

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.

mmiothi. 1.

(Marco Ferreira)
 Chefe de Divisão do Planeamento de Escala Intermédia e
 Projetos Estratégicos
 Data: 11-05-2022

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.

Por subdelegação
Patrocínio Azevedo
 Por Subdelegação
 (Patrocínio Azevedo)
 Vice Presidente
 Data: 11-05-2022

Proposta de despacho

Concordo.

A Diretora Municipal de Urbanismo e Ambiente

Luís Lima Aparício

(Luís Lima Aparício)
 Diretora Municipal de Urbanismo e Ambiente
 Data: 11-05-2022

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 - 2020/06/30
REQUERENTE	GAIURB - URBANISMO E HABITAÇÃO, EM
ASSUNTO	PEDIDO DE APROVAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO
INFORMAÇÃO	11187/20, 36
DATA	11/05/2022

|C

APRECIÇÃO

CARATERIZAÇÃO DO PEDIDO

Em reunião pública realizada a 24 janeiro de 2022 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 11187/20,29.

Este procedimento decorre 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

Com base na informação n.º 11187/20,33 foram desencadeadas as diligências necessárias à realização do período de discussão pública da presente unidade de execução. Neste ensejo, face ao Aviso n.º 5616/2022, publicado na Série II do Diário da República de 16 de Março de 2022 e com base no despacho proferido em 16 de março de 2022 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 11187/20,29, 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 5616/2022, no Diário da República, Série II, de 16 de março de 2022 (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 19 de março de 2022, no Jornal Gaiense.

Na página da Internet da Gaiurb Urbanismo e Habitação E. M., em www.gaiurb.pt, no dia 16 de março de 2022, 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 de 23/03/2022.

Na página da Internet da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, no dia 23 de março de 2022, 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 documento remetido em 17 de março de 2022.

Na sede da Junta de União de Freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso, conforme documento remetido em 17 de março de 2022.



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



Acresce referir que o conteúdo programático da proposta de delimitação da unidade de execução, constante na informação n.º 11187/20,29, 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, conforme a informação n.º 7522/22,1 registada no processo 10/PRJ/20.

Cabe salientar que, durante este período de tempo, a titularidade da parcela A transitou para a firma Promiris - RSS, S.A., passando esta entidade a deter as propriedades A, B e C. Consequentemente, a presente Unidade de Execução passa a compreender unicamente dois intervenientes: Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e Promiris – RSS, S.A.

Desta forma ao abrigo das condições estabelecidas no n.º 7 e 8 do artigo 9.º do RJGT 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 segue 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 pública realizada em 24 de janeiro foi aprovada a 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 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, nomeadamente, com os seguintes elementos:

- a) Requerimento subscrito por Gaiurb – Urbanismo e Habitação, E.M.;
- b) Documentos comprovativos da legitimidade, dos quais constam:
 - Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio n.º 2662/19900528, artigo matricial 9149 (Parcela A);
 - Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio n.º 6402/20211126, artigo matricial 11119 (Parcela B);
 - Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio n.º 2729/19901026, artigos matriciais 3326, 5061, 10971 e 10989 (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) 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
2662	9149	30,00 m ²	Promiris RSS, S.A.
6402	11119	1 962,93 m ²	Promiris RSS, S.A.
2729	3326, 5061, 10971 e 10989	4 621,52 m ²	Promiris RSS, S.A.
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 Meneres; 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.

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 encontra-se qualificada 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 9.220,04 m², pelo que a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é de 12.908,06m², 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 (Anexo VI, 10 – SUOPG II, alínea iii), uma vez que integra a área localizada entre a Rua José Meneres e a Rua 14 de Outubro).

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 graficamente 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, bem assim como o cumprimento integral da normativa constante nos elementos constituintes do Plano Diretor Municipal e demais legislação aplicável, tendo esta solução de referência carácter indicativo, orientador e reversível 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 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.

Tabela 2

Parcela	Área máxima de construção	Usos admitidos	Limitações volumétricas ou outras
Parcela 1	1.400,00 m ² (a)	Habitação, e/ou serviços, e/ou comércio, equipamento e estacionamento	. 3 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta de Síntese
Parcela 2	9.639,10 m ²	Habitação e/ou serviços, e/ou comércio e estacionamento	.10 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta de Síntese
Parcela 3	3.268,96 m ² (a)	Habitação, e/ou serviços, e/ou comércio, equipamento e estacionamento	. 3 pisos acima do solo

(a) A área máxima de construção admissível para o somatório das parcelas 1 e 3 é de 3.268,96 m².

Neste contexto, resulta do presente programa urbanístico e planta de síntese associada uma área máxima de construção acima do solo de 12.908,06m² e uma edificabilidade média de 1,4 m² abc/m².

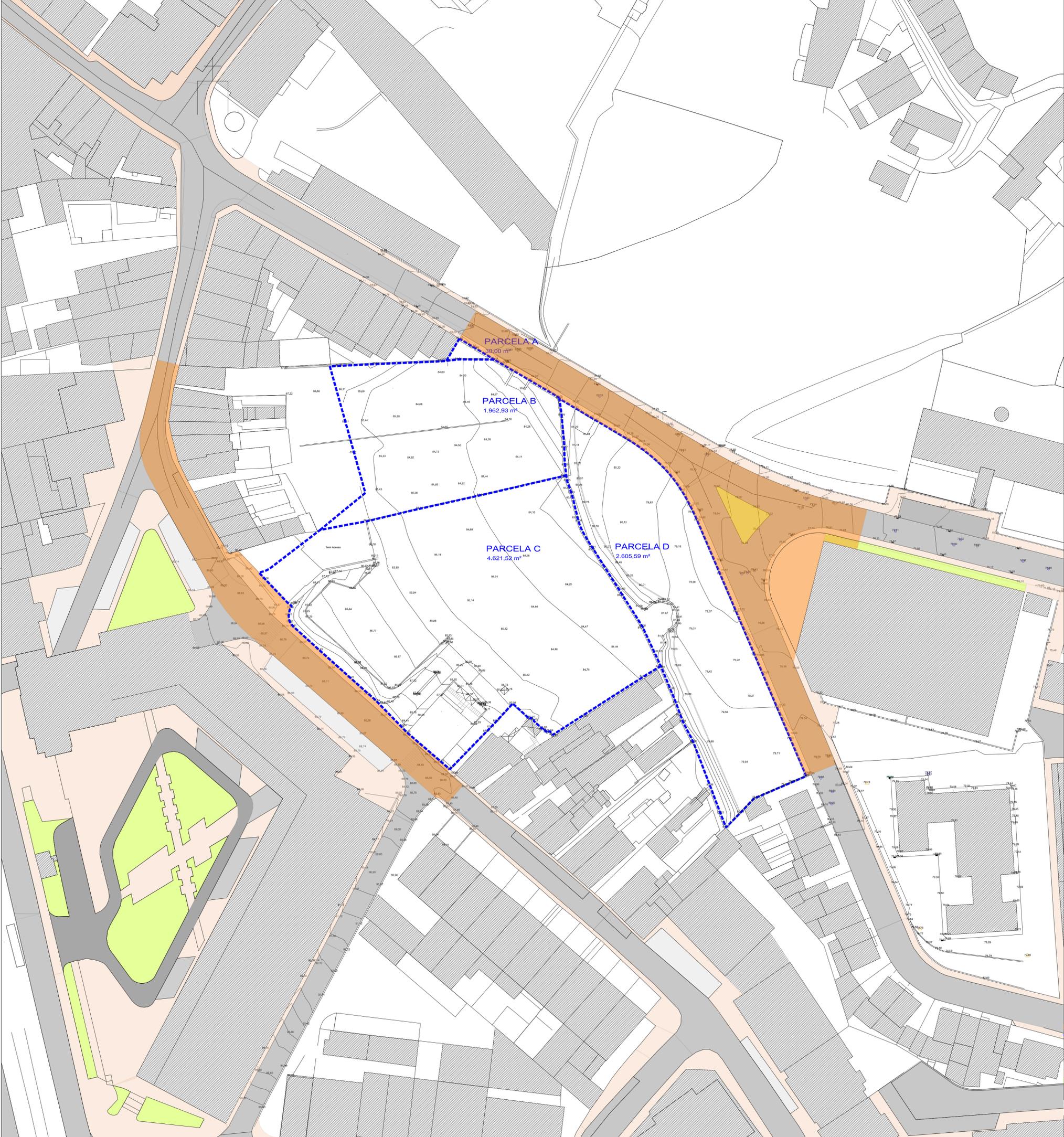
7. DADOS GERAIS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Localização	União de Freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso
Área Total da Unidade de Execução	12 709,53 m ²
Área das infraestruturas viárias, a ceder ao Domínio Público Municipal	3 489,49 m ²
Áreas dos prédios abrangidos pela unidade de execução	9 220,04 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	Habituação/comércio/serviços/equipamento/estacionamento
Área bruta de construção máxima	12 908,06m ² , resultante da aplicação do índice de edificabilidade média de 1,4m 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.

Vila Nova de Gaia, maio de 2022



PARCELA A - ÁREA 30,00 m² PROMIRIS R.S.S., S.A.
 PARCELA B - ÁREA 1.962,93 m² PROMIRIS R.S.S., S.A.
 PARCELA C - ÁREA 4.621,52 m² PROMIRIS R.S.S., S.A.
 PARCELA D - ÁREA 2.605,59 m² CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA

ÁREA DE RENOVÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO DE 3.489,49 m²
 LIMITE DOS CADASTROS EXISTENTES

BETÃO BETUMINOSO
 CURBO DE GRANITO 0,11 X 0,11 m
 MICROCURBO DE GRANITO 0,05 X 0,05 m
 ZONA AJARDINADA



- - - - - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
- - - - - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS NOVAS PARCELAS
- - - - - CONDIÇÕES À IMPLANTAÇÃO
- - - - - PARCELA 1 ÁREA 668,66 m²
- - - - - PARCELA 2 ÁREA 3.824,26 m² } ADMITEM-SE SUBSEQUENTES CORREÇÕES DA GEOMETRIA E DAS ÁREAS DAS PARCELAS
- - - - - PARCELA 3 ÁREA 3.016,43 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 AJARDINADA

DOCUMENTO 4

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 elemento desenhado (Documento 2), 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 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.

Vila Nova de Gaia, maio de 2022

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 9.220,04 m², pelo que a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é de 12.908,06m², 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 ao 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, maio de 2022

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 – Promiris RSS, S.A., Pessoa Coletiva número 515927910, com sede na Avenida de França, nº 352, 4º E 4.7, Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, Porto, representada pelo seu gerente Christian Raoul Marie Robert Terlinden, com o número de identificação fiscal 220750475, com poderes para o acto conforme certidão permanente com o código 0462-3522-6621 -----

Considerando que, -----

a) A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável composto por um conjunto de prédios que ocupam uma área de 9.220,04 m², pelo que a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é de 12.908,06 m², 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 2.ª 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;-----

c) A Segunda 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 descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 2662/19900528 da união das freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 9149; do prédio urbano sito na Rua 14 de Outubro, da freguesia de Mafamude e Vilar do Paraíso, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 2.ª 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 3326, 5061, 10971 e 10989 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 2.ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 6402/20211126 da união das freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 11119;-----

d) 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; -----

e) Todos os prédios acima mencionados se encontram localizados entre as ruas José Meneres e da Quinta das Pedras 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; -----

f) Do PUAR consta a delimitação da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG)- 3, Quinta do Casal e envolventes, que tem como objetivos: “a) *Reperfiar 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; -----

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

h) A Primeira Outorgante pretende implantar edifício de usos mistos, destinado a Estacionamento, Equipamento, e/ou Serviços, e/ou Comércio e Habitação no prédio referido no Considerando b);-----

i) 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); -----

j) 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; -----

k) 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; -----

l) 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 mencionada Unidade de Execução integram o ponto 8 da Proposta de Deliberação Municipal, de que o presente Contrato de Urbanização também faz parte. -----

QUARTA

1 – Os Outorgantes aceitam integrar os respectivos prédios, devidamente identificados nas alíneas b) e c) 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

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. -----

SEXTA

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 – O valor médio resultará do cálculo da média da avaliação a realizar por duas entidades externas seleccionadas e validadas pelos outorgantes.-----

4 - Estima-se a Edificabilidade Média, nos termos em que se apresenta a solução urbanística da Unidade de Execução em 1,4, resultante de uma área total de construção acima da cota de soleira de 12.908,06m² e de uma área total do conjunto de prédios abrangidos de 9.220,04m², sendo que a Edificabilidade Média efetiva apenas se concretizará no âmbito da Operação de Reparcelamento.-----

SÉTIMA

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,

estima-se uma edificabilidade efetiva superior à edificabilidade média para o segundo outorgante.-----

OITAVA

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 participação no custo das obras de urbanização. -----

2 - Nos termos em que se apresenta a solução urbanística da Unidade de Execução, estima-se uma edificabilidade efetiva inferior à edificabilidade média para o primeiro Outorgante.-----

NONA

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

DÉCIMA

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 3 destinadas a estacionamento, equipamento, e/ou serviços, e/ou comércio e habitação com a área máxima de construção acima da cota de soleira de 3.268,96 m²;-----

2 – Ao Segundo Outorgante, a Parcela 2, destinada a edifício com usos de estacionamento, habitação, e/ou serviços, e/ou comércio, com área máxima de construção acima da cota de soleira de 9.639,10 m²;-----

DÉCIMA PRIMEIRA

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 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.-----

3 – O Segundo Outorgante assume as despesas do projetos da operação de parcelamento e dos projectos das infra-estruturas.-----

DÉCIMA SEGUNDA

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 TERCEIRA

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 signatários 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 QUARTA

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 QUINTA

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: Avenida de França, nº 352, 4º E 4.7, Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, Porto-----
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 SEXTA

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 2 dias do mês de maio de 2022, em Vila Nova de Gaia, em 2 (dois) exemplares com valor de original, destinando-se um a cada Parte. -----

Primeira Outorgante, Município de Vila Nova de Gaia

(Eduardo Vítor Rodrigues)

Segunda Outorgante, Promiris RSS, S.A.

(Christian Raoul Marie Robert Terlinden)

Relatório Detalhado da Distribuição EDOC/2022/38793



PÚBLICO

Assunto: 10/PRJ/20 - PEDIDO DE APROVAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO - RUA JOSÉ MENERES**Estado:** Pendente

Processos

Não existem elementos

Antecedentes

Não existem elementos

Registos Associados

Código	Assunto	Observações	Criado em
INT- CMVNG/2022/10908	10/PRJ/20 - PEDIDO DE APROVAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO - RUA JOSÉ MENERES		11/05/2022 00:00:00

Conhecimentos

Perfil	Nome	Autor	Data
	_DMUA- GabApoio	Sara Silva [Dir. Mun. de Urbanismo e Ambiente]	11/05/2022 12:12:15

Lista de Etapas

Etapa nº: 1**Categoria de Credenciação:****Nome:****Descrição:****Percurso:** edoc_1**Estado:** Enviada**Operações Efetuadas:**

Enviada em 11/05/2022 às 12:12:16 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: 11/05/2022 12:10:33

Envio: 11/05/2022 12:12:15

Assinada: não

Documentos: OBP_PI_1118720_36.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-GAPEpediente