

CMG - Decisão

Despacho

Proposta de despacho

Concordo.

Proponho, nos termos da presente informação, que seja levado à deliberação da Excelentíssima Câmara o seguinte:

- . aprovar a proposta de Contrato para Planeamento apresentada pela SOLUSEL, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena e área envolvente, conforme minuta em anexo;
- . aprovar os termos de referência apresentados pela SOLUSEL para o Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena e área envolvente;
- . submeter a correspondente deliberação de aprovação referida nos pontos anteriores a discussão pública, nos termos do nº 3 do Artigo 81º do RJIGT, pelo período de 15 dias;



(Dina Henriques)

Diretora Municipal de Urbanismo

20-05-2025

Declaração de inexistência de conflito de interesses

(1)

Identificação do processo

REQUERENTE:	SOLUSEL - SOCIEDADE LUSITANA DE OBRAS E EMPREITADAS, Lda
ASSUNTO:	CONTRATO PARA PLANEAMENTO – PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DA MADALENA
NÚMERO DE ENTRADA:	NIPG: 18230/25 - 2025/04/24
INFORMAÇÃO:	18230/25, 1
DATA:	19/05/2025

Proposta

Verificação

Apreciação

1.

Vem a SOLUSEL, na qualidade de proprietária dos terrenos da 'Pedreira da Quinta do Moinho 2', vulgarmente conhecida por Pedreira da Madalena, ao abrigo do artigo 81º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), aprovado pelo DL 80/2015, de 14 de Maio, propor à Câmara Municipal, a celebração de um 'Contrato para Planeamento', destinado à elaboração de um Plano de Pormenor para os terrenos da Pedreira da Madalena e área envolvente.

Para o efeito anexam minuta do 'Contrato para Planeamento' e os termos de referência do Plano.

2.

Feito o enquadramento do pedido apresentado, importa referir o seguinte:

2.1 Enquadramento legal

O artigo 79º do RJIGT estabelece que:

Contratos para planeamento

1 - A elaboração, a revisão ou a alteração de planos territoriais de âmbito municipal, pode ser precedida da celebração de contratos entre os municípios e as entidades competentes pela elaboração de programas de âmbito nacional e regional, nos quais são definidas as formas e os prazos para adequação dos planos municipais existentes, em relação a planos supervenientes, com os quais devem ser compatíveis.

2 - A câmara municipal pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor.

3 - Os procedimentos de formação dos contratos para planeamento asseguram uma adequada publicitação e a realização de discussão pública.

Por seu turno, o artigo 80º estabelece ainda que:

Efeitos do contrato para planeamento

1 - Os contratos para planeamento são contratos sobre o exercício de poderes públicos, com efeitos obrigacionais entre as partes, podendo o respetivo incumprimento dar lugar a responsabilidade civil.

2 - Os contratos para planeamento não prejudicam o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais.

O pedido apresentado pela Solusel remete para o artigo 81º do RJIGT que dispõe o seguinte:

Formação de contratos para planeamento

1 - Os interessados na elaboração, na revisão ou na alteração de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, podem propor à câmara municipal a celebração de um contrato para planeamento.

2 - A celebração do contrato para planeamento depende de deliberação da câmara municipal devidamente fundamentada, que explicita:

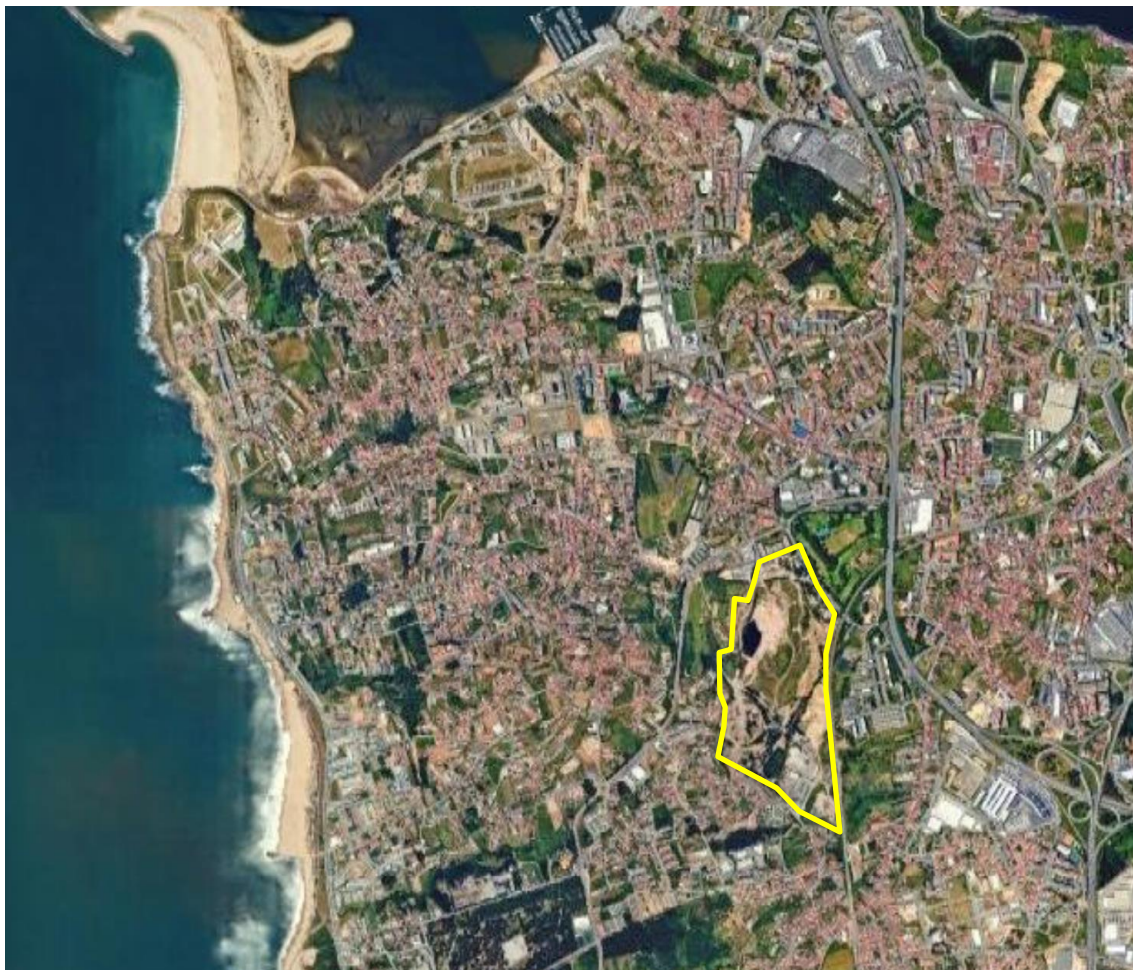
a) As razões que justificam, do ponto de vista do interesse local, a sua celebração;

b) A oportunidade da deliberação, tendo em conta os termos de referência do futuro plano, designadamente, a sua articulação e a sua coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do plano diretor municipal ou do programa ou do plano intermunicipal;

c) A eventual necessidade de alteração aos planos intermunicipais e municipais em vigor.

3 - A proposta de contrato e a deliberação referida no número anterior são objeto de discussão pública, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º, pelo prazo mínimo de 10 dias.

4 - Os contratos são publicitados conjuntamente com a deliberação que determina a aprovação do plano e acompanham a proposta de plano, no decurso do período de discussão pública, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º



Localização da área de intervenção do Plano de Pormenor

2.1.1 Razões de interesse local

A delimitação proposta para o PP, para além do terreno da Pedreira da Madalena, abarca ainda um terreno municipal, onde funciona actualmente o estaleiro municipal, bem como um outro terreno privado, onde em tempos terá funcionado uma outra pedreira.

O terreno da Pedreira da Madalena, bem como o outro terreno privado, constituem hoje um 'vazio urbano', ambientalmente degradado, numa área central da designada 'plataforma-cidade', representando por isso, a presente proposta, uma oportunidade de valorização urbana e ambiental, estruturando uma vasta área de expansão urbana, articulada de forma harmoniosa com o tecido urbano envolvente.

A regeneração urbana desta área, transformando-a numa área urbana qualificada, apoiada num vasto parque urbano central, irá seguramente atrair novas actividades, contribuindo assim, também, para uma valorização socio-económica desta área.

2.1.2 Fundamentação e oportunidade

A delimitação proposta para o PP corresponde, quase na totalidade, à UOPG MD1 - Pedreira da Madalena, para a qual o PDM estabeleceu os seguintes objectivos:

- a) Articular o projeto de recuperação paisagística/urbanística inerente ao encerramento da pedreira com a ocupação prevista para os terrenos municipais;
- b) Promover um programa de manifesto interesse e uso público para a reconversão da pedreira;
- c) Estruturar a área de expansão de forma articulada com o tecido urbano e a malha viária existentes, assim como com a via de ligação proposta entre a Avenida Gomes Júnior e a Rua da Pena, Av. Eugénio de Andrade e linha de caminho-de-ferro;

Para além disso, toda a área do PP encontra-se qualificada no PDM como 'Área de Expansão urbana de tipologia mista', que integram as áreas de urbanização programada, sendo que o PDM estabelece, no artigo 139º do seu regulamento, que, **nestas áreas, 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.

Parece-nos por isso bastante oportuna a proposta de elaboração de um Plano de Pormenor para esta área.

2.1.3 Necessidade de se alterar o PDM

A oportunidade de elaboração de um Plano de Pormenor para esta área do Concelho, não resulta da necessidade de se alterar o PDM, mas sim da necessidade de o executar, no entanto, admite-se que, no decurso dos trabalhos de elaboração do PP, possa surgir a necessidade de se propor uma qualquer alteração ao PDM, que será posteriormente incorporada no processo de revisão em curso.

2.2 Procedimentos do Contrato de Planeamento

Conforme previsto no ponto 3 do referido artigo 81º do RJGT, a minuta do contrato e a deliberação da Câmara serão objecto de discussão pública, nos termos do nº1 do artigo 89º, pelo prazo nunca inferior a 10 dias úteis.

Os contratos são publicitados conjuntamente com a deliberação que determina a aprovação do plano e acompanham a proposta de plano, no decurso do período de discussão pública, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º.

3. Termos de referência

Conforme já foi acima referido, a SOLUSEL anexou os termos de referência do Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena (PPPM).

Analisado o documento verifica-se que:

- . é feito o enquadramento legal da proposta apresentada;
- . é feita uma caracterização da área de intervenção do Plano de Pormenor;
- . é apresentado enquadramento da área intervenção do PP nos Instrumentos de Gestão do Território e na Estratégia de Reabilitação Urbana definido para a Aru Cidade de Gaia;
- . é feito o enquadramento na legislação específica sobre as pedreiras;

É também referido o DL 117/2024, de 30 de Dezembro, que veio alterar o RJGT, como um dos motivos para a decisão de elaborar um PP para esta área, no entanto, o RJGT foi novamente alterado, por força de uma apreciação parlamentar ao DL 117/2024, que resultou na recente publicação da Lei nº53-A/2025, de 9 de abril.

Esta nova alteração ao RJGT introduziu uma nova redacção ao artigo 199º, deixando a suspensão das normas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada, de ser automática e passando a ser decretada pela CCDR, após audição do Município.

Quer isto dizer que, neste novo enquadramento legal, poder-se-ia retomar a Unidade de Execução inicialmente prevista, no entanto, parece-nos que a elaboração de um Plano de Pormenor se afigura, neste caso, como a melhor solução enquanto instrumento de execução do PDM, uma vez que permitirá um maior rigor e detalhe na definição da proposta de ocupação urbana, estabelecendo regras vinculativas para a edificação e para o desenho do espaço público.

Por outro lado, uma vez que é proposto um Plano de Pormenor com efeitos registais, não haverá necessidade de uma subsequente aprovação de uma operação de reparcelamento para que ocorra a transformação fundiária pretendida.

A proposta apresentada elenca os **principais objectivos do Plano de Pormenor**:

- . Integrar o projeto de requalificação paisagística e urbanística resultante do encerramento da pedreira com a ocupação urbana projetada para os terrenos abrangidos pelo plano;
- . Desenvolver um programa de manifesto interesse público, consubstanciado na criação de um parque urbano, através da reconversão do espaço da antiga pedreira;
- . Desenvolver uma proposta de ordenamento que articule coerentemente a área de expansão com o tecido urbano e a malha viária existentes, contemplando igualmente a via de conexão proposta entre a Avenida Gomes Júnior, a Rua da Pena, a Avenida Eugénio de Andrade e a linha férrea.

Estes objectivos coincidem com os objectivos estabelecidos pelo PDM para a UOPG MD1 – Pedreira da Madalena.

Para além disso, o termos de referência fazem ainda alusão aos objectivos estabelecidos para a **ARU Cidade de Gaia**, na qual o PP se insere, devendo a solução urbanística que vier a ser adoptada para o PP contribuir também para:

- . Regenerar o núcleo central da cidade consolidada, devolvendo-lhe dinamismo e centralidade;
- . Valorizar os espaços e lugares com significado histórico e identitário;
- . Desenvolver o potencial turístico em articulação com a oferta cultural e infraestrutural existente;
- . Minimizar o impacto negativo das grandes infraestruturas viárias no tecido urbano;

- . Requalificar os limites urbanos, melhorando a perceção visual e funcional da cidade;
- . Implementar uma rede coerente de espaços verdes urbanos;
- . Densificar e consolidar a malha urbana através da intensificação dos usos e da requalificação do tecido existente;
- . Fortalecer a competitividade e atratividade do centro urbano;

Em suma, estamos de acordo com os termos de referência apresentados para o Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena (PPPM).

Conforme referido nos termos de referência apresentados, o Plano de Pormenor estará sujeito a **Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)**.

É proposto um **prazo de 12 meses** para a elaboração do PP, prazo esse que nos parece aceitável.

Relativamente à base cartográfica do Plano de Pormenor, uma vez que não existe cartografia municipal homologada para esta área, a requerente (SOLUSEL) deverá proceder à homologação/certificação do levantamento topográfico efectuado, junto da DGT.

4. Minuta do Contrato para Planeamento

Foi também apresentada uma minuta do 'Contrato para Planeamento'.

Analisada a referida minuta, considera-se que a mesma salvaguarda os interesses das partes, devendo ser objeto de discussão pública, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º, pelo prazo mínimo de 10 dias.

5. Conclusão

Assim, tendo em conta que:

- a) A câmara municipal pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor;
- b) Os contratos para planeamento não prejudicam o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais;
- c) Os termos de referência apresentados consagram os objectivos que, quer o PDM, quer a estratégia de reabilitação urbana (ARU Cidade de Gaia), estabelecem para esta área da cidade;
- d) Existe interesse local e fundamento para a celebração do Contrato para Planeamento proposto e para a elaboração do Plano de Pormenor;

Propõe-se que seja levado à deliberação da Excelentíssima Câmara o seguinte:

- . aprovar a proposta de Contrato para Planeamento apresentada pela SOLUSEL, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena e área envolvente, conforme minuta em anexo;
- . aprovar os termos de referência apresentados pela SOLUSEL para o Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena e área envolvente;

. submeter a correspondente deliberação de aprovação referida nos pontos anteriores a discussão pública, nos termos do nº 3 do Artigo 81º do RJGT, pelo período de 15 dias;

As razões que justificam, do ponto de vista do interesse local, a celebração do Contrato para Planeamento e a oportunidade da deliberação, tendo em conta os termos de referência do futuro plano, são as seguintes:

Razões de interesse local

A delimitação proposta para o PP, para além do terreno da Pedreira da Madalena, abarca ainda um terreno municipal, onde funciona actualmente o estaleiro municipal, bem como um outro terreno privado, onde em tempos terá funcionado uma outra pedreira.

O terreno da Pedreira da Madalena, bem como o outro terreno privado, constituem hoje um 'vazio urbano', ambientalmente degradado, numa área central da designada 'plataforma-cidade', representando por isso, a presente proposta, uma oportunidade de valorização urbana e ambiental, estruturando uma vasta área de expansão urbana, articulada de forma harmoniosa com o tecido urbano envolvente.

A regeneração urbana desta área, transformando-a numa área urbana qualificada, apoiada num vasto parque urbano central, irá seguramente atrair novas actividades, contribuindo assim, também, para uma valorização socio-económica desta área.

Fundamentação e oportunidade

A delimitação proposta para o PP corresponde, quase na totalidade, à UOPG MD1 - Pedreira da Madalena, para a qual o PDM estabeleceu os seguintes objectivos:

- a) Articular o projeto de recuperação paisagística/urbanística inerente ao encerramento da pedreira com a ocupação prevista para os terrenos municipais;
- b) Promover um programa de manifesto interesse e uso público para a reconversão da pedreira;
- c) Estruturar a área de expansão de forma articulada com o tecido urbano e a malha viária existentes, assim como com a via de ligação proposta entre a Avenida Gomes Júnior e a Rua da Pena, Av. Eugénio de Andrade e linha de caminho-de-ferro;

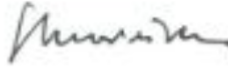
Para além disso, toda a área do PP encontra-se qualificada no PDM como 'Área de expansão urbana de tipologia mista', que integra as áreas de urbanização programada, sendo que o PDM estabelece, no artigo 139º do seu regulamento, que, nestas áreas, a execução do Plano processa-se predominantemente através de planos de pormenor ou de unidades de execução a delimitar pelo município, enquadradas ou não em UOPG.

Parece-nos por isso oportuna a proposta de elaboração de um Plano de Pormenor para esta área, existindo fundamento legal e urbanístico para a sua elaboração.

Necessidade de se alterar o PDM

A oportunidade de elaboração de um Plano de Pormenor para esta área do Concelho, não resulta da necessidade de se alterar o PDM, mas sim da necessidade de o executar, concretizando os objectivos estabelecidos no PDM e ARU. No entanto, admite-se que, no decurso dos trabalhos de elaboração do PP, possa surgir a necessidade de se propor uma qualquer alteração ao PDM, que será posteriormente incorporada no processo de revisão em curso.

O Técnico



(Sérgio Moreira)
Coordenador da Unidade de Planos

Data: 19-05-2025