolomeu Dias | Travessa Ribeiro Cambado», nos termos e condições dos pareceres técnicos emitidos e respectivos Termos de Referência. -----

Tem competência para decidir sobre o assunto a Câmara Municipal. -----

Em 16/02/2026, a Exma. Sr.^a Vice-Presidente, Eng.^a Ana Maria Rodrigues, emitiu o seguinte despacho: -----

«Concordo com a proposta apresentada face aos pareceres emitidos. À consideração do Sr. Presidente a submissão do presente processo a Reunião de Câmara.» -----

O Exmo. Sr. Presidente da Câmara, emitiu em 18/02/2026, o seguinte despacho: -----

«Concordo. -----

Elabore-se minuta para ser presente à reunião de Câmara.» -----

Depois de apreciado o assunto foi deliberado, nos termos do disposto n.º 1 do artigo 5.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, conjugado com o disposto no n.º 2, do art.º 89º e n.º 4, do art.º 148º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14/05, na sua atual redação e ainda com a alínea y), do n.º 1, do art.º 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, por maioria, proceder à abertura do procedimento de consulta pública, pelo período de 20 dias úteis, nos termos da informação prestada. -----

A presente deliberação foi aprovada em minuta para efeitos de execução imediata. -----

Abstiveram-se os/as senhores/as vereadores/as eleitos/as pelo PPD/PSD Hélio Rebelo, Patrícia Lourenço, Ângela Blasamco e Rui Tralves.

Abstiveu-se o senhor vereador eleito pelo CÍTERA Rui Sá.