



Despacho do Senhor Presidente da Câmara: "À Câmara. 28.10.2020"

Intervenção do Senhor Vereador, Dr. José Joaquim Cancela Moura e resposta do Senhor Presidente da Câmara, Prof. Dr. Eduardo Vítor Rodrigues.

Deliberação:

Deliberado por unanimidade, aprovar a Unidade de Execução da área compreendida, a norte, pela Rua José Meneres; a nascente, pela Rua da Quinta das Pedras; a sul, pela Praceta das Camélias e, a poente, pela Rua de Catorze de Outubro, da União de Freguesias de Mafamude e de Vilar do Paraíso e que inclui infraestruturas de domínio público municipal, de acordo com os limites constantes na planta de cadastro, registada no processo nº 10/PRJ/20 – Pedido de Delimitação de Unidade de Execução, apresentado por Gaiurb – Urbanismo e Habitação E.M., nos termos informados.

85- PEDIDO DE ISENÇÃO DO PAGAMENTO DA TAXA DE ALOJAMENTO NA HOSPEDARIA DO PARQUE PARA 8 MEMBROS DO GRUPO DE TEATRO INDEPENDENTE DE LOURES, NO VALOR TOTAL DE €148,00 (CENTO E QUARENTA E OITO EUROS), SOLICITADO PELA JUNTA DE FREGUESIA DE AVINTES
EDOC/2020/58255

Despacho do Senhor Presidente da Câmara: "À Câmara. 28.10.2020"

Deliberação:

Deliberado por unanimidade, aprovar o pedido de isenção do pagamento da taxa de alojamento na hospedaria do parque, para 8 membros do grupo de Teatro Independente de Loures, no valor total de €148,00 (cento e quarenta e oito euros), solicitado pela Junta de Freguesia de Avintes, nos termos informados.

DIVERSOS

86- RESUMO DIÁRIO DA TESOURARIA

Deliberação:

A Câmara tomou conhecimento.

Nada mais havendo a tratar, quando eram 16 horas e 30 minutos, o Senhor Presidente da Câmara declarou encerrada a reunião, da qual se elaborou a presente minuta aprovada, por unanimidade, nos termos do disposto no art.º 34.º do CPA, e no n.º. 3 do art.º 57º. do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, com as devidas alterações, bem como do n.º. 3 do art.º 11.º do Regimento da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, aprovado pelo Executivo na sua reunião de 2019.01.21.

- uma intervenção de reabilitação urbana, para efeitos de isenção de IMI e IMT, nos termos das alíneas a) e c) do nº 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).
2. Aprovar a emissão de certidão, nos termos da minuta em anexo.
3. Comunicar este reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração.
4. Enviar ao requerente, a certidão urbanística peticionada.

82- PEDIDO DE REDUÇÃO DO PAGAMENTO DA TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO, NO VALOR DE €9.576,10 (NOVE MIL QUINHENTOS E SETENTA E SEIS EUROS E DEZ CÊNTIMOS), DA TAXA DE LICENÇA DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO, NO VALOR DE €3.154,85 (TRÊS MIL CENTO E CINQUENTA E QUATRO EUROS E OITENTA E CINCO CÊNTIMOS) E DA TAXA DE EMISSÃO DO ALVARÁ, NO VALOR DE €290.00 (DUZENTOS E NOVENTA EUROS), PROC.º 6127/17 – PL – UNIÃO DE FREGUESIAS DE MAFAMUDE E VILAR DO PARAÍSO, SOLICITADO POR RFACONSULTING UNIPessoal, LDA
EDOC/2020/63159

Despacho do Senhor Presidente da Câmara: "À Câmara. 20.10.2020"

Deliberação:

Deliberado por maioria, nos termos informados, o seguinte:

1. Aprovar o pedido de redução do pagamento da taxa municipal de urbanização, no valor de €9.576,10 (nove mil quinhentos e setenta e seis euros e dez cêntimos) e da taxa de licença de obras de construção, no valor de €3.154,85 (três mil cento e cinquenta e quatro euros e oitenta e cinco cêntimos), em 50%, nos termos previstos na área de reabilitação urbana – ARU Cidade de Gaia, cuja alteração da delimitação da ARU Cidade de Gaia foi publicada em Diário da República, através do Aviso nº 7435/2020, de 06 de maio.
2. Indeferir o pedido quanto à taxa de emissão de alvará no valor de 290,00€, que está expressamente excluída da aplicação daquele instrumento.
3. Notificar o requerente, nos termos do ofício anexo à Informação 17913/20,3 de 2020.10.12.

VOTAÇÃO:

A FAVOR: 8 Votos do PS

ABSTENÇÃO: 2 do PPD/PSD

83- PEDIDO DE CERTIDÃO DE DECLARAÇÃO DE INTERESSE PÚBLICO MUNICIPAL DO PEDIDO DE LICENCIAMENTO REFERENTE À INSTALAÇÃO DE CRECHE SEMANAL E DE HOTEL DE ACOHIMENTO TEMPORÁRIO PARA CÃES, NUM TERRENO SITO À RUA DA IGREJA – UNIÃO DE FREGUESIAS DE SERZEDO E PEROSINHO

EDOC/2020/65452

Despacho do Senhor Presidente da Câmara: "À Câmara. 28.10.2020"

Deliberação:

Deliberado por unanimidade, aprovar a declaração de interesse público municipal da operação urbanística referente à instalação de Creche Semanal e de Hotel de Acolhimento Temporário para Cães, num terreno sito à Rua da Igreja, União de Freguesias de Serzedo e Perosinho. Mais foi deliberado submeter o presente assunto à Assembleia Municipal.

84- PROGRAMA URBANÍSTICO DA DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO - NOVO EIXO DA RUA JOSÉ MENERES / RUA 14 DE OUTUBRO, PROC.º 10/PRJ/20 – PRJ – UNIÃO DE FREGUESIAS DE MAFAMUDE E VILAR DO PARAÍSO, SOLICITADO POR GAIURB – URBANISMO E HABITAÇÃO, EM
EDOC/2020/65783

Relatório Detalhado da Distribuição EDOC/2020/65783



PÚBLICO

Assunto: 10/PRJ/20-PRJ- PEDIDO DE PROVAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO - RUA JOSÉ MENERES - MAFAMUDE E VILAR DO PARAÍSO

Estado: Pendente

Processos

Não existem elementos

Antecedentes

Não existem elementos

Registos Associados

Código	Assunto	Observações	Criado em
INT-CMVNG/2020/21956	10/PRJ/20-PRJ- PEDIDO DE PROVAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO - RUA JOSÉ MENERES - MAFAMUDE E VILAR DO PARAÍSO		28/10/2020 14:50

Conhecimentos

Perfil	Nome	Autor	Data
	_DMUA-GabApoio	Sara Silva [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]	28/10/2020 14:54
Utilizador	Luisa Aparício [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]	Sara Silva [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]	28/10/2020 14:54

Lista de Etapas

Etapa nº: 1

Categoria de Credenciação:

Nome:

Descrição:

Percurso: edoc_1

Estado: Enviada

Operações Efetuadas:

Enviada em 28/10/2020 às 14:54 por Sara Silva [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]

Interveniente: Sara Silva [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]

Executante: Sara Silva [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]

Data de Leitura: 28/10/2020 14:52

Envio: 28/10/2020 14:54

Assinada: não

Documentos: OBP_REQ_11187_20_PI_19.pdf

Cópias Para:

Despacho/Informação:

Ao cuidado do Exmo Sr. Presidente, para agendamento de Reunião de Câmara.

Etapa nº: 2

Categoria de Credenciação:

Nome:

Descrição:

Percurso:

Estado: Pendente

Interveniente: _Presidente-GAPExpeditente

CMG - Decisão

GAIURB – URBANISMO E HABITAÇÃO, E.M.

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA

Divisão de Planeamento de Escala Intermédia e Projetos Estratégicos

Concordo.

Proponho que o presente assunto seja levado a Reunião da Exma. Câmara Municipal, com vista a deliberar sobre a aprovação da Unidade de Execução da área compreendida, a norte, pela Rua José Meneres; a nascente pela Rua da Quinta das Pedras; a sul, pela Praceta das Camélias e, a Poente, pela Rua de Catorze de Outubro, da União de Freguesias de Mafamude e de Vilar do Paraíso e que inclui infraestruturas de domínio público municipal, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 10/PRJ/20 – Pedido de Delimitação de Unidade de Execução, apresentado por Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M., nos termos da proposta elaborada para deliberação Municipal e que segue em anexo à presente informação.

mmwtn. 1.

(Marco Ferreira)

Chefe de Divisão do Planeamento de Escala Intermédia e Projetos Estratégicos
Data: 27-10-2020

Nota:

Após a aprovação pela Câmara Municipal da Unidade de Execução deverá a mesma ser divulgada nas páginas da internet da Câmara Municipal e da Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M.

Despacho

Concordo.

Ao Sr. Presidente, para remeter à Reunião da Exma. Câmara Municipal, com vista a deliberar sobre a aprovação da Unidade de Execução da área compreendida, a norte, pela Rua José Meneres; a nascente pela Rua da Quinta das Pedras; a sul, pela Praceta das Camélias e, a Poente, pela Rua de Catorze de Outubro, da União de Freguesias de Mafamude e de Vilar do Paraíso e que inclui infraestruturas de domínio público municipal, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 10/PRJ/20 – Pedido de Delimitação de Unidade de Execução, apresentado por Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M., nos termos da proposta elaborada para deliberação Municipal e que segue em anexo à presente informação.

Patrocínio Azevedo

Por Subdelegação
(Patrocínio Azevedo)
Vice Presidente
Data: 28-10-2020

Proposta de despacho

Concordo.

A Diretora Municipal de Urbanismo e Ambiente

(Luísa Lima Aparício)

Luísa Lima Aparício

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

TITULAR	GAIURB - URBANISMO E HABITAÇÃO, EM
PROCESSO	10/PRJ/20 - PRJ - MAFAMUDE E VILAR DO PARAÍSO
LOCAL	RUA JOSÉ MENERES
REQUERIMENTO	11187/20
REQUERENTE	GAIURB - URBANISMO E HABITAÇÃO, E.M.
ASSUNTO	PEDIDO DE APROVAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO
INFORMAÇÃO	11187/20, 19
DATA	2020 - 10 - 27

APRECIÇÃO

CARATERIZAÇÃO DO PEDIDO

Em reunião pública realizada a 06 Julho de 2020, foi aprovada a proposta delimitação da unidade de execução, cujo pedido foi apresentado pela Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M, tendo por base os limites físicos constantes na Planta de Cadastro e o conteúdo programático constante na informação n.º 11187/20,2.

Este procedimento está a decorrer no âmbito deste processo administrativo n.º 10/PRJ/20 e ao abrigo dos artigos 146.º a 171.º RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

PROCEDIMENTOS A ADOTAR AO ABRIGO DO RJIGT

Conforme exposto na nossa apreciação anterior n.º 11187/20,6 e de acordo com o despacho de 19 de Julho de 2020 procedeu-se nos termos do n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT, pelo período de 20 dias úteis, à discussão pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução que incide sobre a área compreendida, a norte, pela Rua José Meneres; a nascente pela Rua da Quinta das Pedras; a sul, pela Praceta das Camélias e, a Poente, pela Rua de Catorze de Outubro, da União de Freguesias de Mafamude e de Vilar do Paraíso e que inclui infraestruturas de domínio público municipal, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo 10/PRJ/20 – Pedido de Delimitação de Unidade de Execução apresentado pela Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M, de acordo com o conteúdo programático constante na informação n.º 11187/20,2, nos termos do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

O procedimento foi realizado nos seguintes termos:

Pela publicação do Aviso n.º 12077/2020, no Diário da República, Série II, de 19 de agosto de 2020 (cópia anexa ao processo) Através da difusão do Aviso de divulgação do início da Discussão Pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução, nos seguintes locais:

Em órgão da comunicação social, publicado no dia 22 de agosto de 2020, no Jornal Gaiense.

Na página da Internet da Gaiurb Urbanismo e Habitação E. M., em www.gaiurb.pt, no dia 26 de agosto de 2020, no seguinte endereço electrónico:

https://www.gaiurb.pt/pages/932?news_id=339

No Serviço de Atendimento ao Público da Empresa Municipal Gaiurb - Urbanismo e Habitação E.M., conforme consta da certidão de Afixação emitida em 26 de agosto de 2020.

Na página da Internet da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, no dia 26 de agosto e 2020, no seguinte endereço electrónico: <http://www.cm.pt/pt/informação/documentos-municipais/documentos-em-consulta-pública/>

No Gabinete de Atendimento ao Múncipe da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, conforme consta da Certidão de Afixação emitida em 26 de Agosto de 2020.

Na sede da Junta de União de Freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso, conforme documentos remetidos em 27 de agosto de 2020.

Acresce referir que o conteúdo programático da proposta de delimitação da unidade de execução, constante na informação n.º 11187/20,2, foi disponibilizado para consulta dos interessados nas páginas da internet da Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M. e da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, assim como no Serviço de Atendimento ao Público da Empresa Municipal Gaiurb - Urbanismo e Habitação E.M. e na sede da Junta de União de Freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso.

Durante o período de discussão pública não foram apresentadas reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimentos.


Atente-se, todavia, que foi registado para o local o pedido de informação prévia n.º 3448/20 promovido por F 47 – Investimentos Imobiliários, Lda, participante da presente unidade de execução, correspondendo-lhe as parcela 1 e 3. O referido pedido de informação prévia tem por objecto a proposta de implantação, na parcela 3, de um edifício multifuncional compreendendo uma área bruta de construção total que esgota o somatório da área bruta de construção determinada para as parcela 1 e 3 da proposta de delimitação da unidade de execução. Perante o indesejável cenário da parcela 1 não comportar nenhuma capacidade construtiva, limitando por esta razão as soluções de ordenamento urbano deste território, considera-se que a resolução deste impasse reside na transferência da posse da parcela 1 para o domínio da outra participante da unidade de execução - a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia – mediante o compromisso de repartição pelas parcelas 1 e 4 da capacidade construtiva determinada para a parcela 4.

Desta forma ao abrigo das condições estabelecidas no n.º 7 e 8 do artigo 9.º do RJIGT estão reunidas as condições para submeter à Exma. Câmara Municipal a deliberação sobre a aprovação da Unidade de Execução da área compreendida, a norte, pela Rua José Meneres; a nascente pela Rua da Quinta das Pedras; a sul, pela Praceta das Camélias e, a Poente, pela Rua de Catorze de Outubro, da União de Freguesias de Mafamude e de Vilar do Paraíso e que inclui infraestruturas de domínio público municipal.

PROPOSTA

Face ao atrás exposto, propõe-se que o pedido seja levado a Reunião da Câmara Municipal com vista a deliberar sobre a aprovação da Unidade de Execução da área compreendida, a norte, pela Rua José Meneres; a nascente pela Rua da Quinta das Pedras; a sul, pela Praceta das Camélias e, a Poente, pela Rua de Catorze de Outubro, da União de Freguesias de Mafamude e de Vilar do Paraíso e que inclui infraestruturas de domínio público municipal, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 10/PRJ/20 – Pedido de Delimitação de Unidade de Execução, apresentado pela Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M., nos termos da proposta elaborada para Deliberação Municipal e que seque em anexo à presente informação.

o técnico



(Armando Teixeira)

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA COMPREENDIDA, A NORTE, PELA RUA JOSÉ MENERES; A NASCENTE PELA RUA DA QUINTA DAS PEDRAS; A SUL, PELA PRACETA DAS CAMÉLIAS E, A POENTE, PELA RUA DE CATORZE DE OUTUBRO

UNIÃO DE FREGUESIAS DE MAFAMUDE E DE VILAR DO PARAÍSO

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO MUNICIPAL

1. ENQUADRAMENTO

Em reunião de Câmara realizada em 6 de Julho de 2020 foi aprovada a Delimitação da Unidade de Execução que incide sobre a área compreendida, a norte, pela Rua José Meneres; a nascente pela Rua da Quinta das Pedras; a sul, pela Praceta das Camélias e, a Poente, pela Rua de Catorze de Outubro, da União de Freguesias de Mafamude e de Vilar do Paraíso e que inclui infraestruturas de domínio público municipal, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 10/PRJ/20 – Pedido de Delimitação de Unidade de Execução, apresentado pela Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M.

O pedido de delimitação da unidade de execução foi instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento subscrito por Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M.;
- b) Documentos comprovativos da legitimidade, dos quais constam:
 - Cópia da caderneta predial urbana do artigo matricial n.º 9149 (Parcela A);
 - Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio n.º 6311/20190702, artigo matricial 10869-P (Parcela B);
 - Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio n.º 2729/19990126, artigos matriciais 1416, 1418, 3326, 3328, 3438, 5061 e 9095 (Parcela C);
 - Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio n.º 4309/19980828, artigo matricial 8085 (Parcela D);
- c) Planta cadastral de Delimitação da Unidade de Execução;
- d) Programa Urbanístico Desenhado;
- e) Relatório de Fundamentação da Unidade de Execução;
- f) Proposta de Contrato de Urbanização.

2. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS NA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Descrição predial	Matriz	Área	Proprietário
-	9149	33,96 m ²	António Marques & Filhos, Lda
6311	10869-P	2 569,02 m ²	F-47 Investimentos Imobiliários, Lda
2729	1416, 1418, 3326, 3328, 3438, 5061 e 9095	4 709,52 m ²	F-47 Investimentos Imobiliários, Lda
4309	8085	2 605, 59 m ²	Câmara Municipal de Vila nova de Gaia

3. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

No seguimento da publicação em Diário da República do Plano de Urbanização da Avenida da República a 26 de março de 2020, através do Aviso n.º 5189/2020, e 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.

No presente caso, a área em estudo abrange a totalidade das parcelas livres localizadas no quarteirão delimitado a norte pela Rua José Meneses; a nascente pela Rua Quinta das Pedras, a sul pela Praceta das Camélias e a poente pela rua 14 de Outubro. Assim, a área da presente Unidade de Execução corresponde a uma parcela integrada na Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão II –Av. D. João II (VL9) –Quinta do Casal –Praceta Dr. Carlos Brandão.

A presente Unidade de Execução surge na sequência do interesse municipal no desenvolvimento deste núcleo urbano em concretização do PUAR, na criação de uma oferta adequada de estacionamento e das pretensões urbanísticas dos proprietários.

4. SISTEMA DE EXECUÇÃO

A Unidade de Execução será implementada por um sistema de cooperação, onde a iniciativa de execução do plano 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 Operação de Reparcelamento, sendo os direitos e obrigações das partes definidos por Contrato de Urbanização a estabelecer entre o Município e os particulares com direitos sobre os prédios envolvidos, o qual seguirá os princípios estabelecidos na minuta de Contrato de Urbanização que faz parte da presente proposta de delimitação da Unidade de Execução.

5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA AVENIDA DA REPÚBLICA

A Unidade de Execução proposta e a correspondente solução urbanística de referência conformam-se integralmente com o Plano de Urbanização da Avenida da República e em particular com os termos de referência adicionais da Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão II -Av. D. João II (VL9) – Quinta do Casal – Praceta Dr. Carlos Brandão.

Nos Anexos 1, 2, 3 e 4 apresenta-se a sobreposição do limite da Unidade de Execução às diversas cartas do Plano de Urbanização da Avenida da República (Planta de Qualificação do uso do solo, Planta de Mobilidade e Estrutura Ecológica, Planta de Salvaguardas e Execução do Plano e Planta de Condicionantes).

Conforme o Plano de Urbanização da Avenida da República, as parcelas de terreno que compreendem a Unidade de Execução estão abrangidas pelas seguintes categorias e subcategorias de qualificação do solo representadas na Planta de Zonamento, desdobrada nas seguintes cartas:

Carta de Qualificação do Uso do Solo

A quase totalidade das parcelas abrangidas encontram-se qualificadas como Espaços Centrais Tipo C3 – áreas urbanas em transformação, excepto uma reduzida área que se encontra delimitada como Espaços Habitacionais Tipo H1 – frentes contínuas de quarteirão de edificação tipo multifamiliar.

Carta de Mobilidade e Estrutura Ecológica

A delimitação da unidade de execução é interceptada, na direcção nascente /poente, por Eixo Urbano Principal Proposto e por Eixo Concelhio Complementar Proposto. A Rua 14 de Outubro e a Rua José Meneres são qualificadas como Eixos Concelhios Estruturantes Existentes.

Paralelamente ao Eixos atrás indicados, delimita-se um espaço qualificado como Áreas Verdes de Utilização Pública, assim como um espaço qualificado como Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico, que também se desenvolve paralelamente à Rua 14 de Outubro.

Carta de Salvaguardas e Execução do Plano

O perímetro da unidade de execução encontra-se englobado em Limite das UOPG e Limite de SUOPG (Sub-Unidade Operativa e de Gestão II – Av. D. João II (VL9) – Quinta do Casal – Praceta Dr. Carlos Brandão).

Planta de Condicionantes

O perímetro da unidade de execução encontra-se abrangido pela delimitação de Entreposto de Vila Nova de Gaia.

Carta de Zonamento e Sensibilidade ao Ruído.

A área em causa encontra-se delimitada como Áreas Mistas.

6. PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

O conjunto dos prédios que integram a Unidade de Execução ocupa uma área de 9.918,09 m², pelo que a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é de 13.885,33m², resultante da aplicação de um índice de 1,4 m² de área total de construção acima da cota de soleira por cada m² de área do prédio, conforme resulta do Plano de Urbanização da Avenida da República.

A solução urbanística desenvolvida é constituída por uma solução de referência e uma planta de síntese.

A solução de referência (Documento 2) destina-se a ilustrar o modelo de ocupação urbana preconizado e estabelecer os princípios que permitem justificar a compatibilidade da solução com os objectivos e parâmetros da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão e da Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão em que se integra, não tendo esta solução de referência carácter vinculativo sobre a Operação de Reparcelamento futura.

A planta de síntese (Documento 3) tem um carácter vinculativo e conjuntamente com os seguintes indicadores e princípios urbanísticos, que se resumem na Tabela 2, constituem os limites à Operação de Reparcelamento futura:

1. Criação de ligação viária qualificada entre a Rua José Meneres e a Rua 14 de Outubro, assim como acessibilidades a todas as construções previstas, pontuada por espaço adjacente arborizado do lado sul do arruamento;
2. Criação de atravessamento pedonal entre a rua José Meneres e a rua 14 de Outubro;
3. Criação de parcela para acerto de extremas, no intuito de optimização da futura articulação do edifício da parcela 1 relativamente às futuras construções que, a Poente, substituirão o conjunto obsoleto de moradias actualmente existente à face da rua 14 de outubro.
4. Criação de parcelas destinadas a edificação, sendo a parcela central e adjacente ao novo arruamento destinada a edifício de volumetria expressiva que permita rematar a nova Avenida e articular esta zona de expansão com o edificado envolvente à praceta 25 de abril e as outras duas parcelas em remate dos quarteirões onde se inserem.

O Pedido de delimitação da Unidade de Execução apresentado por Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M., tem em anexo o Programa Urbanístico Desenhado, sendo tais elementos de “*Carácter indicativo, orientador e reversível*”, que pretendem apenas “*ilustrar os princípios orientadores que aqui se fixam*”, admitindo-se assim um conjunto amplo de concretizações possíveis, desde que seja dado cumprimento integral da normativa constante das peças constituintes do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia e demais legislação aplicável.

Tabela 2

Parcela	Área máxima de construção	Usos admitidos	Limitações volumétricas ou outras
Parcela 1	1.900,00 m ² (a)	Habitação e/ou serviços, equipamentos	. 3 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta de Síntese
Parcela 2	0	Habitação e/ou serviços	. Parcela sem capacidade construtiva, destinada a acerto de extremas., podendo vir a ser ocupada por parte de edificações cuja capacidade construtiva tenha origem noutras parcelas
Parcela 3	10.189,96 m ²	Habitação e/ou serviços	.10 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta de Síntese
Parcela 4	3.647,83 m ² (a)	Equipamento e/ou serviços	. 3 pisos acima do solo

(a) A área máxima de construção admissível para o somatório das parcelas 1 e 4 é de 3.647,83 m².

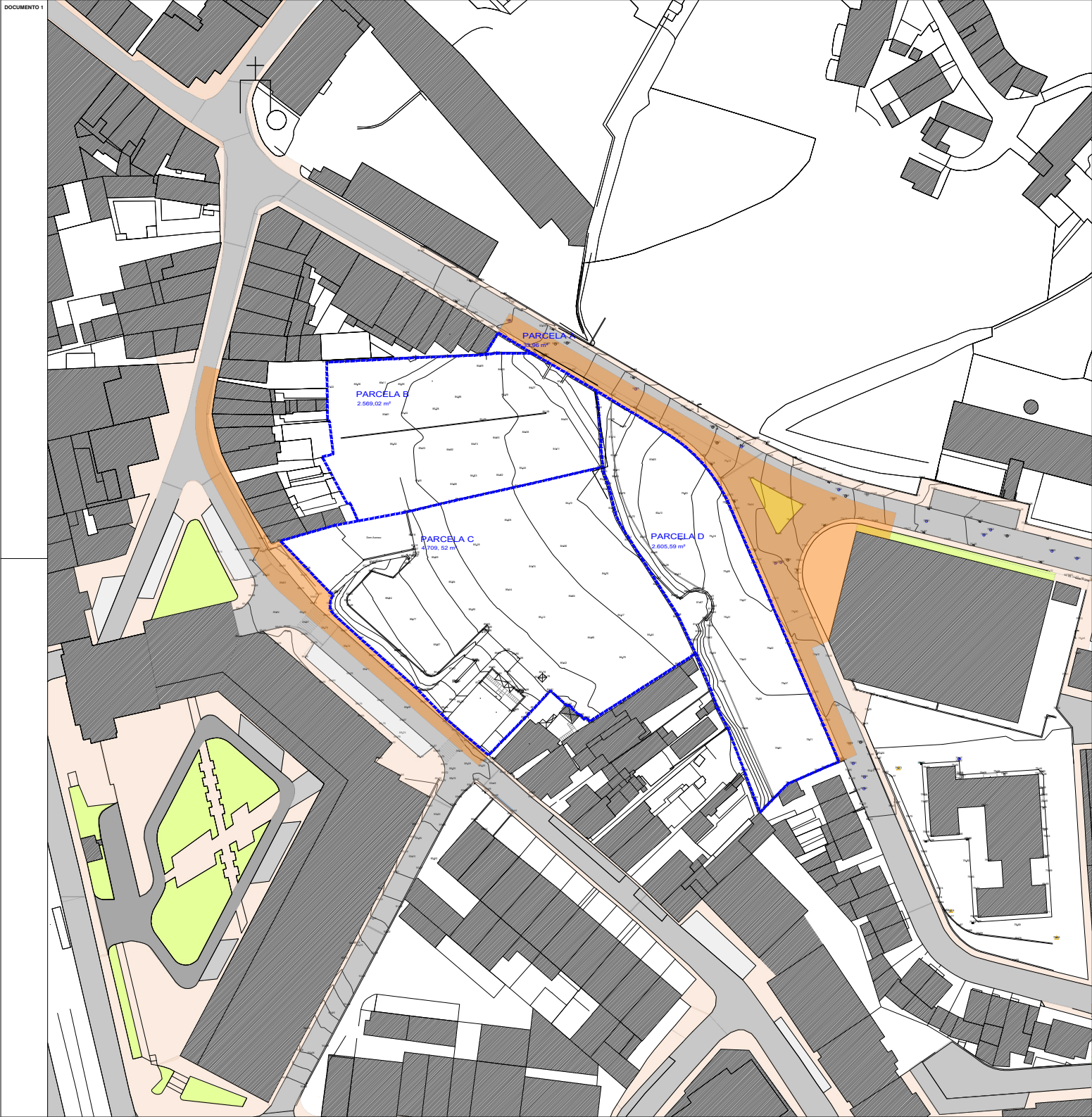
Neste contexto, resulta do presente programa urbanístico e planta de síntese associada uma área máxima de construção acima do solo de 13.837,79 m² e uma edificabilidade média de 1,395 m² abc/m².

7. DADOS GERAIS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Localização	União de Freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso
Área Total da Unidade de Execução	12 473,82 m ²
Área das infraestruturas viárias, a ceder ao Domínio Público Municipal	2 555,73 m ²
Áreas dos prédios abrangidos pela unidade de execução	9 918,09 m ²
Classificação no Plano de Urbanização da Avenida da República (PUAR)	Espaços Centrais Tipo C3 – áreas urbanas em estruturação Espaços Habitacionais Tipo H1 – frentes contínuas de quarteirão de edificação tipo multifamiliar Áreas Verdes de Utilização Pública Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
Usos admissíveis	Habitação/comércio/serviços
Área bruta de construção máxima	13 837,79 m ² , resultante da aplicação do índice de edificabilidade média de 1,395m ² /m ²
Finalidade das áreas a ceder ao Domínio Público Municipal	Nos termos das disposições do artigo 43.º e 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e do artigo 73.º e 74.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Avenida da República serão cedidas ao Município áreas para espaços verdes, para equipamentos públicos e para arruamentos viários e pedonais, em função das operações urbanísticas e dos pedidos de licenciamento que forem submetidos a apreciação da Câmara Municipal.

8. Documentos e Anexos

Documento 1 – Planta cadastral da Unidade de Execução;
Documento 2 – Programa Urbanístico Desenhado – Planta de Referência;
Documento 3 - Programa Urbanístico Desenhado – Planta de Síntese;
Documento 4 – Programa Urbanístico da Delimitação da Unidade de Execução;
Documento 5 – Fundamentação da Delimitação da Unidade de Execução;
Documento 6 – Proposta de Contrato de Urbanização.



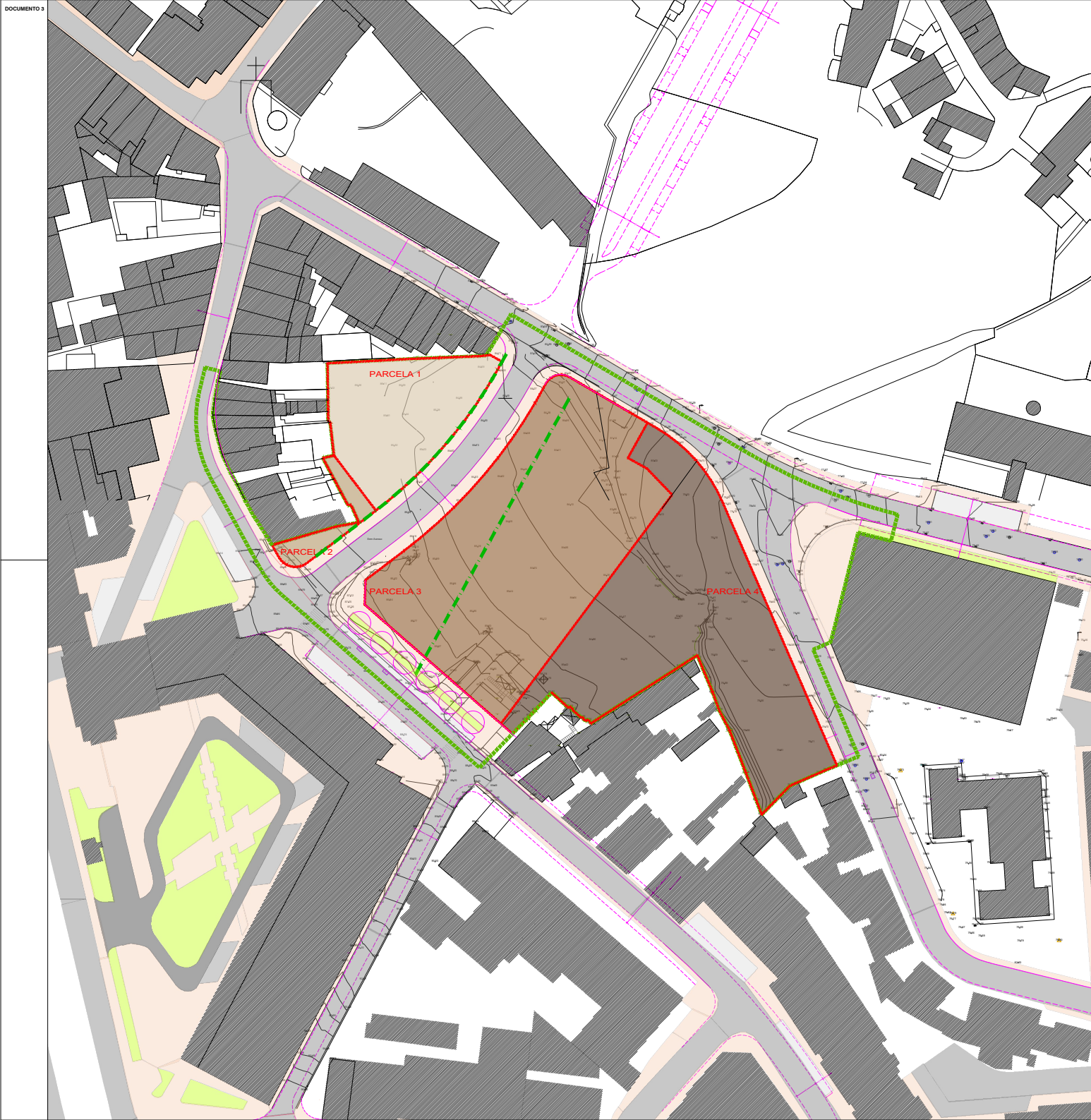
PARCELA A - ÁREA 13,96 m² - ANTÓNIO MARQUES & FILHOS, LDA
PARCELA B - ÁREA 2.569,02 m² - F-47 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA
PARCELA C - ÁREA 4.709,52 m² - F-47 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA
PARCELA D - ÁREA 2.605,59 m² - CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA

ÁREA DE RENOVACÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DE 2.555,73 m²
LIMITE DOS CADASTROS EXISTENTES

BETÃO BETUMINOSO
CURBO DE GRANTO 0,11 X 0,11 m
MICROCUBO DE GRANTO 0,05 X 0,05 m
ZONA AJARDINADA



- PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS NOVAS PARCELAS
 - EDIFICAÇÃO COM DOIS OU MAIS PISOS
 - EDIFICAÇÃO COM UM PISO
 - EDIFICAÇÃO EM GALERIA
 - EDIFICAÇÃO EM CAVE
 - PARCELA 1 ÁREA 1.173,26 m²
 - PARCELA 2 ÁREA 190,26 m²
 - PARCELA 3 ÁREA 3.658,47 m²
 - PARCELA 4 ÁREA 3.182,00 m²
 - ESTUDO DE ALINHAMENTOS APROVADOS PARA O LOCAL
 - BETÃO BETUMINOSO
 - CUBO DE GRANITO 0,11 X 0,11 m
 - MICROCUBO DE GRANITO 0,05 X 0,05 m
 - ZONA ALARINADA
- ADMITEM-SE SUBSEQUENTES CORREÇÕES DA GEOMETRIA E DAS ÁREAS DAS PARCELAS



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS NOVAS PARCELAS	
CONDICIONANTES À IMPLANTAÇÃO	
PARCELA 1	ÁREA 1.173,26 m²
PARCELA 2	ÁREA 190,26 m²
PARCELA 3	ÁREA 3.658,47 m²
PARCELA 4	ÁREA 3.182,00 m²
ADMITEM-SE SUBSEQUENTES CORREÇÕES DA GEOMETRIA E DAS ÁREAS DAS PARCELAS	
ESTUDO DE ALINHAMENTOS APROVADOS PARA O LOCAL	
BETÃO BETUMINOSO	
CURBO DE GRANTO 0,11 X 0,11 m	
MICROCUBO DE GRANTO 0,05 X 0,05 m	
ZONA ALARODADA	

PROGRAMA URBANÍSTICO DA DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
NOVO EIXO DA RUA JOSÉ MENERES / RUA 14 DE OUTUBRO

A Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M., requerente da delimitação de unidade de execução abrangendo um conjunto de prédios delimitados a norte, pela Rua José Meneres; a nascente pela Rua da Quinta das Pedras; a sul, pela Praceta das Camélias e, a Poente, pela Rua de Catorze de Outubro, da União de Freguesias de Mafamude e de Vilar do Paraíso, vem por este meio definir o programa urbanístico para o local.

Este programa urbanístico, que define os princípios orientadores e com carácter obrigatório da Unidade de execução é complementado por elementos desenhados (Documentos 1, 2 e 3), com carácter indicativo, orientador e reversível, com os quais se pretende ilustrar os princípios orientadores que aqui se fixam, ficando sempre dependente da aprovação do projecto de operação urbanística do âmbito do RJUE.

Como princípios orientadores e com carácter obrigatório na operação de reparcelamento, a solução urbanística deverá conter:

1. Criação de ligação viária qualificada entre a Rua José Meneres e a Rua 14 de Outubro, assim como acessibilidades a todas as construções previstas, pontuada por espaço adjacente arborizado do lado sul do arruamento;
2. Criação de atravessamento pedonal entre a rua José Meneres e a rua 14 de Outubro;
3. Criação de parcela para acerto de extremas, no intuito de optimização da futura articulação do edifício da parcela 1 relativamente às futuras construções que, a Poente, substituirão o conjunto obsoleto de moradias actualmente existente à face da rua 14 de outubro.
4. Criação de parcelas destinadas a edificação, sendo a parcela central e adjacente ao novo arruamento destinada a edifício de volumetria expressiva que permita rematar a nova Avenida e articular esta zona de expansão com o edificado envolvente à praceta 25 de abril e as outras duas parcelas em remate dos quarteirões onde se inserem.

FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

NOVO EIXO DA RUA JOSÉ MENERES / RUA 14 DE OUTUBRO

A Unidade de Execução (U.E.) agora apresentada baseia-se na profunda transformação da política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo estabelecida pela Lei n.º 31/2004, de 30 de Maio e à revisão do regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território expressa no D.L. n.º 80/2015, de 14 de Maio.

Do Preâmbulo do referido D.L. extrai-se a pretensão de *“iniciar um novo conceito e uma nova forma de gestão territorial, mais coerente, consequente e responsável, e dotando-a da racionalidade colectiva que o ordenamento do território lhe confere, enquadrando as dinâmicas económicas e sociais com efeitos espacializados.”*

O território delimitado pela Unidade de Execução compreende-se, a Nascente e a Poente, por duas vias existentes: a Rua José Meneres e a Rua 14 de Outubro. A Norte e a Sul confronta com núcleos urbanizados consolidados, maioritariamente de elevada densidade. O relevo caracteriza-se por declives acentuados, quer na direcção Nascente / Poente, quer na direcção Norte / Sul.

Os arruamentos existentes constituem vetores fundamentais da mobilidade entre o grande eixo estruturante que é a Avenida da República e a malha Nascente da plataforma urbana central do município. O tecido edificado envolvente ao limite da Unidade de Execução é, maioritariamente, de elevada densidade e de usos plurifuncionais.

A presente unidade de execução surge na sequência do interesse municipal no desenvolvimento do território abrangido, concretizando as metas do Plano de Urbanização da Avenida da República (PUAR), através das pretensões urbanísticas dos proprietários e de uma oferta adequada de estacionamento.

O conjunto dos prédios que integram a Unidade de Execução ocupa uma área de 9.918,09 m², pelo que a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é de 13.885,33m², resultante da aplicação de um índice de 1,4 m² de área total de construção acima da cota de soleira por cada m² de área do prédio, conforme resulta do Plano de Urbanização da Avenida da República (PUAR).

No perímetro da Unidade de Execução definiram-se graficamente (Documento 2) , as principais características da transformação urbana deste território: a delimitação dos espaços públicos, nomeadamente a criação de um novo eixo viário de conexão direta entre os dois arruamentos existentes a Nascente e Poente,

correspondendo aos Eixo Urbano Principal Proposto e Eixo Concelhio Complementar Proposto definidos no PUAR, bem como a delimitação dos polígonos de implantação das edificações, incluindo equipamentos. Estas inovações urbanas beneficiam, do ponto de vista funcional, da proximidade das numerosas redes de infraestruturas instaladas nos dois arruamentos existentes.

A vantagem da localização central desta unidade de execução, em plena plataforma consolidada do município, é exponenciada através da oportunidade de promover a transformação urbana dos terrenos abrangidos segundo um único guião urbanístico, consistindo numa composição equilibrada de percursos e de massas edificadas, concorrendo para a valorização individual de cada prédio participante e para a requalificação do meio urbano existente.

A Unidade de Execução será implementada por um sistema de cooperação, onde a iniciativa de execução do plano 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 Operação de Reparcelamento, assegurando uma justa repartição de benefícios e encargos pelos participantes. Esta operação dará origem a parcelas.

Esta unidade de Execução, incluindo a correspondente solução urbanística, conforma-se integralmente com o Plano de Urbanização da Avenida da República, particularmente, no que concerne aos termos de referência da Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão II – Av. D. João II (VL9) – Quinta do Casal – Praceta Dr. Carlos Brandão.

Vila Nova de Gaia, Outubro de 2020

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

[MINUTA]

ENTRE:

Primeiro Outorgante – Município de Vila Nova de Gaia, Pessoa Coletiva com o número 505335018, com sede na rua Alvares Cabral, Vila Nova de Gaia, representada pelo seu Presidente Eduardo Vítor Rodrigues, com poderes para o ato -----

E

Segundo Outorgante – F-47 – Investimentos Imobiliários, Lda., Pessoa Coletiva número 508396476, com sede no Largo de São Francisco nº 39, 3º, Braga, representada pelo seu gerente Carla Alexandra Carvalho Gomes Oliveira Flores, com o número de identificação fiscal 169524582, com poderes para o acto conforme certidão permanente com o código 4288-4670-8272 -----

E

Terceiro Outorgante – António Marques e Filhos, Lda, Pessoa Coletiva com o número de identificação fiscal 501202277, com sede na rua 14 de outubro, 345, Vila Nova de Gaia, representada pelo seu gerente Mário António Gonçalves Marques -----

Considerando que, -----

- a) A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável composto por um conjunto de prédios que ocupam uma área de 9.918,09m², pelo que a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é de 13.885,33m², resultante da aplicação de um índice de 1.4 m² de área total de construção acima da cota de soleira por cada m² de área do prédio, conforme resulta do Plano de Urbanização da Avenida da República;-----

b) A Primeira Outorgante é proprietária do prédio rústico sito na Rua da Quinta das Pedras, da União das freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 4309/19980828 da união das freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 8085, que confronta a Norte com a rua de José Meneres, a Sul com José Rocha, a Nascente com a rua da Quinta das Pedras e a Poente com Manuel Alberto Santos Silva e outros;-----

c) A Segunda Outorgante é proprietária do prédio urbano sito na Rua 14 de Outubro, 435 a 513, da freguesia de Mafamude e Vilar do Paraíso, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 2729/19901026 da união das freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso e inscrito na matriz predial urbana sob os artigos 1416, 1418, 3326, 3328, 3438, 5061 e 9095 e do prédio urbano sito na Rua José Meneres, da freguesia de Mafamude e Vilar do Paraíso, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 6311/20190702 da união das freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 10869-P, a confrontar a Norte e Nascente com a Rua José Meneres e outros, a Sul com F-47 – Investimentos Imobiliários, Lda. e outro e a Poente com Filipe Jorge Ferreira Veríssimo, Maria Cecília Barbosa Rodrigues Lisboa e Teresa Judite Rodrigues dos Santos Silva Lisboa Veríssimo;-----

d) A Terceira Outorgante é proprietária do prédio urbano sito na Rua José Meneres, da freguesia de Mafamude e Vilar do paraíso, concelho de Vila Nova de Gaia inscrito na matriz predial urbana sob o nº 9149; -----

e) A Primeira Outorgante detém atribuições na promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias, nomeadamente, no Ordenamento do território e urbanismo, competindo-lhe aprovar as normas, delimitações, medidas e outros atos previstos nos regimes do ordenamento do território e do urbanismo; -----

f) Todos os prédios acima mencionados se encontram localizados entre as ruas José Meneres e da Quinta dos Cubos a Norte e a Rua 14 de Outubro a Sul, em área

abrangida pelo Plano de Urbanização da Avenida da República (PUAR) publicado em Diário da República a 26 de março de 2020, através do Aviso n.º 5189/2020; -----

g) Do PUAR consta a delimitação da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG)- 3, Quinta do Casal e envolventes, que tem como objetivos: “a) *Reperfilar e requalificar a Rua de Azevedo Magalhães e assegurar a sua articulação com os novos arruamentos previstos a sul, de ligação à Rua de José Meneres; b) Estruturar o espaço público e prever a sua articulação com a Rua de Azevedo Magalhães, Rua de Catorze de Outubro e Rua de Azevedo Magalhães, em consonância com as cedências a obter das intervenções previstas; c) Garantir a implementação de espaço verde urbano, tipo parque, reforçando o interesse paisagístico e valor arquitetónico da Casa do Casal; d) Garantir a reativação do túnel de ligação à Real Companhia Velha como eixo rodoviário de ligação viária entre a Circular do Centro Histórico (Via Rosa Mota) e a VL9 (Avenida D.João II e ponte do Infante), bem como a sua ligação para norte; e) Assegurar a ligação da Rua de José Meneres com a Rua de Catorze de Outubro.”, bem como da SUOPG-II. Avenida D.João II (VL9) - Quinta do Casal - Praceta Dr. Carlos Cal Brandão, onde a presente Unidade de Execução de insere; -----*

h) O Segundo Outorgante pretende urbanizar os seus prédios melhor identificados no Considerando c). -----

i) A Primeira Outorgante pretende implantar edifício destinado a Estacionamento, eventualmente com áreas adicionais destinadas a equipamento ou serviços no prédio referido no Considerando b);-----

j) Os Outorgantes concordam que o mecanismo legal mais adequado à intervenção pretendida é a Unidade de Execução na modalidade de Cooperação e respetiva Operação de Reparcelamento do solo, conforme previsto nos artigos 146º a 150º, conjugados com os artigos 164.º, 165.º e 167.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante designado de RJIGT), em que a iniciativa de execução da operação pertence ao Município, com a cooperação de todos os outorgantes, que atuarão coordenadamente, nos termos do instrumento contratual (conforme artigo 150º do RJIGT); -----

k) A presente Unidade de Execução surge na sequência do interesse municipal na concretização do PUAR, na criação de uma oferta adequada de estacionamento e das pretensões urbanísticas dos proprietários; -----

l) A presente Unidade de Execução tem por base uma solução urbanística de conjunto, articulada com a envolvente e enquadrada no regime de uso do solo e nos critérios de transformação do território previstos no Plano de Urbanização da Avenida da República (PUAR) publicado em Diário da República a 26 de março de 2020, através do Aviso n.º 5189/2020; -----

m) A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 3 e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetadas a espaços públicos ou equipamentos, previstos nos planos de ordenamento; -----

Assim, atento o exposto nos Considerandos anteriores, os Outorgantes assumem o seguinte: -----

PRIMEIRA

O presente contrato tem por objeto definir as obrigações das partes outorgantes na requalificação urbanística da área e na solução urbanística da Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcelamento que se mostra necessária executar para a sua concretização e abrange os prédios indicados na cláusula segunda. -----

SEGUNDA

A Unidade de Execução e a Operação de Reparcelamento incidem sobre os prédios melhor descritos nos considerandos b) e c). -----

TERCEIRA

1 – A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável, destinado à estruturação da ligação viária e

pedonal entre a rua José Meneres e a rua 14 de Outubro e a construção de edifícios destinados a usos mistos e estacionamento. -----

2 – As peças escritas e desenhadas correspondentes à delimitação da Unidade de Execução, foram submetidas à Câmara Municipal que por deliberação tomada na reunião ordinária de 6 de julho 2020, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública. -----

QUARTA

1 – Os Outorgantes aceitam integrar os respectivos prédios, devidamente identificados nas alíneas b), c) e d) dos considerandos, na área de intervenção da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento. -----

2 – Os Outorgantes obrigam-se a praticar todos os atos necessários, preparatórios ou definitivos e a promover todos os procedimentos da sua responsabilidade relativos ao registo predial da parcela que respetivamente lhes é destinada, aquando do registo da Operação de Reparcelamento na Conservatória do Registo Predial. -----

QUINTA

Todos os Outorgantes assumem que, logo que esteja aprovada a Unidade de Execução promoverão todos os procedimentos indispensáveis à concretização da Operação de Reparcelamento, concretamente, licenciamento das obras de urbanização a executar, realização das obras de urbanização e outros atos administrativos que se revelem necessários para a concretização dos objetivos da Unidade de Execução e do Plano de Urbanização da Avenida da República. -----

QUINTA

1 - Decorre da Operação de Reparcelamento a fixação para cada um dos prédios, de um direito abstrato de construir, correspondente à Edificabilidade Média, que corresponde à razão entre a área AX, correspondente à solução urbanística definida para a área abrangida pela unidade de execução, e a área total do conjunto de prédios por ela abrangidos, sendo $AX = AC - Ac.est - Ac.tec$, em que AC é a área total de construção, Ac.est é a área de construção de estacionamento e Ac.tec é a área de construção de áreas técnicas.-----

2 – A Edificabilidade será objecto de avaliação, definindo-se um valor médio por m² de área de construção para toda a Unidade de Execução, valor que servirá para efeitos de compensações entre os Outorgantes.-----

3 - Estima-se a Edificabilidade Média, nos termos em que se apresenta a solução urbanística da Unidade de Execução em 1,395, resultante de uma área total de construção de 13.837,79m² e de uma área total do conjunto de prédios abrangidos de 9.918,09m², sendo que a Edificabilidade Média efetiva apenas se concretizará no âmbito da Operação de Reparcelamento.-----

SEXTA

1 - Quando da Operação de Reparcelamento resultar uma edificabilidade efetiva para um prédio superior à aplicação da Edificabilidade Média, o proprietário compensa em numerário, sendo esse montante utilizado para comparticipação adicional no custo das obras de urbanização. -----

2 - Nos termos em que se apresenta a solução urbanística da Unidade de Execução, não se estima uma edificabilidade efectiva superior à edificabilidade média para qualquer proprietário.-----

SÉTIMA

1 - Quando da Operação de Reparcelamento resultar uma edificabilidade efetiva para um prédio inferior à aplicação da Edificabilidade Média, o proprietário será compensado em numerário, sendo esse montante utilizado para reduzir a sua comparticipação no custo das obras de urbanização. -----

2 - Nos termos em que se apresenta a solução urbanística da Unidade de Execução, não se estima uma edificabilidade efectiva inferior à edificabilidade média para qualquer proprietário, com excepção do terceiro Outorgante, para o qual, da diminuta área da sua parcela resulta uma capacidade construtiva residual, pelo que o proprietário será compensado em numerário pelos restantes Outorgantes em partes proporcionais à sua capacidade construtiva.-----

OITAVA

Caso os custos das obras de urbanização não permitam assegurar o equilíbrio descrito nas Cláusulas Sexta e Sétima, a compensação far-se-á em numerário.-----

NONA

Da solução urbanística da Unidade de Execução decorre a previsão da seguinte distribuição das parcelas resultantes pelos Outorgantes:

1 – Ao Primeiro Outorgante, as Parcelas 1 e 4 destinadas a estacionamento, equipamentos e/ou serviços, com a área máxima de construção de 3.647,83m² e a Parcela 2, sem capacidade construtiva, destinada a acerto de extremas;-----

2 – Ao Segundo Outorgante, a Parcela 3, destinada a edifício com usos de estacionamento, habitação e/ou serviços e/ou comércio, com área máxima de construção de 10.189,96m²;-----

DÉCIMA

1 - Cada Outorgante assume as despesas inerentes ao registo predial das parcelas que lhe vierem a ser atribuídas na sequência da Operação de Reparcelamento que vier a ser concretizada no âmbito da Unidade de Execução.-----

2 – Cada Outorgante assume as despesas dos projetos da operação de reparcelamento e das infra-estruturas, assim como das obras de urbanização, taxas municipais e demais encargos necessários à concretização da operação urbanística na proporção da capacidade construtiva das parcelas que lhe ficam atribuídas.-----

DÉCIMA PRIMEIRA

1 – As operações urbanísticas a realizar nas parcelas identificadas na Unidade de Execução estão sujeitas aos procedimentos de controlo prévio previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou diploma que lhe suceder, e são da responsabilidade de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.-----

2 – As operações urbanísticas a promover pelos Outorgantes estão sujeitas ao pagamento das taxas municipais devidas nos termos do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais em vigor na área do Município de Vila Nova de Gaia.-----

DÉCIMA SEGUNDA

1 – Os Outorgantes são solidariamente responsáveis pelo cumprimento do presente contrato, até à assunção plena de todas as obrigações nele previstas.-----

2 - A violação, por qualquer dos Outorgantes signatárias do presente contrato, das obrigações previstas nas cláusulas anteriores constituirá a parte infratora no dever de indemnizar o conjunto das restantes partes que não sejam inadimplentes.-----

DÉCIMA TERCEIRA

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por todas as partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas. -----

DÉCIMA QUARTA

1. As comunicações entre as Partes relativamente ao presente Contrato devem ser efetuadas por escrito, mediante carta registada com aviso de receção e dirigida para os seguintes endereços, sem prejuízo das regras próprias do contrato de consórcio: --

a) Primeiro Outorgante: Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia-----

b) Segunda Outorgante: Largo de São Francisco nº 39, 3º, Braga -----

c) Terceiro Outorgante: Rua 14 de outubro, 345, Vila Nova de Gaia -----

2. Qualquer alteração de morada deve ser comunicada aos restantes Outorgantes por carta registada com aviso de receção nos trinta dias subsequentes à respetiva alteração. -----

DÉCIMA QUINTA

O presente Contrato vigora desde a data da sua assinatura até à execução integral de todas as operações nele previstas. -----

Os Outorgantes expressamente declaram que o presente acordo corresponde inteiramente à vontade das partes e que o aceitam para os seus representados, nos termos exarados, produzindo efeitos a partir da data da sua assinatura. -----

Feito aos 21 dias do mês de junho de 2020, em Vila Nova de Gaia, em 3 (três) exemplares com valor de original, destinando-se um a cada Parte. -----

Primeira Outorgante, Município de Vila Nova de Gaia

(Eduardo Vítor Rodrigues)

Segunda Outorgante, F-47 – Investimentos Imobiliários, Lda.

(Carla Alexandra Carvalho Gomes Oliveira Flores)

Terceiro Outorgante, António Marques e Filhos, Lda

(Mário António Gonçalves Marques)