

## CMG - Decisão

**GAIURB – URBANISMO E HABITAÇÃO, E.M.**

**CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA**

### UNIDADE DE ESTUDOS E PROJETOS

Concordo.

Proponho:

- i. A notificação de José António Soares de Melo, nos termos do ofício que segue em anexo;
- ii. A notificação da ACV - Associação Carvalhos Vivo, nos termos do ofício que segue em anexo;
- iii. A divulgação dos resultados da discussão pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos, de acordo com os limites constantes da Planta Cadastral registada no processo n.º 3/PRJ/21, na comunicação social e nos sítios na internet da CMVNG e da Gaiurb – Urbanismo e Habitação, S.A, nos termos do Aviso que segue em anexo.
- iv. A submissão a Reunião da Exma. Câmara Municipal, com vista a deliberar a aprovação da Unidade de Execução dos Carvalhos, compreendendo os limites constantes na Planta de cadastro registada no processo n.º 3/PRJ/21, União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo e que inclui infraestruturas de domínio público municipal, nos termos da Proposta de Deliberação Municipal, que segue em anexo à presente informação.



(Sérgio Moreira)

Coordenador da Unidade de Estudos e Projetos

Data: 01-07-2024

Nota 1:

Após despacho, proceder à publicação do Aviso referente à divulgação dos resultados da discussão pública da proposta de Delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos referente ao processo n.º 3/PRJ/21, nos termos da minuta que segue em anexo e nos seguintes locais:

- Em órgão da comunicação social;
- Na página da Internet da Gaiurb Urbanismo e Habitação E. M., em [www.gaiurb.pt](http://www.gaiurb.pt) (procedimento a realizar pelo DIG – Eng.º Pedro Guimarães);
- Na página da Internet da Câmara Municipal, em [www.cm-gaia.pt](http://www.cm-gaia.pt); (procedimento a realizar pelo Departamento Administração Geral.

Nota 2:

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.

- i. Notifique-se José António Soares de Melo, nos termos do ofício que segue em anexo.
- ii. Notifique-se a ACV - Associação Carvalhos Vivo, nos termos do ofício que segue em anexo.
- iii. Divulgue-se os resultados da discussão pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos, de acordo com os limites constantes da Planta Cadastral registada no processo n.º 3/PRJ/21, na comunicação social e nos sítios na internet da CMVNG e da Gaiurb – Urbanismo e Habitação, S.A, nos termos do Aviso que segue em anexo.
- iv. Ao Sr. Presidente, para remeter à Reunião da Exma. Câmara Municipal, com vista a deliberar sobre a aprovação da Unidade de Execução dos Carvalhos compreendendo os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 3/PRJ/, União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo e que inclui infraestruturas de domínio público municipal, nos termos da Proposta de Deliberação Municipal e que segue em anexo à presente informação.



(Célia Correia)  
 Vereadora  
 10-07-2024

### Proposta de despacho

Concordo.



(Dina Henriques)  
 Diretora Municipal de Urbanismo  
 07-07-2024

## Identificação do processo

TITULAR	CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA
PROCESSO	3/PRJ/21 - PRJ - PEDROSO E SEIXEZELO
LOCAL	RUA TOMÁS DE AQUINO SILVARES
REQUERIMENTO	11064/24 - 2024/05/10 + 12307/24 + 13710/24
REQUERENTE	JOSÉ ANTÓNIO SOARES DE MELO + ASSOCIAÇÃO CARVALHOS VIVO
ASSUNTO	PEDIDO DE APROVAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DOS CARVALHOS E DIVULGAÇÃO DOS
INFORMAÇÃO	RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA
	11064/24, 3
DATA	21/06/2024

## APRECIÇÃO

---

### CARATERIZAÇÃO DO PEDIDO

Em reunião pública realizada a 4 de março de 2024 foi deliberada a aprovação da proposta delimitação da unidade de execução dos Carvalhos, cujo pedido foi apresentado pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, tendo por base os limites físicos constantes na Planta de Cadastro e o conteúdo programático constante na informação n.º 16622/21,10, de 27/02/2024.

Este procedimento decorre no âmbito deste processo administrativo n.º 3/PRJ/21 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 ADOTADOS AO ABRIGO DO RJIGT

Com base na informação n.º 16622/21,13, de 13/05/2024 foram desencadeadas as diligências necessárias à realização do período de discussão pública da presente unidade de execução. Neste ensejo, face ao Aviso n.º 7202/2024/2, publicado na Série II do Diário da República n.º 66, de 3 de abril de 2024 e com base no despacho proferido em 3 de abril 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 dos Carvalhos, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo 3/PRJ/21, apresentado pela CMVNG, e que inclui infraestruturas de domínio público municipal, de acordo com o conteúdo programático constante na informação n.º 16622/21,10, de 27/02/2024, 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:

- Publicação do Aviso n.º 7202/2024/2, no Diário da República, Série II, n.º 66, de 3 de abril de 2024;  
- Difusão do Aviso de divulgação do início da Discussão Pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos, nos seguintes locais:

- Em órgão da comunicação social, publicado no dia 8 de abril de 2024, no jornal Público;
- Na página da Internet da Gaiurb Urbanismo e Habitação E. M., em [www.gaiurb.pt](http://www.gaiurb.pt);
- No Serviço de Atendimento ao Público da Empresa Municipal Gaiurb - Urbanismo e Habitação E.M., conforme consta da Certidão de Afixação de 12/04/2024;
- Na página da Internet da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, no dia 11 de abril de 2022, em <http://www.cm.pt>;
- No Gabinete de Atendimento ao Múncipe da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, conforme documento remetido em 5 de abril de 2024;
- Na sede da Junta de União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo, conforme documento remetido em 5 de abril de 2024.

Acresce referir que o conteúdo programático da proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos, constante na informação n.º 16622/21,10, 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 Pedroso e Seixezelo.



### PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

Durante o período de discussão pública que decorreu entre o dia 10 de abril e o dia 10 de maio do ano corrente foram apresentadas duas exposições escritas, enviadas por via postal: a primeira, registada inicialmente sob o requerimento n.º 11064/24, de 10/05/2024 e posteriormente reiterada sob o requerimento n.º 12307/24, de 23/05/2024; a segunda, registada sob o requerimento n.º 13710/24 de 2024/05/10.

### PONDERAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Analisada a exposição escrita registada sob o requerimento n.º 11064/24, em nome de José António Soares de Melo, representante do 4.º outorgante identificado no protocolo assinado com a CMVNG para a construção no novo Centro de Saúde dos Carvalhos e também proprietário da Parcela B2, portanto, cooperante na Unidade de Execução dos Carvalhos, verifica-se as seguintes duas preocupações suscitadas pelo teor da informação n.º 16622/21,10:

- i. Áreas de apoio colectivo (ponto 6);
- ii. Taxas a pagar (tabela 4 – Direitos e Obrigações)

Quanto à primeira matéria, cumpre clarificar que atendendo a que a solução urbanística proposta, em ordem aos critérios do artigo 144.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, conforma um deficit total de 11 132,15 m<sup>2</sup> de áreas de apoio colectivo, o proprietário da Parcela B2, cuja percentagem de participação na Unidade de Execução dos Carvalhos é de 52,14%, nesta mesma proporção, responde pela carência de áreas de apoio colectivo no montante de 5 804,30 m<sup>2</sup>, devendo o município ser compensado deste deficit através do pagamento em numerário ou em espécie, segundo o articulado no artigo 144.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal e no artigo 126.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

Quanto à segunda matéria, o proprietário da Parcela B2 responde pelo pagamento dos seguintes tarifários:

- Taxa de Compensações Urbanísticas (TCU), referente à carência de áreas de apoio colectivo, conforme desenvolvido no número anterior (52,14%);
- Taxa pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas (TMU), (52,14%);
- Taxa de Emissão da Licença de Reparcelamento (52,14%);
- Taxa de Emissão de Obras de Urbanização (52,14%);
- Taxa de Registo Predial do Reparcelamento (52,14);
- Taxa de Registo Predial dos lotes B2.1, B2.2, B2.3 e B2.4 (100%).

Mais se informa que o valor das quatro primeiras taxas será calculado no âmbito da apreciação do pedido de licenciamento da subsequente operação de reparcelamento e as duas últimas taxas serão cobradas pela Conservatória de Registo Predial.

Analisada a exposição escrita registada sob o requerimento n.º 13710/24, em nome da ACV - Associação Carvalhos Vivo, verificam-se as seguintes quatro preocupações:

- i. Legitimidade dos proprietários;
- ii. Incompatibilidade entre projectos;
- iii. Área delimitada da Unidade de Execução sob tutela da Direção – Geral do Património Cultural;
- iv. Omissão de cadastros.

Quanto ao primeiro ponto, cumpre dizer que para além das cadernetas prediais, foram obtidas as respectivas certidões da conservatória do registo predial. Tratando-se de cópias simples, obtidas directamente na Conservatória do Registo Predial, não dispõem de prazo de validade (para acesso online). Não é por isso que são destituídas de valor informativo. No entanto, dado o tempo decorrido, serão obtidas novas certidões (cópias simples), para se verificar se houve alguma alteração da titularidade de algum dos prédios envolvidos.

Quanto ao segundo ponto, a área em questão não integra a Unidade de Execução que esteve em discussão pública.

Quanto ao terceiro ponto, de facto não foi promovida consulta à DRCN/CCDRN no âmbito da aprovação da delimitação da Unidade de Execução, tendo-se admitido que essa consulta apenas fosse feita no âmbito da subsequente operação de reparcelamento. No entanto, uma vez que a Unidade de Execução submetida a discussão pública já comporta uma solução urbanística de referência, foi agora promovida a consulta à DRCN/CCDRN, tendo sido emitido parecer favorável em 16/05/2024.

Quanto ao quarto ponto, a delimitação da UE engloba a parte sul do terreno identificado a amarelo. A parte restante do terreno não integrou a UE por se inserir num contexto edificado distinto, marcado por habitações unifamiliares. O facto da parte sul do terreno ter integrado a UE, mas ter sido excluído da operação de reparcelamento (e dos respectivos mecanismos perequativos), não implica que o Município não lance mão de um dos outros instrumentos de execução dos planos previstos no RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, para garantir a sua integração na operação urbanística que vier a ser desenvolvida para o local. De todo o modo, houve reuniões prévias com um dos proprietários (Sr. Agostinho Tomás), tendo sido explicados os motivos que suportaram a opção de não incluir essa parcela, e apresentada a possibilidade de ser celebrado um acordo de cedência com os proprietários.

Assim, nos termos do n.º 3 e 4 do artigo 89.º do RJGT, cabe notificar o interveniente José António Soares de Melo, assim como a Associação Carvalhos Vivo das fundamentações referidas nas análises anteriores.

Paralelamente, esta mesma fundamentação deverá ser dada a conhecimento público, através de Aviso a circular na comunicação social e nos sítios da internet da Gaiurb e da CMVNG, em ordem ao n.º 6 do artigo 89.º do RJGT.

Importa rectificar e completar o teor do Ponto 6. Áreas de Apoio Colectivo incluído na informação n.º 16622/21,10 de 27/02/2024, que suportou a Proposta de Delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos. Com efeito, nos termos do n.º 1 do artigo 144.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM), as operações de reparcelamento deverão ser dotadas de áreas de apoio colectivo destinadas à implantação de infraestruturas viárias, espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos. Neste entendimento, nos termos do n.º 2 do mencionado artigo 144.º, a futura operação de reparcelamento, subsequente à presente unidade de execução, deverá prever a cedência gratuita de áreas de apoio colectivo a integrar no domínio público municipal no valor mínimo de 35 063,82 m<sup>2</sup>. Este valor resulta da aplicação da fórmula determinada na alínea a) do n.º 2 do artigo 144.º do RPDM, isto é:

$$Aac = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de } Abc + 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de } Att$$

$$Aac = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 50\,020,45 \text{ m}^2 + 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 62\,773,09 \text{ m}^2$$

$$Aac = 22\,509,20 \text{ m}^2 + 12\,554,62 \text{ m}^2$$

$$Aac = 35\,063,82 \text{ m}^2$$

Segundo o desenho urbano da solução urbanística de referência da Unidade de Execução dos Carvalhos, prevê-se as seguintes cedências de áreas de apoio colectivo:

Rodovias, estacionamento, passeios e caldeiras de árvores	= 16 263,14 m <sup>2</sup>
Parcela P1, cedida ao domínio privado municipal para implantação do novo centro de saúde dos Carvalhos	= 5 319,72 m <sup>2</sup>
Parcela P2, cedida ao domínio privado municipal para ampliação do recinto da Feira dos Carvalhos	= 1 882,97 m <sup>2</sup>
Parcela P4, cedida ao domínio privado municipal para ampliação da área envolvente a lavadouro existente	= 465,84 m <sup>2</sup>
Total	= 23 931,67 m <sup>2</sup>

Assim, constata-se que a futura operação de reparcelamento envolverá um deficit de áreas de apoio colectivo no montante de 11 132,15 m<sup>2</sup> (35 063,82 m<sup>2</sup> - 23 931,67 m<sup>2</sup>), o qual deverá ser compensado através de pagamento ao município, em numerário ou espécie, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 144.º do RPDM, segundo a fórmula determinada no artigo 126.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

## CONCLUSÃO

Com base no n.º 6 e 7 do artigo 89.º do RJIGT, estão reunidas as condições para submeter à Exma. Câmara Municipal a proposta de deliberação da aprovação da Unidade de Execução dos Carvalhos, de acordo com os limites constantes na Planta de cadastro registada no processo n.º 3/PRJ/21, União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo, nos termos da Proposta de Deliberação Municipal.

## PROPOSTA

---

Face ao exposto, propõe-se:

- i.** A notificação de José António Soares de Melo, nos termos do ofício que segue em anexo.
- ii.** A notificação da ACV - Associação Carvalhos Vivo, nos termos do ofício que segue em anexo.
- iii.** A divulgação dos resultados da discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos, de acordo com os limites constantes da Planta Cadastral registada no processo n.º 3/PRJ/21, na comunicação social e nos sítios da internet da CMVNG e da Gaiurb – Urbanismo e Habitação, S.A., nos termos do Aviso que segue em anexo.
- iv.** A submissão à Exma. Câmara Municipal da proposta de deliberação de aprovação da Unidade de Execução dos Carvalhos, de acordo com os limites constantes na planta de cadastro registada no processo n.º 3/PRJ/21, nos termos da Proposta de Deliberação Municipal, que segue em anexo.

o técnico



(Armando Teixeira)

JOSÉ ANTÓNIO SOARES DE MELO  
PRACETA SENHOR DOS AFLITOS, 88  
4415-345 PEDROSO

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência &#num_not#&	Data &#data_not#&
ASSUNTO:	DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DOS CARVALHOS		
TITULAR:	CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA		
PROCESSO Nº:	3/PRJ/21 - PRJ - PEDROSO E SEIXEZELO		
LOCAL:	RUA PADRE TOMÁS DE AQUINO SILVARES		
REQUER. Nº:	11064/24 + 12307/24		
REQUERENTE:	JOSÉ ANTÓNIO SOARES DE MELO		

&#quem\_despacha#& &#1#& de &#data\_des#&, foi determinado notificá-lo que, face à exposição escrita registada sob os requerimentos indicados em título, durante o período de discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos referente ao processo n.º 3/PRJ/21, as duas preocupações explanadas foram devidamente levadas em consideração no contexto da formulação da Unidade de Execução dos Carvalhos e justificam os seguintes esclarecimentos:

i. Atendendo que a solução urbanística proposta, em ordem aos critérios do artigo 144.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, conforma um deficit total de 11 132,15 m<sup>2</sup> de áreas de apoio colectivo, o proprietário da Parcela B2, cuja percentagem de participação na Unidade de Execução dos Carvalhos é de 52,14%, nesta mesma proporção, responde pelo carência de áreas de apoio colectivo no montante de 5 804,30 m<sup>2</sup>, devendo o município ser compensado deste deficit através de pagamento em numerário ou em espécie, segundo o articulado no artigo 144.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal e no artigo 126.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

ii. O proprietário da Parcela B2 responde pelo pagamento dos seguintes tarifários, nas proporções indicadas seguidamente:

- Taxa de Compensações Urbanísticas (TCU), referente à carência de áreas de apoio colectivo, conforme desenvolvido no número anterior (52,14%);
- Taxa pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas (TMU) (52,14%);
- Taxa de Emissão da Licença de Reparcelamento (52,14%);
- Taxa de Emissão de Obras de Urbanização (52,14%);
- Taxa de Registo Predial do Reparcelamento (52,14%);
- Taxa de Registo Predial dos lotes B2.1, B2.2, B2.3 e B2.4 (100%).

Mais se informa que o valor das quatro primeiras taxas será calculado no âmbito da apreciação do pedido de licenciamento da subsequente operação de reparcelamento e as duas últimas taxas serão cobradas pela Conservatória de Registo Predial.

f

l

ACV – ASSOCIAÇÃO CARVALHOS VIVO  
RUA GONÇALVES DE CASTRO, 101  
4415-378 PEDROSO

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência &#num_not#&	Data &#data_not#&
ASSUNTO:	DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DOS CARVALHOS		
TITULAR:	CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA		
PROCESSO Nº:	3/PRJ/21 - PRJ - PEDROSO E SEIXEZELO		
LOCAL:	RUA PADRE TOMÁS DE AQUINO SILVARES		
REQUER. Nº:	13710/24		
REQUERENTE:	ACV – ASSOCIAÇÃO CARVALHOS VIVO		

&#quem\_despacha#& &#1#& de &#data\_des#&, foi determinado notificá-lo que, face à exposição escrita registada sob o requerimento indicado em título, durante o período de discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos referente ao processo n.º 3/PRJ/21, as quatro preocupações explanadas foram devidamente levadas em consideração no contexto da formulação da Unidade de Execução dos Carvalhos e justificam os seguintes esclarecimentos:

i. Quanto ao primeiro ponto, cumpre dizer que para além das cadernetas prediais, foram obtidas as respectivas certidões da conservatória do registo predial. Tratando-se de cópias simples, obtidas directamente na Conservatória do Registo Predial, não dispõem de prazo de validade (para acesso online). Não é por isso que são destituídas de valor informativo. No entanto, dado o tempo decorrido, serão obtidas novas certidões (cópias simples), para se verificar se houve alguma alteração da titularidade de algum dos prédios envolvidos.

ii. Quanto ao segundo ponto, a área em questão não integra a Unidade de Execução que esteve em discussão pública.

iii. Quanto ao terceiro ponto, de facto não foi promovida consulta à DRCN/CCDRN no âmbito da aprovação da delimitação da Unidade de Execução, tendo-se admitido que essa consulta apenas fosse feita no âmbito da subsequente operação de reparcelamento. No entanto, uma vez que a Unidade de Execução submetida a discussão pública já comporta uma solução urbanística de referência, foi agora promovida a consulta à DRCN/CCDRN, tendo sido emitido parecer favorável em 16/05/2024.

iv. Quanto ao quarto ponto, a delimitação da UE engloba a parte sul do terreno identificado a amarelo. A parte restante do terreno não integrou a UE por se inserir num contexto edificado distinto, marcado por habitações unifamiliares. O facto da parte sul do terreno ter integrado a UE, mas ter sido excluído da operação de reparcelamento (e dos respectivos mecanismos perequativos), não implica que o Município não lance mão de um dos outros instrumentos de execução dos planos previstos no RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, para garantir a sua integração na operação urbanística que vier a ser desenvolvida para o local. De todo o modo, houve reuniões prévias com um dos proprietários (Sr. Agostinho Tomás), tendo sido explicados os motivos que suportaram a opção de não incluir essa parcela, e apresentada a possibilidade de ser celebrado um acordo de cedência com os proprietários.

f

## **Aviso**

**Proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo 3/PRJ/21 – Pedido apresentado pelo Município de Vila Nova de Gaia.**

### **RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA**

Concluído o período de discussão pública da Unidade de Execução dos Carvalhos, decorrido entre o dia 10 de abril e o dia 10 de maio do ano corrente, e no cumprimento do n.º 6 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia torna públicas as conclusões seguintes:

Foram apresentadas duas intervenções, através de exposição escrita formulada por José António Soares de Melo, registada sob os requerimentos n.º 11064/24 e n.º 12307/24 e através da exposição formulada pela ACV - Associação Carvalhos Vivo, registada sob o requerimento n.º 13710/24.

Quanto à intervenção apresentada através de José António Soares de Melo, esta versa dois temas suscitados pelo teor da informação n.º 16622/21,10:

- i. Áreas de apoio colectivo (ponto 6);
- ii. Taxas a pagar (tabela 4 – Direitos e Obrigações).

Quanto à primeira matéria, cumpre clarificar que atendendo a que a solução urbanística proposta, em ordem aos critérios do artigo 144.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, conforma um deficit total de 11 132,15 m<sup>2</sup> de áreas de apoio colectivo, o proprietário da Parcela B2, cuja percentagem de participação na Unidade de Execução dos Carvalhos é de 52,14%, nesta mesma proporção, responde pela carência de áreas de apoio colectivo no montante de 5 804,30 m<sup>2</sup>, devendo o município ser compensado deste deficit através do pagamento em numerário ou em espécie, segundo o articulado no artigo 144.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal e no artigo 126.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

Quanto à segunda matéria, o proprietário da Parcela B2 responde pelo pagamento dos seguintes tarifários:

- Taxa de Compensações Urbanísticas (TCU), referente à carência de áreas de apoio colectivo, conforme desenvolvido no número anterior (52,14%);
- Taxa pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas (TMU), (52,14%);
- Taxa de Emissão da Licença de Reparcelamento (52,14%);
- Taxa de Emissão de Obras de Urbanização (52,14%);
- Taxa de Registo Predial do Reparcelamento (52,14);
- Taxa de Registo Predial dos lotes B2.1, B2.2, B2.3 e B2.4 (100%).

Mais se informa que o valor das quatro primeiras taxas será calculado no âmbito da apreciação do pedido de licenciamento da subsequente operação de reparcelamento e as duas últimas taxas serão cobradas pela Conservatória de Registo Predial.

Quanto à intervenção apresentada através pela ACV - Associação Carvalhos Vivo, são suscitados as seguintes quatro preocupações:

- i. Legitimidade dos proprietários;
- ii. Incompatibilidade entre projectos;
- iii. Área delimitada da Unidade de Execução sob tutela da Direção – Geral do Património Cultural;
- iv. Omissão de cadastros.

Quanto ao primeiro ponto, cumpre dizer que para além das cadernetas prediais, foram obtidas as respectivas certidões da conservatória do registo predial. Tratando-se de cópias simples, obtidas directamente na Conservatória do Registo Predial, não dispõem de prazo de validade (para acesso online). Não é por isso que são destituídas de valor informativo. No entanto, dado o tempo decorrido, serão obtidas novas certidões (cópias simples), para se verificar se houve alguma alteração da titularidade de algum dos prédios envolvidos.

Quanto ao segundo ponto, a área em questão não integra a Unidade de Execução que esteve em discussão pública.

Quanto ao terceiro ponto, De facto não foi promovida consulta à DRCN/CCDRN no âmbito da aprovação da delimitação da Unidade de Execução, tendo-se admitido que essa consulta apenas fosse feita no âmbito da subsequente operação de reparcelamento. No entanto, uma vez que a Unidade de Execução submetida a discussão pública já comporta uma solução urbanística de referência, foi agora promovida a consulta à DRCN/CCDRN, tendo sido emitido parecer favorável em 16/05/2024.

Quanto ao quarto ponto, a delimitação da UE engloba a parte sul do terreno identificado a amarelo. A parte restante do terreno não integrou a UE por se inserir num contexto edificado distinto, marcado por habitações unifamiliares. O facto da parte sul do terreno ter integrado a UE, mas ter sido excluído da operação de reparcelamento (e dos respectivos mecanismos perequativos), não implica que o Município não lance mão de um dos outros instrumentos de execução dos planos previstos no RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, para garantir a sua integração na operação urbanística que vier a ser desenvolvida para o local. De todo o modo, houve reuniões prévias com um dos proprietários (Sr. Agostinho Tomás), tendo sido explicados os motivos que suportaram a opção de não incluir essa parcela, e apresentada a possibilidade de ser celebrado um acordo de cedência com os proprietários.

Para constar, publica-se o presente aviso na comunicação social e nas páginas da Internet da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e da Gaiurb - Urbanismo e Habitação, E. M.

Vila Nova de Gaia, 21 de junho de 2024

O Presidente da Câmara,

*(Eduardo Vítor Rodrigues)*

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DOS CARVALHOS**  
**PROCESSO N.º 3/PRJ/21**

**PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO MUNICIPAL**

**1. ENQUADRAMENTO**

Em reunião pública realizada em 4 de março de 2024 foi deliberada a aprovação da proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos, que incide sobre a área definida, a norte, pelo recinto da Feira dos Carvalhos, por particular e pela Rua da Igreja; a nascente, por particulares; a sul, por particulares; a poente, pela Rua de Gonçalves de Castro e por particulares; que inclui também infraestruturas de domínio público municipal, da União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 3/PRJ/21 – Pedido de Delimitação de Unidade de Execução dos Carvalhos, apresentado pelo Município de Vila Nova de Gaia.

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

- a) Requerimento subscrito pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia;
- b) Documentos comprovativos da legitimidade, dos quais constam:

Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio omissio, artigo matricial 4089 (Parcela A);

Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio n.º 1692, artigo matricial 3227 (Parcela B1);

Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio n.º 3229, artigo matricial 3482 (Parcela B2);

Cópia de certidão da conservatória de registo predial do prédio n.º 6158, artigo matricial 2548 (Parcela C);

- c) Planta cadastral de Delimitação;
- d) Planta da solução de referência;
- e) Informação n.º 16622/21,10;
- f) Proposta de Contrato de Urbanização.

**2. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS NA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

**Tabela 1**

<b>Parcela</b>	<b>Artigo Matricial</b>	<b>Descrição Predial</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Área</b>
A	4089	omisso	Herdeiros de Judite Adelaide Melo de Sousa	11 931,63m <sup>2</sup> (a)
B1	3227	1692	Rosa de Jesus Valente Pereira de Melo Alves da Rocha e outros	5 026,80m <sup>2</sup> (b)
B2	3229	3482	Amélia Fernandina de Melo Barbosa Neves e outros	32 850,58m <sup>2</sup> (c)
C	6158	2548	Maria Rosa Pereira de Melo Couto e Abílio José Pereira de Melo Oliveira Couto	12 964,08m <sup>2</sup> (d)

(a) Área resultante de levantamento topográfico, sendo necessária a correcção do valor constante na conservatóriade registo predial (12 002,00 m<sup>2</sup>);

(b) Área resultante de levantamento topográfico, sendo necessária a correcção do valor constante na conservatóriade registo predial (5 010,00 m<sup>2</sup>);

(c) Área resultante de levantamento topográfico, sendo necessária a correcção do valor constante na conservatóriade registo predial (33 320,00 m<sup>2</sup>);

(d) Área resultante de levantamento topográfico, sendo necessária a correcção do valor constante na conservatóriade registo predial (12 720,00 m<sup>2</sup>).

### **3. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

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 e 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.

A área delimitada pela Unidade de Execução dos Carvalhos compreende-se, a norte, pelo recinto da Feira dos Carvalhos, por particular e pela Rua da Igreja; a nascente, por particulares; a sul, por particulares; a poente, pela Rua de Gonçalves de Castro e por particulares; incluindo também infraestruturas de domínio público municipal, da União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo. O relevo caracteriza-se por declives apreciáveis, quer na direcção Nascente / Poente, quer na direcção Norte / Sul.

A Rua Padre Tomás de Aquino Silveiras, constitui um vetor importante da mobilidade entre a malha nascente e poente do aglomerado principal da Freguesia de Pedroso, sendo o eixo viário fundamental que estrutura a Unidade de Execução dos Carvalhos. O tecido edificado existente em torno do perímetro da Unidade de Execução dos Carvalhos conforma uma significativa densidade edificada e acomoda múltiplos usos, além dos arruamentos existentes beneficiarem da instalação de diversas redes de infraestruturas.

A presente Unidade de Execução surge na sequência do interesse municipal no desenvolvimento deste núcleo urbano em consonância com as metas do Plano Diretor Municipal, com expressão dos seguintes parâmetros:

- A oferta de equipamentos, concretamente através da reinstalação do Centro de Saúde dos Carvalhos;
- A oferta de estacionamento na via pública, de apoio aos equipamentos locais;
- A definição do modelo urbano regulador da transformação urbanística das propriedades abrangidas, através de uma composição equilibrada de percursos e de massas edificadas, em vista da valorização do meio urbano local.

Para esta finalidade, foi aprovado em 22 de abril de 2021 o protocolo de colaboração com os proprietários abrangidos, no qual o município se comprometeu à elaboração e aprovação da presente unidade de execução.

### **4. SISTEMA DE EXECUÇÃO**

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

Depois de aprovada, a Unidade de Execução será concretizada através de 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 Unidade de Execução. Esta operação de reparcelamento dará origem a lotes e parcelas.

### **5. CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

A Unidade de Execução dos Carvalhos e a correspondente solução urbanística de referência conforma-se integralmente com o Plano Diretor Municipal e demais legislação aplicável.

De acordo com a Carta de Qualificação do Uso do Solo, que integra a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal, as propriedades dos cooperantes estão exclusivamente classificadas como Solo Urbano e qualificadas, na sua quase totalidade, em

Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista de Tipo II, cujo índice de construção bruto é  $0,8\text{m}^2/\text{m}^2$ , identificando-se um reduzido espaço que se encontra categorizado como Áreas Urbanizadas Consolidadas de Moradias, para o qual se atribui o índice de  $0,6\text{m}^2/\text{m}^2$ , de acordo com a mediana da capacidade construtiva calculada com base no núcleo edificado envolvente e atendendo ao índice que o Regulamento do Plano Diretor Municipal estabelece no artigo 142.º para as Áreas de Expansão Urbana de Moradias.

A presente Unidade de Execução visa a qualificação do desenho urbano da área a intervir, através de uma solução de conjunto, condição fundamental para a viabilização do aproveitamento edificado das parcelas dos cooperantes, em ordem ao disposto no n.º 1 do artigo 70.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

De acordo com a Carta de Património Cultural, que integra a Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal, o limite nascente da Unidade de Execução dos Carvalhos encontra-se parcialmente inserido na Zona Geral de Proteção do Mosteiro de Pedroso. Nestas circunstâncias foi diligenciada consulta à DRCN - CCCR/N, a qual emitiu parecer favorável em 16/05/2024, condicionado ao cumprimento das condicionantes arqueológicas aquando do licenciamento das futuras operações urbanísticas, isto é, as obras de urbanização e as obras de edificação.

## **6. PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA**

O conjunto dos prédios que integram a Unidade de Execução dos Carvalhos ocupa uma área de 62 773,09 m<sup>2</sup>, conforme reflecte a planta cadastral (Documento 1), pelo que a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é de 50 020,45 m<sup>2</sup>, resultante da aplicação de um índice de 0,8 m<sup>2</sup> e de 0,6 m<sup>2</sup> de área total de construção acima da cota de soleira por cada m<sup>2</sup> de área do prédio, conforme resulta da aplicação relatada no ponto 5 deste parecer.

A planta da solução de referência (Documento 2) reflecte a solução urbanística desenvolvida e destina-se a ilustrar o modelo de ocupação urbana preconizado, não tendo esta solução de referência carácter vinculativo sobre a Operação de Reparcelamento futura e constituindo, conjuntamente com os princípios urbanísticos abaixo elencados e os indicadores constantes da Tabela 2, as linhas gerais da Operação de Reparcelamento futura:

1. Requalificação da Rua Padre Tomás Aquino Silveiras conformando um amplo perfil transversal, incluindo arborização, ciclovia e abrigos para os transportes públicos, em síntese, uma artéria vocacionada para a valorização funcional e formal das novas edificações previstas;
2. Criação de dois arruamentos transversais, a norte da Rua Padre Tomás de Aquino Silveiras, de ligação desta artéria ao recinto da Feira. Um, a entroncar com a Rua da Feira Nova, outro, concluindo o prolongamento da Avenida de Santos Costa;
3. Criação de arruamento transversal, a sul da Rua Padre Tomás de Aquino Silveiras, constituindo o arranque do novo eixo viário de disciplinação da futura ocupação dos terrenos situados no quadrante sul. Neste entendimento, a bolsa de retorno proposta no final desta rua tem carácter provisório;
4. Criação de lotes destinadas a edificação;
5. Criação de quatro parcelas (P1, P2; P3 e P4) destinadas a cedência para o domínio privado da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, estando a Parcela 1 destinada à implantação do novo centro de saúde dos Carvalhos.
6. Criação de parcela (P5) destinada a acerto de extremas, com o terreno confinante a sul.

**Tabela 2**

<b>Parcela</b>	<b>Área máxima de construção</b>	<b>Usos admitidos</b>	<b>Limitações volumétricas ou outras</b>
Lote A1	4.359,32m <sup>2</sup> (a)	Habitação e/ou comércio e serviços	. 3 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta da solução de referência;
Lote A2	5.185,98m <sup>2</sup>	Habitação e/ou comércio e serviços	.6 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta da solução de referência;
Lote B1	4.021,44m <sup>2</sup> (a)	Habitação e/ou comércio e serviços	. 6 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta da solução de referência;
Lote B2.1	7.614,60m <sup>2</sup> (a)	Habitação e/ou comércio e serviços	. 6 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta da solução de referência;
Lote B2.2	5.785,07m <sup>2</sup> (a)	Habitação e/ou comércio e serviços	. 6 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta da solução de referência;
Lote B2.3	6.341,39m <sup>2</sup>	Habitação e/ou comércio e serviços	. 6 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta da solução de referência.
Lote B2.4	6.341,39m <sup>2</sup>	Habitação e/ou comércio e serviços	. 6 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta da solução de referência;
Lote C1	5.185,63m <sup>2</sup>	Habitação e/ou comércio e serviços	. 6 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta da solução de referência;
Lote C2	5.185,63m <sup>2</sup>	Habitação e/ou comércio e serviços	. 6 pisos acima do solo; . Implantação dentro do limite definido na Planta da solução de referência;

**Tabela 3**

<b>Proprietário</b>	<b>Percentagem de participação na unidade de execução</b>
Herança de Judite Adelaide Melo de Sousa	19,09%
Rosa de Jesus Valente Pereira de Melo Alves da Rocha e outros	8,04%
Amélia Fernandina de Melo Barbosa Neves e outros	52,14%
Maria Rosa Pereira de Melo Couto e Abílio José Pereira de Melo Oliveira Couto	20,73%

## 7. DADOS GERAIS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

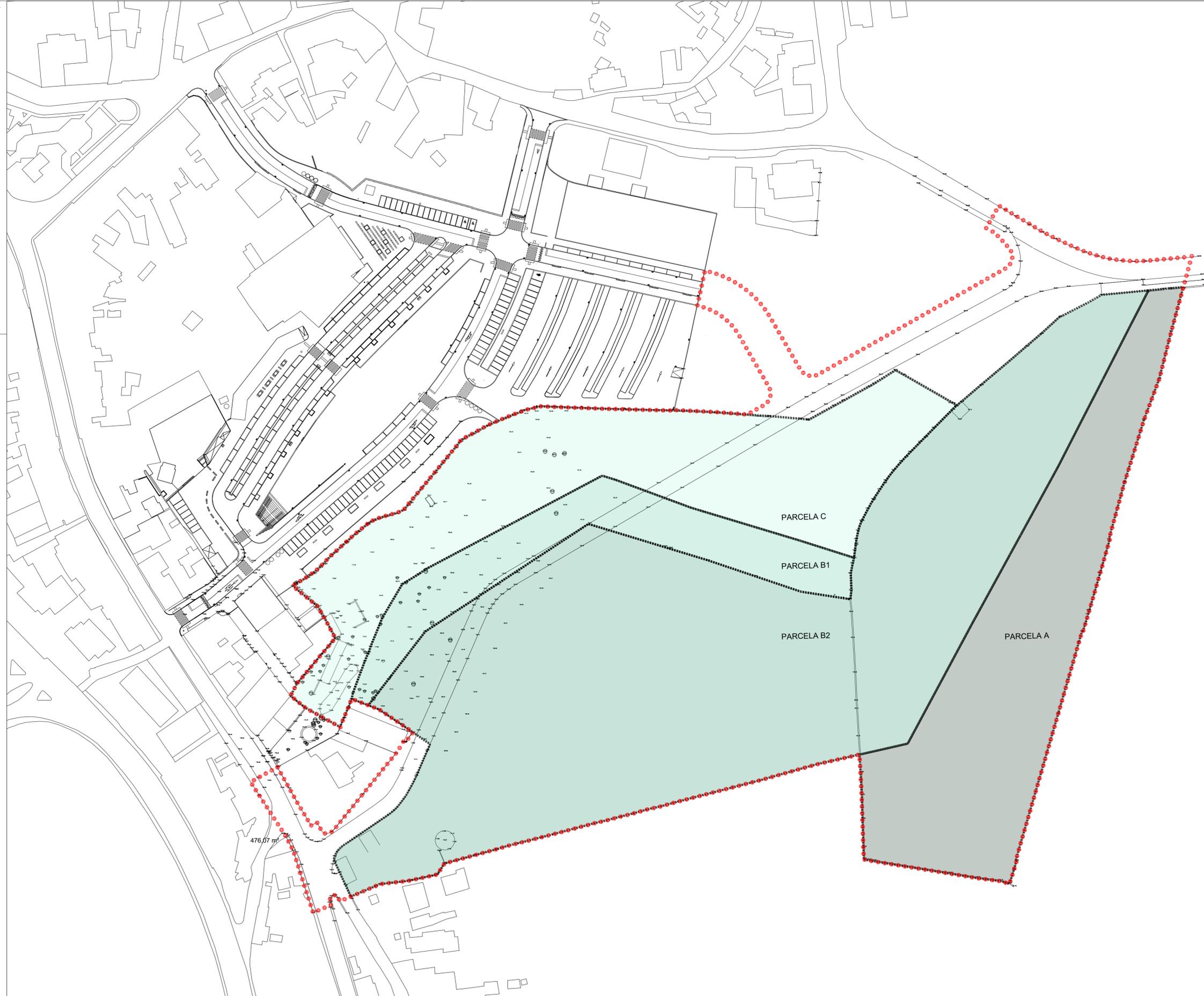
Tabela 4

Localização	União de Freguesias de Santa Marinha e S. Pedro da Afurada
Área Total da Unidade de Execução	70 575,81 m <sup>2</sup>
Áreas dos prédios abrangidos pela unidade de execução	62 773,09 m <sup>2</sup>
Classificação no Plano Diretor Municipal	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista Tipo II; Áreas Urbanizadas Consolidadas de Moradias.
Usos admissíveis	Habituação/comércio/serviços/equipamento/estacionamento
Área bruta de construção máxima	50 020,45 m <sup>2</sup> , resultante da aplicação do índice de edificabilidade média de 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> e 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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 144.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal 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.

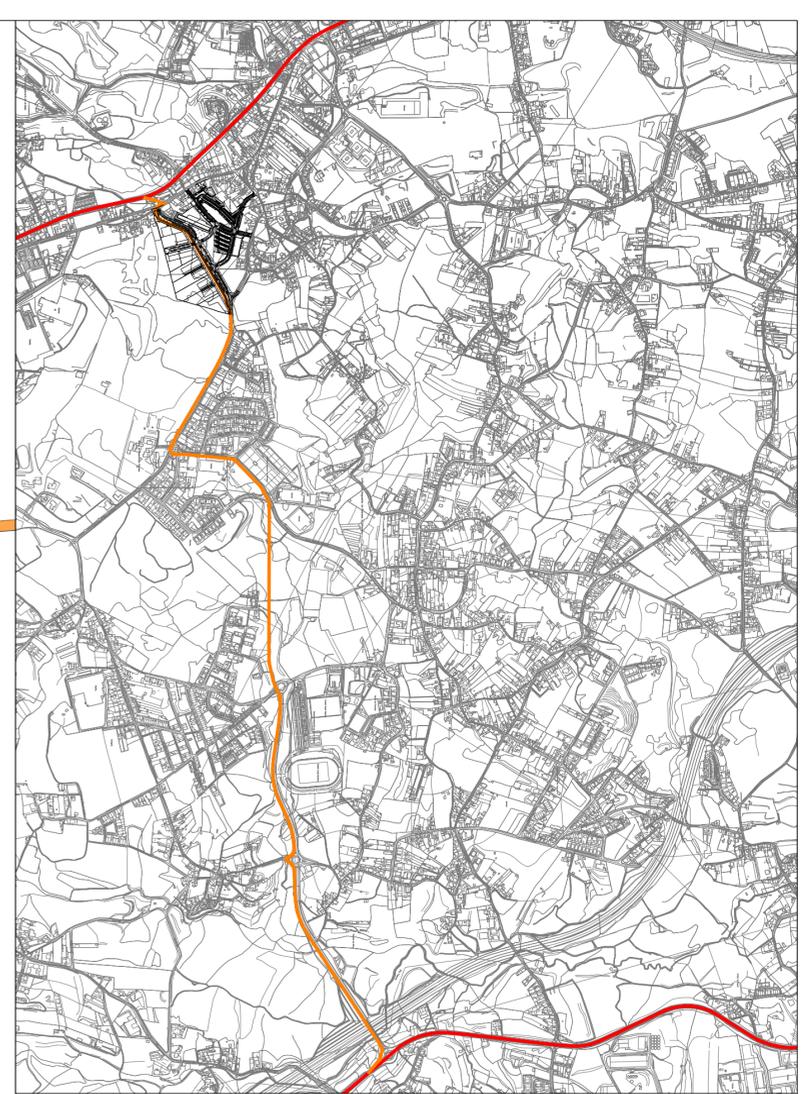
## 8. Documentos

Documento 1 – Planta cadastral da Unidade de Execução dos Carvalhos;  
Documento 2 – Programa Urbanístico desenhado - Planta de Referência;  
Documento 3 – Programa Urbanístico desenhado - Perfis;  
Documento 4 – Programa Urbanístico da Unidade de Execução dos Carvalhos;  
Documento 5 – Fundamentação da Unidade de Execução dos Carvalhos;  
Documento 6 – Minuta do Contrato de Urbanização.

Vila Nova de Gaia, junho de 2024.



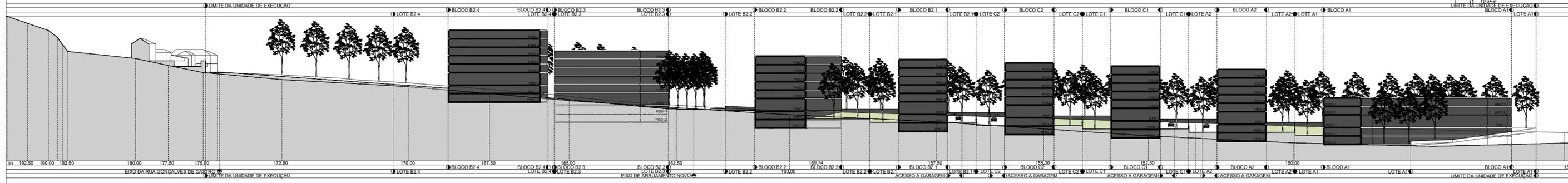
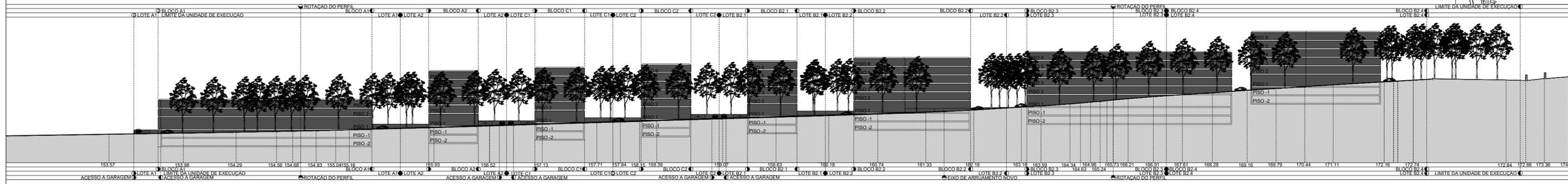
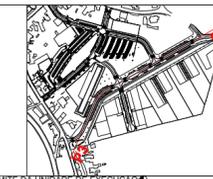
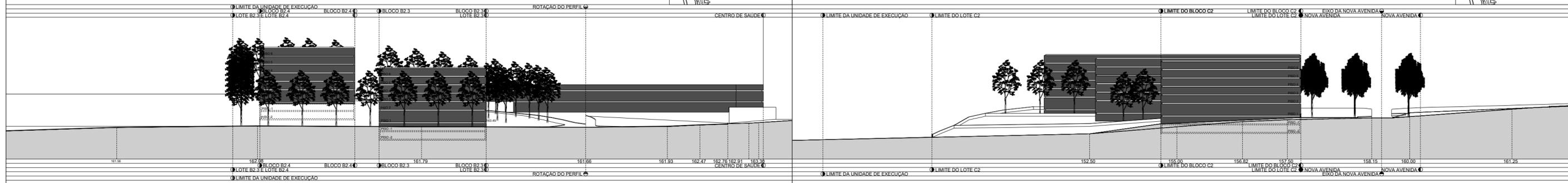
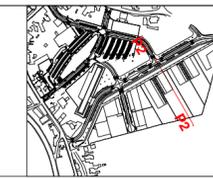
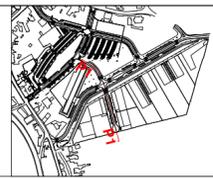
LEGENDA	PARCELA	REGISTO PREDIAL	REGISTO MATRICIAL	ÁREA
	A	OMISSO	ART. 4089 R	11.931,63 m <sup>2</sup>
	B1	PRÉDIO 1692	ART. 4086 R	5.026,80 m <sup>2</sup>
	B2	PRÉDIO 3482	ART. 4087 R	32.850,58 m <sup>2</sup>
	C	PARTE DO PRÉDIO 2548	ART. 6158 R	12.964,08 m <sup>2</sup>
	TOTAL			62.773,09 m <sup>2</sup>



ESTRADA NACIONAL  
CICLOVIA

PARCELA DE ENTRADA	ÁREA DA PARCELA DE ENTRADA	ABC PREVISTA NO PDM ICB 0,8m²/m²	ABC PREVISTA NO PDM ICB 0,6m²/m²	LOTES E PARCELAS ATRIBUÍDOS	ÁREA DOS LOTES E PARCELAS ATRIBUÍDOS	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	CÉRCEA	ABC	ABC TOTAL
A	11 931,63 m²	9 545,30 m²	-----	LOTE A1 LOTE A2	3 829,80 m² 3 925,90 m²	1 453,11 m²	3 PISOS	4 359,32 m²	9 545,30 m²
B1	5 026,80 m²	4 021,44 m²	-----	LOTE B1	2 845,12 m²	670,25 m²	6 PISOS	4 021,44 m²	4 021,44 m²
B2	32 850,58 m²	25 488,38 m² (21 862,0m² x 0,8m²/m²)	594,07 m² (999,12m² x 0,6m²/m²)	LOTE B2.1	4 391,45 m²	1 269,10 m²	6 PISOS	7 614,60 m²	26 082,45 m²
				LOTE B2.2	2 530,89 m²	964,18 m²	6 PISOS	5 785,07 m²	
				LOTE B2.3	3 590,42 m²	1 056,90 m²	6 PISOS	6 341,39 m²	
				LOTE B2.4	2 706,22 m²	1 056,90 m²	6 PISOS	6 341,39 m²	
C	12 964,08 m²	10 371,26 m²	-----	LOTE C1	5 005,46 m²	864,27 m²	6 PISOS	5 185,63 m²	10 371,26 m²
				LOTE C2	4 791,12 m²	864,27 m²	6 PISOS	5 185,63 m²	
-----	-----	-----	-----	PARCELA 1	5 319,72 m²	PARCELA PARA IMPLANTAÇÃO DE CENTRO DE SAÚDE PARCELA SEM CAPACIDADE CONSTRUTIVA	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	PARCELA 2	1 882,97 m²	PARCELA SEM CAPACIDADE CONSTRUTIVA	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	PARCELA 3	4 742,42 m²	PARCELA SEM CAPACIDADE CONSTRUTIVA	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	PARCELA 4	465,84 m²	PARCELA SEM CAPACIDADE CONSTRUTIVA	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	PARCELA 5	482,02 m²	PARCELA SEM CAPACIDADE CONSTRUTIVA DESTINADA A ACERTO DE ESTREMAS	-----	-----	-----
TOTAL	62 773,09 m²	50 020,45 m²	-----	14	46 509,35 m²	-----	-----	-----	50 020,45 m²

- LIMITE TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
- LIMITE DOS LOTES E DAS PARCELAS
- EDIFICAÇÕES
- RODOVIA (BETÃO BETUMINOSO)
- ESTACIONAMENTO (CUBO DE GRANITO DE 0,11X0,11m)
- PASSEIO (PEDRA DE CHÃO DE BETÃO)
- PROMENADE (BETÃO BETUMINOSO PIGMENTADO)
- CICLOVIA (BETÃO BETUMINOSO PIGMENTADO)
- CALDEIRAS (97 ÁRVORES)



 GAUREM		<b>UNIDADE DE ESTUDOS E PROJETOS</b>	 VILA NOVA DE GAIA
<b>REQUERENTE:</b> CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA E OUTROS			
<b>PROCEDIMENTO:</b> UNIDADE DE EXECUÇÃO DOS CARVALHOS			
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> RUA PADRE TOMÁS DE AQUINO SILVARES - UNIÃO DE FREGUESIAS DE PEDROSO E SEIZEZELO			
<b>TÍTULO:</b> PERFIS		<b>ESCALA:</b> 1/1000	
<b>DATA:</b> MAIO/2024		<b>DESENHO:</b> 3	



## **PROGRAMA URBANÍSTICO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

### **Processo n.º 3/PRJ/21**

A Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, requerente da delimitação de Unidade de Execução dos Carvalhos, registada sob o processo n.º 3/PRJ/21, vem por este meio definir o programa urbanístico para o local.

O presente programa urbanístico visa assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso do lugar, mediante a realização de infraestruturas e equipamentos que traduzam o interesse público e as metas de planeamento territorial estabelecidas no Plano Diretor Municipal envolvendo, para este efeito, a Câmara Municipal e os proprietários privados interessados atuam solidariamente com suporte em mecanismos legais que certificam a justa repartição dos seus benefícios e encargos.

Neste caso em particular, a área territorial em estudo abrange genericamente as propriedades livres adjacentes à Rua Padre Tomas de Aquino Silvaes, na União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo.

A presente Unidade de Execução dos Carvalhos decorre do interesse municipal em impulsionar o desenvolvimento deste núcleo urbano garantindo o reforço dos seguintes parâmetros:

- A oferta de equipamentos, concretamente, através da reinstalação do Centro de Saúde dos Carvalhos;
- A oferta de estacionamento público de apoio aos equipamentos locais;
- A definição do modelo urbano regulador da transformação urbanística dos terrenos dos proprietários interessados.

Para esta finalidade foi aprovado em 22 de abril de 2021 o protocolo de colaboração com os proprietários abrangidos, no qual o município se comprometeu à elaboração e a aprovação da presente Unidade de Execução dos Carvalhos.

Vila Nova de Gaia, junho de 2024

## FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DOS CARVALHOS

### PROCESSO N.º 3/PRJ/21

A Unidade de Execução dos Carvalhos (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 norte, pelo recinto da Feira dos Carvalhos, por particular e pela Rua da Igreja; a nascente, por particulares; a sul, por particulares; a poente, pela Rua de Gonçalves de Castro e por particulares; incluindo também infraestruturas de domínio público municipal, da União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo. O relevo caracteriza-se por declives apreciáveis, quer na direcção Nascente / Poente, quer na direcção Norte / Sul.

A Rua Padre Tomás de Aquino Silves constitui um vetor importante da mobilidade entre a malha nascente e poente do aglomerado principal da Freguesia de Pedroso. Este tecido edificado envolvente ao limite da Unidade de Execução conforma uma significativa densidade edificada e multiplicidade de usos instalados.

A presente unidade de execução surge na sequência do interesse municipal no desenvolvimento do território abrangido, concretizando as metas do Plano Diretor Municipal, através das pretensões urbanísticas dos proprietários e da oferta de equipamento de cuidados de saúde e de estacionamento automóvel, na via pública.

O conjunto dos prédios que integram a Unidade de Execução ocupa uma área de 62 773,09 m<sup>2</sup>, pelo que a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é de 50 020,45m<sup>2</sup>, resultante da aplicação dos índices de 0,8 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> e 0,6 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de área total de construção acima da cota de soleira por cada m<sup>2</sup> de área do prédio, conforme resulta do Plano Diretor Municipa.

No perímetro da Unidade de Execução definiram-se graficamente (Documentos 2 e 3), as principais características da transformação urbana deste território:

1. Requalificação da Rua Padre Tomás Aquino Silves conformando um amplo perfil transversal, incluindo arborização, ciclovia e abrigos para os transportes públicos, em síntese, uma artéria vocacionada para a valorização funcional e formal das novas edificações previstas;

2. Criação de dois arruamentos transversais, a norte da Rua Padre Tomás de Aquino Silves, de ligação desta artéria ao recinto da Feira. Um, a entroncar com a Rua da Feira Nova, outro, concluindo o prolongamento da Avenida de Santos Costa;

3. Criação de arruamento transversal, a sul da Rua Padre Tomás de Aquino Silves, constituindo o arranque do novo eixo viário de disciplinação da futura ocupação dos terrenos situados no quadrante sul. Neste entendimento, a bolsa de retorno proposta no final desta rua tem carácter provisório;

4. Criação de lotes destinadas a edificação;

5. Criação de quatro parcelas (P1, P2; P3 e P4) destinadas a cedência para o domínio privado da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, estando a Parcela 1 destinada à construção do novo centro de saúde dos Carvalhos.

6. Criação de parcela (P5) destinada a acerto de extremas, com o terreno confinante a sul.

Estas inovações urbanas beneficiam, do ponto de vista funcional, da proximidade das numerosas redes de infraestruturas instaladas nos arruamentos existentes na envolvente.

Esta unidade de execução localiza-se no aglomerado principal da Freguesia de Pedroso constituindo uma 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 Diretor Municipal.

Vila Nova de Gaia, junho de 2024.

DOCUMENTO 6

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

[MINUTA]

ENTRE:

**Primeiro Outorgante – Município de Vila Nova de Gaia**, Pessoa Coletiva com o número de contribuinte 505 335 018, com sede na rua Álvares Cabral, 4400- 117 Vila Nova de Gaia, aqui representada pelo seu Presidente Eduardo Vítor Rodrigues, com poderes para o ato; -----

E

**Segundo Outorgante – Américo de Sousa Moreira**, Pessoa Singular com o número de contribuinte 100 831 770, casado com Maria das Dores Cardoso Lima de Sousa Moreira, Pessoa Singular com o número de contribuinte 100 831 770, no regime de comunhão geral, portador do Bilhete de Identidade n.º 1979821, emitido em 08/08/1997, pelos SIC do Porto com validade vitalícia, ambos residentes na Rua Lopo Soares de Albergaria, nº 41, 4100 Porto, que outorga, **por si e na qualidade de procurador do seu cônjuge**.-----

E

**Terceiros Outorgantes – “Herdeiros de Odete Zélia Lofgren Valente”**:-----

**Rosa de Jesus Valente Pereira de Melo Alves da Rocha**, titular do cartão de cidadão n.º 01789335 6zy6, válido até 16.08.2029, contribuinte fiscal n.º 101 718 446, casada no regime da comunhão de adquiridos com António Fernando Machado Alves da Rocha, titular do cartão de cidadão n.º 00976417 8zz5, válido até 26.01.2021, contribuinte fiscal n.º 101 718 462, residentes na Rua do Padrão n.º 45, 4415-284, Lugar dos Carvalhos, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

**Maria Lúcia Valente Pereira de Melo Ferreira**, titular do cartão de cidadão n.º 02734170 4zy4, válido até 09.01.2030, contribuinte fiscal n.º 122 410 688, casada no regime da comunhão de adquiridos com António Manuel Ferreira Augusto, titular do cartão de cidadão n.º 02208234 4zy3, válido até 16.04.2022, contribuinte fiscal n.º 148 195 865, residentes na Rua Brito Pais n.º 37 R/CH, 2775-172, Parede;-----

**José Miguel Valente Pereira de Melo**, titular do cartão de cidadão n.º 07783498 4zy1, válido até 29.05.2028, contribuinte fiscal n.º 178 658 030, casado no regime da comunhão de adquiridos com Maria da Conceição Barbosa Ribeiro, titular do cartão de cidadão n.º 09387985 7zy2, válido até 07.09.2021, contribuinte fiscal n.º 203 092 449, residentes na Rua Padre Tomás de Aquino Silveiras n.º 485, 2º esquerdo, 4415-286, Lugar dos Carvalhos, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

**Herança de Carlos Valdemar Valente Pereira de Melo**, aqui representada pelos seus únicos herdeiros:-----

**Maria Júlia Guerner Fernandes Moreira Melo**, titular do cartão de cidadão n.º 1938565, válido até 09.04.2020, contribuinte fiscal n.º 153 765 267, viúva, residente na Rua Gonçalves de Castro n.º 283, 2º esquerdo, 4415-286, Lugar dos Carvalhos, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

**Rui Jorge Guerner Fernandes Moreira Melo**, titular do cartão de cidadão n.º 02723923, válido até 20.04.2020, contribuinte fiscal n.º 227 404 149, casado no regime da comunhão de adquiridos com Cláudia Simão Xavier, residentes na Praceta do Bagaço n.º 168, na Freguesia de Grijó, Vila Nova de Gaia que outorga por si e na qualidade de procurador de **Cristina Valente Moreira Melo Cal**, titular do cartão de cidadão n.º 12535913, válido até 23.03.2021, contribuinte fiscal n.º 230 134 786, casada no regime da comunhão de adquiridos com Tiago Filipe Pereira de Cal, residentes na Rua 9 Allée Luis Chevrolet, 91150, Suresnes, França;-----

E

**Quartos Outorgantes: “Herdeiros de Amélia Pereira de Oliveira”**:-----

**José António Soares Melo**, casado em regime de comunhão de adquiridos com Maria Margarida Pimenta de Azevedo Campos, natural da freguesia de Mafamude, concelho de Vila Nova de Gaia, contribuinte n.º 148513670, titular do cartão de cidadão n.º 03307647 2 ZY7, válido até 11/10/2021, residente na Praceta Senhor dos Aflitos n.º 88, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;

**Jesuína Amélia Soares de Melo**, casada em regime de comunhão de adquiridos com Joaquim Pacheco de Castro, natural da freguesia de Mafamude, concelho de Vila Nova de Gaia, contribuinte n.º 119563061, titular do cartão de cidadão n.º 03463125 9 ZX6, válido até 19/06/2030, residente em Praceta Senhor dos Aflitos n.º 78, união das freguesias Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia que outorga por si e na qualidade de procuradora de:-----

**a) Maria Alice da Conceição Soares Melo**, viúva, natural da freguesia de Arrifana, concelho de Santa Maria da Feira, contribuinte n.º 107266784, titular do Bilhete de Identidade n.º 1945243, emitido em 14/03/1996, pelos SIC de Lisboa, com validade vitalícia, residente na Rua do Padrão n.º 166 – 2.º Esq., união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

**b) Maria Jorge Soares Melo**, casada no regime de comunhão de adquiridos com Luís Paulo de Sousa Andrade, natural da freguesia de Pedroso, concelho de Vila Nova de Gaia, contribuinte n.º 181305291, titular do cartão de cidadão n.º 06991434 6 ZY3, válido até 13/01/2021, residente em Rua do Padrão n.º 166 – 2.º esq., união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

**Maria Fernanda Pereira de Melo**, viúva, natural da freguesia de Pedroso, concelho de Vila Nova de Gaia, contribuinte n.º 154576450, titular do Bilhete de Identidade n.º 6745778, emitido em 19/09/1997, pelos SIC de Lisboa, com validade vitalícia, residente em Rua António Fernandes de Castro n.º 157, Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia, aqui representada, na qualidade de procurador, por **Francisco de Assis de Melo e Silva**, solteiro, natural da freguesia de Massarelos, concelho do Porto, contribuinte n.º

148650376, titular do cartão de cidadão n.º 05801854 9 ZY0, válido até 14/08/2021, residente em Rua António Fernandes de Castro n.º 157, Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia;-----

**Herança de Manuel Domingues Monteiro e Silva**, aqui representada pelos únicos herdeiros, MARIA FERNANDA PEREIRA DE MELO, viúva do *de cujus* acima identificada, e pelos respetivos filhos:-----

a) **Manuel António Melo e Silva**, casado no regime de comunhão de adquiridos com Francisca Gonçalves de Souza Silva, natural da freguesia de Vilar de Andorinho, concelho de Vila Nova de Gaia, contribuinte n.º 154576425, titular do cartão de cidadão n.º 033327747 5 ZZ5, válido até 11/09/2028, residente em Rua António Fernandes de Castro n.º 157, Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia;-----

b) **Francisco de Assis de Melo e Silva**, solteiro, natural da freguesia de Massarelos, concelho de Porto, contribuinte n.º 148650376, titular do cartão de cidadão n.º 05801854 9 ZY0, válido até 14/08/2021, residente em Rua António Fernandes de Castro n.º 157, Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia, que outorga por si e na qualidade de procurador de **Maria da Natividade de Melo e Silva Henriques**, casada no regime de comunhão de adquiridos com José Joaquim Ribeiro Henriques, natural da freguesia de Vilar de Andorinho, concelho de Vila Nova de Gaia, contribuinte n.º 182903141, titular do cartão de cidadão n.º 07376161 3 ZY2, válido até 06/09/2021, residente na Rua Domingues de Albuquerque n.º 55, Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia;-----

c) **Daniel José de Melo e Silva**, casado no regime de comunhão de adquiridos com Maria de Fátima Oliveira Catarino Silva, natural da freguesia de Vilar de Andorinho, concelho de Vila Nova de Gaia, contribuinte n.º 168457911, titular do cartão de cidadão n.º 06532237 1 ZY5, válido até 02/01/2030, residente em Praceta Alferes Pereira n.º 78 H-126, Vila Nova de Gaia;-----

**Amélia Fernandina de Melo Barbosa Neves**, casada com Francisco António Mendes Neves, natural da freguesia de Pedroso, concelho de Vila Nova de Gaia, contribuinte n.º 145570630, titular do cartão de cidadão n.º 07259261 3 ZZ7, válido até 30/01/2022, residente em Avenida Pedro Hispano n.º 66, união das freguesias de Pedroso, Vila Nova de Gaia;-----

E

**Quinta Outorgante – “Herdeiros de Judite Adelaide Melo de Sousa”**:-----

**Maria Judite Melo de Sousa Castro**, Pessoa Singular, com o número de contribuinte 153 492 791, titular do cartão de cidadão n.º 03480154 5 ZY0, válido até 27/02/2029, residente na Rua Gonçalves de Castro n.º 414, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

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 62 773,09 m<sup>2</sup>, pelo que a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é de 50 020,45 m<sup>2</sup>, resultante da aplicação dos índices de 0,8 m<sup>2</sup> e 0,6 m<sup>2</sup> de área total de construção acima da cota de soleira por cada m<sup>2</sup> de área do prédio, conforme resulta das prescrições do Plano de Diretor Municipal;-----

b) A Primeira Outorgante tutela o espaço público existente que integra a Delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos, devido à necessidade de garantir a adequada articulação destas áreas com os novos espaços público gerados pela solução urbanística de conjunto; -----

c) O Segundo Outorgante e seu cônjuge são ambos donos e legítimos possuidores do prédio rústico sito no Lugar dos Carvalhos, da extinta freguesia de Pedroso, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº 2548, e inscrito na matriz respetiva sob o artigo rústico 6158 da união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, correspondente à Parcela C, com a área de 12 964,08 m<sup>2</sup>, como tal identificada e delimitada na designada “Planta dos cadastros – Desenho 1”, que consta do Anexo 6 do parecer técnico da proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos;-----

d) Os Terceiros Outorgantes são todos na qualidade de donos e legítimos possuidores do prédio rústico sito no Lugar de Carvalhos de Baixo, extinta freguesia de Pedroso, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº 1692, e inscrito na matriz respetiva sob o artigo rústico 3227, correspondente à Parcela B1, com a área de 5 026,80 m<sup>2</sup>, como tal identificada e delimitada na designada “Planta dos cadastros – Desenho 1”, que consta do Anexo 6 do parecer técnico da proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos;-----

e) Os quartos Outorgantes são todos únicos donos e legítimos possuidores do prédio rústico sito no Lugar dos Carvalhos de Baixo, da extinta freguesia de Pedroso, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº 3482, e inscrito na matriz respetiva sob o artigo rústico 3229, correspondente à Parcela B2, com a área de 32 850,58 m<sup>2</sup>, como tal identificada e delimitada na designada “Planta dos cadastros – Desenho 1”, que consta do Anexo 6 do parecer técnico da proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos;-----

f) A quinta Outorgante, na qualidade de dona e legítima possuidora do prédio rústico sito em Carvalhos, da extinta freguesia de Pedroso, concelho de Vila Nova de Gaia, omissa no Registo Predial de Vila Nova de Gaia e inscrito na matriz respetiva sob o artigo n.º 4089, correspondente à Parcela A, com a área de 11 931,63 m<sup>2</sup>, como tal identificada e delimitada na designada “Planta dos cadastros – Desenho 1”, que consta do Anexo 6 do parecer técnico da proposta de delimitação da Unidade de Execução dos Carvalhos;-----

g) 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; -----

h) Todos os prédios acima mencionados encontram-se apoiados na Rua Padre Tomás de Aquino Silveiras e na Rua da Igreja, em área abrangida pelo Plano Diretor Municipal publicado em Diário da República, 2.ª Série – N.º 155 - 12 de agosto de 2009, através do Aviso n.º 14327/2009; -----

i) Do Plano Diretor Municipal consta a delimitação da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG PD2 - Quinta do Mosteiro e Envolvente), que tem como objetivos: -----

**“52 – UOPG PD2 – Quinta do Mosteiro e envolvente-----**

**52.1. Objectivos:-----**

**a) Enquadrar o mosteiro de Pedroso;-----**

**b) Promover ligação viária entre a EN1, a zona central dos Carvalhos e a VL5;-----**

**c) Disciplinar a forma urbana, assegurando a integração dos espaços públicos e dos equipamentos necessários tendo em conta quer os valores ambientais quer os valores patrimoniais existentes;**

**d) Preservar o arvoredado mais significativo na perspectiva do enquadramento ao Mosteiro.-----**

**52.2. Parâmetros urbanísticos:-----**

**Os parâmetros urbanísticos a adoptar para esta área são os constantes da Carta de Qualificação do solo.-----**

**52.3. Forma de execução:-----**

**Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano(s) de Pormenor ou Unidade(s) de Execução.”-----**

j) O Segundo Outorgante, os Terceiros Outorgantes, os Quartos Outorgantes e a Quinta Outorgante pretendem urbanizar os seus prédios, melhor identificados nos Considerando c), d), e) e f), respectivamente; -----

k) A Primeira Outorgante pretende a cedência do terreno necessário à construção do edifício destinado ao centro de saúde dos Carvalhos, nos prédios referido nos Considerandos c), d) e e), na sequência do Protocolo de Colaboração Para a Construção do Novo Centro de Saúde dos Carvalhos e Elaboração da Unidade de Execução dos Carvalhos elaborado em 22 de Abril de 2021; -----

l) 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 a 170.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); -----

m) A presente Unidade de Execução surge na sequência do interesse municipal na concretização do Plano Diretor Municipal, particularmente o reforço da dotação de equipamentos, através da implantação do novo edifício do centro de saúde dos Carvalhos e das pretensões urbanísticas dos proprietários; -----

n) 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 Diretor Municipal, publicado em Diário da República, 2.ª Série – N.º 155 - 12 de agosto de 2009, através do Aviso n.º 14327/2009; -----

o) 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 PD 2 – Quinta do Mosteiro e Envolvente e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetas 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 c), d), e) e f). -----

#### **TERCEIRA**

1 – A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, tendo como principais objetivos a requalificação da Rua Padre Tomás de Aquino Silves, a criação de arruamentos transversais a esta artéria, a construção de edifício destinado ao novo centro de saúde de Carvalhos e a construção de edifícios destinados a usos mistos e estacionamento. -----

2 – As peças escritas e desenhadas correspondentes à delimitação da Unidade de Execução, acompanham a proposta de que este documento faz parte, nomeadamente os seus anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14 e 15. -----

#### **QUARTA**

1 – O Segundo, Terceiros, Quartos e Quinta Outorgantes aceitam integrar os respectivos prédios, devidamente identificados nas alíneas c), d), e) e f) dos considerandos, na área de intervenção da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento;-----

2 – 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, a submissão do respetivo pedido de licenciamento e outros atos administrativos que se revelem necessários para a concretização dos objectivos da Unidade de Execução e do Plano Diretor Municipal;-----

3 – Todos 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 dos lotes e/ou parcelas que respetivamente lhes são destinados, aquando do registo da Operação de Reparcelamento na Autoridade Tributária e Aduaneira e na Conservatória do Registo Predial; -----

4 – O Segundo, Terceiros, Quartos e Quinta Outorgantes assumem as despesas das taxas municipais e demais encargos necessários à concretização da Operação de Reparcelamento, na proporção da capacidade construtiva dos lotes que lhe ficam atribuídos;-----

3 – O Primeiro Outorgante assume as despesas dos projectos e das obras de urbanização.-----

#### **QUINTA**

1 - De acordo com o artigo 142.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM), os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização (IMU), a Cedência Média (Cmed) e a repartição dos custos de urbanização.-----

No presente caso, os valores numéricos do Índice Médio de Utilização e da Cedência Média serão obtidos da seguinte forma:-----

a) Índice Médio de Utilização: é a média ponderada dos índices de construção brutos estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa, expressa em metros quadrados de área bruta de construção por metro quadrado de terreno;-----

b) Cedência Média: é a correspondente à estabelecida no artigo 144º do PDM;-----

2 – De acordo com o artigo 143.º do RPDM é fixado, para cada um dos prédios, um direito abstracto de construir, que se designa por Edificabilidade Média, dado pelo produto do Índice Médio de Utilização pela área do mesmo prédio;-----

3 – O índice médio de utilização, nos termos em que se apresenta a solução urbanística da Unidade de Execução é de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultante de uma área total de construção, acima da cota de soleira, de 50 020,45 m<sup>2</sup> e de uma área total do conjunto de prédios abrangidos de 62 773,09 m<sup>2</sup>. -----

#### **SEXTA**

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

1 – Ao Primeiro Outorgante, as Parcelas 1, 2, 3 e 4 destinadas ao domínio privado do município, salientando-se que todas estas parcelas não têm capacidade construtiva;-----

2 – Ao Segundo Outorgante, os lotes C1 e C2, destinados a edifícios com usos de estacionamento, habitação e/ou serviços e/ou comércio, cada qual com a área máxima de construção de 5 185,63 m<sup>2</sup>. A Parcela 5 destinada a acerto de estremas (ampliação de logradouro) e sem capacidade construtiva;-----

3 – Aos terceiros Outorgantes, o lote B1 destinado a edifício com usos de estacionamento, habitação e/ou serviços e/ou comércio, com área máxima de construção acima da cota de soleira de 4 021,44 m<sup>2</sup>;

4 – Aos Quartos Outorgantes, os lotes B2.1, B2.2, B2.3 e B2.4, destinados para edifícios com usos de estacionamento, habitação e/ou serviços e/ou comércio, com área máxima de construção acima da cota de soleira de 7 614,60 m<sup>2</sup>; 5 785, 07 m<sup>2</sup>, 6 341,39 m<sup>2</sup>, 6 341,39 m<sup>2</sup>, respectivamente; -----

5 – À Quinta Outorgante, os lotes A1 e A2 destinados a edifícios com usos de estacionamento, habitação e/ou serviços e/ou comércio, com área máxima de construção de 4 359,32 m<sup>2</sup> e 5 185,98 m<sup>2</sup>, respectivamente.-----

#### **SÉTIMA**

1 – Não haverá lugar a compensações, nos casos em que, por opção do promotor, as edificações não esgotem a área máxima de construção admitida, uma vez que a solução urbanística de referência salvaguarda o índice de construção de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.-----

#### **OITAVA**

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, na sua mais recente redação 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.-----

#### **NONA**

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

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 PRIMEIRA

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:-----

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia: Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia-----

b) Segundo Outorgante:-----

Américo de Sousa Moreira, casado com Maria das Dores Cardoso Lima de Sousa Moreira: Rua Lopo Soares de Albergaria, nº 41, 4100 Porto;-----

c) Terceiros Outorgantes:-----

Rosa de Jesus Valente Pereira de Melo Alves da Rocha: Rua do Padrão n.º 45, 4415-284, Lugar dos Carvalhos, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

Maria Lúcia Valente Pereira de Melo Ferreira : Rua Brito Pais n.º 37 R/CH, 2775-172, Parede;-----

José Miguel Valente Pereira de Melo: Rua Padre Tomás de Aquino Silves n.º 485, 2º esquerdo, 4415-286, Lugar dos Carvalhos, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

Maria Júlia Guerner Fernandes Moreira Melo: Rua Gonçalves de Castro n.º 283, 2º esquerdo, 4415-286, Lugar dos Carvalhos, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;

Rui Jorge Guerner Fernandes Moreira Melo: Praceta do Bagaço n.º 168, na Freguesia de Grijó, Vila Nova de Gaia;-----

d) Quartos Outorgantes:-----

José António Soares Melo: Praceta Senhor dos Aflitos n.º 88, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

Jesuína Amélia Soares de Melo: Praceta Senhor dos Aflitos n.º 78, união das freguesias Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

Maria Alice da Conceição Soares Melo: Rua do Padrão n.º 166 – 2.º Esq., união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

Maria Jorge Soares Melo: Rua do Padrão n.º 166 – 2.º esq., união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, Vila Nova de Gaia;-----

Maria Fernanda Pereira de Melo: Rua António Fernandes de Castro n.º 157, Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia;-----

Manuel António Melo e Silva: Rua António Fernandes de Castro n.º 157, Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia;-----

Francisco de Assis de Melo e Silva: Rua António Fernandes de Castro n.º 157, Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia;-----

Daniel José de Melo e Silva: Praceta Alferes Pereira n.º 78 H-126, Vila Nova de Gaia;-----

Amélia Fernandina de Melo Barbosa Neves: Avenida Pedro Hispano n.º 66, união das freguesias de Pedroso, Vila Nova de Gaia;-----

e) Quinta Outorgante: -----

Maria Judite Melo de Sousa Castro: Rua Gonçalves de Castro n.º 414, união das freguesias de Pedroso e Seixezelo, 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 SEGUNDA

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 26 dias do mês de fevereiro de 2024, em Vila Nova de Gaia, em 5 (cinco) exemplares com valor de original, destinando-se um a cada Parte. -----

**Primeira Outorgante, Município de Vila Nova de Gaia**

\_\_\_\_\_  
(Eduardo Vítor Rodrigues)

**Segundo Outorgante,**

\_\_\_\_\_  
(Américo de Sousa Moreira )

**Terceiros Outorgantes (Herdeiros de Odete Zélia Lofgren Valente),**

\_\_\_\_\_  
(Rosa de Jesus Valente Pereira de Melo Alves da Rocha)

\_\_\_\_\_  
(Maria Lúcia Valente Pereira de Melo Ferreira)

\_\_\_\_\_  
(José Miguel Valente Pereira de Melo)

\_\_\_\_\_  
(Maria Júlia Guerner Fernandes Moreira Melo)

\_\_\_\_\_  
(Rui Jorge Guerner Fernandes Moreira Melo)

**Quartos Outorgantes (Herdeiros de Amélia Pereira de Oliveira),**

\_\_\_\_\_  
(José António Soares Melo)

---

(Jesuína Amélia Soares de Melo)

---

(Maria Fernanda Pereira de Melo)

---

(Manuel António Melo e Silva)

---

(Francisco de Assis de Melo e Silva)

---

(Daniel José de Melo e Silva)

---

(Amélia Fernandina de Melo Barbosa Neves)

**Quinta Outorgante,**

---

(Maria Judite Melo de Sousa Castro )