

1. NOTA EXPLICATIVA

Para cumprimento do ofício n.º 8823/DGU.SAA de 16/06/2025, procedeu-se à anexação dos prédios que integram a operação urbanística pretendida, e apresenta-se a certidão permanente correspondente ao prédio único resultante, que está descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo com o n.º 5094/20250715, com as matrizes prediais N.º 4727 Urbana, N.º 9117 Urbana, N.º 9153 Urbana, N.º 8044 Urbana, N.º 9119 Urbana, N.º 9115 Urbana, N.º 9113 Urbana, N.º 9117 Urbana, N.º 4727 Urbana, da freguesia de Campo e Sobrado.

O terreno tem a área total de 49 977,00 m² e as seguintes confrontações:

- Norte com Rua Dr. Manuel de Arriaga e Imobiliária S. Martinho de Campo, Lda;
- Sul com Rua de São João e caminho;
- Nascente com Rua de São João;
- Poente com Vantagem – Engenharia e Construção, S. A..

Código de acesso à certidão: PP-3222-94622-131502-005094

A operação urbanística enquadra-se no n.º 3 do Artigo 109.º do RPDMV, pois incide apenas num único prédio e proprietário, como é referido na proposta de decisão constante da informação técnica 397/DGU.EU/2025.

Pelo referido, julga-se necessário a apresentação das peças desenhadas revistas, tendo "apenas" em atenção as retificações devidas à identificação da parcela sobre a qual incide a operação urbanística.

Paralelamente, e para efeitos do previsto nos números 2 e 3 do artigo 108.º do regulamento do PDM de Valongo, apresenta-se estudo urbanístico de conjunto para a totalidade da área programada.

Memória descritiva e justificativa

julho de 2025

A proposta operação de loteamento não foi alterada no que respeita ao traçado, número de lotes e as suas características, áreas de construção e implantação, ocupação e áreas de cedência, assim como todos os restantes indicadores urbanísticos. No entanto, considera-se útil a transcrição dos dados caracterizadores desta proposta.

1. DOTAÇÃO DE ESTACIONAMENTO

Valores de referência (Artigo 102º)	Oferta de lugares		Oferta de lugares	
	Privados	de uso	Privados	Públicos
	(% do total)	público		
		(% do total)		
21 008,40 m2 de Habitação	175	53	236	105
(1 lugares / 120m2 de Ed)	70%	30%		
479,3m2 de comércio e serviços	10	5	3	
(1 lugar/50m2 de Ed)	50%	50%		
Total	185	58	239	105

2. IMPERMEABILIZAÇÃO

Admitida (PDM)		Proposta		
Es-paço	limp	Tipo de área	Área permeável (m2)	limp
C (iii)	≤ 60%	Espaços verdes utilização coletiva (95 %) ⁽¹⁾	6 278,70	55,00%
		Espaços verdes de enquadramento (95 %) ⁽¹⁾	1 452,10	
		Pavimentos semipermeáveis (50 %) ⁽²⁾	570,40	
		Áreas de logradouro (80%) ⁽³⁾	14 222,80	

Área total permeável (m2)	22 524,00	45,00%
Área do terreno da intervenção (m2)	49 977,00	

Memória descritiva e justificativa

julho de 2025

Notas; limp – Índice de impermeabilização do solo.⁽¹⁾ Para o efeito, considera-se que 5% destas parcelas não sejam permeáveis.⁽²⁾ Para o efeito, considera-se 50% de permeabilidade para este tipo de pavimentos.⁽³⁾ Para o efeito, considera-se que 20% das áreas dos logradouros não seja permeável.**3. EDIFICABILIDADE**

Admitida (PDM)		Proposta		
Espaço	le	Área de construção acima do solo (m2)		le
		Habitação	Comércio/serviços	
C (iii)	≤ 0,7	21 008,40	479,30	0,43
Área do terreno da intervenção (m2)				49 977,00

4. ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO / VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Mínima (PDM)					Proposta
Tipo de ocupação	Valores de referência			Área mínima a ceder (m2)	Área a ceder (m2)
	Nº 2 do artigo 84º				
Habitação unifamiliar	50 m2/fogo	88	fogos	4 400,00	6 609,20
Habitação coletiva	0,40 m2/m2	3 468,80	m2	1 387,52	
Comércio / serviços	0,30 m2/m2	479,30	m2	143,79	
TOTAL MÍNIMO A CEDER (m2)				5 931,31	

5. FASEAMENTO

Tipo	Faseamento	
	1.ª Fase	2.ª Fase
Obras de urbanização a executar da responsabilidade da requerente	Ruas e acessos A, B, C e D e ajustes às ruas existentes (11.528,4m2)	Acessos E, F, G e H. (4.811,9m2)
Lotes disponibilizados para edificação	Lotes 1 a 52, 88 e 89 (17.654,9m2)	Lotes 53 a 87 (11.723,8m2)
Obras de urbanização a executar da responsabilidade da Câmara Municipal (indicativo)	Parcela V2 (5.118,7m2)	Parcela V1 (1.490,5m2)

6. PROGRAMAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Fase (Prazo)	Obras de urbanização a executar	Área	Estimativa orçamental
1.ª (2 anos)	Ruas e acessos A, B, C e D (e ajustes às ruas existentes).	11.528,4m2	1.499.000€
2.ª (2 anos)	Acessos E, F, G e H.	4.811,9m2	626.000€
Total		16.340,3m2	2.125.000€

7. QUADRO SÍNTESE (páginas seguintes)

VANTAGEM – Engenharia e Construção, S.A.

Licenciamento de operação de loteamento - Resposta ao ofício n.º 8823/DGU.SAA, de 16/06/2025

Rua Manuel de Arriaga e Rua de S. João, Lugar da Azenha, freguesia de Campo, Valongo

Memória descritiva e justificativa

julho de 2025

Quadro síntese

LOTE / PARCELA						Nº DE PISOS		ÁREA DE CONSTRUÇÃO					FASE
ID	USO	Nº DE FOGOS	ÁREA	IMPLANTAÇÃO	EXTERIOR	TOTAL	CAVE	TOTAL	CAVE	ESTAC.	HABITAÇÃO	COMÉRCIO / SERVIÇOS	
ÁREAS PRIVADAS		118	29 378,7	12 533,4	16 845,0			25 680,0	2 137,9	4 192,3	21 008,4	479,3	1 E 2
L1	Habitação	1	280,3	123,0	157,3	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L2	Habitação	1	244,9	123,0	121,9	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L3	Habitação	1	247,6	123,0	124,6	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L4	Habitação	1	248,0	123,0	125,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L5	Habitação	1	248,3	123,0	125,3	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L6	Habitação	1	248,3	123,0	125,3	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L7	Habitação	1	248,3	123,0	125,3	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L8	Habitação	1	249,2	123,0	126,2	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L9	Habitação	1	250,3	123,0	127,3	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L10	Habitação	1	250,4	123,0	127,4	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L11	Habitação	1	228,0	118,0	110,0	2	-	209,0	-	36,0	173,0	-	1
L12	Habitação	1	228,2	118,0	110,2	2	-	209,0	-	36,0	173,0	-	1
L13	Habitação	1	228,5	118,0	110,5	2	-	209,0	-	36,0	173,0	-	1
L14	Habitação	1	228,8	118,0	110,8	2	-	209,0	-	36,0	173,0	-	1
L15	Habitação	1	228,3	118,0	110,3	2	-	209,0	-	36,0	173,0	-	1
L16	Habitação	1	228,4	118,0	110,4	2	-	209,0	-	36,0	173,0	-	1
L17	Habitação	1	228,4	118,0	110,4	2	-	209,0	-	36,0	173,0	-	1
L18	Habitação	1	228,6	118,0	110,6	2	-	209,0	-	36,0	173,0	-	1
L19	Habitação	1	338,4	118,0	220,4	2	-	209,0	-	36,0	173,0	-	1
L20	Habitação	1	244,8	126,2	118,6	2	-	225,3	-	36,0	189,3	-	1
L21	Habitação	1	236,8	121,7	115,1	2	-	216,3	-	36,0	180,3	-	1
L22	Habitação	1	236,8	121,7	115,1	2	-	216,3	-	36,0	180,3	-	1
L23	Habitação	1	236,8	121,7	115,1	2	-	216,3	-	36,0	180,3	-	1
L24	Habitação	1	236,8	121,7	115,1	2	-	216,3	-	36,0	180,3	-	1
L25	Habitação	1	236,8	121,7	115,1	2	-	216,3	-	36,0	180,3	-	1
L26	Habitação	1	236,8	121,7	115,1	2	-	216,3	-	36,0	180,3	-	1
L27	Habitação	1	236,8	121,7	115,1	2	-	216,3	-	36,0	180,3	-	1
L28	Habitação	1	236,8	121,7	115,1	2	-	216,3	-	36,0	180,3	-	1

VANTAGEM – Engenharia e Construção, S.A.

Licenciamento de operação de loteamento - Resposta ao ofício n.º 8823/DGU.SAA, de 16/06/2025

Rua Manuel de Arriaga e Rua de S. João, Lugar da Azenha, freguesia de Campo, Valongo

Memória descritiva e justificativa

julho de 2025

LOTE / PARCELA						Nº DE PISOS		ÁREA DE CONSTRUÇÃO					FASE
ID	USO	Nº DE FOGOS	ÁREA	IMPLAN- TAÇÃO	EXTERIOR	TOTAL	CAVE	TOTAL	CAVE	ESTAC.	HABITA- ÇÃO	COMÉRCIO / SERVIÇOS	
L29	Habitação	1	243,8	121,7	122,1	2	-	216,3	-	36,0	180,3	-	1
L30	Habitação	1	314,0	126,2	187,8	2	-	225,2	-	36,0	189,2	-	1
L31	Habitação	1	308,2	123,0	185,2	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L32	Habitação	1	239,2	123,0	116,2	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L33	Habitação	1	239,2	123,0	116,2	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L34	Habitação	1	239,2	123,0	116,2	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L35	Habitação	1	239,2	123,0	116,2	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L36	Habitação	1	239,2	123,0	116,2	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	1
L37	Habitação	1	365,1	137,5	227,6	2	-	233,5	-	36,0	197,5	-	1
L38	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L39	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L40	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L41	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L42	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L43	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L44	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L45	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L46	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L47	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L48	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L49	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L50	Habitação	1	299,0	137,5	161,5	2	-	228,3	-	36,0	192,3	-	1
L51	Habitação	1	402,1	132,8	269,3	2	-	238,6	-	36,0	202,6	-	1
L52	Habitação e comércio / serviços	30	2 740,3	1 412,5	1 327,5	4	1	4 972,4	1024,3	1 024,3	3 468,8	479,3	1
L53	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	3	1	267,0	48,0	36,0	231,0	-	2
L54	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	3	1	267,0	48,0	36,0	231,0	-	2
L55	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	3	1	267,0	48,0	36,0	231,0	-	2
L56	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	3	1	267,0	48,0	36,0	231,0	-	2
L57	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	3	1	267,0	48,0	36,0	231,0	-	2
L58	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	3	1	267,0	48,0	36,0	231,0	-	2
L59	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	3	1	267,0	48,0	36,0	231,0	-	2

VANTAGEM – Engenharia e Construção, S.A.

Licenciamento de operação de loteamento - Resposta ao ofício n.º 8823/DGU.SAA, de 16/06/2025

Rua Manuel de Arriaga e Rua de S. João, Lugar da Azenha, freguesia de Campo, Valongo

Memória descritiva e justificativa

julho de 2025

LOTE / PARCELA						Nº DE PISOS		ÁREA DE CONSTRUÇÃO					FASE
ID	USO	Nº DE FOGOS	ÁREA	IMPLAN- TAÇÃO	EXTERIOR	TOTAL	CAVE	TOTAL	CAVE	ESTAC.	HABITA- ÇÃO	COMÉRCIO / SERVIÇOS	
L60	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	3	1	267,0	48,0	36,0	231,0	-	2
L61	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	3	1	267,0	48,0	36,0	231,0	-	2
L62	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	2
L63	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	2
L64	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	2
L65	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	2
L66	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	2
L67	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	2
L68	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	2
L69	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	2
L70	Habitação	1	327,0	123,0	204,0	2	-	219,0	-	36,0	183,0	-	2
L71	Habitação	1	358,4	139,0	219,4	3	1	307,0	56,0	36,0	271,0	-	2
L72	Habitação	1	358,4	139,0	219,4	3	1	307,0	56,0	36,0	271,0	-	2
L73	Habitação	1	358,4	139,0	219,4	3	1	307,0	56,0	36,0	271,0	-	2
L74	Habitação	1	358,4	139,0	219,4	3	1	307,0	56,0	36,0	271,0	-	2
L75	Habitação	1	358,4	139,0	219,4	3	1	307,0	56,0	36,0	271,0	-	2
L76	Habitação	1	358,4	139,0	219,4	3	1	307,0	56,0	36,0	271,0	-	2
L77	Habitação	1	358,4	139,0	219,4	3	1	307,0	56,0	36,0	271,0	-	2
L78	Habitação	1	358,4	139,0	219,4	3	1	307,0	56,0	36,0	271,0	-	2
L79	Habitação	1	358,4	139,0	219,4	3	1	307,0	56,0	36,0	271,0	-	2
L80	Habitação	1	313,4	115,8	197,6	3	1	293,4	88,8	36,0	257,4	-	2
L81	Habitação	1	315,0	115,8	199,2	3	1	293,4	88,8	36,0	257,4	-	2
L82	Habitação	1	316,7	115,8	200,9	2	-	204,6	-	36,0	168,6	-	2
L83	Habitação	1	318,0	115,8	202,2	2	-	204,6	-	36,0	168,6	-	2
L84	Habitação	1	319,7	115,8	203,9	2	-	204,6	-	36,0	168,6	-	2
L85	Habitação	1	319,7	115,8	203,9	2	-	204,6	-	36,0	168,6	-	2
L86	Habitação	1	319,7	115,8	203,9	2	-	204,6	-	36,0	168,6	-	2
L87	Habitação	1	390,0	115,8	274,2	2	-	204,6	-	36,0	168,6	-	2
L88	Habitação	1	796,0	147,0	649,0	2	-	267,0	-	36,0	231,0	-	1
L89	Habitação	1	582,0	147,0	435,0	2	-	267,0	-	36,0	231,0	-	1

ÁREAS PÚBLICAS**20 735,1**

VANTAGEM – Engenharia e Construção, S.A.

Licenciamento de operação de loteamento - Resposta ao ofício n.º 8823/DGU.SAA, de 16/06/2025

Rua Manuel de Arriaga e Rua de S. João, Lugar da Azenha, freguesia de Campo, Valongo

Memória descritiva e justificativa

julho de 2025

LOTE / PARCELA						Nº DE PISOS		ÁREA DE CONSTRUÇÃO					FASE
ID	USO	Nº DE FOGOS	ÁREA	IMPLAN- TAÇÃO	EXTERIOR	TOTAL	CAVE	TOTAL	CAVE	ESTAC.	HABITA- ÇÃO	COMÉRCIO / SERVIÇOS	
Infraestruturas			14 125,9										
-	Circulação	-	12 597,4	-	-	-			-	-	-	-	1 E 2
-	Espaços verdes enquadramento	-	1 528,5	-	-	-			-	-	-	-	1 E 2
Equipamentos / Espaços verdes de utilização coletiva			6 609,2										
V01	Equip. / Esp. verde útil. coletiva	-	1 490,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
V02	Equip. / Esp. verde útil. coletiva	-	5 118,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1

Notas: Todas as áreas em m2; Cave corresponde a piso abaixo da cota de soleira.

2. ISENÇÃO DA SUJEIÇÃO A AIA

É nosso entendimento, de que, a presente operação de loteamento não está sujeita a Avaliação de Impacto Ambiental, tendo em conta a dimensão da intervenção e as atividades previstas a executar. Mais concretamente:

- A área a lotear está totalmente integrada em solo urbano, sobre a qual não existem condicionantes de ordem ambiental, e não se localiza, parcial ou totalmente, em qualquer área sensível;
- A operação de loteamento proposta destina-se à localização de atividades não abrangidas por qualquer um dos projetos tipificados, e seus limites, nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 2013-10-31, destacando-se o seguinte:
 - Ocupa uma área perto dos 5ha (inferior a 10ha) e são propostos 102 fogos (inferior a 500);
 - Não se propõe qualquer estabelecimento de comércio ou conjunto comercial com área superior a 3ha nem qualquer parque de estacionamento com área superior a 2ha.
- Não se perspetiva qualquer alteração suscetível de possuir efeitos significativos no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, decorrentes da área residencial proposta;

De forma a reforçar este nosso entendimento e para efeitos de melhor fundamentação da decisão de (não) sujeição a AIA, na tabela seguinte, enquadra-se o proposto na presente operação de loteamento nos critérios estabelecidos no anexo III do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 2013-10-31.

De seguida apresenta-se a tabela referida dos elementos para decisão de (não) sujeição a AIA.

1. Elementos para decisão de (não) sujeição a AIA

(conforme Anexo IV do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação mais recente)

Elementos solicitados	Proposta de operação de loteamento
1 - Introdução	
a) Identificação do projeto, do proponente e do licenciador	• Ver ponto 1. • O Licenciador é a Câmara Municipal e Valongo.
b) Contactos do proponente.	• Ver ponto 1.
2 - Caracterização do projeto	
a) Objetivo do projeto.	• Ver ponto 1.
b) Características físicas da totalidade do projeto - nomeadamente construções, configurações, infraestruturas e áreas ocupadas na fase de construção e funcionamento;	• Ver pontos 3.1, 3.2 e 3.6.
c) Identificação do previsto nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis (uso do solo e servidões ou restrições de utilidade pública). Descrição dos projetos associados.	• Ver ponto 2.4
d) Descrição do processo - nomeadamente dimensão, capacidade, fluxos e entradas e saídas no sistema.	• Ver ponto 3.6.
e) Acessos a criar ou alterar.	• Ver ponto 3.1.2.
f) Calendarização das fases do projeto (construção, funcionamento e desativação).	• Ver ponto 3.5
g) Utilização de recursos naturais - nomeadamente fauna, flora, solo, água, energia e outros, indicando a sua origem e quantificação.	• Não se prevê qualquer utilização de recursos naturais.
h) Produção de efluentes, resíduos e emissões.	• As redes de infraestruturas serão aprofundadas no desenvolvimento dos respetivos projetos de especialidade e obras de urbanização, cumprindo todas as normas regulamentares aplicáveis.
i) Risco de acidentes, atendendo sobretudo às substâncias ou tecnologias utilizadas.	• Não aplicável.
j) Alternativas consideradas - principais razões da escolha efetuada, atendendo aos efeitos no ambiente.	• Não aplicável.
k) Efeitos cumulativos relativamente a outros projetos.	• A área residencial proposta dá resposta à SUOPG12 prevista no PDMV e ao programa estratégico de reabilitação urbana da área de reabilitação urbana do Lugar da Azenha.
3 - Descrição do local do projeto	
a) Localização e descrição geral da área do projeto e envolvente, com a indicação do local, freguesia, concelho e das infraestruturas existentes.	• Ver ponto 2.1.
b) Apresentação da planta de localização com implantação do projeto (escala - 1:25 000).	• Ver desenho anexo,

Memória descritiva e justificativa

julho de 2025

Elementos solicitados	Proposta de operação de loteamento
c) Indicação das áreas sensíveis e da ocupação atual do solo e da conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial.	• Na área residencial proposta não se localiza qualquer área sensível.
d) Descrição dos elementos do ambiente suscetíveis de serem consideravelmente afetados pelo projeto proposto, nomeadamente, a população, a fauna, a flora, o solo, a água, a atmosfera, os fatores climáticos, os bens materiais, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, a paisagem, bem como a inter-relação entre os fatores mencionados.	• Não aplicável.
4 - Identificação e avaliação de impactes	
a) Descrição qualitativa dos impactes esperados quer positivos, quer negativos, nas fases de construção, exploração e desativação.	• Não se perspetiva qualquer alteração suscetível de possuir efeitos significativos no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, decorrentes da área residencial proposta.
b) Indicação da natureza (direto, indireto, secundário, temporário e permanente), magnitude, extensão (geográfica e população afetada) e significado (muito ou pouco significativos).	• Não aplicável.
c) Identificação das medidas do projeto preconizadas para minimizar os impactes negativos expectáveis nas fases de construção, de exploração e de desativação, se aplicável.	• Não aplicável.

Em tudo o omissa será cumprido o previsto na legislação em vigor.

Porto, 04 de agosto de 2025

Mário Eugénio Sousa, arquiteto

Membro O.A. n.º 4146

Código de validação OA04146-3379