



Despacho do Chefe de divisão

Despacho do Diretor de
departamentoDespacho do Vereador
responsável

Louvando.

Seria promovida a divulgação do
tratamento nos termos da Instrução
G.A. Presentada.

3.1.20

asm
06.01.2020

NIPG: 729/20

Referência: PLANEAMENTO - 2020 - 3 (UOPG-UNIDADEEXECUCAOSILVARES-PUBLICITAÇÃO SITIOMUNICIPAL)

Assunto: unidade de execução inserida na unidade operativa de planeamento e gestão nº 2, Silvares (plano diretor municipal) – CONCLUSÃO DO PROCESSO

Requerente: departamento de desenvolvimento do território

Data: 03 janeiro '20

Refere-se a presente informação técnica à unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG), designada como número 2 em sede de plano diretor municipal (PDM) para a freguesia de Silvares, e ao processo e forma da sua respetiva materialização administrativa e física.

Do desenvolvimento do processo, verifica-se:

1. Aprovação da unidade de execução por parte do órgão executivo em reunião datada de 09 dezembro '19;
2. Realização da discussão pública por um período não inferior a 22 dias (com anúncio prévio de 5 dias) sobre a unidade de execução, não se registando qualquer participação e consequente alteração à proposta apresentada e submetida ao órgão Executivo;
3. Aprovação da unidade de execução por parte do órgão deliberativo municipal em reunião datada de 18 dezembro '19;

Assim, e face ao exposto, entende-se que a unidade de execução em causa encontra-se formalizada e "em vigor", devendo, em nome da partilha do trabalho de planeamento e das soluções urbanísticas perspetivadas, ser divulgada e disponibilizada no sítio municipal, pelo que deverão os elementos necessários à sua compreensão serem remetidos ao serviço municipal competente de gestão do sítio municipal para os procedimentos necessários e convenientes.

Em anexo, e como elementos integrantes e úteis para a compreensão da unidade de execução:

1. Minuta do contrato de urbanização que suportará a concretização da unidade de execução (nomeadamente, sua componente infraestrutural (viária)), respetiva aprovação pelos órgãos municipais e que contempla o documento enquadrador e delimitação da unidade de execução;
2. Edital de discussão pública (diário da república) e síntese informativo do respetivo resultado das participações;



3. Informação que sustenta a proposta de aprovação da unidade de execução ao órgão deliberativo e deliberação municipal sobre a mesma aprovação;

Filipe Fontes, arquiteto, técnico superior



Minuta do contrato de urbanização que suportará a concretização da unidade de execução (nomeadamente, sua componente infraestrutural (viária)), respetiva aprovação pelos órgãos municipais e que contempla o documento enquadrador e delimitação da unidade de execução



CERTIDÃO

Para os devidos e legais efeitos certifico que a Assembleia Municipal de Guimarães, na sessão extraordinária realizada no dia dezoito de dezembro de dois mil e dezanove, onde estiveram presentes oitenta e cinco, dos noventa e sete membros que a constituem, deliberou aprovar, por maioria, a proposta designada por “Urbanismo – Contrato de Urbanização – Unidade de Execução de Silvares”, aprovada pelo Órgão Executivo em sua reunião realizada no dia nove de dezembro de dois mil e dezanove. -----

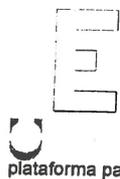
Mais certifica que a Ata foi aprovada em minuta, por maioria. -----

Por ser verdade e me ter sido pedida, passo a presente certidão, que assino e autentico com o selo branco em uso nesta Assembleia Municipal. -----

Assembleia Municipal de Guimarães, 19 de dezembro de 2019

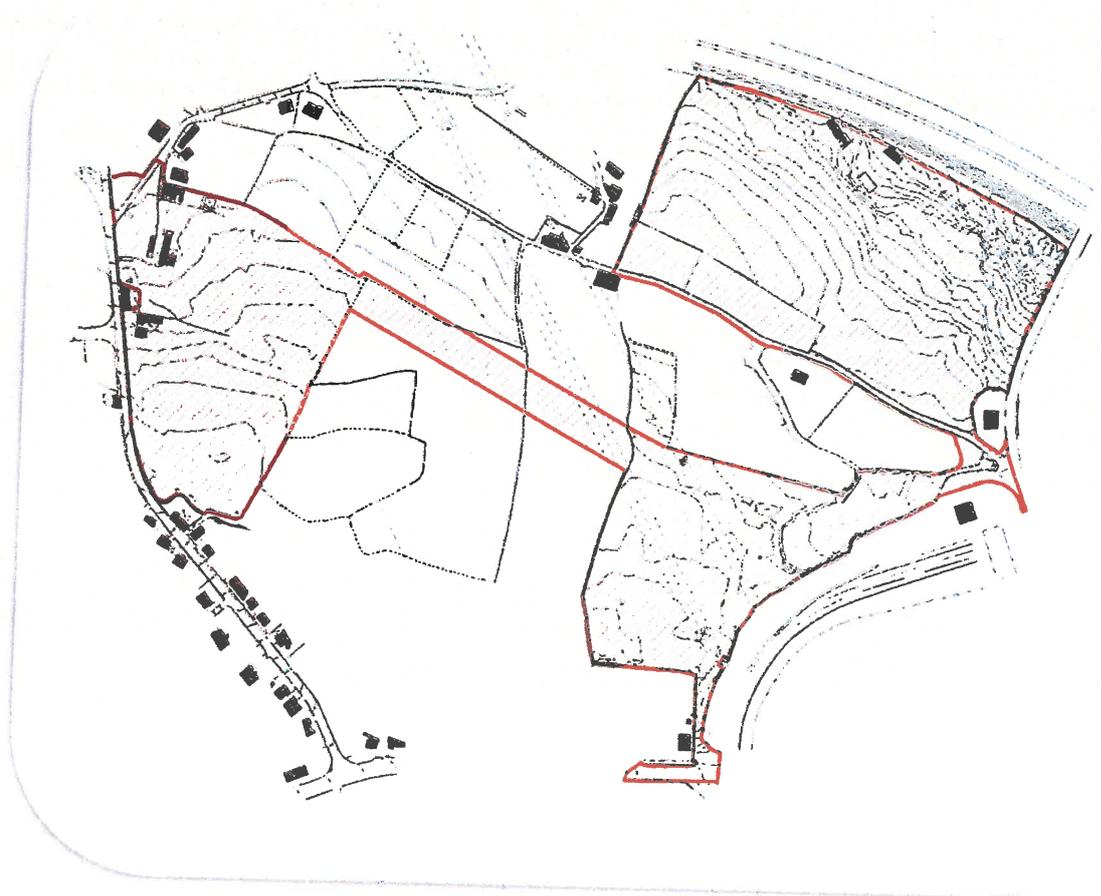
O Presidente da Assembleia Municipal,


(José João Torrinha Martins Bastos)



plataforma para a terciarização de Silvares

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
contrato de urbanização - minuta
dezembro '19
1 | 1



CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

(Unidade de Execução da Área Nascente do Nó de Silvares da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 2 - Plataforma para a terciarização de Silvares - Celebrado nos termos do disposto no artigo 150º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio)

___ No dia ___ do mês de _____ de dois mil e dezanove, nesta cidade de Guimarães, e na Divisão _____ do Município de Guimarães, perante mim, _____, Chefe da referida Divisão, servindo de Oficial Público para lavrar o presente contrato, conforme despacho do respetivo Presidente da Câmara Municipal de ___ de ___ de ___, compareceram como outorgantes: _

___ PRIMEIRO: MUNICÍPIO DE GUIMARÃES, Pessoa Coletiva de Direito Público n.º 505 948 605, com sede no Largo Cónego José Maria Gomes, cidade de Guimarães, código postal 4804-532 Guimarães, neste ato representado por DOMINGOS BRANGANÇA na qualidade de Presidente da Câmara Municipal e com poderes para o ato, doravante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE. _____

___ SEGUNDOS: _____

___ a) SOFONTE, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A., NIPC 502 887 052, com sede na Rua de Baiona, n.º 487, na freguesia de Vilarinho, Concelho de Santo Tirso, neste ato representado pelo administrador _____, doravante designado por SEGUNDO OUTORGANTE; _____

___ b) J.O.M., LDA., NIPC 502 119 624, com sede na Rua de São João Baptista, n.º 3886, na freguesia de Ponte, concelho de Guimarães, neste ato representado pelo sócio gerente _____, doravante designado por TERCEIRO OUTORGANTE; _____

___ c) CREIXOAUTO – COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES, S.A., NIPC 502 264 721, com sede na Rua Miradouro de Baixo, na freguesia de Creixomil, concelho de Guimarães, neste ato representado pelo administrador _____ com poderes para o ato doravante designado por QUARTO OUTORGANTE; _____

___ d) GRUPO CASAIS S.A., NIPC *** ***, com sede na Rua *****, na freguesia de *****, concelho de *****, neste ato representado pelo administrador _____ com poderes para o ato doravante designado por QUINTO OUTORGANTE. _____

___ Os segundo, terceiro, quarto e quinto outorgantes, em conjuntos, como os PROMOTORES. _____

___ Considerando que: _____

___ I- O artigo 93º do Plano Diretor Municipal de Guimarães (doravante PDM) refere que “*As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) (...) correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a sua concretização no âmbito territorial, correspondendo a espaços de intervenção cujas características exigem um tratamento mais detalhado ao nível de planeamento e gestão urbanística*”; _____

___ II- O artigo 94º nº 1 alíneas a) e b) do PDM refere que “*Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada uma delas, as UOPG têm os seguintes objetivos gerais*”: _____

___ a) *As UOPG, visam assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos pelos limites físicos da área efetiva a sujeitar a intervenção urbanística*; _____

___ b) *Promover a qualificação do espaço urbano através de soluções de*

conjunto equilibradas”; _____

___ III- O nº 3 da mesma norma refere que “*As UOPG encontram-se delimitadas na planta de ordenamento do PDM, conforme os níveis de aglomeração e polaridade: (...) UOPG 2 — Plataforma para a terciarização de Silvaes (...)*”; _____

___ IV- O artigo 97º do PDM, respeitante à UOPG 2 - Plataforma para a terciarização de Silvaes, refere que “*O objetivo desta UOPG persegue o esforço de programação do território visando um duplo objetivo: a criação de uma área dedicada à terciarização, logística e comércio de média e grande superfície de valor relevante, à salvaguarda de espaços de utilização coletiva relevantes para a comunidade, resolução dos conflitos viários registados e a requalificação e reforço da identidade da área central de Silvaes acentuando a sua acessibilidade através da rede viária prevista, e a sua carga de polaridade/identidade, salvaguardando novos espaços públicos e de equipamento*”; _____

___ V- O artigo 98º do PDM refere que “*De acordo com os objetivos estabelecidos no artigo anterior, a elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, deverão ter em conta os parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento para os espaços residenciais, os espaços de uso especial e os espaços de atividades económicas, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento.* _____

___ *Em substituição dos planos supra descritos, poder-se-á prever a execução da referida UOPG através de uma ou mais unidades de execução*”; _____

___ VI- O artigo 89º alínea c) do PDM refere que “*A programação operacional consiste na forma como a Câmara Municipal determina os objetivos programáticos a ter em consideração na concretização das unidades operativas*

de planeamento e gestão, designadamente: (...) c) Definindo a forma como a Câmara Municipal pretende materializar a programação operacional, podendo adotar de forma isolada ou articulada os seguintes instrumentos: (...) II. Unidade de execução (...)”; _____

___ VII- O artigo 90º n.º 1 do PDM refere que “*A Câmara Municipal determina para cada unidade de execução, os instrumentos de gestão disponíveis a aplicar e as necessidades específicas de cada programa operacional*”; _____

___ VIII- O artigo 146º n.º 1 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, refere que “*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 intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na lei*”; _____

___ IX- O n.º 2 da mesma norma refere que “*A coordenação e a execução programada dos planos intermunicipais ou municipais determinam para os particulares o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades neles estabelecidas e nos respetivos instrumentos de programação*”; _____

___ X- O n.º 3 da mesma norma refere que “*A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e de equipamentos públicos municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento*”; _____

___ XI- O artigo 147º n.º 1 do mesmo diploma refere que “*Os planos territoriais são executados através dos sistemas de iniciativa dos interessados, de cooperação e de imposição administrativa*”; _____

___ XII- O nº 2 da mesma norma refere que “*A execução dos planos através dos sistemas referidos no número anterior desenvolve-se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados*”;

___ XIII- O artigo 148º nº 1 daquele diploma refere que “*A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos*”;

___ XIV- O nº 2 da mesma norma refere que “*As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais*”;

___ XV- O nº 3 da mesma norma refere que “*As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor ou a parte desta*”;

___ XVI- O nº 4 da mesma norma refere que “*Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor*”;

___ XVII- O artigo 150º nº 1 daquele diploma refere que “*No sistema de cooperação, a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de*

acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual”; _____

___ XVIII- O nº 2 alínea b) da mesma norma refere que *“Os direitos e as obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, que pode assumir as seguintes modalidades: (...) b) Contrato de urbanização entre o município, os proprietários e ou os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano”;* _____

___ XIX- A área territorial em causa (a Nascente do Nó de Silvares) é fortemente atrativa, do ponto de vista urbanístico e económico, para a concretização de uma área destinada à atividade económica e empresarial, rentabilizando a sua exposição visual, proximidade de infraestruturas e acessibilidades; _____

___ XX- A área territorial em causa está classificada no PDM como solo urbano – solo urbanizável – espaços de atividades económicas; _____

___ XXI- A área territorial em causa foi já alvo de estudo urbanístico no final da primeira década do presente século, sendo objeto de novo estudo urbanístico/documento estruturador designado como “UOPG – plataforma para a terciarização de Silvares”, o qual “visa suportar todo o desenvolvimento do processo inerente à concretização urbanística desta área territorial, fixando as premissas que deverão presidir a tal concretização”; _____

___ XXII- Na sequência de tal estudo e como reflexo do interesse dos Promotores em desenvolver urbanisticamente a mesma área (para posteriores investimentos financeiros), veio a ser concertada com o primeiro outorgante Município uma solução administrativa e urbanística de materialização das condições necessárias à urbanização e edificação da área territorial em causa; _____

___ XXIII- Existe disponibilidade da Câmara Municipal de Guimarães para coordenar e programar o plano de Unidade de Execução da Área Nascente do Nó de Silvares da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 2 - Plataforma para a terciarização de Silvares, em função do reconhecimento do impacto muito positivo que a concretização das operações urbanísticas pretendidas representarão para o Município; _____

___ XXIV- Uma grande área territorial da UOPG 2, localizada a sul da antiga estrada nacional 206, está já abrangida por um contrato de urbanização anterior, autónomo e devidamente formalizado; _____

___ XXV- Os restantes terrenos (para além da área adstrita à Unidade de Execução e da área já sujeita a contrato de urbanização) serão “terrenos sobrantes”, devidamente balizados e delimitados, contíguos a solo urbano e cujo desenvolvimento não prejudica a concretização da restante área abrangida pela UOPG 2; _____

___ XXVI- A segunda outorgante SOFONTE, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A., é proprietária do prédio designado como _____, sito no Lugar _____, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ___º da Freguesia de Silvares, descrito na Conservatória do Registo Predial de Guimarães sob o nº _____, que corresponde à área _____ da UOPG 2; _____

___ XXVII- A SOFONTE, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A., no âmbito do exercício da sua atividade, pretende promover no Prédio operações urbanísticas para a criação de atividade económica _____; _____

___ XXVIII- A terceira outorgante J.O.M., LDA é proprietária do prédio designado como _____, sito no Lugar _____, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ___º da Freguesia de Silvares, descrito na Conservatória do

Registo Predial de Guimarães sob o nº _____, que corresponde à área _____ da UOPG 2; _____

___ XXIX- A J.O.M., LDA., no âmbito do exercício da sua atividade, pretende promover no Prédio operações urbanísticas para _____; _____

___ XXX- A quarta outorgante CREIXOAUTO – COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES, S.A. é proprietária do prédio designado como _____, sito no Lugar _____, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ___º da Freguesia de Silvares, descrito na Conservatória do Registo Predial de Guimarães sob o nº _____, que corresponde à área _____ da UOPG 2; _____

___ XXXI- A CREIXOAUTO – COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES, S.A., no âmbito do exercício da sua atividade, pretende promover no Prédio operações urbanísticas para _____; _____

___ XXXII- A quinta outorgante GRUPO CASAIS, S.A. é proprietária do prédio designado como _____, sito no Lugar _____, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ___º da Freguesia de Silvares, descrito na Conservatória do Registo Predial de Guimarães sob o nº _____, que corresponde à área _____ da UOPG 2; _____

___ XXXIII- A GRUPO CASAIS, S.A., no âmbito do exercício da sua atividade, pretende promover no Prédio operações urbanísticas para _____; _____

___ XXXIV- O Município de Guimarães e os Promotores não são proprietários da totalidade dos terrenos necessários para concretizar o plano da Unidade de Execução Área Nascente do Nó de Silvares da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 2 - Plataforma para a terciarização de Silvares, que tem como eixo fundamental a via estruturante; _____

___ XXXV- O interesse público que está subjacente a tal Unidade de Execução é susceptível de fundamentar a expropriação de terrenos necessários à implantação das obras de urbanização a que se refere o presente contrato, cabendo aos promotores a responsabilidade pelo pagamento das indemnizações decorrentes das referidas expropriações, melhor identificadas na planta em anexo (Anexo I), com exceção das expropriações inerentes aos terrenos identificados pelas letras B (COR CASTANHA, TOM CLARO) e C (COR CASTANHA, TOM ESCURO), cujo encargo financeiro será suportado pelo município; _____

___ XXXVI- O Município de Guimarães pretende garantir a concretização das medidas do Plano Diretor Municipal (PDM), no âmbito da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG 2, designadamente de estruturação do território para instalação de áreas empresariais e execução da rede viária e infraestruturas de suporte; _____

___ XXXVII- A Unidade de Execução da Área Nascente do Nó de Silvares da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 2 - Plataforma para a terciarização de Silvares deverá, pois, ser executada através do sistema de cooperação, com a delimitação de uma unidade de execução, por iniciativa do Município, com a cooperação dos particulares interessados (Promotores), atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal e nos termos do adequado instrumento contratual que, no caso, é o contrato de urbanização, previsto no artigo 150º nº 2 do RJIGT; _____

___ XXXVIII – A proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Nascente do Nó de Silvares da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 2 - Plataforma para a terciarização de Silvares (Anexo I) visa a infraestruturação de uma zona destinada à construção de edifícios para

instalação de atividades económicas e a execução de obras de urbanização, as quais estão sujeitas a controlo prévio previsto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;

___ XXXIX - As peças escritas e desenhadas correspondentes à delimitação da Unidade de Execução da Área Nascente do Nó de Silvares da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 2 - Plataforma para a terciarização de Silvares, foram submetidas à Câmara Municipal que, por deliberação tomada na reunião ordinária de 12-09-2019, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública, conforme Anexo II;

___ XL - A delimitação da Unidade de Execução foi publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 192, em 7 de outubro de 2019 através do Edital n.º 117/2019;

___ XLI - Na sequência da discussão pública realizada sobre a unidade de execução foram concluídas as peças escritas e desenhadas no que respeita aos limites e dimensão das áreas de cedência tudo conforme o já referido Anexo ... ao presente contrato.

___ XLII - Considerando que a infraestrutura viária perspectivada para a unidade de execução deverá garantir a conjugação da fluidez viária necessária, do estacionamento automóvel público de apoio à atividade funcional que se prevê materializar e do carácter urbano que se deseja projetar para esta nova área, fixa-se como perfil técnico a ajustar o perfil 2 (atividades económicas) definido no regulamento do PDM.

___ XLIII - Em função do desenvolvimento do estudo da unidade de execução, verificou-se a possibilidade de incrementar e beneficiar este mesmo perfil, salvaguardando mais espaço destinado à via, aumentando a sua capacidade de resposta viária e flexibilidade de ajustamentos a diferentes utilizações. Este

incremento espacial traduziu-se num aumento do perfil transversal de de 20,50 m para 22,00 m, representando um aumento (por metro linear) de 7,3 % de afetação de terreno (Anexo IV).

___ As partes aceitam e reciprocamente acordam o presente Contrato de Urbanização que, com os Anexos que o integram, se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes e a cujo integral cumprimento os contraentes reciprocamente se obrigam: _____

Cláusula 1.^a

___ O presente contrato é celebrado ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 150.º do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e tem por objeto a definição dos direitos e das obrigações recíprocas que as Partes assumem quanto às operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização gerais e aos correspondentes custos, bem como a cedência dos terrenos necessários à implantação daquelas obras, a efetuar na Unidade de Execução da Área Nascente do Nó de Silvares da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 2 - Plataforma para a terciarização de Silvares, no âmbito do sistema de cooperação estabelecido no programa de execução do referido plano e abrangendo os prédios melhor identificados nos considerandos supra. _____

Cláusula 2.^a

___ 1 - O presente contrato visa regular as relações entre as partes, designadamente: _____

___ a) Estabelecer as obrigações entre as partes relativamente à execução das obras de urbanização previstas, nomeadamente, a execução da infraestrutura viária que constituirá o suporte de toda a urbanização da área territorial abrangida pela unidade de execução; _____

___ b) Estabelecer o prazo para execução das obras de urbanização. _____

___ 2 - O presente contrato visa, ainda, definir as obrigações quanto aos encargos urbanísticos relativos às operações urbanísticas previstas. _____

Cláusula 3.^a

___ 1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios sujeitos à presente Unidade de Execução, melhor identificados nos considerandos supra, estão abrangidos pelas seguintes classes e categorias de espaço: «*Espaços de Atividades Económicas – Urbanizado*» e «*Espaços de Atividades Económicas – Urbanizável*» e ainda «*Espaço Residencial - Urbanizado*». _____

___ 2 – Para a área correspondente ao conjunto dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, os quais se encontram melhor identificados nos considerandos supra e inerentes ao documento estruturador submetido a aprovação dos órgãos municipais, com a área total aproximada de 142.804,04 m², admite-se a aplicação de índices de ocupação e impermeabilização até ao máximo definido em sede de regulamento do plano director municipal, sendo a área máxima edificável, de ocupação do terreno, admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução, em função dos critérios urbanísticos subjacentes à solução urbanística, de 91.844,80 m², destinada a indústria, armazém, logística e outros usos compatíveis, nos termos do Regulamento do PDM. _____

___ 3 – Atenta a solução urbanística definida na unidade de execução, para o conjunto das três vias envolvidas, a área de cedência global será de 20.081,68 m².

___ 4 - No que reporta às cedências para espaços verdes e equipamentos, as mesmas serão objeto de aplicação direta nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, aquando do licenciamento de operações urbanísticas, nomeadamente, edificação, a levar a efeito nos prédios supra identificados. _____

___5 – Os procedimentos administrativos respeitantes às operações urbanísticas a levar a cabo pelos promotores na área territorial em causa deverão respeitar a legislação em vigor, nomeadamente no que concerne ao pagamento das correspondentes taxas. _____

Cláusula 4.^a

___ Os Promotores obrigam-se, sob a condição de prévia emissão por parte do Tribunal de Contas de visto ao presente contrato, a executar as obras de urbanização previstas na Unidade de Execução, no prazo fixado no Alvará de Obras de Urbanização, as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio, e ao cumprimento das normas legais e regulamentares em vigor, em particular, as disposições legais constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação. _____

Cláusula 5.^a

___ Com a celebração do presente contrato são cedidas gratuitamente, para a execução da infraestrutura viária, e para integrar o domínio público municipal, as seguintes parcelas de terreno, melhor identificadas no Anexo V:

- pela SOFONTE – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A. a área correspondente à parcela designada pela letra D (COR AZUL); _____
- pela J.O.M., LDA a área correspondente à parcela designada pela letra G (COR AMARELA); _____
- pela CREIXOAUTO – COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES, S.A. a área correspondente à parcela designada pela letra H (COR VERMELHA) _____
- pela GRUPO CASAIS, S.A. a área correspondente à parcela designada pela letra I (COR VERDE); _____

Cláusula 6.^a

___ Pelo presente contrato os promotores assumem solidariamente as seguintes obrigações: _____

___ a) Elaborar e ceder ao Município os projetos necessários para a execução das obras de urbanização; _____

___ b) Executar materialmente todas as obras de urbanização; _____

___ c) Suportar os encargos financeiros inerentes à aquisição dos prédios identificadas no Anexo ... ao presente contrato como parcelas A, E e F, assim como os relativos à respetiva execução das obras de urbanização;

___ f) Prestar uma caução no montante de _____, destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações previstas neste contrato, nos termos da cláusula 10.^a. _____

Cláusula 7.^a

___ Pelo presente contrato, o Município compromete-se a assumir as seguintes obrigações: _____

___ a) Promover a consulta das entidades externas ao município devidas e emitir os pareceres devidos tendentes à aprovação do projeto; com a emissão de todos os pareceres necessários favoráveis, promover a aprovação do projecto; ___

___ b) Com a apresentação do projecto, promover a análise do mapa de quantidade e os preços unitários previstos em projecto nos termos que entenda aplicáveis – no sentido da respectiva verificação com os valores praticados nas empreitadas promovidas pelo Município - para posterior validação das entidades competentes do processo de empreitada. _____

___ c) A admitir, se solicitado pelos segundos outorgantes, a execução por fases das Obras de Urbanização, desde que verificados os requisitos legais para o efeito e por forma a cumprir com prazos previsto no presente contrato para a

execução dessas obras, designadamente, a execução da obra das infraestruturas viárias; _____

___ d) Suportar os encargos inerentes à aquisição dos terrenos identificados como parcelas B e C no Anexo I deste contrato, bem como os encargos com a execução da infraestrutura viária, na parte respeitante às referidas parcelas; _____

___ e) Liquidar as respetivas obrigações financeiras em função dos autos de mediação da obra executada; _____

___ f) Suportar os encargos administrativos inerentes ao processo de delimitação da unidade de execução e contrato de urbanização; _____

___ g) Proceder ao acompanhamento, fiscalização e receção das obras de urbanização. _____

___ h) Promover o processo expropriativo dos terrenos referidos na alínea c) da cláusula 6.ª. _____

_____ Estes terrenos, pertencentes a terceiros, necessários à realização das obras de urbanização previstas no presente contrato serão adquiridos pelo Município, por via de direito privado ou processo expropriativo, para serem integrados no domínio público municipal, sendo o respetivo preço suportado pelos promotores. _____

___ i) Contabilizar, proporcionalmente, para efeitos de determinação das compensações previstas no nº 4 do artigo 44º do regime jurídico da urbanização e da edificação, necessárias para espaços verdes e de utilização coletiva, para equipamentos e para infraestruturas, nas operações urbanísticas (vg. de licenciamento ou loteamento) a apresentar para as respetivas parcelas de terreno, o incremento espacial do aumento do perfil transversal da via, conforme previsto no Anexo IV.

Cláusula 8.^a

___ O presente contrato de urbanização tem o seguinte faseamento: _____

___ a) submissão, por parte dos promotores, do procedimento de licenciamento das obras de urbanização: ___ dias após a assinatura do presente contrato; _____

___ b) celebração do contrato da empreitada: ___ dias após decisão final de deferimento pedido de licenciamento; _____

___ c) início das obras de urbanização: ___ dias após decisão final de deferimento do pedido de licenciamento. _____

d) conclusão das obras de urbanização: ___ dias após emissão do alvará de licença das obras de urbanização. _____

Cláusula 9.^a

___ O custo previsto para execução das referidas obras da infraestrutura viária é de _____ € (_____ euros), ao qual acresce o IVA à taxa legal em vigor, correspondendo daquele valor previsto o montante de _____ aos encargos que previsivelmente virão a ser suportados pelo primeiro outorgante. _____

Cláusula 10.^a

___ 1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações previstas neste contrato os promotores, prestam caução a favor do Município de Guimarães, no valor de _____ € (_____); _____

___ 2 – Uma vez cumprida a obrigação prevista no número anterior a caução reverte automaticamente para o procedimento de licenciamento das obras de urbanização, ficando os promotores obrigados a prestar o remanescente do valor da caução que vier a ser apurado em sede de procedimento de licenciamento. _

___ 3 - Em caso de atualização do valor da caução, os promotores ficam obrigados a apresentar documento comprovativo do reforço da caução no prazo de dez dias úteis a contar da notificação do Município para esse efeito. _____

Cláusula 11.^a

___ 1 - O acompanhamento e fiscalização da execução dos trabalhos das obras de urbanização serão efetuados pelos serviços técnicos do Município de Guimarães, no âmbito dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização das obras de urbanização, nomeadamente os constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a atual redação. _____

___ 2 - Os Promotores prestarão ao Município de Guimarães informações sobre a execução das obras de urbanização, nomeadamente quanto ao cumprimento do prazo para a sua execução e de eventuais trabalhos complementares da responsabilidade do município. _____

___ 3 - O Município de Guimarães poderá sempre que, em ação de fiscalização, se detete que a realização das obras de urbanização não está a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar aos promotores que procedam à reposição da legalidade urbanística. _____

___ 4 - O Município de Guimarães, sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte dos promotores, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover a respetiva realização por conta daquelas, nos termos legais e regulamentares aplicáveis. _____

Cláusula 13.^a

___ O incumprimento do presente contrato por parte dos promotores confere ao Município de Guimarães o direito de resolver o contrato e de acionar a caução referida na cláusula 10.^a. _____

Cláusula 14.^a

___ 1 - O presente contrato pode ser revisto ou alterado por acordo entre as partes. _____

___ 2 - Nenhuma alteração, modificação ou aditamento ao presente contrato produzirá efeitos a não ser que seja feita por escrito e assinada por ambas as partes, com expressa indicação das cláusulas alteradas ou aditadas. _____

Cláusula 15.^a

___ Em tudo o que estiver omissis no presente contrato aplica-se subsidiariamente a legislação tida por aplicável, designadamente o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o Código dos Contratos Públicos, o Código do Procedimento Administrativo, e as demais normas e princípios gerais de direito aplicáveis aos contratos administrativos. _____

Cláusula 16.^a

___ 1. As comunicações e notificações entre os contraentes no âmbito da execução do presente contrato serão efetuadas por documento escrito redigido em português, dirigido ao outro por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de receção, para os endereços a seguir referidos, salvo quando qualquer das partes notifique previamente a outra, pela mesma forma, para fazê-lo para novo endereço:

___ MUNICÍPIO DE GUIMARÃES, Largo Cónego José Maria Gomes, nesta cidade de Guimarães; _____

___ SOFONTE, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A., Rua de Baiona, n.º 487, na freguesia de Vilarinho, Concelho de Santo Tirso; _____

___ J.O.M., LDA., Rua de São João Baptista, n.º 3886, na freguesia de Ponte, concelho de Guimarães; _____

___ CREIXOAUTO – COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES, S.A., Rua Miradouro de Baixo, na freguesia de Creixomil, concelho de Guimarães; _____

___ GRUPO CASAIS S.A., Rua *****, na freguesia de *****, concelho de *****; _____

Cláusula 17.^a

___ 1- O presente contrato só entrará em vigor após a verificação do primeiro dos seguintes factos: _____

___ a) Aposição do visto do Tribunal de Contas; ou _____

___ b) Decurso do prazo legalmente previsto para a formação de visto tácito; ou

___ c) Emissão de declaração pelo Tribunal de Contas de que o presente contrato de urbanização não está sujeito a fiscalização prévia por parte daquele Tribunal. _____

___ 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, os promotores, após a assinatura do presente contrato e aprovação das obras de urbanização aqui previstas, poderão submeter ao Município de Guimarães, e este autorizar, os pedidos de licenciamento de operações urbanísticas para as parcelas de que são proprietários, desde que as obras de urbanização sejam faseadas, conforme previsto na al. c) da cláusula 7.^a, apenas podendo ser emitidas as respetivas autorizações de utilização ou licença de operação de loteamento, após a receção provisória da infraestrutura viária.

Cláusula 18.^a

___ Os anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas são todas rubricadas pelos representantes das Partes, fazem parte integrante deste para todos os devidos e legais efeitos, e são os que se passam a indicar: _____

O primeiro outorgante,

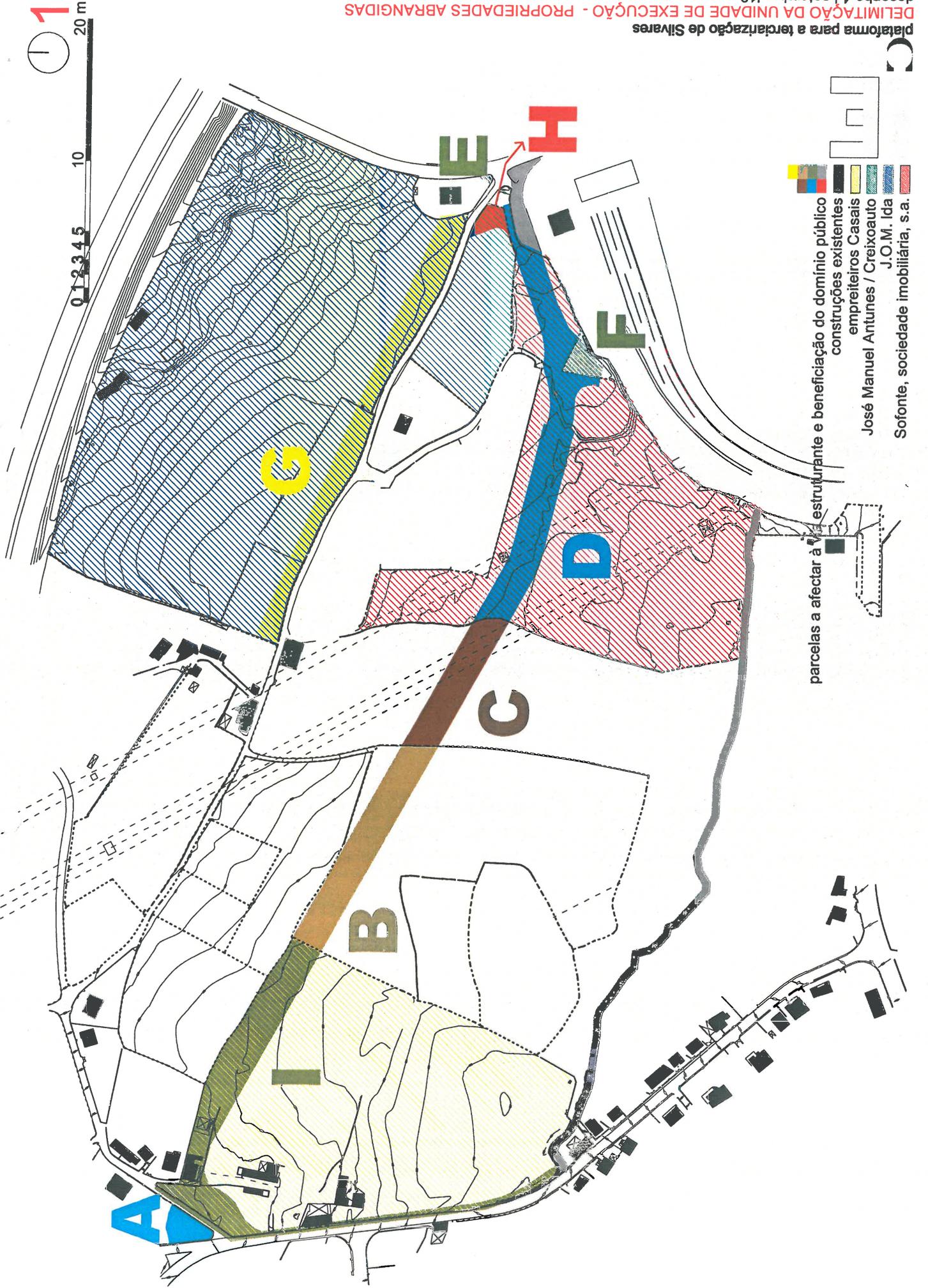
A segunda outorgante,

A terceira outorgante,

A quarta outorgante,

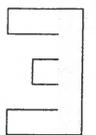
A quinta outorgante,

Anexo I



- parcelas a afectar à via estruturante e beneficiação do domínio público
- construções existentes
- empreiteiros Casais
- José Manuel Antunes / Creixoauto
- J.O.M. Ida
- Sofonte, sociedade imobiliária, s.a.

parcelas a afectar à via estruturante e beneficiação do domínio público



Anexo II



MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES

LG. CÔNEGO JOSÉ
MADDA GOMES
4804-534 GUIMARÃES
NIPC: 505 948 605

T. (+351) 253 421 200
T. (+351) 253 515 134

GENERAL@CM-GUIMARAES.PT
WWW.GUIMARAES.PT



Guimarães
1997

Título: UOPG 2 - PDM (FOTOGRAFIA AÉREA)

Escala: 1/15000

Data: 14/11/2019



X:-15439.9

Y:198721.2

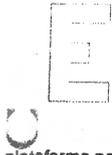
Coordenadas no Sistema Hayford-Gauss, Datum 73, origem no Ponto Central

Y:195627.5

X:-18021.5

0 0.07 0.14 km

Anexo III



plataforma para a terciarização de Silvares

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
1 | 16



plataforma para a terciarização de Silves

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
2 | 16

1 Introdução

2 Enquadramento legal

3 História | estudo

4 Objeto | delimitação

5 Condições urbanísticas e sistema perequativo

6 Desenvolvimento posterior

7 Cronograma temporal, encargos financeiros e sistema perequativo

8 proposta

9 conclusão

10 anexos

Inserção na leitura urbanística municipal

Levantamento topográfico | realidade existente

Delimitação da unidade de execução

Delimitação da unidade de execução – promotores privados

Delimitação da unidade de execução – síntese urbanística



plataforma para a terciarização de Silves

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
3 | 16

Delimitação da unidade de execução – síntese urbanística (quadro de áreas)

1 Introdução

Refere-se o presente documento à delimitação e formalização de uma unidade de execução para um conjunto de terrenos situados na freguesia de silves e inseridos na unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) nº2 – plataforma para a terciarização de silves – definida no plano diretor municipal (PDM) em vigor.

A unidade de execução agora delimitada visa constituir a concretização dos pressupostos e objetivos urbanísticos fixados quer no mencionado instrumento de planeamento territorial (PDM), quer nos estudos urbanísticos posteriormente desenvolvidos (estudo para unidade de execução inserida na unidade operativa de planeamento e gestão nº 2), quer ainda nas manifestações de interesse em investimento imobiliário na área territorial em causa.

2 Enquadramento legal

A unidade de execução é uma figura de planeamento definida no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) e visa a sua delimitação em planta cadastral “um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos



plataforma para a terciarização de Silves

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
4 | 16

proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais¹.

No caso, correspondendo a uma parte da UOPG definida em sede de PDM como nº2 – plataforma para a terciarização de silves, a presente unidade de execução não é abrangida por planos de urbanização ou de pormenor eficazes, partindo da iniciativa municipal e de um conjunto de proprietários / promotores privados com a correspondente fixação coerente de um sistema de execução de cooperação, a materializar em “contrato de urbanização entre o município, os proprietários e / ou os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano”².

Não sendo inerente a nenhum plano urbanístico legalmente eficaz, à presente unidade de execução estará subjacente um período de discussão pública idêntica a um plano de pormenor³.

Salvaguardando uma área suficientemente vasta para se constitui como perímetro de unidade e autonomia urbanísticas, contribuindo para a concretização dos pressupostos do PDM e não prejudicando o desenvolvimento do restante território sujeito a programação, a presente unidade de execução resulta e condiciona-se ao estudo urbanístico desenvolvido pela autarquia, garantindo assim uma integração no desenvolvimento urbanístico global para o território sujeito a UOPG (ou seja, não prejudicando, antes induzindo e contribuindo para a estruturação de outras unidades de execução) e perseguirá os objetivos centrais definidos em sede de regulamento do PDM⁴, ou seja, criação de uma grande referência territorial onde possam coexistir funções económicas e atividade industrial e logística de valor acrescentado (quer ao nível da inovação e tecnologia, quer ao nível da empregabilidade e volume de

¹ Artigo 148 do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT)

² Artigo 150, RJIGT

³ Artigo 148, RJIGT

⁴ Artigo 97, regulamento do plano diretor municipal (PDM)



plataforma para a terciarização de Silves

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
5 | 16

negócio, quer ao nível da atração de investimento e projeção de Guimarães para lá dos seus limites administrativos e físicos) para o município e região.

3 História | estudo

A presente unidade de execução insere-se num processo urbanístico longo, iniciado com o desenvolvimento de estudos para a denominada “nova centralidade de silves”, estando descrito no último estudo elaborado (e que sustenta a presente delimitação de unidade de execução) toda a caracterização e desenvolvimento registado. Igualmente, o mesmo estudo condensa todas as condições tidas como necessárias à concretização urbanística do estudo e desenho de urbanização.

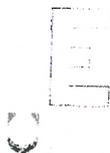
Dando-se aqui por reproduzido o estudo (designado “estudo para unidade de execução inserida na unidade operativa de planeamento e gestão n.º 2”) (anexo II), o mesmo revela-se elemento fundamental para a compreensão do processo e condicionador de todo o seu desenvolvimento posterior a registar.

4 Objeto | Delimitação

A área a definir como unidade de execução localiza-se na contiguidade do denominado “centro da freguesia de silves”, encontrando-se delimitada, geográfica e genericamente, a norte pela autoestrada A7/A11, a sul pela denominada “estrada nacional 206”, a nascente e poente por estradas municipais⁵.

De área aproximada de 146.378,00 m², no PDM, esta área territorial encontra-se classificada como solo urbano – solo urbanizável – espaço de atividades económicas.

⁵ A estrada confrontante a nascente não observa ainda a formalização da sua tutela e gestão (entre o município de Guimarães e a infraestruturas de Portugal, s.a.), perspetivando-se a sua incorporação na denominada e futura via de acesso ao Avepark



plataforma para a terciarização de Silveiras

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
6 | 16

A unidade de execução em causa abrange um conjunto de nove unidades prediais que se caracterizam para o efeito:

Unidade predial	Inscrição matricial	Area total terreno	Area abrangida - infraestrutura de suporte	proprietário
1	--	38.452,96	5.649,11	Grupo Casais
2	--	61.575,50	0,00	J.O.M., ida.
3	--	34.049,00	6.357,98	Sofonte, sociedade imobiliária, s.a.
4	--	5.974,00	800,34	José Manuel Antunes / Creixauto
A	--	--	510,00	--
B	--	--	3.537,00	Margarida Cardoso
C	--	--	2.255,00	--
E	--	--	47,18	--
F	--	--	931,07	Infraestruturas de Portugal, s.a.

5 Condições urbanísticas

Esta unidade de execução estrutura-se e referencia-se a uma infraestrutura viária entendida como o elemento de suporte de toda a urbanização da área territorial em causa e fundamento para a habilitação dos terrenos envolventes a desempenhar as funções urbanas perspectivadas.

Feita de um traçado linear e o mais adaptado possível à morfologia do terreno, esta infraestrutura viária permite, complementarmente, responder á criação de alternativas viárias à circulação automóvel hoje verificada e possibilitar a concretização dos pressupostos expressos no PDM, gerando condições que, simultaneamente, se condicionam a parâmetros urbanos reguladores – como cêrcea e alinhamentos – e se libertam para assunção de singularidade e especificidade de cada terreno e intervenção.

Na verdade, a infraestrutura viária inerente assume-se como a essência da unidade de execução no cumprimento do seu objetivo último: estruturar território e contribuir para a sua regulação qualificada.



Composta por uma faixa de rodagem expressiva de dois sentidos, com “separador central” arborizado, estacionamento automóvel e passeios marginais, o arruamento “desenhado” acomoda-se à necessidade da salvaguarda da acessibilidade às várias unidades prediais em presença, fixando-se para os terrenos envolventes uma capacidade edificatória (e suas características inerentes) na correspondência direta do regulamento do PDM.

Reconhecendo-se que o tempo atual é de mudança e de dinâmica contínua, não se persegue uma solução “desenhada” rígida e formal, materializada em desenho “impositivo” e dedutivo, antes optando-se por fixar os fundamentos considerados necessários à urbanização e conjugar tal com a ação da gestão urbanística (enquanto parte do processo urbano que regula, ajusta, monitoriza, contribui e favorece a materialização das melhores soluções”)

Independentemente de tal, e na sequência do consagrado quer no PDM, quer nos estudos elaborados, fixa-se (sem preocupação hierárquica):

1. Tipologias: edifício isolado, geminado em “em banda”, de uma ou várias unidades de ocupação / frações;
2. Funções: atividade económica associada à inovação e tecnologia, logística e industrial de relevância para a economia municipal, armazenagem e indústria de apoio à economia local e regional, comércio e serviços complementares às restantes funções;
3. Estacionamento automóvel: artigo 36 do regulamento do PDM;
4. Altura de fachada: sem limite de altura máxima; obrigatoriedade de articulação volumétrica e de altura com as construções contíguas e envolventes;
5. Alinhamentos: afastamento mínimo de dez metros dos edifícios relativamente à infraestrutura viária de suporte no que reporta à função dominante (indústria, armazenagem, comércio, serviços, ...). Admite-se afastamentos menores em situações pontuais e razões funcionais e arquitetónicas, estacionamento automóvel em estrutura



plataforma para a terciarização de Silves

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
8 | 16

- edificada⁶ ou com palas de ensombramento e outras situações que não perturbem a leitura do alinhamento dominante (nomeadamente nos arruamentos secundários);
6. Índices urbanísticos (área de construção e impermeabilização de solo): artigo 78 do regulamento do PDM;
 7. Áreas de cedência: as intervenções a realizar deverão perseguir a concretização dos “alinhamentos e conjuntos arbóreos” previstos no estudo urbanístico realizado, nomeadamente aqueles (porque mais diretamente relacionados com os edifícios) confrontantes com a linha de água (mínimo, vinte metros ao eixo da linha de água) e autoestrada (mínimo quinze metros ao limite da vedação) existentes;
 8. Materiais / revestimentos / opções construtivas: deverá privilegiar-se a permeabilidade do solo, o comportamento térmico, o reaproveitamento das águas pluviais, o uso de materiais recicláveis e a arborização dos espaços exteriores (entre outras ações que favoreçam uma solução construtiva de melhor desempenho ambiental).

6 Desenvolvimento posterior

Inerente a qualquer unidade de execução, o mecanismo de perequação (mecanismo este tipificado na legislação em vigor de prática ainda pouco verificada e testada mas, progressivamente, reclamado e desejado) da presente unidade de execução materializa-se por força da repartição dos custos da urbanização e a conjugação dos índices médios de cedência de terreno para área verde e construção.

⁶ Situação já prevista na intervenção programada para o terreno da J.O.M, Lda, a qual se aceita (do ponto de vista urbanístico) em função de se revelar uma função complementar (estacionamento), não gerar precedente urbanístico e não prejudicar a beneficiação e qualificação do domínio público. **Muito embora possa constitui estrutura edificada, porque não referente à função dominante, estas situações não contabilizam para a área edificável, afastamentos dominantes e, conseqüentemente, índice de ocupação.**



Ao nível deste último (conjugação dos índices), remete-se a sua regulação para a aplicação estrita e direta do PDM. Ou seja, a cada terreno, em função das suas características, frente para arruamento público e área de construção, serão subjacentes os índices fixados no PDM, sendo a respetiva e eventual variação inerente à especificidade de cada unidade predial (não gerando necessidade de qualquer ajustamento perequativo adicional).

No que reporta à repartição dos custos de urbanização, o mecanismo perequativo estruturar-se-á em função de quatro premissas:

1. A assunção e partilha dos custos do arruamento viário estruturante por parte dos elementos subscritores do contrato de urbanização a celebrar, na relação proporcional e acordada no mesmo contrato (ou seja, suporte de todos os encargos inerentes à infraestrutura viária por parte dos subscritores privados do contrato de urbanização – na razão a acordar entre os mesmos – exceto na correspondência direta dos terrenos de Margarida Cardoso e outro terreno cujo proprietário ainda não se encontra identificado (parcelas B e C do quadro 1 acima descrito) objeto , que serão da responsabilidade e suporte financeiro da câmara municipal de Guimarães),
2. Substituindo-se à parte privada (inerente à ocupação predial essencial para a execução do arruamento, que se venham a revelar (até à conclusão do processo) sem interesse em participar dos respetivos proprietários), a remissão dos respetivos custos municipais assumidos para os futuros promotores de intervenções nos terrenos mencionados (com recurso a taxação específica ou outro meio de cobrança legalmente fixado);
3. A transferência dos terrenos “sobrantes” das respetivas unidades prediais originais para o município (de acordo com elemento desenhado número 5) e remissão para “processo negocial” a respetiva cedência ou venda a outros proprietários / município (para acerto de “extremas”, acesso mecânico de ligeiros e pesados, ...);



plataforma para a terciarização de Silvaes

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
10 | 16

4. A aceitação do envolvimento de “novos promotores privados” no contrato de urbanização a celebrar, em função quer das regras legais e formais em vigor, quer da assunção de encargos infraestruturais que o município entenda necessários (e proporcionais) ao bom desenvolvimento da unidade de execução.

Como condições expressas de concretização da presente unidade de execução, e necessariamente condições a atender e concretizar no desenvolvimento do mesmo, fixa-se:

1. Os subscritores privados do contrato de urbanização executam e suportam financeiramente o projeto total da via e suas interseções com a rede viária local (projeto este que contemplará todas as especialidades técnicas necessárias e a componente de paisagismo);
2. Os mesmos subscritores executam e suportam financeiramente a obra inerente à via exceto nas parcelas identificadas na planta anexa (parcelas B e C do quadro 1 acima descrito) (cujo suporte financeiro dos terrenos e obra, proporcionalmente aos metros lineares da via, será da responsabilidade municipal caso os respetivos proprietários – até á conclusão do processo) não revelem interesse em participar);
3. Os terrenos não abrangidos pelo ponto 2 que sejam necessários afetar à via serão adquiridos pela câmara municipal, mas suportados financeiramente pelos subscritores privados;
4. As cedências para áreas verdes e equipamento serão aquelas inerentes à legislação em vigor e deverão contribuir para os “corredores verdes” identificados no estudo realizado. Caso não haja cedências (ou sejam abaixo do mínimo legal), aplicar-se-á o mecanismo legal compensatório aplicável;
5. Aplicar-se-á o regime legal em vigor no que reporta às denominadas taxas de licença e de urbanização;



plataforma para a terciarização de Silveiras

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
11 | 16

6. O contrato de urbanização fixará também um calendário de execução da via, respetivo faseamento bem como as necessárias cauções financeiras necessárias à salvaguarda da sua concretização global;
7. O mesmo contrato de urbanização consagrará condições de funcionamento provisório de edifícios que apresentem prazos de concretização incompatíveis com a global execução da infraestrutura viária central. Neste caso, o edifício deverá assegurar acessibilidade provisória e autónoma passível de garantir as condições de funcionamento necessárias, as indispensáveis regras de circulação e segurança rodoviárias bem como os necessários licenciamentos e autorizações administrativas. O título administrativo a emitir fixará os termos e prazos desta realidade provisória.

Refere-se ainda, e como nota fundamental, o presente documento deverá ser conjugado com o estudo urbanístico realizado para a UOPG, estudo este que se dá aqui anexo e reproduzido, sendo o resultado da conjugação dos dois documentos a condição de desenvolvimento e concretização desta unidade de execução.

7 cronograma temporal, encargos financeiros e sistema perequativo

Pese embora se verifique um grau de compromisso elevado entre as partes sobre o processo de concretização da unidade de execução e um outro grau elevado de conhecimento das ações processuais subsequentes a realizar, quer pelo carácter experimental que encerra em Guimarães (a primeira formalização e delimitação de uma unidade de execução), quer pela fase processual em que se encontra, persiste algum lastro de imponderabilidade temporal que obriga a aceitar a flexibilidade dos prazos e encarar os mesmos como estimativa (o que, aliás, ocorre também relativamente ao cronograma financeiro e respectiva orçamentação da operação. No presente, expressa-se valores estimados que deverão ser, posteriormente, aprofundados, verificados e reconfigurados (se for o caso).



plataforma para a terciarização de Silveiras

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
13 | 16

Como notas complementares de esclarecimento:

1. Prevê-se a submissão da unidade de execução ao órgão executivo municipal para aprovação na sua reunião a realizar no dia 12 setembro '19
2. A realização de discussão pública nos termos legais em vigor deverá ser por um período mínimo de 22 dias e anúncio prévio de 5 dias (a publicar em diário da república) – número 4, artigo 148 da Lei 80/2015;
3. O eventual ajustamento da proposta de delimitação da unidade de execução (em função do resultado da discussão pública) implicará nova submissão para aprovação ao órgão executivo municipal.

Caso tal não seja necessário, a mesma delimitação poderá ser submetida directamente a aprovação por parte do órgão deliberativo;
4. Contrato de urbanização nos termos previstos na alínea b, número 2, artigo 150 da Lei 80/2015;
5. Nos termos já perspectivados, o município será parte do contrato, necessitando (para suporta financeiro parcial da execução da infraestrutura viária e em função das regras legais aplicáveis) proceder à validação dos valores unitários e mapas de quantidades;
6. Caso se verifique aceitação dos proprietários envolvidos na delimitação da unidade de execução realizada e participação na mesma, ocorrerá cedência de terrenos para a concretização da infraestrutura viária, findando assim o processo expropriativo;
7. Admite-se o faseamento da concretização física da infraestrutura viária de modo a compatibilizar tempos de investimento parcelares. Seja como for, as respectivas, necessariamente, deverão possuir funcionamento autónomo e não deverão prejudicar a boa concretização de toda a infraestrutura viária.



plataforma para a terciarização de Silveiras

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
14 | 16

Do ponto de vista financeiro (inerente a esta operação global de delimitação de unidade de execução), identificam-se como acções dominantes e contributivas para tal:

1. Execução do projeto técnico da infraestrutura viária;
2. Execução física da obra da infraestrutura viária;
3. (eventual) aquisição de terrenos via expropriativa;
4. Encargos administrativos inerentes ao processo de delimitação da unidade de execução e contrato de urbanização.

Verificando-se a definição do primeiro item (execução do projeto) como encargo direto dos promotores privados e do quarto item como responsabilidade global do município (absorvendo-se os mesmos custos nas respectivas estruturas internas e não reportando ao processo), fixa-se duas grandes áreas de custos e encargos financeiros: execução física da obra da infraestrutura viária e (eventual) aquisição de terrenos via expropriativa. Assim:

1. Execução da obra da infraestrutura viária

Área global da infraestrutura viária (m2)	20.400,00
Valor global da estimativa orçamental (€)	1.954.995,00
Valor / m2 da infraestrutura viária	95,83
Área parcela da infraestrutura viária da responsabilidade municipal	5.792,00
Valor parcelar da infraestrutura viária a suportar pelo município	555.065,25

2. (eventual) aquisição de terrenos via expropriativa

Área global do terreno a adquirir (m2)	7.280,00
Valor global dos terrenos a adquirir (€)	597.562,90
Valor / m2 do terreno a adquirir	82,08
Área parcela dos terrenos a adquirir- responsabilidade municipal	5.792,00
Valor parcelar dos terrenos a adquirir - a suportar pelo município	475.407,40



plataforma para a terciarização de Silves

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
15 | 16

Em função do quadro de edificabilidade fixado e conjunto de infraestruturas e encargos a observar, resulta a definição de um sistema perequativo de “repartição dos custos de urbanização” onde genericamente:

1. É fixada uma edificabilidade abstracta para concertação dos encargos e responsabilidades entre promotores privados;
2. É fixado um conjunto de encargos e responsabilidades financeiras dos promotores privados e município;
3. É fixada a real edificabilidade nos terrenos, e respectivas cedências de “equipamento e área verde” em função das disposições regulamentares do plano director municipal;
4. É fixada a compensação ao município dos encargos financeiros agora assumidos quando da urbanização dos terrenos inerentes.

8 proposta

Em síntese, como proposta de delimitação de unidade de execução, resulta:

1. **Delimitação de uma unidade de execução para parte da área abrangida pela unidade de planeamento e gestão urbanística nº2 – plataforma para a terciarização de silves – nos termos do artigo 149 da lei 80/2015;**
2. **Fixação do sistema de execução da unidade de execução como sistema de cooperação – nos termos do número 1, artigo 147 da Lei 80/2015;**
3. **Fixação do sistema perequativo de repartição dos custos de urbanização – nos termos da alínea c, número 1, artigo 177 da lei 80/2015;**
4. **Definição dos direitos e obrigações das partes por contrato de urbanização – nos termos da alínea b, número 2, artigo 150 da lei 80/2015.**



plataforma para a terciarização de Silveiras

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
documento estruturador
setembro '19
16 | 16

9 conclusão

Não existindo experiência desenvolvida ao nível da presente figura de planeamento, sendo esta a primeira formalização de uma unidade de execução no município de Guimarães, acredita-se que a unidade de execução em causa contribuirá para a materialização dos pressupostos inerentes ao PDM e objetivos da política urbanística municipal, afirmando-se uma ferramenta operativa de execução e urbanização de um “naco territorial” com forte potencial polarizador de investimento, atividade económica, projeção e emprego para o município.

Induzindo uma prática urbanística cada vez mais concertada e partilhada, mas suficientemente aberta e condicionada para acomodar a mudança e a regulação, a presente unidade de execução é motivo de singularidade pela sua forma e especificidade, é razão de diluição na globalidade da ação urbanística municipal pela sua aceitação e submissão à respetiva estratégia e objetivos inerentes. E, assim, é elemento que se perspetiva profícuo na perseguição de um território cada vez mais qualificado e contemporâneo!

10 anexos

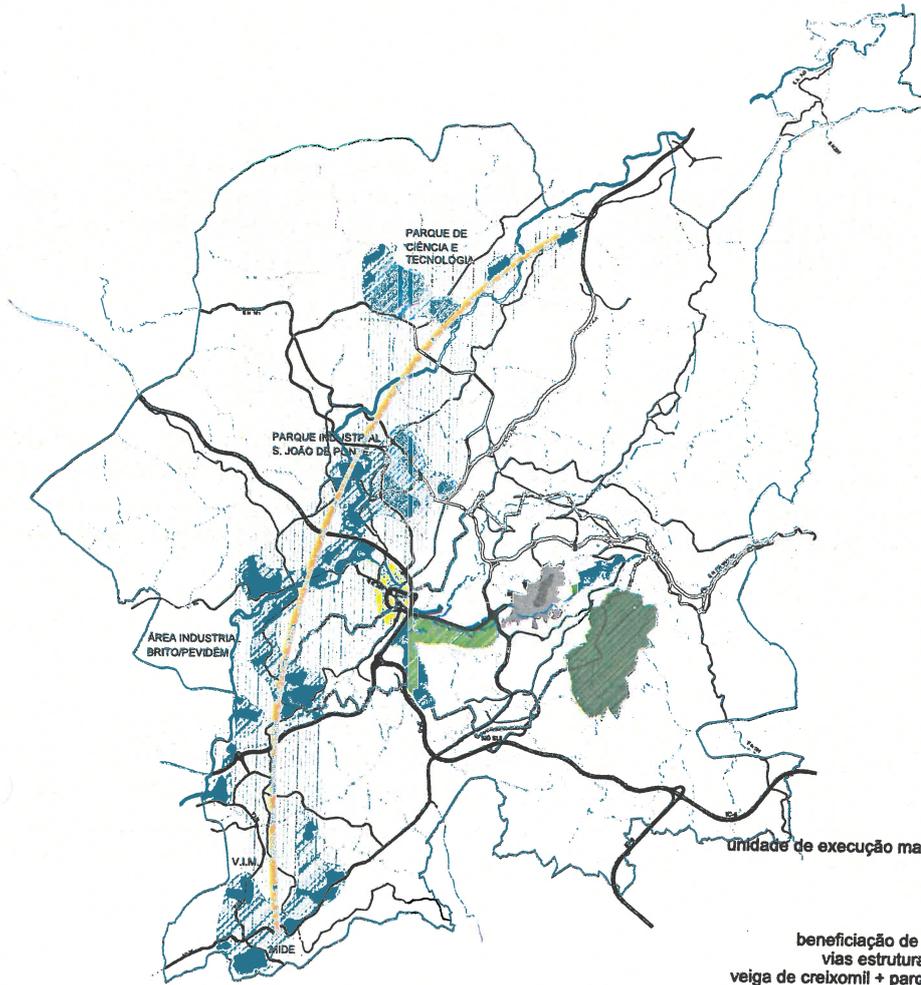
Inserção na leitura urbanística municipal

Levantamento topográfico | realidade existente

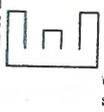
Delimitação da unidade de execução

Delimitação da unidade de execução – promotores privados

Delimitação da unidade de execução – síntese urbanística

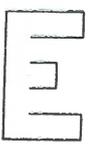


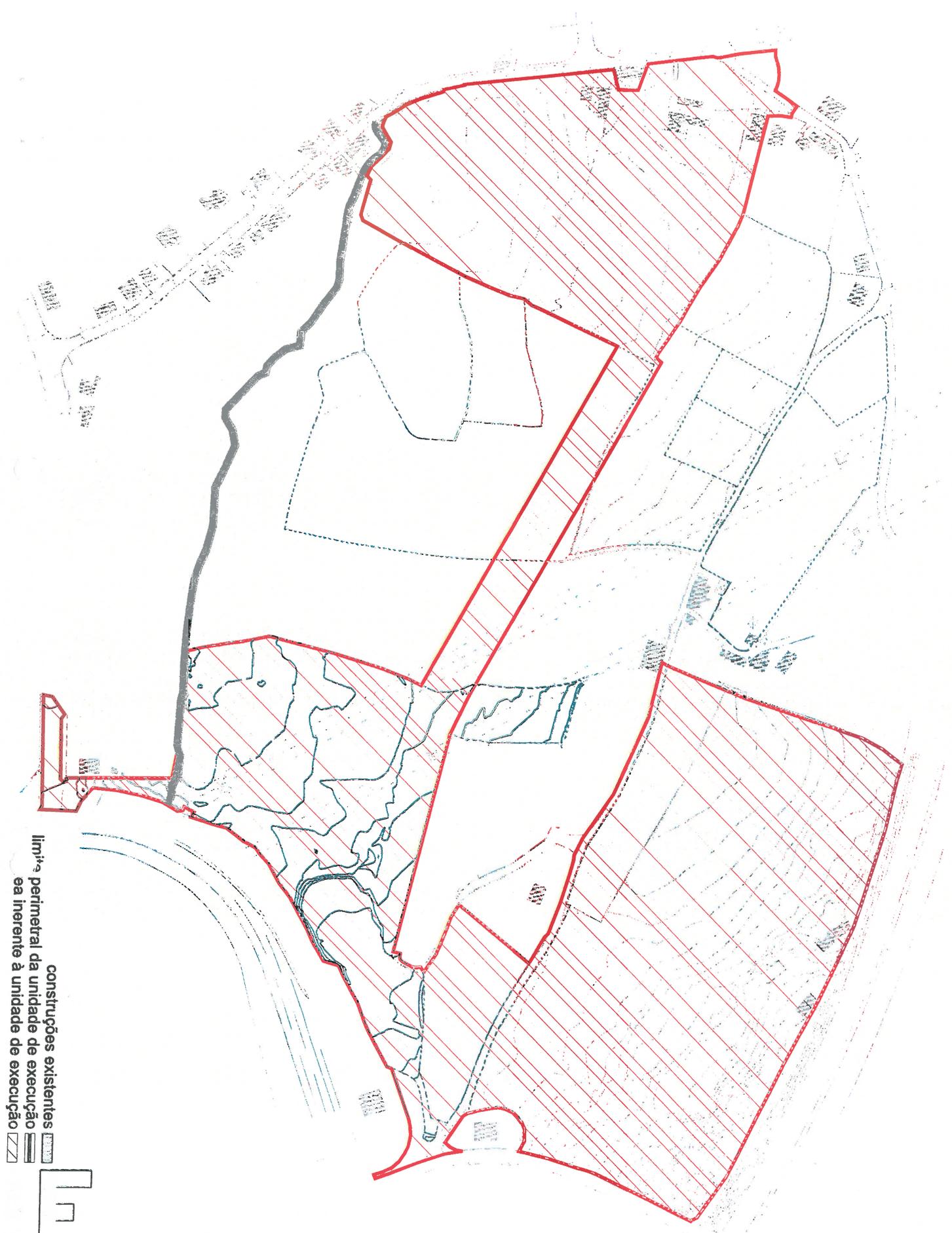
- unidade de execução mais infraestrutura viária de suporte
- eixo industrial dominante
- montanha da penha
- centro histórico dominante
- perímetro urbano de guimarães
- beneficiação de arruamentos públicos existentes
- vias estruturantes de carácter supramunicipal
- veiga de creixomil + parque da cidade + parque de ardão
- áreas industriais | actividades económicas



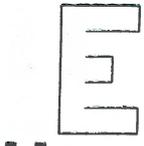


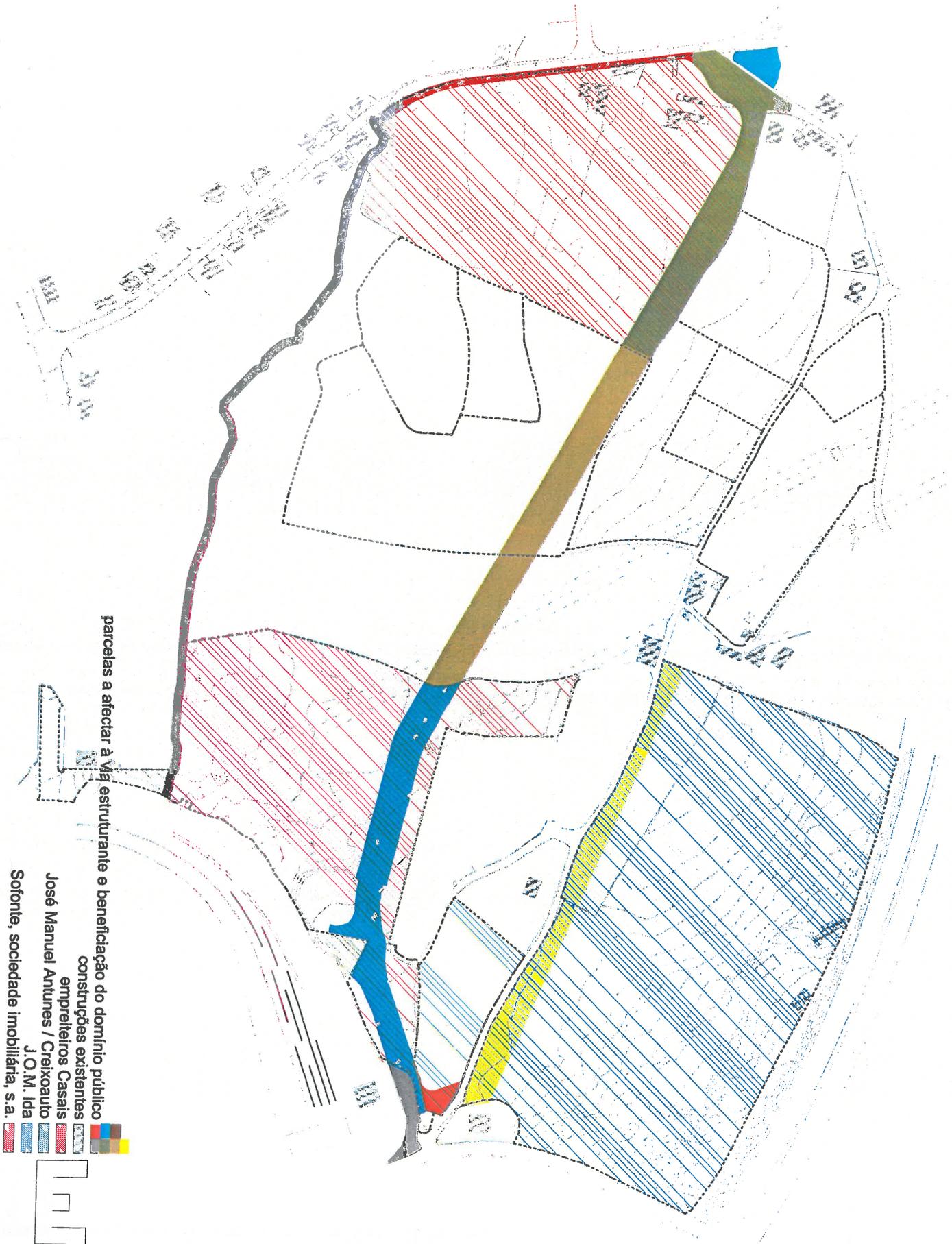
construções existentes





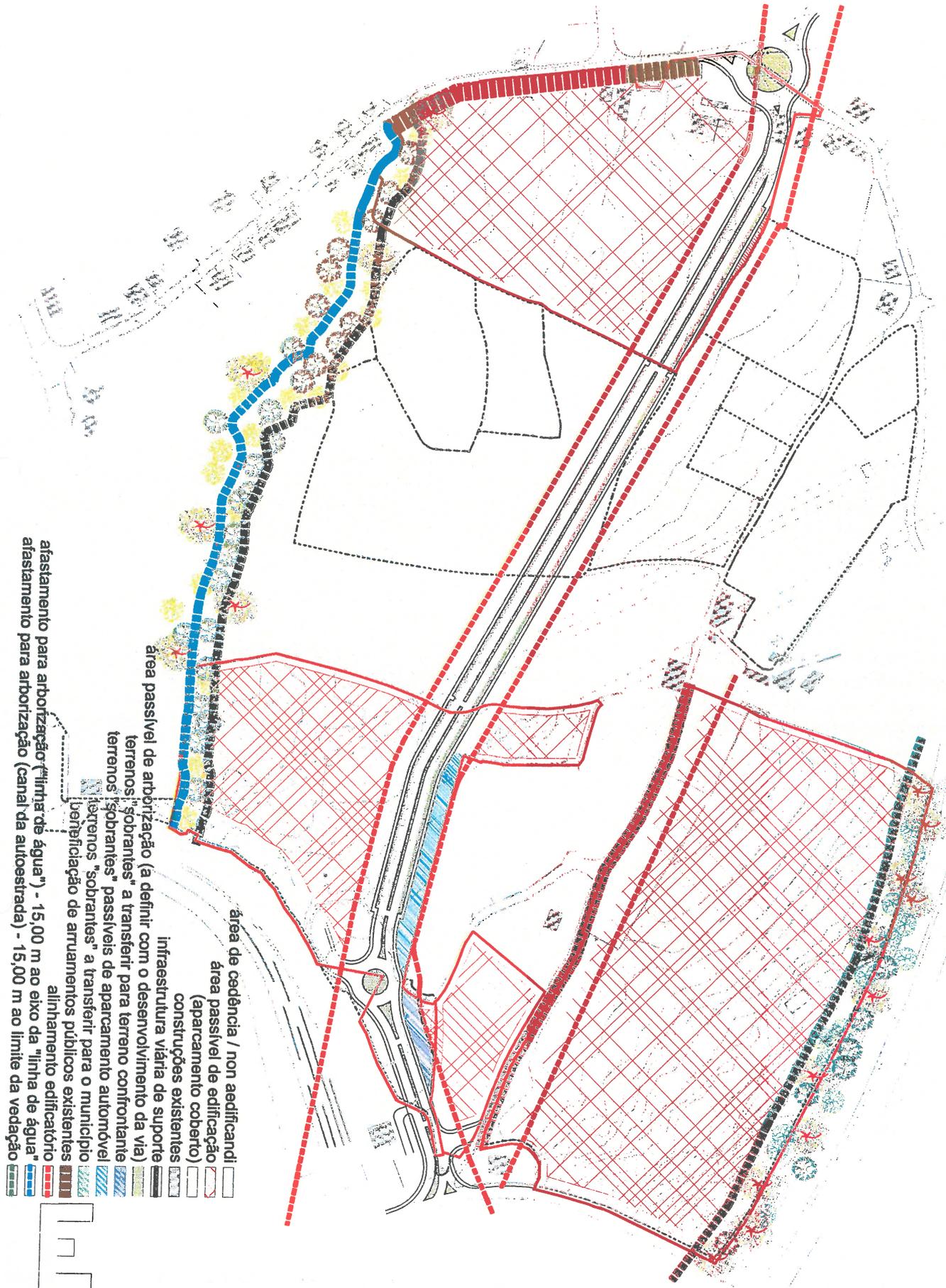
construções existentes 
 limite perimetral da unidade de execução 
 ea inerente à unidade de execução 



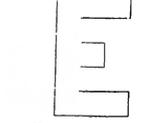


parcelas a afectar à Via estruturante e beneficiação do domínio público

- construções existentes
- empregueiros Casais
- José Manuel Antunes / Creixoaulo
- J.O.M. Ida
- Sofonte, sociedade imobiliária, s.a.



- área de cedência / non aedificandi
- área passível de edificação (aparcamento coberto)
- construções existentes
- infraestrutura viária de suporte
- terrenos "sobrantes" a transferir para terreno confrontante
- terrenos "sobrantes" passíveis de estacionamento
- terrenos "sobrantes" a transferir para o município
- beneficição de arruamentos públicos existentes
- alinhamento edificatório
- afastamento para arborização ("linha de água") - 15,00 m ao eixo da "linha de água"
- afastamento para arborização (canal da autoestrada) - 15,00 m ao limite da vedação



Sofonte, sociedade imobiliária, s.a.



área de terreno	34.049,00
área de cedência / non aedificandi	17.134,00
cedência arruamento estruturante	6.357,98
cedência arruamento secundário	0,00
cedência arruamento campelos	0,00
área edificável	16.915,00
área de implantação	12.517,10
estacionamento ligeiro	2.537,25
estacionamento pesado	1.860,65
índice de construção	0,36

J.O.M., lda.



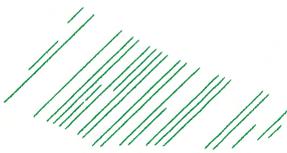
área de terreno	61.575,50
área de cedência / non aedificandi	14.498,21
cedência arruamento estruturante	0,00
cedência arruamento secundário	2.842,72
cedência arruamento campelos	0,00
área edificável	47.077,29
área de implantação	34.836,19
estacionamento ligeiro	7.061,59
estacionamento pesado	5.178,50
índice de construção	0,57

Grupo Casais



área de terreno	38.452,96
área de cedência / non aedificandi	12.063,60
cedência arruamento estruturante	5.648,11
cedência arruamento secundário	0,00
cedência arruamento campelos	690,87
área edificável	26.389,36
área de implantação	19.528,13
estacionamento ligeiro	3.958,40
estacionamento pesado	2.902,83
índice de construção	0,51

José Manuel Antunes / Creixoauto

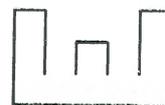


área de terreno	5.974,00
área de cedência / non aedificandi	1.819,00
cedência arruamento estruturante	800,34
cedência arruamento secundário	0,00
cedência arruamento campelos	0,00
área edificável	4.120,00
área de implantação	3.048,80
estacionamento ligeiro	618,00
estacionamento pesado	453,20
índice de construção	0,51

100 m2 de área de construção implica 1 lugar de est. ligeiro e 0,2 est. pesado
1 lugar ligeiro à superfície ocupa 20,00 m2
1 lugar pesado à superfície ocupa 75,00 m2
área de construção significa 74%
área de estacionamento ligeiro significa 15%
área de estacionamento pesado significa 11%
1 piso de construção (para efeitos de cálculo)

6

plataforma para a terciarização de Silvares
DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO - SÍNTESE URBANÍSTICA (QUADRO DE ÁREAS)
desenho 7 | setembro '19



Anexo IV



plataforma para a terciarização de Silveiras

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
perfis transversais: PDM, ajustado e proposto
agosto '19
1 | 2

Tratando-se de uma área dedicada a actividades económicas e de forte (deseja-se) polaridade urbana, definiu-se como perfil viário tipo a adoptar o perfil transversal designado no anexo III (perfil de vias) do regulamento do plano director municipal aquele designado como “área de actividades económicas # 2”.

Em função do disposto no artigo 16 do mesmo regulamento (perfis de vias municipais), procedeu-se ao ajustamento do perfil definido em função das premissas urbanísticas entendidas como adequadas para a área de intervenção em causa, nomeadamente:

1. Fluidez da circulação viária, considerando-se que o estacionamento automóvel marginal à circulação viária deveria colidir o menos possível com tal, definindo-se, assim e consequentemente, que o mesmo estacionamento automóvel fosse paralelo à via (e não perpendicular) – facilitando a compatibilização de manobras e circulação;
2. Separador central expressivo e potencialmente arborizado.

O ajustamento do perfil “tipo” significou uma redução da área a afectar ao estacionamento automóvel e um acréscimo da área para separador central.

O perfil transversal, entretanto definido em sede de unidade de execução, consagrou um incremento de área destinada a circulação viária de modo a permitir a circulação paralela de dois automóveis.

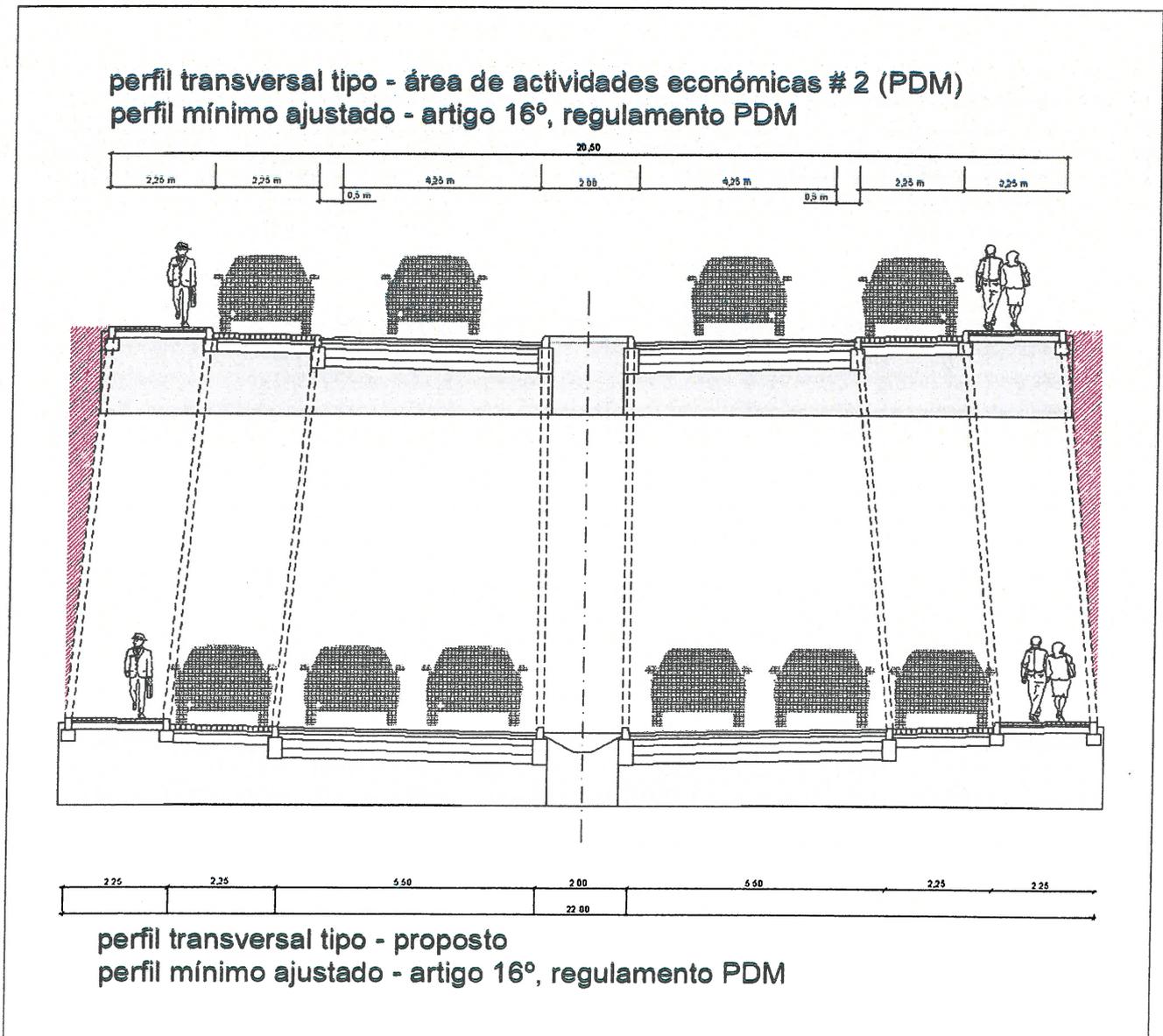
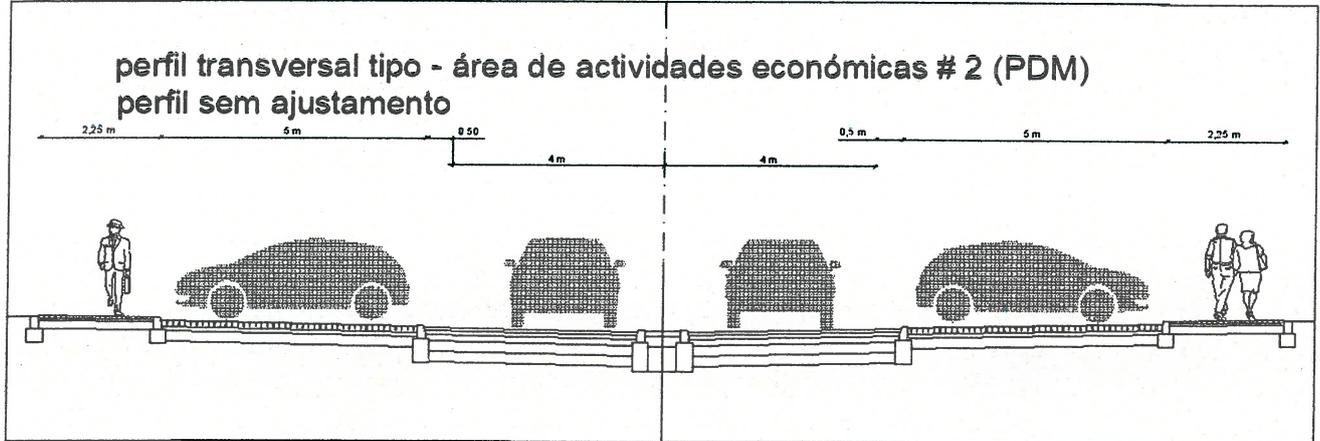
Face ao exposto, garantindo-se sempre o cumprimento das funções necessárias – circulação pedonal e viária, estacionamento automóvel e separador central – o perfil transversal final conheceu um acréscimo de dimensão linear de 7,3%, passando de 20,50 m para 22,00 m.

Abaixo, fixa-se graficamente quer o perfil transversal definido e ajustado em sede de plano director municipal, quer o perfil transversal final.

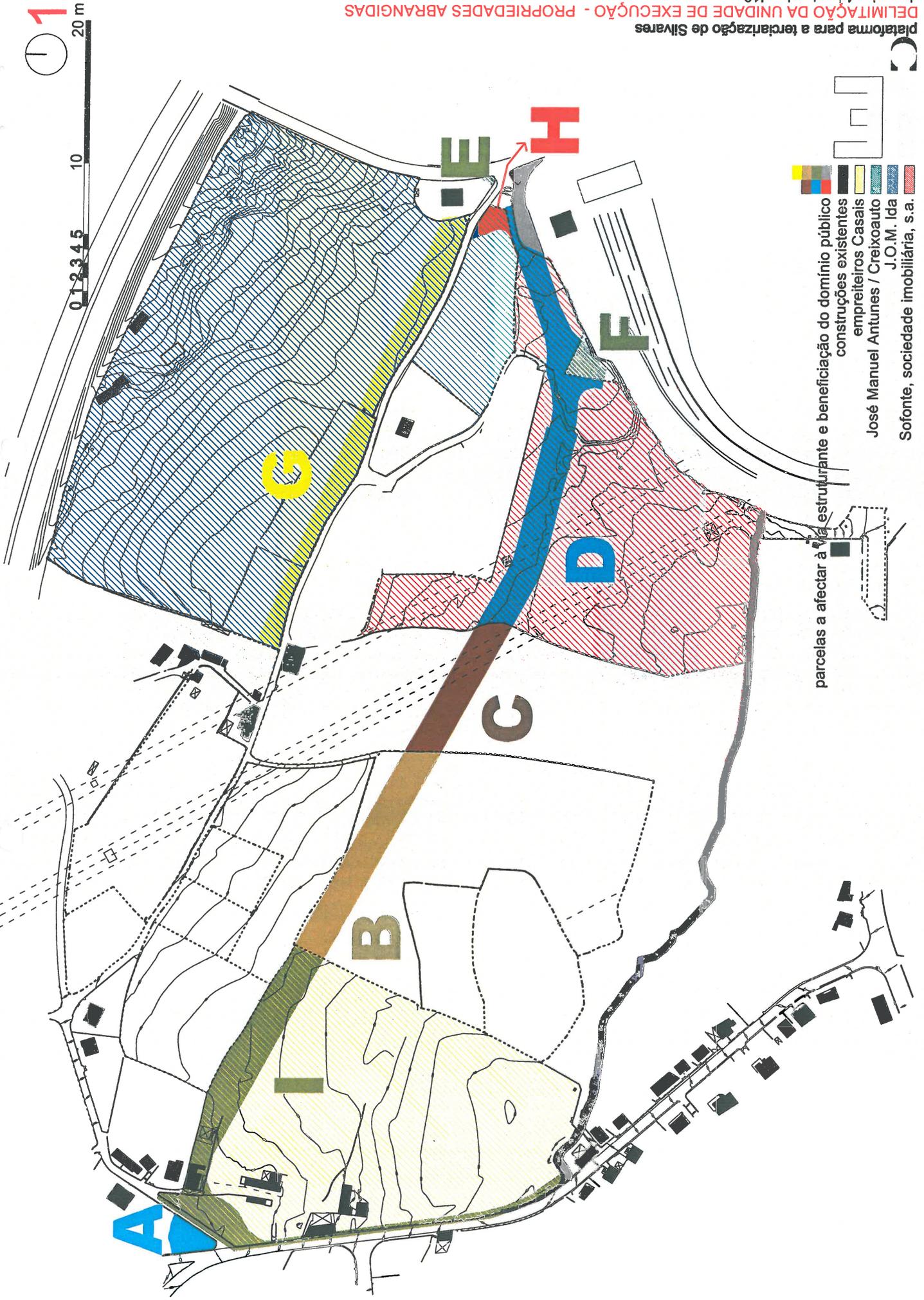


plataforma para a terciarização de Silvares

unidade de execução
unidade operativa de planeamento e gestão
perfis transversais: PDM, ajustado e proposto
agosto '19
2 | 2



Anexo V



parcelas a afectar à **VIA estruturante e beneficiária do domínio público**
construções existentes
empresiteiros Casais
José Manuel Antunes / Creixoauto
J.O.M. lda
Sofonte, sociedade imobiliária, s.a.

- Parcelas a afectar à **VIA estruturante e beneficiária do domínio público**
- construções existentes
- empresiteiros Casais
- José Manuel Antunes / Creixoauto
- J.O.M. lda
- Sofonte, sociedade imobiliária, s.a.



Edital de discussão pública (diário da república) e síntese informativo do respetivo resultado das participações

MUNICÍPIO DE GUIMARÃES

Edital n.º 1117/2019

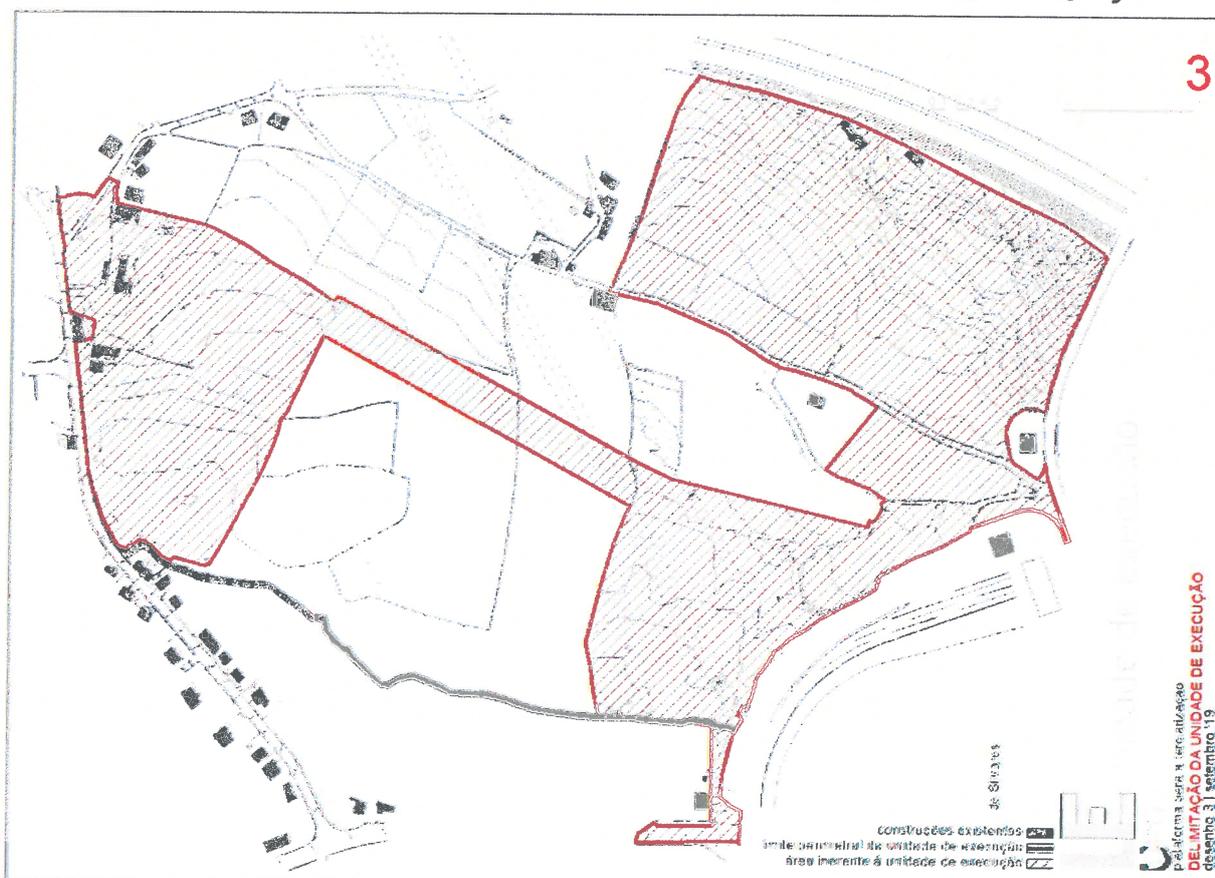
Sumário: Delimitação da unidade de execução inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 2, Silvares.

Domingos Bragança Salgado, Presidente da câmara municipal de Guimarães, nos termos e para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, diploma que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, torna público que a câmara municipal de Guimarães, em sua reunião ordinária de 12 de setembro de 2019, aprovou a Delimitação da Unidade de Execução Inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 2, Silvares (prevista no plano diretor municipal em vigor), conforme planta em anexo.

Assim, nos termos e para efeitos do artigo supra referido, submete-se esta delimitação de unidade de execução a discussão pública, para recolha de sugestões, por um prazo de 22 dias, com anúncio prévio de 5 dias, podendo o processo ser consultado no departamento de desenvolvimento do território e as sugestões apresentadas junto do balcão único de atendimento da câmara municipal, durante as horas normais de expediente, sito no edifício da câmara municipal, no largo Cónego José Maria Gomes, em Guimarães ou através do endereço eletrónico geral@cm-guimaraes.pt.

Para constar e devidos efeitos, será este edital afixado nos paços do município, publicado na 2.ª série do *Diário da República* e no sítio da internet em www.cm-guimaraes.pt.

13 de setembro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Domingos Bragança*.



312586634

Jornal Mais Guimarães n.209 02 outubro 2019

MUNICÍPIO DE GUIMARÃES

EDITAL

DOMINGOS BRAGANÇA SALGADO, Presidente da câmara municipal de Guimarães, nos termos e para efeitos do disposto no n.º 4 do art.º 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, diploma que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, torna público que a câmara municipal de Guimarães, em sua reunião ordinária de 12 de setembro de 2019, aprovou a **DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO INSERIDA NA UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO N.º 2, SILVARES** (prevista no plano diretor municipal em vigor).

Assim, nos termos e para efeitos do artigo supra referido, submete-se esta delimitação de unidade de execução a discussão pública, para recolha de sugestões, por um prazo de 22 dias, com anúncio prévio de 5 dias, podendo o processo ser consultado no departamento de desenvolvimento do território e as sugestões apresentadas junto do balcão único de atendimento da câmara municipal, durante as horas normais de expediente, sito no edifício da câmara municipal, no largo Cónego José Maria Gomes, em Guimarães ou através do endereço eletrónico geral@cm-guimaraes.pt.

Para constar e devidos efeitos, será este edital afixado nos paços do município, publicado na 2.ª série do diário da república e no sítio da internet em www.cm-guimaraes.pt.

Guimarães, 13 de setembro de 2019. O Presidente da Câmara Municipal, Domingos Bragança

**A INFORMAÇÃO
QUE INTERESSA**

+G

Despacho do Vereador
responsávelDespacho do Presidente da
Câmara**NIPG / REFERÊNCIA:****Registo:****Assunto:** unidade de execução inserida na unidade operativa de planeamento e gestão nº 2, Silvares (plano diretor municipal) – PÓS DISCUSSÃO PÚBLICA / ASSEMBLEIA MUNICIPAL**Requerente:** divisão de planeamento urbanístico**Data:** 09 dezembro '19

Refere-se a presente informação técnica à unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG), designada como número 2 em sede de plano diretor municipal (PDM) para a freguesia de Silvares, e ao processo e forma da sua respetiva materialização administrativa e física.

Realizada a discussão pública por um período não inferior a 22 dias (com anúncio prévio de 5 dias) sobre a unidade de execução, e não se registando alteração à proposta apresentada e submetida ao órgão Executivo, a delimitação da unidade de execução em causa deverá ser aprovada pelo órgão deliberativo municipal (pelo que deverá ser remetida para deliberação da mesma).

O documento estruturador e caracterizador da unidade de execução em causa assume-se como igual (na integra) ao documento submetido ao Órgão executivo.

Filipe Fontes, arquiteto, técnico superior



Informação que sustenta a proposta de aprovação da unidade de execução ao órgão deliberativo e deliberação municipal sobre a mesma aprovação



Despacho do dirigente

Despacho do Vereador
responsável pelo pelouro do
urbanismoDespacho do Presidente da
Câmara**NIPG:****Referência:** PLANEAMENTO - 2019 - 70 (UNIDADE DE EXECUÇÃO SILVARES) - CONTRATO DE URBANIZAÇÃO**Assunto:** unidade de execução inserida na unidade operativa de planeamento e gestão nº 2, Silvares (plano diretor municipal) – minuta de contrato de urbanização**Requerente:** departamento de desenvolvimento do território**Data:** 02 dezembro '19

Refere-se a presente informação técnica à unidade de execução inserida na unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) nº 2, Silvares (plano diretor municipal) e ao contrato de urbanização a celebrar entre a câmara municipal de Guimarães e um conjunto de promotores privados (o qual resulta do desenvolvimento e aprovação da unidade de execução inserida na mencionada UOPG).

Na sequência da aprovação da unidade de execução inserida na unidade operativa de planeamento e gestão nº 2, Silvares (plano diretor municipal) pelo Órgão Executivo, em reunião realizada em 12 setembro '19, e do desenvolvimento e conclusão da minuta do contrato de urbanização que suportará a concretização da unidade de execução em causa, importa agora promover a aprovação desta mesma minuta por parte do Órgão executivo municipal de modo a que, caso favorável a decisão a tomar, a mesma possa (posteriormente) ser sujeita à submissão a deliberação da Assembleia Municipal (que, desejavelmente, deverá ser feita em simultâneo com a submissão da própria unidade de execução, agora que a mesma conhece todas as condições para tal).

Refere-se ainda que, como valores financeiros relativos à comparticipação municipal inerente ao presente contrato de urbanização, verifica-se:

- a. € 555.065,25 para execução da obra da infraestrutura viária de suporte à operação urbanística.

Este valor fixou-se em função de um valor global da obra estimado em € 1.954.995,00 (fornecido pela parte privada em função da assunção da elaboração do respetivo projeto). Correspondendo a uma área total da infraestrutura viária de 20.400,00 m², conclui-se que o valor da obra por m² fixar-se-á em € 95,83. A área inerente à infraestrutura viária a suportar pelo município é de, aproximadamente, 5.792,00 m², o que se traduz num custo de obra estimado global em € 555.065,25.

- b. € 475.407,40 para aquisição de terrenos necessários à execução da infraestrutura viária.

Este valor fixou-se em função de situação análoga registada em Silvares (contrato de urbanização de Silvares – variante de Silvares), em expropriação de duas parcelas destinadas à construção de infraestrutura viária. Nesse processo análogo, verificando-se um intervalo de custo por m² do terreno entre € 82,08 e € 90,57, e uma área de terreno global de 5.792,00 m², com utilização do valor mais baixo do intervalo (€ 82,08), alcançou-se um valor global de € 475.407,25.



Estes valores correspondem a estimativas realizadas com valores de referência a estudo prévio da infraestrutura e situações similares de terreno, significando que, com o desenvolvimento do processo, são valores que podem, naturalmente, sofrer alterações (sendo que, ao nível dos terrenos, em função do processo em curso, poder-se-á registar plataforma de entendimento de cedência de terreno, evitando-se, assim, a aquisição de terreno(s)).

Em sequência do exposto, não sendo ainda possível indicar o valor exato relativo aos encargos que a execução deste contrato de urbanização representará para o Município, serão posteriormente apresentadas propostas para aprovação na Câmara Municipal contendo os exatos valores a assumir pelo Município, quando estes forem conhecidos.

Sem prejuízo do referido, submete-se à consideração superior que a Câmara Municipal delibere, nos termos da alínea ccc) do n.º 1, do art.º 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter à Assembleia Municipal a aprovação da minuta do contrato de urbanização, em anexo, bem como da repartição de encargos, com base nas estimativas supra apresentadas, com impacto no exercício de 2020, nos termos e para os efeitos do art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho.

Filipe Fontes, arquiteto, técnico superior



CERTIDÃO

Para os devidos e legais efeitos certifico que a Assembleia Municipal de Guimarães, na sessão extraordinária realizada no dia dezoito de dezembro de dois mil e dezanove, onde estiveram presentes oitenta e cinco, dos noventa e sete membros que a constituem, deliberou aprovar, por maioria, a proposta designada por **“Urbanismo - Delimitação da unidade de execução para parte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão nº 2 do PDM – Plataforma para a Terciarização de Silvaes”**, aprovada pelo Órgão Executivo em sua reunião realizada no dia doze de setembro de dois mil e dezanove. -----

Mais certifica que a Ata foi aprovada em minuta, por maioria. -----

Por ser verdade e me ter sido pedida, passo a presente certidão, que assino e autentico com o selo branco em uso nesta Assembleia Municipal. -----

Assembleia Municipal de Guimarães, 19 de dezembro de 2019

O Presidente da Assembleia Municipal,



(José João Torrinha Martins Bastos)