

REUNIÃO DE 2026.07.28

DELIBERAÇÃO

(MINUTA)

ASSUNTO: Processo n.º: 04/2025/48/0, em nome de Flexyassets-Sociedade Imobiliária, SA

Local: Rua das Matas, Alfena

Pedido de Informação Prévia - Reconhecimento como Empreendimento de Carácter Estratégico

Presente à Câmara Municipal o processo mencionado em epígrafe, respeitante ao Pedido de reconhecimento como Empreendimento de Carácter Estratégico, para efeitos de aplicação do previsto no n.º 2 do Artigo 90.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Valongo, do investimento a concretizar pela empresa Controlar – Electrónica Industrial e Sistemas, S.A., no prédio atualmente desocupado no gaveto da Rua das Matas com a Rua do Grés, na zona empresarial de Alfena, a que se refere o processo urbanístico com o n.º 04/2025/48/0, instruído com a informação técnica n.º 52/DP/2026, datada de 13 de julho de 2026, subscrita por António Costa, afeto à Divisão de Planeamento (DP) do Departamento de Planeamento, Gestão urbanística e Ambiente (DPGUA), cujo teor se transcreve: -----

« 1. Através de requerimento do SPO n.º 04/2026/24874, de 09-06-2026, vem a empresa Flexyassets-Sociedade Imobiliária, SA, detentora de 100% do grupo Controlar – Electrónica Industrial e Sistemas, SA, requerer, ao abrigo dos artigos 54.º a 56.º do regulamento do PDM, o reconhecimento como Empreendimento de Carácter Estratégico do edifício que pretende construir na Rua das Matas, Alfena, associado ao processo urbanístico com o n.º 04/2025/48/0 (Pedido de informação prévia).-----

2. O requerimento referido no ponto anterior é acompanhado de novas versões da Memória Descritiva e peças desenhadas do projeto de arquitetura, e da Memória Descritiva - Reconhecimento como Empreendimento de Carácter Estratégico, datadas de maio de 2026, que vêm dar resposta à informação técnica 28/DP/2026, de 2026-04-23 relativa a versão anterior do pedido. -----

3. De análise aos últimos elementos apresentados, verifica-se que o processo inclui agora informação suficiente para dar continuidade ao procedimento de reconhecimento como Empreendimento de Carácter Estratégico, nos termos dos artigos 54.º a 56.º do regulamento do PDM, anexando-se à presente informação, proposta fundamentada elaborada pelos serviços, conforme o disposto no n.º 2 do Artigo 54.º do regulamento do PDM, para efeitos de apreciação e decisão da Câmara Municipal da sua submissão a discussão pública, e posterior envio de versão final para apreciação e reconhecimento pela assembleia municipal do interesse público para reconhecimento de empreendimento de carácter estratégico. -----

4. A proposta fundamentada, referida no n.º anterior e anexa à presente informação, estrutura e sintetiza a informação apresentada no processo urbanístico n.º 04/2025/48/0 para reconhecimento de empreendimento de carácter estratégico, nos seguintes pontos: -----

a) Contextualização, justificação e descrição do investimento requerido para reconhecimento como empreendimento de carácter estratégico;-----

b) Fundamentação da conformidade com os artigos 54.º e 55.º do PDM, designadamente:-----

i) Sobre a situação especial de gestão de oportunidades, para efeitos do previsto no número 1 do Artigo 54.º do PDM -----

ii) Sobre o especial impacto na ocupação do território do empreendimento e enquadramento das características do mesmo em pelo menos três das mencionadas nas alíneas a) a f) do número 2 do artigo 54.º, para efeitos do previsto nos números 2 e 3 do Artigo 54.º do PDM; -----

iii) Sobre as incidências territoriais do empreendimento e compatibilidade dos usos, para efeitos do previsto nas alíneas do n.º 1 do Artigo 55.º do PDM; -----

c) Conformidade com os condicionamentos definidos no artigo 56.º do PDM.-----

5. Da informação apresentada pela requerente e proposta fundamentada elaborada a partir da mesma, destacam-se os seguintes aspetos:-----

a) O reconhecimento para Empreendimento de Carácter Estratégico tem como objetivo dar o enquadramento urbanístico necessário, ao abrigo do 56.º do PDM, para a concretização do investimento a concretizar pela empresa Controlar – Electrónica Industrial e Sistemas, S.A., no prédio atualmente desocupado no gaveto da Rua das Matas com a Rua do Grés, na zona empresarial de Alfena, a que se refere processo urbanístico com o n.º 04/2025/48/0, relativo a Pedido de Informação Prévia de Obras de Edificação;-----

b) Para este efeito, é apresentada fundamentação no sentido de demonstrar que:-----

i) O novo edifício pretendido é central e ajustado à estratégia de diversificação da empresa para os setores Aeroespacial e Defesa e de semicondutores, que lhe trará uma maior competitividade nos mercados internacionais de grande intensidade tecnológica em que atua, e que, por inerência, aumentará a visibilidade e atratividade desta área empresarial e do concelho a atividades industriais e tecnológicas avançadas e orientadas para mercados internacionais;-----

ii) A localização do novo edifício pretendido na zona empresarial de Alfena, é também fundamental à permanência da empresa no local, permitindo a consolidação e modernização da base já instalada e o reforço do impacto económico e social da mesma na região, seja ao nível da rede de serviços e fornecedores, do apoio à formação e educação e ações de carácter social na comunidade envolvente, bem como na criação de empregos diretos e indiretos;-----

iii) O investimento pretendido e a sua oportunidade de concretização enquadram-se nos critérios definidos nos artigos 54.º e 56.º do PDM, para reconhecimento como Empreendimento de Carácter Estratégico, com exceção dos que terão de ser salvaguardados no âmbito dos desenvolvimentos dos respetivos projetos e consultas a efetuar, por se tratar ainda de um Pedido de Informação Prévia, nomeadamente no que se refere à adequação da capacidade de carga das redes públicas de infraestruturas e salvaguarda à passagem de linhas de alta tensão da Rede Elétrica Nacional, na extremidade norte do terreno.-----

6. Como tal, efetuada a descrição do investimento objeto de reconhecimento de empreendimento de carácter estratégico e apresentada a fundamentação para seu reconhecimento como tal, apresentados nos pontos anteriores, compete à câmara municipal a apreciação e decisão da sua submissão a discussão pública e posterior envio de versão final para apreciação e reconhecimento de interesse público pela assembleia municipal, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do Artigo 55.º do PDM.-----

*[Handwritten signatures and initials in the top right corner]*

7. Assim, propõe-se a submissão da proposta de reconhecimento do interesse público para empreendimento de carácter estratégico, em anexo à presente informação, a reunião de câmara, para que esta delibere:-----

A abertura de um procedimento de discussão pública da mesma, por um período de 20 dias, que se iniciará após o decurso de um prazo de 5 dias da sua divulgação em Diário da República, conforme o disposto nos n.ºs 1 e 2 do Artigo 55.º do PDM em conjugação com o n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT; -----

O âmbito de aplicação do reconhecimento de interesse público para empreendimento de carácter estratégico, nomeadamente, o da admissão do aumento do índice de edificabilidade até 20% do previsto no n.º 1 do Artigo 90.º, ao abrigo do n.º 2 do mesmo conjugado com o Artigo 56.º regulamento do PDM, a aplicar ao investimento a concretizar pela empresa Controlar – Electrónica Industrial e Sistemas, S.A., no prédio atualmente desocupado no gaveto da Rua das Matas com a Rua do Grés, na zona empresarial de Alfena, a que se refere processo urbanístico com o n.º 04/2025/48/0.-----

8. Após a conclusão da discussão pública a Câmara Municipal ponderará e divulgará os respetivos resultados e, se for caso disso, alterará o sentido da sua decisão e ou reconfigurará o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal, conforme o disposto n.º 2 do Artigo 55º do PDM.-----

9. O reconhecimento de interesse público para Empreendimento de Carácter Estratégico pela Assembleia Municipal, e respetivo âmbito de aplicação, referido na alínea b) do n.º 8 da presente informação, constitui condição para a viabilização do Pedido de Informação Prévia de Obras de Edificação, a que se refere o processo urbanístico com o n.º 04/2025/48/0, a constar na deliberação de Camara a que se refere o Artigo 16.º do RJUE e não prejudica o cumprimento das demais normas e procedimentos urbanísticos aplicáveis ao mesmo e à operação urbanística que o concretizará.» -----

O Sr. Chefe da DPGUA-DP, Arq. Eduardo Paupério, emitiu em 13 de julho de 2026, o seguinte parecer: -----

«Ao Sr. Presidente: -----

Concordo. -----

Propõe-se a abertura de período de discussão pública para efeitos de reconhecimento de empreendimento de carácter estratégico nos termos e condições da informação técnica prestada.» -----

O Exmo. Sr. Presidente da Câmara, Eng.º Paulo Esteves Ferreira emitiu em 14 de julho de 2026, o seguinte despacho: «Concordo. Elabore-se minuta para ser presente a reunião de Câmara.»-----

Depois de apreciado o assunto, foi deliberado, por maioria, nos termos e para efeitos do disposto no n.º 2 do Artigo 55.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Valongo em vigor, submeter a discussão pública, em moldes idênticos aos legalmente estabelecidos para os planos de pormenor, a proposta de reconhecimento de interesse público para Empreendimento de Carácter Estratégico, elaborada em anexo à informação técnica n.º 52/DP/2026, por um período de 20 dias, que se iniciará após o decurso de um prazo de 5 dias da sua divulgação em Diário da República.-----

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, Patrício Lourenço, Ângela Beagance e Rui Marques.*

*Abstveu-se o senhor vereador eleito pelo CHEGA Rui Silva.*