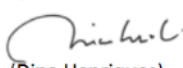


CMG - Decisão

Despacho Como proposto Remeto à consideração do Senhor Presidente da Câmara, a possibilidade do o presente assunto ser levado a Reunião da Exma. Câmara Municipal com vista a deliberar sobre a proposta de delimitação da Unidade de Execução e abertura do período de discussão pública.	Por subdelegação  (Célia Correia) Vereadora 06-05-2025
Proposta de despacho Concordo. Proponho, nos termos da presente informação, que o presente assunto seja levado a Reunião da Exma. Câmara Municipal com vista a deliberar sobre a proposta de delimitação da Unidade de Execução e abertura do período de discussão pública.	 (Dina Henriques) Diretora Municipal de Urbanismo 06-05-2025 (1) Declaração de inexistência de conflito de interesses
Proposta (1) Declaração de inexistência de conflito de interesses Declaro, na qualidade de Dirigente, a desempenhar funções na Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, sob compromisso de honra, que, na presente data, relativamente ao presente procedimento, respeitante a licenciamentos urbanísticos, não me encontro numa situação de conflito de interesses nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Geral da Prevenção da Corrupção, isto é, em situação em que se possa, com razoabilidade, duvidar seriamente da imparcialidade da minha conduta ou decisão, nos termos dos artigos 69.º e 73.º do Código do Procedimento Administrativo e do artigo 24.º da Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas. Mais declaro, sob compromisso de honra, que se, no decurso do presente procedimento, vier a encontrar-me, ou previr razoavelmente vir a encontrar-me, numa situação de conflito de interesses, comunicarei a situação ao superior hierárquico ou, na sua ausência, ao responsável pelo cumprimento normativo, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regime Geral da Prevenção da Corrupção.	

TITULAR	MUNICÍPAL DE VILA NOVA DE GAIA
PROCESSO	3068/25 - PDUE - VILAR DE ANDORINHO
LOCAL	QUINTA DO OUTEIRINHO
REQUERIMENTO	11014/25 - 2025/05/06
REQUERENTE	MUNICÍPAL DE VILA NOVA DE GAIA
ASSUNTO	PEDIDO DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO
INFORMAÇÃO	11014/25, 1
DATA	06/05/2025



GAIURB, EM
URBANISMO E HABITAÇÃO

Proposta	
Verificação	
(2) Declaração de inexistência de conflito de interesses Declaro, na qualidade de Trabalhador, a desempenhar funções na GAIURB, EM, sob compromisso de honra, que, na presente data, relativamente ao presente procedimento, respeitante a licenciamentos urbanísticos, não me encontro numa situação de conflito de interesses nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Geral da Prevenção da Corrupção, isto é, em situação em que se possa, com razoabilidade, duvidar seriamente da imparcialidade da minha conduta ou decisão, nos termos dos artigos 69.º e 73.º do Código do Procedimento Administrativo e do artigo 17.º do Código de Ética e de Conduta da Gaiurb. Mais declaro, sob compromisso de honra, que se, no decurso do presente procedimento, vier a encontrar-me, ou previr razoavelmente vir a encontrar-me, numa situação de conflito de interesses, comunicarei a situação ao superior hierárquico ou, na sua ausência, ao responsável pelo cumprimento normativo, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regime Geral da Prevenção da Corrupção.	

Apreciação

1.

Tendo por base o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, o Município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos municipais de ordenamento do território.

A execução dos planos através dos sistemas definidos por lei, desenvolve-se no âmbito de **Unidades de Execução** delimitadas pela Câmara Municipal por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, as quais deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.



Figura 1 – Planta de Implantação do Centro de Alto Rendimento (7513/24)

2. Enquadramento

A presente proposta de delimitação de Unidade de Execução surge na sequência do pedido de informação prévia nº7513/24, apresentado pela Futebol Clube do Porto, SAD, relativo à instalação de um Centro de Alto Rendimento na Quinta do Outeirinho e do interesse municipal no desenvolvimento do núcleo urbano envolvente, através de uma intervenção integrada com os seguintes objectivos:

- a) Integração urbana de um novo uso - equipamento desportivo diferenciado e de dimensão relevante, designado por Centro Alto Rendimento do Olival, numa quinta (Quinta do Outeirinho) que se encontrava abandonada;
- b) Articulação da intervenção com o Projecto Municipal 'Encostas do Douro', designadamente com o Parque das Encostas do Douro e com a rede de passadiços previstos;

- c) Reabilitação da ruína existente, que se encontra inventariada como Património Municipal, ficha OL27, bem como a requalificação do terreno envolvente, parte da antiga 'Quinta do Outeirinho', que se encontra classificada como 'Área complementar em Quintas';
- d) Potenciação da articulação entre espaços e equipamentos de utilização colectiva, através da qualificação do espaço público, nomeadamente através da requalificação da frente urbana da Rua Central do Olival, assim como intervenção nos arruamentos adjacentes à área de intervenção; Rua das Quintas e Travessa das Quintas;
- e) Reconversão da frente urbana deste tramo da Rua Central de Olival;
- f) Contributo para a concretização dos objectivos estabelecidos para a ARU Encostas do Douro;

Para a **ARU das Encostas do Douro**, cuja delimitação foi alterada por deliberação da Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia de 18 de abril de 2024, foram estabelecidos os seguintes objectivos estratégicos:

- . Protecção e valorização da paisagem das Encostas do Douro;
- . Recuperação de antigos caminhos, fortalecendo a ligação entre os vários núcleos ribeirinhos, as antigas Quintas e conjuntos urbanos existentes;
- . Valorização do património cultural existente;
- . Valorização dos lugares de referência, fortalecendo as conexões entre os diversos conjuntos urbanos, reabilitando o edificado, apoiando a instalação de equipamentos desportivos, nomeadamente aqueles vocacionados para a formação das camadas jovens;
- . Valorização da EN 222;

Assim, considerando:

- a) A relevância do equipamento desportivo proposto;
- b) Que o terreno se encontra maioritariamente qualificado no PDM como 'Áreas de Transição', que integram as áreas de urbanização programada (artigo 137º), em que, de acordo com o disposto no artigo 70º e 139º do Regulamento do PDM, "a execução do Plano processa-se predominantemente através de planos de pormenor ou de unidades de execução a delimitar pelo município, enquadradas ou não em UOPG";
- c) Que o terreno integra a área delimitada para a ARU das Encostas do Douro, para a qual foram estabelecidos objectivos estratégicos que importa assegurar;

O Município entendeu que deveria integrar a operação urbanística proposta (Centro de Alto Rendimento) numa Unidade de Execução, enquanto instrumento de execução programada dos instrumentos de planeamento.

3. Delimitação da Unidade de Execução

A delimitação da Unidade de Execução proposta consiste na fixação em planta cadastral (Anexo 001) dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a identificação dos prédios abrangidos. A Unidade de

Execução é delimitada a poente pela Rua Central de Olival e Rua Professora Angelina Cândida Cabral, a sul pela Rua das Quintas e pela Travessa das Quintas, a nascente pela Rua dos Pardieiros e parcelas privadas e a norte por parcelas privadas, da União de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma.

A identificação cadastral dos prédios abrangidos é apresentada na Tabela 1:

Tabela 1

Parcela	Artigo Matricial	Descrição Predial	Proprietário	Área
A	8416,9166,9168	1197	Investife	190.954,00 m ²
B	U9290	-	Ricardo Oliveira	1239,15m ²
C	U8236	3361	António Oliveira	1375,10m ²
D	U10160	-	Manuel Alves da Rocha	1209,00m ²
E	U9822	2721	César Augusto de Lima	793,00m ²
F	-	-	António Oliveira	807,00m ²
G	-	-	Rita Dias	1003,00m ²
H1	R6941(parte)	-	António Sousa Castro	216,00m ²
I1	R6944(parte)	-	Maria Eduarda Guedes de Sousa	723,00m ²
J	R1856	-	Gracinda Santos	1546,00m ²
K	-	-	desconhecido	383,19m ²

Para além destas parcelas, que se afiguram essenciais para a concretização da operação urbanística integrada prevista, foram ainda incluídas outras parcelas, para as quais se admitem operações urbanísticas avulsas (assistemáticas), sempre que não comprometam os objectivos acima elencados.

Neste contexto, a área proposta para a delimitação da Unidade de Execução ascende a 210.689,0 m².

4. Tramitação procedimental

Ao nível da tramitação procedimental da Unidade de Execução, perspectiva-se o seguinte:

1. Deliberação de Câmara Municipal que aprove a delimitação da Unidade de Execução e do seu programa urbanístico, bem como delibere proceder à abertura da discussão pública sobre o mesmo pelo período de 20 dias (mínimo), conforme previsto no n.º 1 e 2 do art.º 89º do RJIGT, com publicação em Diário da República, comunicação social e página da internet do Município, com a antecedência de 5 dias em relação ao início do período de discussão pública;
2. Ponderação e elaboração de relatório da discussão pública, conforme o n.º 3 do art.º 89º do RJIGT;
3. Divulgação dos resultados da discussão pública, conforme o n.º 4, 5 e 6 do art.º 89º do RJIGT;
4. Aprovação em reunião de Câmara da versão final da proposta de Unidade de Execução, reformulada, se necessário, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública.

5. Conteúdo Documental e Material

A Unidade de Execução, desenvolvida pelo Município em cooperação com os proprietários, integra na sua proposta:

1. Planta Cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, identificação dos proprietários e prédios abrangidos (Anexo 001);
2. Fundamentação da proposta de delimitação;
3. Planta da solução de referência (Anexo 002);

Uma vez que não existem obras de urbanização associadas, e ainda não existe uma definição final das obras a executar no domínio público, não se anexa a minuta do Contrato de Urbanização.

6. Solução Urbanística de referência

A solução urbanística de referência integra um conjunto de acções (públicas e privadas) complementares:

- a) Construção do Centro de Alto Rendimento, composto por:
 - . Núcleo A (Equipa A)
 - . Núcleo B (Equipa B – Sub.19 e Feminina)
 - . Ruína a requalificar
- b) Construção, numa 2ª fase, de um pequeno núcleo museológico e de um pavilhão polidesportivo, que dará apoio à comunidade local;
- c) Requalificação da Rua Central de Olival (EN 222) e da Rua Professora Angelina Cândida Cabral;
- d) Requalificação da Rua das Quintas e Travessa das Quintas;
- e) Reabilitação da antiga casa da Quinta do Outeirinho, que se encontra inventariada na Carta de Salvaguardas do PDM como Património Municipal, ficha OL27;
- f) Requalificação paisagística da parte nascente da Quinta do Outeirinho;
- g) Implementação da rede de passadiços, prevista no Projecto Municipal das Encostas do Douro;

Conforme já foi acima referido, a presente proposta de delimitação de Unidade de Execução foi precedida do PIP nº7513/24, relativo à construção do Centro de Alto Rendimento na Quinta do Outeirinho, tendo-se verificado a sua conformidade com o Plano Director Municipal (PDM).

De igual modo, foi verificado, ainda que de uma forma genérica face ao grau de desenvolvimento da solução arquitectónica, que a solução urbanística de referência da Unidade de Execução cumpre as disposições do Plano Director Municipal (PDM).

7. Áreas de apoio colectivo

Apesar de, à luz do disposto no artigo 50º do RMUE, a operação urbanística (CAR) não constituir uma operação urbanística de impacto relevante, a solução urbanística de referência prevê a cedência ao domínio público municipal de uma parcela com 28.844,58 m², destinada a ser integrada no futuro Parque das Encostas do Douro e à implementação dos passadiços previstos.

8. Sistema de execução

A Unidade de Execução será implementada por um **sistema de cooperação**, onde a iniciativa de execução pertence ao Município com a cooperação dos particulares interessados e previamente consultados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação prevista.

Depois de aprovada, a Unidade de Execução será concretizada através de intervenções municipais, seja na requalificação do espaço público, seja na implementação das acções previstas no Projecto Municipal das Encostas do Douro, bem como através de operações urbanísticas de iniciativa privada, nos termos do RJUE, sempre que devidamente enquadradas no previsto na Unidade de Execução.

9. Proposta

Face ao atrás exposto, considera-se que o limite proposto para a Unidade de Execução permite assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, devidamente dotado de equipamentos e espaços verdes de uso público, sendo garantida, na fase subsequente, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos.

Assim, propõe-se que seja levado a reunião da Câmara Municipal o pedido de deliberação sobre a delimitação da **Unidade de Execução da Quinta do Outeirinho – Centro de Alto Rendimento**, de acordo com a Planta de Cadastro (anexo 001), na qual estão assinalados os limites cadastrais e sobre a solução urbanística de referência, considerando:

- O regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, prevê entre figuras e sistemas de execução dos planos municipais de ordenamento do território, a figura de Unidade de Execução, enquanto mecanismo de execução dos planos municipais de ordenamento do território;
- Na área a abranger pela unidade de execução em apreço encontra-se em vigor o Plano Diretor Municipal;
- A unidade de execução concretizar-se-á mediante o sistema de cooperação através de intervenções municipais, seja na requalificação do espaço público, seja na implementação das acções previstas no Projecto Municipal das Encostas do Douro, bem como através de operações urbanísticas de iniciativa privada, nos termos do RJUE, devidamente enquadradas no previsto na Unidade de Execução;
- Os proprietários que não queiram participar no processo associativo poderão ser expropriados por utilidade pública pelo Município que, nestes casos, substituindo-os, participa na associação como proprietário;

- A proposta de delimitação de Unidade de Execução é acompanhada de planta com solução de referência (Anexo 002) cujo conteúdo tem carácter indicativo e orientador para as subseqüentes operações urbanísticas;

Propõe-se ainda, que se delibere proceder à abertura do período de discussão pública sobre a presente proposta de delimitação de Unidade de Execução, programa urbanístico constante da presente informação e solução urbanística de referência, pelo período de 20 dias (mínimo), conforme previsto no nº 1 e 2 do art.º 89º do RJIGT, com publicação em Diário da República, comunicação social e página da internet do Município, com a antecedência de 5 dias em relação ao início do período de discussão pública;

Lista de Anexos

Anexo 001 - Planta Cadastral da proposta de delimitação da Unidade de Execução;

Anexo 002 – Planta da solução urbanística de referência da proposta de delimitação da Unidade de Execução;

O Técnico ⁽³⁾

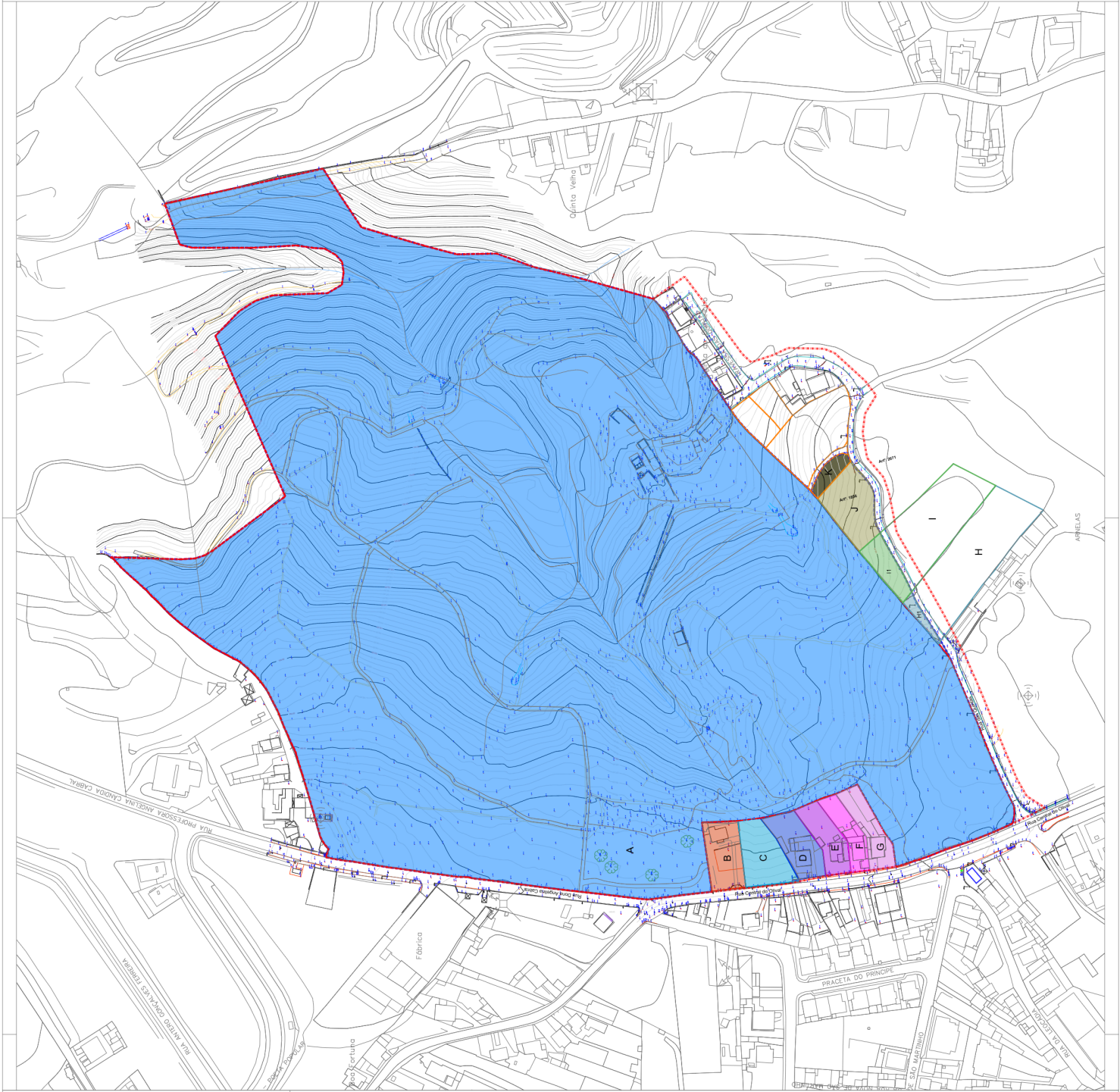


(Sérgio Moreira)
Coordenador da Unidade de Planos

Data: 06-05-2025

(3) Declaração de inexistência de conflito de interesses

Declaro, na qualidade de Trabalhador, a desempenhar funções na GAIURB, EM, sob compromisso de honra, que, na presente data, relativamente ao presente procedimento, respeitante a licenciamentos urbanísticos, não me encontro numa situação de conflito de interesses nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Geral da Prevenção da Corrupção, isto é, em situação em que se possa, com razoabilidade, duvidar seriamente da imparcialidade da minha conduta ou decisão, nos termos dos artigos 69.º e 73.º do Código do Procedimento Administrativo e do artigo 17.º do Código de Ética e de Conduta da Gaiurb. Mais declaro, sob compromisso de honra, que se, no decurso do presente procedimento, vier a encontrar-me, ou previr razoavelmente vir a encontrar-me, numa situação de conflito de interesses, comunicarei a situação ao superior hierárquico ou, na sua ausência, ao responsável pelo cumprimento normativo, nos termos do disposto no artigo 13.º do Regime Geral da Prevenção da Corrupção.



LEGENDA

Limite da Unidade de Execução

DESCRIÇÃO:

Parcela	CRP	Artigo	área(m ²)	Titular
A	1187	12827 12828 12829	198.554,00	INVESTITE
B	-	12829	1236,15	Ricardo Oliveira
C	3381	12828	1375,10	António Oliveira
D	-	12828	1200,00	Manuel Aires da Rocha
E	2721	12822	783,00	César Augusto de Lima
F	-	-	807,00	António Oliveira
G	-	-	1003,00	Rita Dias
H	-	12827 (parte)	216,00	António Sousa Castro
I	-	12824 (parte)	725,00	Maria Eduarda Gomes de Sousa
J	-	12828	1546,00	Gracinda Santos
K	-	-	-	Desconhecidos

DESIGNAÇÃO
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO
OUTEIRINHO - CENTRO DE ALTO RENDIMENTO

FOLHA Nº
001

VERSÃO Nº
01

DATA
Maio de 2025

LOCALIZAÇÃO
UNIÃO DE FREGUESIAS DE SANDIM, OLIVAL, LEVER E CRESTUMA

REQUERENTE
CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA



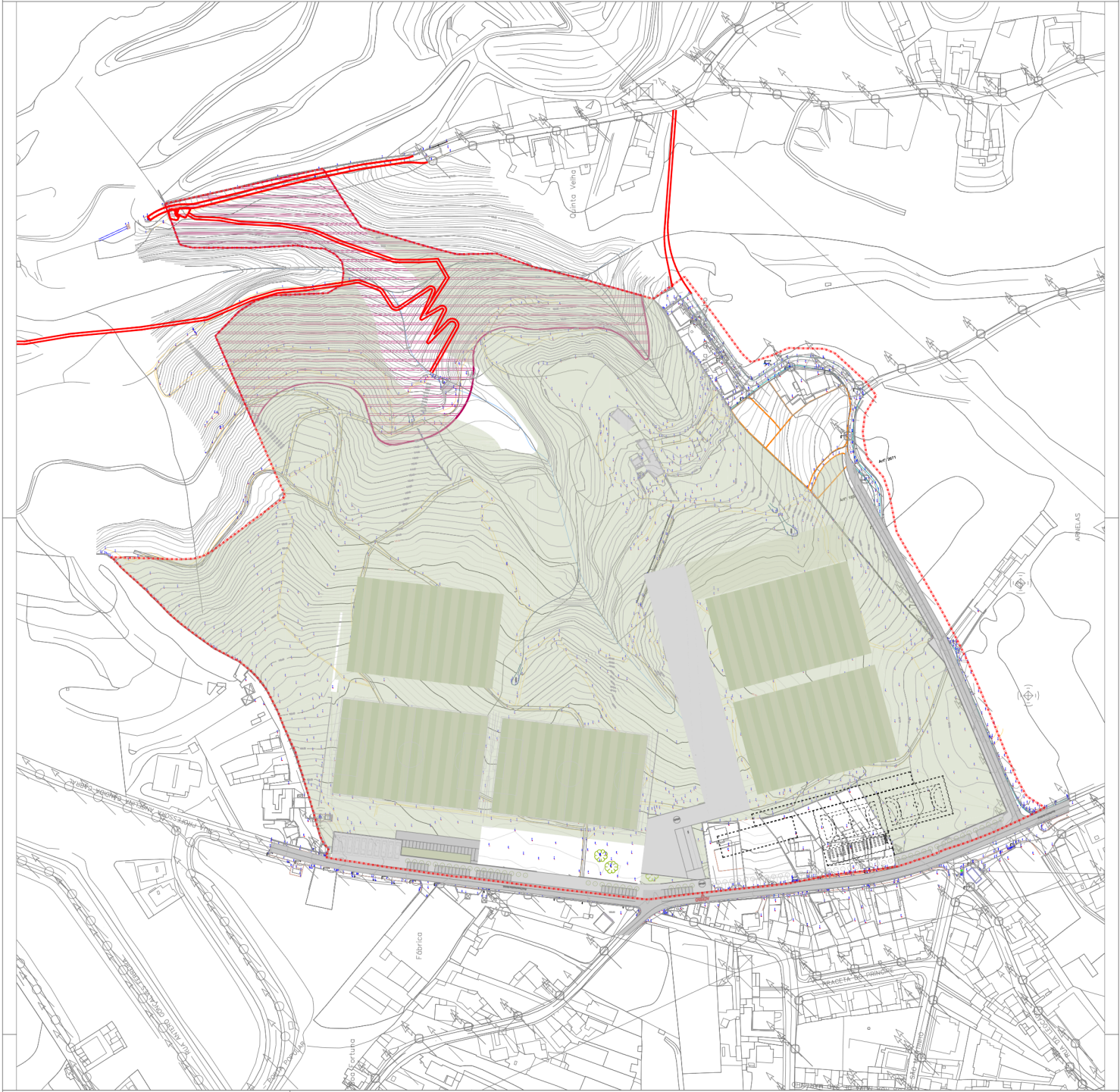
SISTEMA DE COORDENADAS
ETRS89/PT-TM06

ESCALA
1:2000



PLANTA CADASTRAL
EQUIPA TÉCNICA

Esta assenteia a responsabilidade exclusiva do autor, não podendo ser reproduzida, divulgada ou utilizada para qualquer finalidade sem a sua aprovação prévia. A responsabilidade é do autor e não do editor.



- LEGENDA
- Limite da Unidade de Execução
 - Área de cadência a integrar o projeto "Ercostas do Douro"
 - Passadiços do projeto "Ercostas do Douro"
 - Proposta de recuperação da frente urbana da Rua Central de Olival

DESIGNAÇÃO
**UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO
OUTEIRINHO - CENTRO DE ALTO RENDIMENTO**

FOLHA Nº
002
FOLHA Nº
01

LOCALIZAÇÃO
UNIÃO DE FREGUESIAS DE SANDIM, OLIVAL, LEVER E CRESTUMA

DATA
Maio de 2025

REQUERENTE
CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA
UNião de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma
SISTEMA DE COORDENADAS
ETRS89/PT-TM06

ESCALA
1:2000



PLANTA SOLUÇÃO URBANÍSTICA
EQUIPA TÉCNICA

Esta assente no conhecimento técnico da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, não podendo ser considerada uma garantia de validade ou de eficácia, sendo apenas uma referência.