

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature on the right and the word "Câmara" at the bottom.

**UNIDADE DE EXECUÇÃO**  
**RUA BARTOLOMEU DIAS | TRAVESSA RIBEIRO CAMBADO**  
**Parte 1 da Área a Consolidar C3.10**

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO - DISCUSSÃO PÚBLICA**  
fevereiro, 2026

**Termos de Referência**



fevereiro, 2026

## 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

O presente documento constitui os Termos de Referência que fundamentam a delimitação da Unidade de Execução de parte da Área de Execução Programada, do tipo a Consolidar, com código C3.10, identificada na Planta de Ordenamento – Programação e Execução do PDM, localizada na rua Bartolomeu Dias e travessa Ribeiro Cambado, da cidade de Valongo, freguesia e concelho de Valongo, sendo efetuada 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 107.º, 108.º e 109.º do regulamento do PDM de Valongo.

A presente unidade de execução a delimitar tem como base a proposta de iniciativa particular, requerida por Penguin Courtesy S.A. e outro, no âmbito do processo de loteamento n.º 02/2026/09, a qual estabelece a área e os prédios abrangidos (dois), o programa e a solução urbana a executar, com a definição da edificação e espaços privados e de utilização coletiva, bem como os tipos de operações urbanísticas necessários à sua concretização.

Além do presente capítulo, os presentes Termos de Referência são estruturados em:

- Justificação da delimitação da unidade de execução, com a demonstração:
  - Da integração da área a delimitar e intervenção urbanística associada na estratégia e programação da execução do PDM e sua contribuição para o desenvolvimento urbano harmonioso local, enquadrada em estudo urbanístico;
  - Da oportunidade para a sua concretização, no que se refere ao contexto favorável à sua concretização, nomeadamente quanto à adesão dos proprietários.
- Termos do processo executório da intervenção urbanística prevista, com:
  - A identificação e dimensionamento da área a sujeitar a unidade de execução e de todos os prédios originais abrangidos;
  - A descrição do programa e solução urbanística e intervenção urbanística prevista, com a identificação das áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos, de acordo com o detalhe que acompanha a unidade de execução;
  - Informação sobre a distribuição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
  - O sistema de execução adotado;
  - Informação sobre o envolvimento dos proprietários, a contratualização para a sua implementação e participação do município na operação;
  - Necessidades de aprofundamento, com a indicação das ações e conteúdos a aprofundar em fases subsequentes para a concretização do termos do processo executório.

## 2. JUSTIFICAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

### 2.1. Necessidade de delimitação de unidade de execução

Dispõe o Artigo 108.º do PDM, que a Área a Consolidar C3.10, em que se enquadra a presente unidade de execução a delimitar, é executada de forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução, sendo enquadradas em estudo urbanístico de conjunto, nas situações de execução sistemática com recurso a duas ou mais unidades de execução, admitindo-se a dispensa de delimitação prévia de unidade de execução nas situações previstas n.º 3 do artigo 109.º do seu regulamento, nomeadamente, quando se trate de uma intervenção urbanística que reúna os requisitos para delimitação de unidade de execução mas que seja composta por único proprietário. Neste enquadramento, como a intervenção urbanística prevista (processo referido no ponto anterior) é composta por 2 prédios, à mesma não se aplica a dispensa de prévia delimitação de unidade de execução, admitida no n.º 3 do artigo 109.º do PDM de Valongo.

### 2.2. Enquadramento nos critérios de delimitação de unidades de execução

A área e a intervenção urbanística prevista cumprem os requisitos para a delimitação de unidades de execução definidos no n.º 1 do art.º 109.º do regulamento do PDM, nomeadamente

- A área a delimitar constitui um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, correspondendo a cerca de 28% (2,6ha de 9,1ha) da Área de Execução Programada em que se integra (C3.10);
- Correspondendo a parte da Área de Execução Programada em que se integra, é enquadrada em estudo urbanístico de conjunto da mesma;
- Assegura a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, e integra as áreas a afetar a espaços públicos previstos;
- Não inviabiliza a possibilidade das áreas remanescentes da Área de Execução Programada em que se integra (C3.10) se constituírem, por sua vez, em uma ou mais unidades de execução;
- Garante a correta articulação funcional e formal com o solo urbano consolidado preexistente.

### 2.3. Enquadramento na estratégia de ordenamento do PDM

O instrumento de gestão territorial aplicável sobre a área objeto de delimitação de unidade de execução é a 2.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Valongo (PDM), publicada em Diário da República através do Aviso n.º 5073/2025/2, de 21 de fevereiro. Nos termos do n.º 2 do seu artigo 107.º, a área da unidade de execução a delimitar e intervenção urbanística prevista, rege-se pelo disposto para as categorias de solo em que são integradas. Assim:

- Em termos de ordenamento verifica-se que a área objeto de delimitação de unidade de execução insere-se em solo urbano, na categoria de Espaços Centrais e Zona de edificabilidade (ii), e na Área de Execução Programada a Consolidar com o código C3.10. No que se refere a salvaguardas, apenas há a constatar a sua inserção em Zona Mista, no que se refere ao zonamento acústico. A área objeto de delimitação de unidade de execução confronta com duas vias de acesso local existentes, uma, a nascente, infraestrutura com, pelo menos, saneamento e abastecimento de água, e outra, a sul com arruamento.
- Relativamente a servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis, apenas há a registar a localização da área da unidade de execução a delimitar a menos de 150m da

Neste enquadramento, a intervenção urbanística prevista, enquadra-se nos usos e condições de edificabilidade fixadas nos artigos 85.º e 86.º do regulamento do PDM, para os Espaços Centrais e Zona de edificabilidade (ii).

Para efeitos do previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 109.º do regulamento do PDM, a área da unidade de execução a delimitar e a intervenção urbanística prevista é enquadrada no presente estudo urbanístico da Área de Execução Programada, do tipo a Consolidar, identificada com código C3.10 na Planta de Ordenamento – Programação e Execução do PDM, espacializado na figura seguinte.

[illegible]

O estudo urbanístico apresentado assenta nos seguintes aspetos:

- Na estruturação da ocupação desta área programada apoiada num conjunto de vias previstas que promovem a continuidade e fecho das malhas urbanas locais;
- Na estruturação da execução desta área programada em 3 partes (unidades de execução), constituindo a presente delimitação a primeira fase.

As vias destacadas a vermelho são fundamentais para o desenvolvimento da totalidade desta área programadas, sendo a sua execução contabilizada nos encargos de execução de cada parte.

## **2.5. Enquadramento na programação do PDM**

A presente unidade de execução a delimitar constitui a primeira fase do processo de concretização da Área a Consolidar C3.10, prevista no programa de execução do PDM, enquadrando alguns dos tipos de intervenção a privilegiar, no âmbito da concretização da programação da execução do PDM a proceder pela Câmara Municipal (Art.º 105.º do PDM), designadamente:

- Promove a consolidação, qualificação e o início da estruturação urbana desta área programada, dotando-a de infraestruturas públicas e aumentando a oferta local de solo urbanizado;
- Possui carácter estruturante e catalisador do desenvolvimento local, sendo o programa turístico proposto 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).

## **2.6. Oportunidade (contexto favorável à sua concretização)**

A presente unidade de execução enquadra um projeto pretendido (requerido) por todos os proprietários envolvidos, estando assim asseguradas as condições favoráveis para a sua execução fundiária, física e financeira, sem especial necessidade de participação municipal.

### 3. TERMOS DO PROCESSO EXECUTÓRIO

#### 3.1. Área a sujeitar a unidade de execução e prédios abrangidos

A área objeto da delimitação de unidade de execução, bem como os 2 prédios que a compõem são identificados na figura e tabela seguintes, designadamente:

- 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, identificado com o código 1;
- 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, identificados com o código 2.

Fig. 2 - Planta da área a sujeitar a unidade de execução e prédios abrangidos

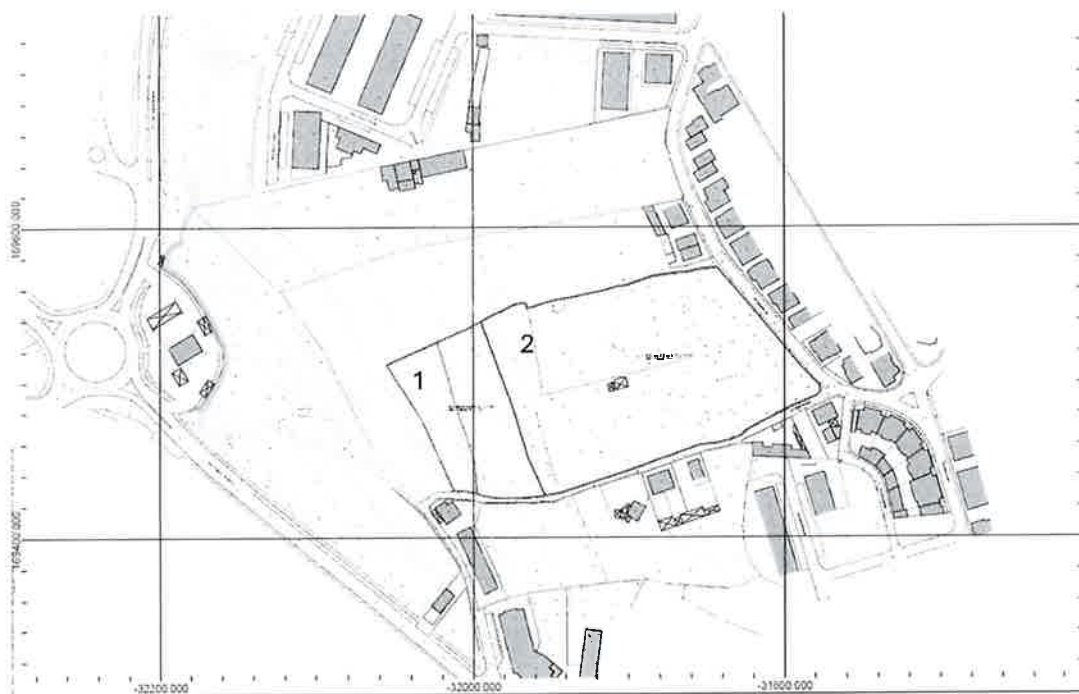


Tabela. 1 – Síntese da área a sujeitar a unidade de execução e prédios abrangidos

| Prédio | Tipo    | Matriz Predial | Registo Predial | Descrição                             | Área (m2) |
|--------|---------|----------------|-----------------|---------------------------------------|-----------|
| 1      | rústico | 1584           | 3306/19971008   | composto por terra a pinhal           | 6.200     |
| 2      | rústico | 1583           | 2044/19921012   | composto por terra a cultura e pinhal | 19.800    |
| Total  |         |                |                 |                                       | 26.000,00 |

#### 3.2. Programa / solução urbanística

A operação de reparcelamento e loteamento urbano prevista assenta na criação de 2 lotes, destinados a serviços de hotelaria e a habitação, e arruamentos públicos locais que garantem a circulação local e o acesso ao programa dos lotes.

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. É proposto um pátio central exterior (sobre a cave) que 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.

Em termos de arruamentos, prevê-se o alargamento da Rua Bartolomeu Dias e da Travessa Ribeiro Cambado bem como a criação de dois novos arruamentos, um a norte e outro entre os dois lotes, todos dotados de estacionamento público.

As áreas a ceder ao domínio público correspondem aos arruamento referidos.

Nas figuras seguintes apresentam-se a solução urbano prevista para a presente unidade de execução.

Fig. 3 - Planta síntese da intervenção urbanística (operação de loteamento) prevista

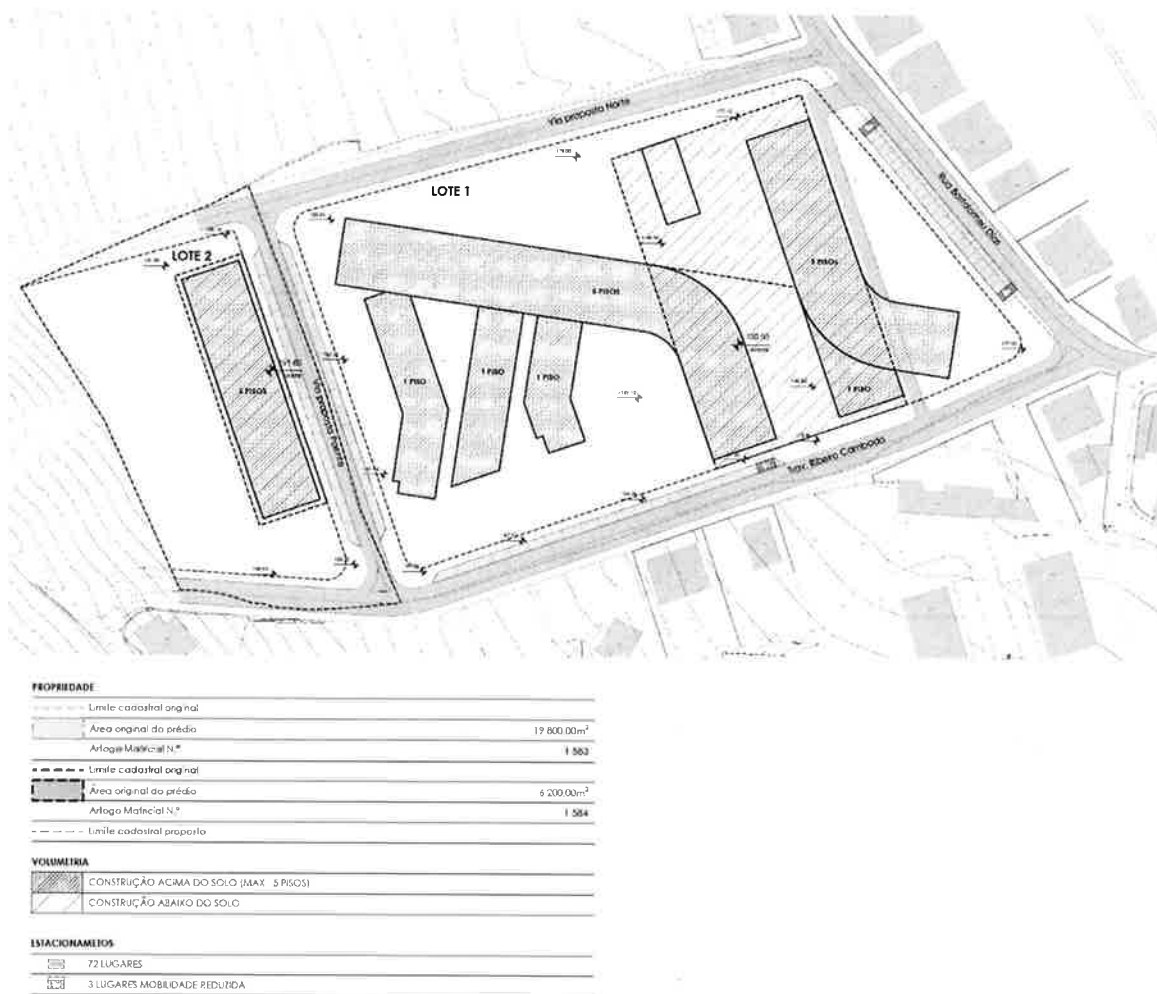
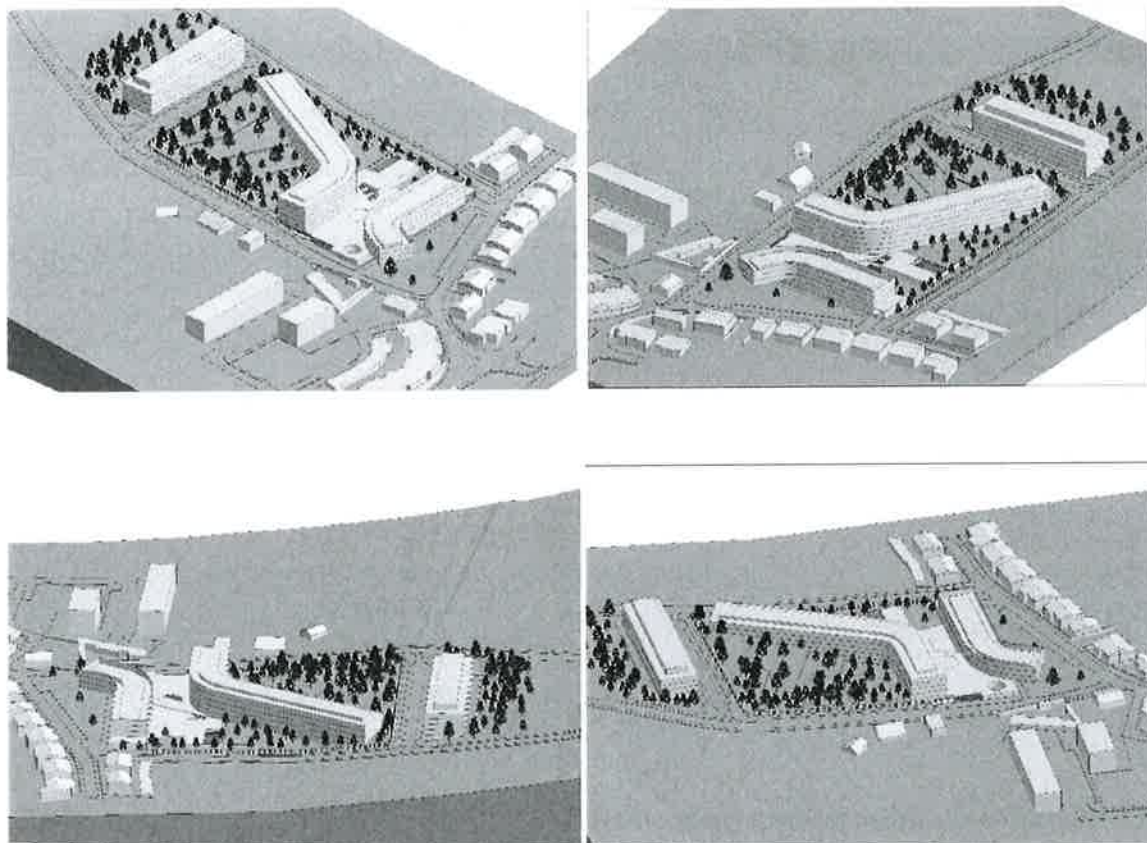


Fig. 4 – Imagens virtuais (axonometrias) da intervenção urbanística prevista



### 3.3. Quadro síntese da operação urbanística prevista

Na tabela seguinte apresentam-se os parâmetros urbanísticos previsionais da operação urbanística a executar.

Tabela. 2 – Quadro síntese da operação urbanística prevista

|                                | Unidade de execução                                                                                               | Lote n.º 1                                 | Lote n.º 2              |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|
| Área dos terrenos              | 26.000,00 m2                                                                                                      | 15.413,48 m2                               | 6.200,00 m2             |
| Cedências ao domínio público   | Infraestruturas viárias a executar: 5.807,50 m2;<br>+<br>Futura continuidade da infraestrutura viária: 205.71 m2; |                                            |                         |
| Área de lotes                  | 19.986,79 m2                                                                                                      |                                            |                         |
| Usos                           | habitação multifamiliar + serviços (hotel e apartamentos turísticos)                                              | serviços (hotel e apartamentos turísticos) | habitação               |
| Unidades de ocupação(n.º)      | 220                                                                                                               | 150                                        | 70 fogos                |
| Área de implantação (m2)       | 9.652,45                                                                                                          | 8.309,41                                   | 1.343,04                |
| Área de construção (m2)        |                                                                                                                   |                                            |                         |
| Total (m2)                     | 20.800,00 + 9.798,43 (a)                                                                                          | 15.840 + 6.669,17 (a)                      | 4.960,00 + 3.129,26 (a) |
| Acima da cota de soleira (m2)  | 20.151,7 + 2.403,86 (a)                                                                                           | 15.191,7 + 617,64 (a)                      | 4.960,00 + 1.786,22 (a) |
| Abaixo da cota de soleira (m2) | 648,30 + 7.394,57 (a)                                                                                             | 648,3 + 6.051,53 (a)                       | 1.343,04 (a)            |
| Pisos                          |                                                                                                                   |                                            |                         |
| Acima da cota de soleira (n.º) | 5                                                                                                                 | 5                                          | 5                       |
| Abaixo da cota de soleira(n.º) | 2                                                                                                                 | 2                                          | 1                       |
| Cércea (m)                     | 17 m                                                                                                              | 17 m                                       | 17 m                    |
| Área de impermeabilização (m2) |                                                                                                                   | 13.990,76                                  |                         |
| Lugares de estacionamento      |                                                                                                                   |                                            |                         |
| Privados (n.º)                 | 216 + 8 mob. reduzida;                                                                                            | 169 + 7 mob. reduzida                      | 47 + 1 mob. reduzida    |
| Públicos (n.º)                 |                                                                                                                   | 72 + 3 mobilidade reduzida.                |                         |

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

### 3.4. Tipo de intervenções urbanísticas previstas

A Unidade de Execução será executada através de operações de reparcelamento e loteamento urbano, e de obras de urbanização e de construção, nos termos dos regimes aplicáveis (RJIGT e RJUE).

As operações referidas serão executadas sem prejuízo de ficar sempre assegurada a implementação da execução das infraestruturas fundamentais ao funcionamento da mesma.

### 3.5. Sistema de execução adotado na unidade de execução

O sistema de execução adotado para a presente unidade de execução é o sistema de iniciativa dos interessados, nos termos do artigo 149.º do RJIGT, sendo os direitos e as obrigações das partes definidos por Contrato de Urbanização a celebrar entre os proprietários e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano (alínea b), nº 2 do artigo 150.º do RJIGT), após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução em causa e respetivos Termos de Referência.

### 3.6. Benefícios e encargos previstos

Os benefícios e encargos da unidade de execução, são os resultantes da execução da operação urbanística prevista, acrescidos da comparticipação para a execução da via \_\_\_ prevista no estudo urbanístico para a globalidade da área programada, que garante o desenvolvimento harmonioso da mesma.

Nos termos do n.º 3 do artigo 149.º do RJIGT, “cabe aos particulares proceder à redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do instrumento de planeamento entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos pela unidade de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos.”

### 3.7. Necessidades de aprofundamento

Para a concretização da presente unidade de execução, a intervenção urbanística necessita dos seguintes procedimentos e aprofundamentos:

- Ser objeto de consulta às Infraestruturas de Portugal, para que emitam parecer vinculativo favorável sobre a mesma, nos artigos 41º e 42º da Lei n.º 34/2015;
- Ser complementada com Estudo de Tráfego, que obtenha parecer favorável da entidade consultora do Município;
- Ser complementada com quadros sinóticos corrigidos e demais elementos instrutórios atualizados que se mostrem necessários;
- Serem desenvolvidos os projetos de especialidades, bem como a quantificação dos encargos e benefícios, nos quais se incluem os correspondentes à execução das vias de estruturação da área programada C3.10, identificadas no estudo urbanístico de enquadramento.

### 3.8. Procedimentos subsequentes

Dado que não é abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, a presente proposta de delimitação de unidade de execução terá de ser submetida a discussão pública, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-lei n.º 80/2015, na atual redação.

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, prosseguindo a conclusão dos procedimentos administrativos relativos ao licenciamento da operação de loteamento nos termos do RJUE.