

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

PRIMEIRO OUTORGANTE:

___ **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 Dr. DOMINGOS BRANGANÇA na qualidade de Presidente da Câmara Municipal e com poderes para o ato, doravante designado por **MUNICÍPIO**.

SEGUNDO OUTORGANTE:

___ **HJF - IMOBILIÁRIA, S.A.**, NIPC 504 732 803, com sede na Avenida D. Afonso Henriques, n.º 760, na União de freguesias de Oliveira, São Paio e São Sebastião, concelho de Guimarães, neste ato representada por VANDA MARIA DE FREITAS FERNANDES RODRIGUES DE ALMEIDA nif 176 498 192 e PEDRO HERCULANO DE FREITAS FERNANDES nif 185 704 328, nas qualidades de Presidente do Conselho de Administração e de Vogal, respetivamente, com poderes para o ato, conforme certidão do registo comercial válida com código de acesso n.º 8720- 1866-0185, doravante designada por **HJF**;

TERCEIRO OUTORGANTE:

___ **IRMADONA SUPERMERCADOS, S.A.**, NIPC 514 038 942, com sede na Avenida Padre Jorge Duarte, n.º 123, 4430-946 Vila Nova de Gaia, neste ato representada pela sua procuradora, Marta Maria Cortizas Sánchez, titular doo documento Nacional de Identidad 32.824.518-E válido até 21/11/2026, natural de Espaha, conforme procuração que se anexa ao presente contrato, doravante designado por **IRMADONA**;

CONSIDERANDO QUE:

___ **I** - A área/quarteirão delimitada pela Avenida D. Afonso Henriques e pelas Ruas Eduardo Manuel de Almeida, Rua Colégio Militar e Rua da Caldeiroa encerra uma área territorial expressiva, inserida na área central da cidade, que importa devolver à cidade de forma refuncionalizada e requalificada;

___ **II** - A possibilidade de consagrar uma área forte predominantemente dedicada à habitação (sem prejuízo de outras funções, como serviços e comércio) que, se abordada de múltiplas formas, poderá ajudar a responder aos desafios habitacionais que, hoje, uma cidade contemporânea enfrenta;

___ **III** - A perspetiva de execução e abertura de arruamentos viários (adiante designados por vias) constitutivos de alternativas à circulação viária da rede existente e, assim, favorecer a melhoria da circulação e da fluidez automóvel na área central de Guimarães;

___ **IV** – Pretende-se salvaguardar a concretização de uma intervenção urbanística global concertada e programada no tempo, compatibilizando diferentes investimentos e obras;

___ **V** - A *HJF* é dona e legítima possuidora dos seguintes prédios localizados na área territorial referida no considerando I “*supra*”:

___ **a)** prédio rústico sito em Lugar de Cães de Pedra, freguesia de Urgezes, concelho de Guimarães, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **CENTO E SETE de Urgezes**, e inscrito na matriz predial rústica sob o **artigo 141**;

___ **b)** Prédio urbano sito na Avenida D. Afonso Henriques, freguesia de Urgezes do concelho de Guimarães, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o Número **MIL NOVECENTOS E OITENTA E**

LA
L. T
M

UM de Urgezes (que provém da anterior descrição número noventa e seis de Urgezes), e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2892 (correspondente ao anterior artigo 1282);

___ **c)** prédio urbano sito no Lugar de Cães de Pedra, freguesia de Urgezes do concelho de Guimarães, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **MIL QUATROCENTOS E QUARENTA E QUATRO de Urgezes**, e inscrito na matriz predial urbana sob o **artigo 251;**

___ **d)** prédio urbano sito na Rua Eduardo de Almeida, freguesia de Urgeses do concelho de Guimarães descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **NOVECENTOS E VINTE E SETE de Urgeses**, e inscrito na matriz predial urbana sob o **artigo 623;**

___ **e)** prédio urbano sito na Rua da Caldeiroa, freguesia de Urgezes do concelho de Guimarães, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **MIL SETECENTOS E NOVENTA E OITO de Urgezes**, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 991;

___ **f)** prédio urbano sito no Lugar de Cães de Pedra, atual Rua Colégio Militar, freguesia de Creixomil do concelho de Guimarães, descrito na Conservatória de Registo Predial de Guimarães sob o número **MIL QUATROCENTOS E VINTE E NOVE de Creixomil**, e inscrito na matriz sob os **artigos 1641 e 1642.**

Estes prédios estão representados na planta junta, a qual faz parte integrante do presente contrato como **Anexo I.**

Fazem também parte integrante deste contrato as certidões prediais e cadernetas prediais dos prédios acima referidos e constituem o **Anexo II.**

___ VI – A *IRMÃDONA* é uma sociedade que se dedica à importação, produção, compra e venda e comercialização de artigos do ramo alimentar e não alimentar;

___ VII – E pretende construir, na área referida no considerando I “*supra*”, um estabelecimento comercial destinado ao desenvolvimento e exploração da sua atividade comercial;

___ VIII – Para tanto, por contrato outorgado no dia 23 de Maio de 2018, a *IRMÃDONA* prometeu comprar à *HJF*, e esta prometeu vender àquela, uma parcela de terreno com a área de 7.483,93 m², a destacar do prédio rústico melhor identificado sob a alínea a) do considerando V “*supra*”, representada na planta junta que constituiu o **Anexo I**;

___ IX – Mas a eficácia do respetivo contrato de promessa de compra e venda ficou sujeita, à verificação das seguintes condições necessárias e “*sine qua non*”:

a) ser aprovado, ou aprovado com condicionantes, o PIP apresentado pela *IRMÃDONA* para a construção do estabelecimento comercial de supermercado na parcela de terreno identificada no considerando VIII;

b) ser autorizado o destaque da parcela de terreno identificada no considerando VIII;

c) ser autorizado a operação de loteamento dos prédios referidos no considerando V “*supra*”

d) serem executadas as infraestruturas do loteamento correspondentes:

d.1) à via prevista para ligar a Avenida D. Afonso Henriques à Rua Colégio Militar;

d.2) à via prevista para ligar a Rua Eduardo Manuel de Almeida à Rua da Caldeiroa;

___ As vias referidas nas alíneas d.1) e d.2) estão representadas a vermelho na planta anexa que constitui o **Anexo III**;

___ **X** – Consta, ainda, do aludido contrato de promessa de compra e venda, que a *HJF* só se propôs promover a operação de loteamento dos prédios identificados no considerando V e executar as obras de urbanização correspondentes às vias referidas nas alíneas d.1) e d.2) do considerando IX, **na condição** de a *IRMADONA* prometer comprar, e efetivamente comprar, a parcela de terreno identificada no considerando VIII “*supra*”;

___ **XI** - A *IRMADONA* já apresentou na Câmara Municipal de Guimarães, o PIP referente à construção da superfície comercial que pretende realizar na parcela de terreno acima identificada- **Proc. 910/18** – o qual foi deferido mas sujeito à verificação das condições constantes do despacho do Senhor Vereador Arquiteto Fernando Seara de Sá datado de 15/4/2019, documento que se junta ao presente contrato e que constitui o **Anexo IV**;

___ e já apresentou na Câmara Municipal de Guimarães o respetivo projeto de arquitetura, composto pelas peças escritas e desenhadas e pela memória descritiva que se encontram juntas ao Proc. 910/18 e que aqui se dão por integralmente reproduzidas;

___ **XII**- O destaque da parcela de terreno identificada no considerando VIII “*supra*” já foi autorizado pela Câmara Municipal de Guimarães e após registo na Conservatória de Registo Predial de Guimarães, passou a estar descrita nessa Conservatória sob número MIL NOVECIENTOS E QUARENTA E CINCO de

Urgezes e inscrita na matriz urbana sob o artigo 2852 da mesma freguesia, tudo conforme certidão predial e caderneta predial que se junta ao presente contrato como **Anexo V**;

___ **XIII** - A *HJF* apresentou na Câmara Municipal de Guimarães o pedido de informação prévia (PIP) para o loteamento dos prédios identificados no considerando V “*supra*” – Proc.nº 738/18 - o qual foi deferido por despacho datado de 22/10/2019 e nos termos constantes da informação de 11/10/2019, documentos que se anexam ao presente contrato e que constituem o **Anexo VI**;

___ Ficam, ainda, anexados ao presente contrato, como **Anexos VII e VIII**, a planta da operação de loteamento e o respetivo quadro sinóptico;

___ **XIV** - A operação de loteamento referida no considerando anterior prevê a execução, entre outras, das obras de urbanização correspondentes às duas vias referidas nas alíneas d.1) e d.2) do considerando IX “*supra*”,

___ e ainda a execução de uma terceira via que vai ligar a Avenida D. Afonso Henriques à via identificada na referida alínea d.2) do considerando IX “*supra*”.

___ Esta terceira via está assinalada a tracejado azul na planta que constitui o **Anexo III**;

___ **XV** – A *HJF* pretende realizar a operação do loteamento de forma faseada, **mas** para dar cumprimento ao contrato de promessa de compra e venda referido no considerando VIII “*supra*” e para dar resposta à exigência da Câmara Municipal para a emissão da licença de construção da superfície comercial que a *IRMADONA* pretende construir, vai realizar, **desde já**, as obras de urbanização correspondentes às duas vias referidas nas alíneas d.1) e d.2) do considerando IX

“supra”, e as obras correspondentes à terceira via referida no considerando anterior;

___ **XVI** – Tendo já apresentado na Câmara Municipal de Guimarães o respetivo projeto para a execução das mesmas, composto pelas peças escritas e desenhadas e pela memória descritiva, que se encontram juntas ao processo de licenciamento de obras nº 1245/19 e aqui se dão por integralmente reproduzidas para todos os efeitos.

___ **XVII** – O projeto de execução das obras de urbanização apresentado já obteve o parecer favorável, as autorizações e licenças necessárias por parte de todas as entidades exteriores ao Município, já foi aprovado por despacho datado de 27 de Julho de 2020, estando a emissão do respetivo Alvará de Obras de Urbanização dependente, exclusivamente, da assinatura do presente contrato de urbanização;

___ **XVIII** – Nesta data e em simultâneo com a assinatura do presente contrato, a *HJF* e a *IRMADONA* outorgam a escritura de compra e venda do prédio urbano identificado no considerando XII “supra” correspondente à parcela de terreno identificada no considerando VIII “supra”;

___ **XIX** - É vontade dos ora outorgantes conferir estabilidade e salvaguardar as soluções urbanísticas inerentes aos pedidos de informação prévia requeridos no processo com o nº 738/18 (requerido pela *HJF*) e no processo com o nº 910/18 (requerido pela *IRMADONA*) e as condições urbanísticas e processuais necessárias ao respetivo licenciamento;

___ **XX** - Os prédios pertencentes ao segundo outorgante identificados no considerando V “supra” e o prédio identificado no considerando XII “supra”,

adquirido pela terceira outorgante por escritura outorgada no dia de hoje, estão localizados em zona de reabilitação urbana da cidade de Guimarães (ARU), conforme deliberação tomada na reunião da Assembleia Municipal do dia 15 de Novembro de 2019, publicada na 2ª Série do Diário de República de 9 de Dezembro de 2019.

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

Cláusula 1.ª

___ O presente contrato é celebrado ao abrigo do disposto no artigo 55º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (doravante designado como RJUE) e tem por objeto a definição dos direitos, das obrigações, dos encargos e das responsabilidades que os Outorgantes assumem relativamente à execução das obras de urbanização das duas vias referidas e identificadas nas alíneas d.1) e d.2) do considerando IX “*supra*”, e a execução da terceira via identificada no considerando XIV “*supra*”, todas representadas no **Anexo III** deste contrato, bem como a definição do respetivo prazo para a sua execução.

Cláusula 2ª

___ O projeto de execução das obras de urbanização referidas na cláusula anterior já deu entrada na Câmara Municipal de Guimarães, (Proc. n.º 1245/19) já mereceu o parecer favorável do Município e de todas as entidades externas ao Município, designadamente, mas sem excluir, da Vimagua, EDP e, nesta data, reúne todas as condições para ser aprovado, estando a emissão do respetivo

alvará de obras de urbanização, exclusivamente, dependente da assinatura do presente contrato.

Cláusula 3^a

___ Pelo presente contrato a *HJF* assume as seguintes obrigações: _____

___ a) Executar as obras de urbanização das vias objeto do presente contrato conforme o projeto de execução que já mereceu parecer favorável do Município, nos termos referidos na cláusula anterior (Processo de Licenciamento de Obras de Urbanização nº 1245/19).

___ b) Iniciar a execução das obras de urbanização das vias referidas nos considerandos IX e XIV *supra*, no prazo de 90 dias a contar da data da emissão do respectivo Alvará de Obras de Urbanização.

___ c) Concluir as obras de urbanização das vias referidas na alínea anterior, de acordo com o prazo fixado no Alvará de Obras de Urbanização e que, desde já, se estipula em 480 dias;

___ d) Suportar os encargos técnicos e financeiros inerentes à execução dessas obras de urbanização;

___ e) Prestar caução a favor do Município de Guimarães, através de uma garantia bancária com a cláusula “*first demand*”, para garantir o pontual e integral cumprimento da execução do projeto das obras de urbanização, nos termos definidos no presente contrato.

___ f) Apresentar na Câmara Municipal de Guimarães, o projeto de execução das obras inerentes ao reforço da rede de drenagem das águas pluviais da Rua Padre Augusto Borges de Sá da cidade de Guimarães, entre a caixa de recepção

das águas pluviais e a box couvert existente a jusante, no prazo de 90 dias a contar da presente data;

___ g) Realizar as obras inerentes ao reforço da rede de drenagem das águas pluviais da Rua Padre Augusto Borges de Sá da cidade de Guimarães, entre a caixa de receção das águas pluviais e a box couvert existente a jusante, assumindo e suportando os respetivos encargos;

___ h) Prestar caução a favor do Município de Guimarães, através de uma garantia bancária com a cláusula “*first demand*”, para garantir o pontual e integral cumprimento da execução das obras inerentes ao reforço da rede de drenagem das águas pluviais da Rua Padre Augusto Borges de Sá da cidade de Guimarães;

Cláusula 4ª

___ Pelo presente contrato, o Município de Guimarães assume as seguintes obrigações:

___ a) Aprovar o projeto de execução das obras de urbanização referentes às vias, referido no considerando XVII “*supra*” de acordo com as peças escritas e desenhadas e a memória descritiva que estão juntas ao Processo de Licenciamento de Obras de Urbanização nº 1245/19

___ b) Emitir o Alvará de Licença de Obras de Urbanização no prazo máximo de 15 dias a contar da assinatura do presente contrato;

___ c) Proceder ao acompanhamento, fiscalização e receção das obras de urbanização;

___ **d)** Manter a solução urbanística constante do PIP 738/18, durante o prazo de 10 anos contados a partir da data de assinatura do presente contrato.

___ **e)** Diligenciar no sentido de que o projeto de construção da superfície comercial apresentado pela **IRMÁDONA** seja aprovado no mais curto prazo possível, envidando todos os esforços para obter junto das entidades exteriores ao Município todos os pareceres e autorizações necessárias e que devam ser concedidos para o efeito;

___ **f)** Emitir o Alvará de Licença de Construção da superfície comercial a levar a cabo pela **IRMÁDONA** logo que o respetivo processo de construção reúna todas as condições para ser aprovado e desde que a **HJF** já tenha prestado a caução para garantir a execução das obras de urbanização objeto do presente contrato;

___ **g)** Emitir o Alvará de Licença de Utilização da superfície comercial após a receção provisória das infraestruturas viárias e desde que o edifício construído reúna as demais condições para o efeito.

___ **h)** A contabilizar a área total de **13.349,50 m²** cedida ao domínio público no âmbito do licenciamento das obras de urbanização das vias referidas nas alíneas d.1) e d.2) do considerando IX e da terceira via referida no considerando XIV, como área de cedência obrigatória para infraestruturas para efeitos do disposto no artigo 44.º do Dec. Lei 555/99 de 16 de setembro, na operação urbanística do loteamento mencionada nos considerandos XIII e XIV e aliena d) *supra*, que venha a ser requerido pela **HJF** ou outra entidade que a substitua, e ainda que seja requerido de forma faseada.

___ i) Executar as obras de urbanização das vias objeto do presente contrato conforme as peças escritas e desenhadas e a memória descritiva que fazem parte do projeto de execução referido na cláusula segunda “*supra*” (Processo de Licenciamento de Obras de Urbanização nº 1245/19) se a *HJF* não cumprir o disposto nas alíneas a) a e) da cláusula terceira “*supra*” e/ou se a *IRMÃDONA* não as executar de acordo com o disposto no número 3 da cláusula 5ª “*infra*” executando, para tanto, a garantia bancária prestada pela *HJF* para caucionar a sua execução.

___ j) Diligenciar para que o projeto das obras inerentes ao reforço da rede de drenagem das águas pluviais da Rua Padre Augusto Borges de Sá da cidade de Guimarães seja aprovado no mais curto prazo possível, envidando todos os esforços para obter junto das entidades exteriores ao Município todos os pareceres e autorizações necessárias e que devam ser concedidos para o efeito;

___ k) Executar as obras inerentes ao reforço da rede de drenagem das águas pluviais da Rua Padre Augusto Borges de Sá da cidade de Guimarães se a *HJF* não cumprir o disposto na alínea g) da cláusula terceira “*supra*”, executando, para tanto, a garantia bancária prestada pela *HJF* para caucionar a sua execução

___ l) A autorizar a redução do valor das garantias bancárias prestadas, nos termos previstos no artigo 54.º do Dec Lei 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação;

___ m) Atribuir os benefícios fiscais que sejam aplicáveis às obras objeto deste contrato e às operações urbanísticas a realizar sobre os prédios identificados no considerando V e que se enquadrem no âmbito da ARU de Guimarães.

___ n) Promover a alteração dos Regulamentos Municipais de modo a incluir nos mesmos a redução das taxas urbanísticas das pessoas singulares ou coletivas, nas operações urbanísticas que deem lugar à construção de edifícios destinados a habitação a custo acessível.

___ o) Uma vez concretizado o disposto na alínea anterior, conceder à *HJF* a redução das taxas urbanísticas relativas à construção de edifícios destinados a habitação a custo acessível, a edificar nos terrenos objeto do presente contrato.

Cláusula 5ª

___ 1 - A *IRMÃDONA* obriga-se a executar o projeto de construção da superfície comercial de acordo com as premissas aprovadas pelo Município de Guimarães.

___ 2- Caso a *HJF* não cumpra o disposto nas alíneas a) a c) da cláusula terceira “*supra*”, a *IRMÃDONA*, caso assim o pretenda, terá a faculdade de executar as obras de urbanização das duas vias referidas nas alíneas d.1) e d.2) do considerando IX “*supra*” conforme as peças escritas e desenhadas e a memória descritiva que fazem parte do projeto de execução referido na cláusula segunda “*supra*”.

___ 3 - A *IRMÃDONA* só poderá executar as obras de urbanização das duas vias referidas no considerando IX “*supra*” nos termos referidos no número anterior, depois de ser declarado o incumprimento definitivo da *HJF*, pelo Município de Guimarães, e desde que devidamente autorizada pelo Município para esse efeito.

___ 4- Na hipótese prevista no ponto anterior, o Município de Guimarães obriga-se a executar a garantia prestada pela *HJF* para caucionar a execução das obras de urbanização a serem executadas pela *IRMÃDONA*.

Cláusula 6ª

___ 1 - Para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização licenciadas ao abrigo do processo de Licenciamento de Obras de Urbanização nº 1245/19, designadamente, mas sem excluir, a realização das obras referentes à execução das três vias objeto do presente contrato, a *HJF* entrega, nesta data, ao *Município*, a garantia bancária, autónoma, à primeira solicitação, **com a referência N00415068**, emitida pelo Novo Banco, a favor do Município de Guimarães, do montante de € 2.408.138,00 (dois milhões quatrocentos e oito mil cento e trinta e oito euros);

___ 2- e para garantir a boa e regular execução das obras inerentes ao reforço da rede de drenagem das águas pluviais da Rua Padre Augusto Borges de Sá em Guimarães, referidas na alínea f) da Cláusula terceira “*supra*”, a *HJF* entrega, nesta data, ao *Município*, a garantia bancária, autónoma, à primeira solicitação, **com a referência N00415069**, emitida pelo Novo Banco, a favor do Município de Guimarães, do montante de € 90.000,00 (noventa mil euros.)

___ 3 – A garantia bancária referida no ponto anterior reverte automaticamente para o Processo de Licenciamento das obras inerentes ao reforço da rede de drenagem das águas pluviais da Rua Padre Augusto Borges de Sá, ficando a

HJF obrigada 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 referida no ponto 2, a *HJF* fica obrigada a apresentar documento comprovativo do reforço da caução no prazo de dez dias úteis a contar da notificação do Município para esse efeito. ___

Cláusula 7^a

___ 1 - Tendo em conta o interesse público das obras de urbanização correspondentes às duas vias identificadas nas alíneas d.1) e d.2) do considerando VIII “*supra*” e à terceira via identificada no considerando XIV “*supra*”, a *HJF* cederá ao domínio público do Município a área por elas ocupada, num total de **13.349,50 m²** e que será desanexada dos prédios identificados no considerando V “*supra*” nos termos seguintes:

___ a) a área de **8.908 m²** a desanexar do prédio rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **CENTO E SETE de Urgeses**, e inscrito na matriz predial rústica sob o **artigo 141**;

___ b) a área de **3.770 m²** a desanexar do prédio urbano, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o Número **MIL NOVECIENTOS E OITENTA E UM de Urgeses** (que provém da anterior descrição número noventa e seis de Urgeses), e inscrito na matriz predial urbana sob o **artigo 2892 (correspondente ao anterior artigo 1282)**;

___ c) a área de **83 m²** a desanexar do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **MIL QUATROCENTOS E**

QUARENTA E QUATRO de Urgezes, e inscrito na matriz predial urbana sob o **artigo 251**;

___ **d)** a área de **91 m²** a desanexar do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **NOVECENTOS E VINTE E SETE de Urgeses**, e inscrito na matriz predial urbana sob o **artigo 623**;

___ **e)** a área de **459 m²** a desanexar do prédio urbano descrito na Conservatória de Registo Predial de Guimarães sob o número **MIL QUATROCENTOS E VINTE E NOVE de Creixomil**, e inscrito na matriz sob os **artigos 1641 e 1642**.

___ **f)** a área de **38,50 m²** a desanexar do prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **NOVECENTOS E VINTE E SETE de Urgeses**, e inscrito na matriz predial urbana sob o **artigo 623**, para a instalação do PTD B

___ **2** - As cedências das áreas referidas nas diversas alíneas do ponto anterior serão realizadas com a emissão do respetivo alvará de obras.

___ **3** – A área total de **13.349,50 m²** cedida ao domínio público será contabilizada como área de cedência obrigatória para infraestruturas para efeitos do disposto no artigo 44.º do Dec. Lei 555/99 de 16 de setembro, na operação urbanística do loteamento, referida nos considerandos XIII e XIV, dos prédios identificados no considerando V que venha a ser requerido pela *HJF* ou outra entidade que a substitua, e ainda que seja requerido de forma faseada.

Cláusula 8.ª

___ Para efeitos de correção do traçado da Rua da Caldeiroa proceder-se-á a um acerto de limites do prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de

L. . .
L. . .
L. . .

Guimarães sob o número cento e sete de Urgezes numa área de 67,67 m², nos termos da planta anexa que constitui o **ANEXO IX**.

Cláusula 9.^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** - O Município 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 à **HJF** que proceda à reposição da legalidade urbanística.

___ **4** - O Município, sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte da **HJF**, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, poderá autorizar a sua execução pela **IRMADONA**.

___ **5** - O Município poderá, ainda, promover a realização das obras de urbanização se na hipótese prevista no ponto anterior, se se verificar uma situação de incumprimento por parte da **IRMADONA**, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número 3), suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras.

___ **6** - Nas situações previstas nos números 4) e 5) as despesas com a execução das obras de urbanização serão pagas por via da execução da caução prestada.

Cláusula 10^a

___ 1- Para pagamento de parte das taxas devidas pela operação urbanística de loteamento referida no considerando XIII “*supra*” que vierem a ser liquidadas no respetivo processo de licenciamento, até ao montante de € 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros), a *HJF* deu em pagamento ao *Município*, e este aceitou receber em pagamento, o prédio urbano, sito na Rua da Caldeiroa da freguesia de Urgezes do concelho de Guimarães, comumente designado pela Fábrica do Arquinho, com a área coberta de 3957 m² e descoberta de 1.937,15 m², descrito na Conservatória de Registo Predial de Guimarães sob o número **mil setecentos e noventa e oito** e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 991, tudo conforme consta da escritura outorgada no dia de hoje perante o notário, Dr Manuel Forte Ribeiro Tavares.

Cláusula 11.^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 todas as Partes, com expressa indicação das cláusulas alteradas, aditadas ou suprimidas. _

Cláusula 12^a

___ 1 - As comunicações e notificações entre as Partes 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: _____

___ a) **MUNICÍPIO**: Morada: Largo Cónego José Maria Gomes, 4800-419 – Guimarães, A/C do Sr. Presidente da Câmara Municipal;

___ b) **HJF**: Morada: Avenida D. Afonso Henriques nº 740, 4810- 431 Guimarães;

___ c) **IRMÃDONA**: Morada: Avenida Padre Jorge Duarte, nº 123, 4430-946 Vila Nova de Gaia

Cláusula 13ª

___ O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura.

Cláusula 14ª

(ANEXOS)

___ 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:

___ **Anexo I** – planta com a representação dos prédios pertencentes à **HJF** identificados no considerando V e com a representação da parcela de terreno referido no considerando VIII;

___ **Anexo II** – certidões prediais e cadernetas prediais dos prédios identificados no considerando V;

___ **Anexo III** – planta com a representação das vias referidas nas alíneas d.1) e d.2) do considerando IX e da via referida no considerando XIV;

___ **Anexo IV** – Despacho datado de 15/4/2019, proferido no PIP 910/18

___ Anexo IV-A- Peças escritas e desenhadas e memória descritiva do projeto de arquitetura da superfície comercial

___ Anexo V - Certidão predial e caderneta predial do prédio adquirido pela **IRMADONA**

___ Anexo VI – Despacho datado de 22/10/2019 proferido no PIP 738/18

___ Anexo VII – Planta do loteamento que instruiu o PIP 738/18

___ Anexo VIII – Quadro sinóptico do loteamento previsto no PIP 738/18

___ Anexo IX - Planta com a representação da parcela de terreno aludida na cláusula 8ª

___ Anexo X- Procuração da Irmadona Supermercados, SA

___ Guimarães, 30 de Julho de 2020

Os Outorgantes,

domingos regina, Adelaida.

Atz

Paulo Fernando

Marta Luísa Corhios Sánchez

CÂMARA MUNICIPAL DE GUIMARÃES
LG. CÓNEGO JOSÉ
MARIA GOMES
4804-534 GUIMARÃES
NIPC: 505 948 605
T. (+351) 253 421 200
T. (+351) 253 515 134
GERAL@CM-GUIMARAES.PT
WWW.GUIMARAES.PT



MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES



Exmo Sr.(a)
IRMADONA SUPERMERCADOS, SA
RUA DO PINHEIRO MANSO, Nº 471
4100-413 PORTO

N.º ofício: 5428/19 DGU
Madalena Soares

Data: 16/4/2019

Assunto: Pedido de Informação Prévia
Processo: 910/18
Requerimento: 1364/19
Local: RUA EDUARDO MANUEL DE ALMEIDA E RUA DO COLEGIO MILITAR
Freguesia: URGEZES

Para conhecimento de V. Ex.ª, e de acordo com o despacho de 2019/04/15, junto envio fotocópia das informações, sobre o pedido em epígrafe.

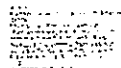
A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia da operação urbanística a que respeita e, quando proferida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, tem por efeito a sujeição da operação urbanística em causa, a efetuar nos exatos termos em que foi apreciada, ao regime de comunicação prévia.

Com os melhores cumprimentos,

O Vereador

(Com competências delegadas e subdelegadas para o efeito
por despacho do Presidente da Câmara de 19-10-2017)

(Fernando Seara de Sá)





HP

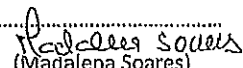
CONCORDO	CONCORDO	DEIRO , NOS TERMOS DA INFORMAÇÃO
15-04-2019	15-04-2019	15-04-2019
O Chefe de Divisão	O Diretor de Departamento <small>(Em regime de substituição por despacho do Presidente da Câmara de 20-07-2018)</small>	O Vereador <small>(Com competências delegadas e subdelegadas para o efeito por despacho do Presidente da Câmara de 19-10-2017)</small>
 _____ (Victor Guerra)	 _____ (Miguel Frazão)	 _____ (Fernando Seara de Sá)
09-04-2019	15-04-2019	15-04-2019

Assunto: Informação previa
Processo: 910/18
Requerimento: 1364/19
Requerente: IRMADONA SUPERMERCADOS, SA
Local: RUA EDUARDO MANUEL DE ALMEIDA E RUA DO COLEGIO MILITAR
Freguesia: URGEZES

Informação:

Em face dos pareceres e do exposto nas informações técnicas de 2019/03/20, 2019/03/22 e 2019/04/04, proponho que o pedido de informação prévia seja favorável.

A Gestora

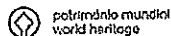


(Madalena Soares)
08-04-2019

INFORMAÇÃO



MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES



Requerente: IRMADONA SUPERMERCADOS, SA
Local: RUA EDUARDO MANUEL DE ALMEIDA E RUA DO COLEGIO MILITAR
Freguesia: URGEZES
Processo n.º: 910/18
Requerimento n.º: 1364/19
Data de abertura: 2018/07/19
Data de entrada: 2019/02/11

Data da informação: 2019-03-14

Concordo com a presente informação.

26-03-2019

PARECER URBANÍSTICO

1. Síntese da pretensão

Pretende-se através do presente pedido de informação prévia obter os parâmetros urbanísticos a definir para a realização de uma operação de destaque e a construção de um edifício destinado a estabelecimento comercial, supermercado, na parcela sobrance, situada no gaveto da Rua Dr. Eduardo de Almeida e a Rua do Colégio Militar, freguesia de Urgezès.

2. Enquadramento legal nos instrumentos de gestão territorial em vigor / infraestruturas viárias / lugares de estacionamento

De acordo com o PDM – Plano Diretor Municipal o terreno em causa está classificado como espaços centrais os quais se destinam preferencialmente ao desenvolvimento da função habitacional, comercial, de serviços, de equipamentos, de desporto, recreio e lazer, de restauração e bebidas, de turismo e de hotelaria, industrial, de armazenagem e de logística, n.º1 do artigo 72º do regulamento.

Foram consultadas as cartas de perigosidade de incêndio e das áreas ardidas.

3. Inserção urbanística / Enquadramento regulamentar na legislação em vigor / Compatibilidade entre elementos gráficos, escritos e fotográficos apresentados

O terreno onde se pretende Intervir insere-se numa área que se caracteriza por edifícios industriais antigos, uns em ruína outros ainda em funcionamento, edifícios de habitação coletiva e unidades hoteleiras, confinando ainda com a zona especial de proteção do centro histórico, classificado como património mundial da UNESCO.

Prevê-se que a expansão da cidade se realize neste terreno, ligando a cota alta da cidade (Rua Dr. Eduardo de Almeida) à cota baixa, Rua da Caldeiroa, existindo uma proposta de loteamento em curso, processo n.º 738/18.

A operação de destaque agora proposta prevê que parte deste terreno seja destacado, nomeadamente



Departamento de Desenvolvimento do Território \ Divisão de Gestão Urbanística

Departamento de Desenvolvimento do Território \ Divisão de Gestão Urbanística

pág. 1 / 3



uma área de 7483,93 situado no gaveto da Rua Dr. Eduardo de Almeida e a Rua do Colégio Militar, para a edificação de um edifício comercial, supermercado, com 3 pisos e uma área de implantação de 4585.42m² e de construção de 4982.29m².

A proposta prevê a demolição da construção em ruína existente no terreno, mantendo a chaminé em tijolo de barro, que integrará uma zona exterior destinada ao público, fazendo a ligação pedonal da Rua do Colégio Militar ao arruamento previsto na proposta de loteamento em curso, processo n.º 738/18.

São propostos dois pisos de estacionamento, nos pisos de menor cota, com acesso a partir da Rua do Colégio Militar e por um arruamento previsto.

A zona destinada à superfície comercial e à zona de cargas e descargas situam-se no piso de cota mais alta, sendo que o acesso à superfície comercial se realizará pela Rua do Colégio Militar, e o das cargas e descargas pela Rua Dr. Eduardo de Almeida.

Analisada a proposta e do ponto de vista urbanístico e regulamentar julga-se que em relação à volumetria da edificação a mesma poderá ser aceite, tendo em conta o contexto urbano e a função da mesma.

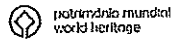
Todavia, aquando do licenciamento da edificação deverão ser acutelados os seguintes aspetos:

- o Relativamente ao projeto de arquitetura, uma vez o terreno se situa numa zona central e para onde se prevê uma expansão urbana, a solução a adotar deverá ser de qualidade e com um caráter singular, pelo que não será de aceitar a construção de uma edificação com uma imagem "tipo" e igual a tantas outras, sem contribuir para a valorização do local, incluindo neste aspeto a cobertura da edificação;
- o A relação entre a "praça" de entrada da superfície comercial e a zona de cargas e descargas, deverá ser alvo de um estudo que contribua para a valorização do local e onde se demarque o que são espaços públicos e privados;
- o A passagem pedonal entre a Rua do Colégio Militar e o novo arruamento a nascente deverá ser cedida ao domínio público, bem como deverá ser estudada também a sua valorização, clarificando os limites e espaços da intervenção nessa área, devendo fazer parte da proposta a área a norte onde se prevê uma praça;
- o O passeio na Rua Dr. Eduardo de Almeida deverá ser redesenhado no sentido de garantir uma zona para paragem do autocarros, o acesso dos veículos pesados sem constrangimentos da circulação viária e da paragem de autocarros, e prever que o passeio seja contínuo para circulação pedonal;
- o Os passeios junto aos acessos dos parques de estacionamentos cobertos deverão ser contínuos, sendo as diferenças de cotas existentes resolvidas no interior da edificação;
- o A edificação ficará dependente da execução das vias previstas no loteamento, nomeadamente a

INFORMAÇÃO



MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES



via confinante a nascente e o prolongamento da Rua de Cães de Pedra, sem as quais, não ficam asseguradas as condições necessárias para o funcionamento da mesma.

Proposta de decisão

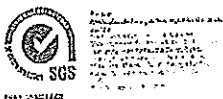
Face ao exposto proponho que seja proferida decisão favorável sobre o presente pedido de Informação prévia, condicionada aos aspetos acima mencionados.

Teresa Gonçalves

.....15-03-2019.....

Teresa Gonçalves

O Técnico responsável pela presente Informação declara não ter quaisquer interesses, diretos ou indiretos, neste procedimento, designadamente os enumerados no n.º 1 do art.º 69.º do Código do Procedimento Administrativo.





Requerente: IRMADONA SUPERMERCADOS, SA
Local: RUA EDUARDO MANUEL DE ALMEIDA E RUA DO COLEGIO MILITAR
Freguesia: URGEZES
Processo n.º: 910/18
Requerimento n.º: 1364/19
Data de abertura: 2018/07/19
Data de entrada: 2019/02/11

Data da informação: 2019-03-20

PROPOSTA DE DECISÃO – INFORMAÇÃO PRÉVIA

1. Modalidade de controlo prévio da operação urbanística

Licença, nos termos da alínea c) do n.º 2 do art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

2. Pareceres internos e externos

No âmbito do presente processo foram emitidos os seguintes pareceres / informações:

2.1 Internos

D.G.U. (Divisão de Gestão Urbanística)

Segundo o parecer urbanístico, de 15/03/2019, é de aceitar, com condições a presente proposta.

2.2 Externos

Não houve consultas.

3. Condições a fixar

Aquando do licenciamento da edificação deverão ser acutelados os seguintes aspetos:

- o Relativamente ao projeto de arquitetura, uma vez o terreno se situa numa zona central e para onde se prevê uma expansão urbana, a solução a adotar deverá ser de qualidade e com um carater singular, pelo que não será de aceitar a construção de uma edificação com uma Imagem "tipo" e igual a tantas outras, sem contribuir para a valorização do local, incluindo neste aspeto a cobertura da edificação;



[Handwritten signatures and initials in the top right corner]

- o A relação entre a “praça” de entrada da superfície comercial e a zona de cargas e descargas, deverá ser alvo de um estudo que contribua para a valorização do local e onde se demarque o que são espaços públicos e privados;
- o A passagem pedonal entre a Rua do Colégio Militar e o novo arruamento a nascente deverá ser cedida ao domínio público, bem como deverá ser estudada também a sua valorização, clarificando os limites e espaços da intervenção nessa área, devendo fazer parte da proposta a área a norte onde se prevê uma praça;
- o O passeio na Rua Dr. Eduardo de Almeida deverá ser redesenhado no sentido de garantir uma zona para paragem dos autocarros, o acesso dos veículos pesados sem constrangimentos da circulação viária e da paragem de autocarros, e prever que o passeio seja contínuo para circulação pedonal;
- o Os passeios junto aos acessos dos parques de estacionamento cobertos deverão ser contínuos, sendo as diferenças de cotas existentes resolvidas no interior da edificação;
- o A edificação ficará dependente da execução das vias previstas no loteamento, nomeadamente a via confinante a nascente e o prolongamento da Rua de Cães de Pedra, sem as quais, não ficam asseguradas as condições necessárias para o funcionamento da mesma.

4. Obras à executar

5. Discriminação da área total de construção, da edificação principal, por usos e localização, incluindo ampliações:

6. Projetos de especialidades

7. Licenças, projetos aprovados ou ónus

8. Proposta de decisão

Face ao exposto proponho que seja proferida decisão favorável, com condições, sobre o presente pedido de informação prévia.

Sem prejuízo dos pareceres técnicos emitidos, após concertação técnica interna e de modo a melhor complementar e transmitir as condições a observar e superar para a viabilização da pretensão, junto anexa-se documento de planeamento definidor das premissas urbanísticas e condições a observar no controlo prévio futuro da operação urbanística (documento este que deverá ser entendido como parte integrante da decisão a tomar e comunicação a realizar ao requerente).

22-03-2019-ffontes



Serviço de Gestão do Território
Município de Guimarães
Rua da República, 24 - 4800-308 Guimarães
T: 253 61 20 00
F: 253 61 20 00
E: sgt@munipg.guimaraes.pt

[Handwritten mark]

INFORMAÇÃO



MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES

património mundial
world heritage

Teresa Gonçalves

20-03-2019

Teresa Gonçalves

O Técnico responsável pela presente informação declara não ter quaisquer interesses, diretos ou indiretos, neste procedimento, designadamente os enumerados no n.º 1 do art.º 63.º 1 do Código do Procedimento Administrativo.

9. Revisão

10. Informação do Dirigente

Concordo com as presentes informações.

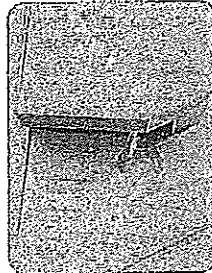
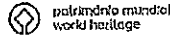
04-04-2019

[Handwritten signature]





MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES



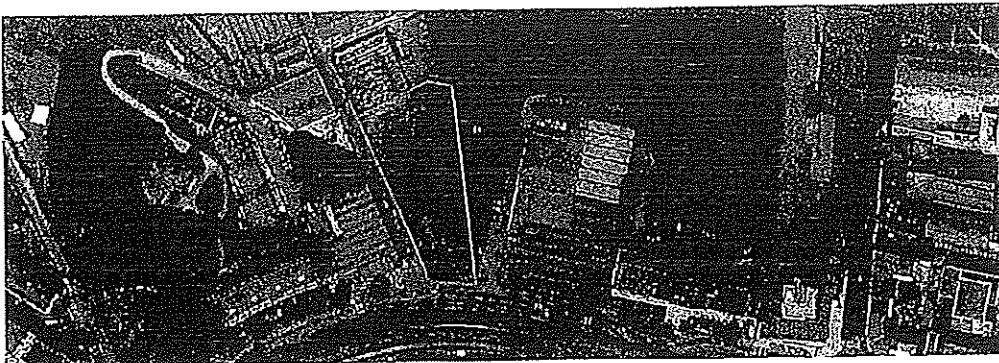
DOCUMENTO REFERENCIADOR: premissas urbanísticas
Unidade comercial, rua Dr. Eduardo de Almeida
Março '19

O presente documento visa estruturar aquelas que se consideram as premissas urbanísticas incontornáveis de viabilização da operação urbanística formulada para o terreno (situado marginalmente às ruas dr. Eduardo de Almeida e Colégio Militar) – construção de uma unidade comercial (com parque de estacionamento interior incorporado) da insígnia Mercadona.

De igual modo, assumir-se-á este documento como aquele elemento de planeamento urbanístico referenciador de qualquer intervenção para o local (sempre que a natureza e características da operação urbanística for similar àquela agora preconizada).

De forma genérica, a área de intervenção localiza-se numa zona de grande visibilidade e importância na “entrada e saída” da área urbana central da cidade, confrontando-se (a mesma área de intervenção) com questões de acessibilidade e tráfego viário, de imagem formal e paisagem urbana, de espaço público e relação com a envolvente direta que importa atender e ponderar (ainda mais quando a operação urbanística reporta a uma realidade edificada potencialmente geradora de movimento de pessoas e veículos grande, volume de construção expressivo e repercussão efetiva no espaço público).

No caso presente, importa também referir e ponderar a dependência, quer funcional, quer de desenho urbano, da intervenção agora preconizada com o terreno contíguo a nascente (para onde foi formulado já uma intenção de realização de operação de loteamento destinada preferencialmente a habitação).



A laranja, delimitação aproximada da área de intervenção



MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES

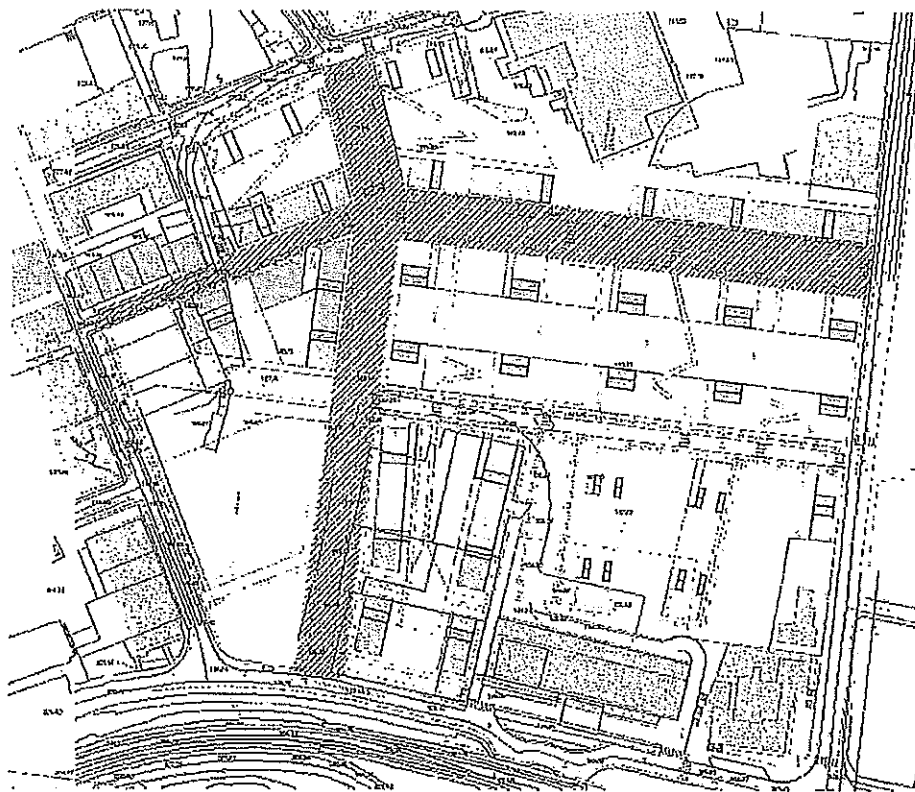


património mundial
world heritage

Do ponto de vista das premissas urbanísticas fundamentais, identificam-se:

1. Criação de uma acessibilidade capaz e contributo para a melhoria das condições de circulação viária e pedonal na envolvente, expressando-se tal (no presente caso) na construção efetiva e disponibilização à comunidade de dois arruamentos viários que promoverão as ligações entre as ruas dr. Eduardo de Almeida e rua da Liberdade / Caldeira, rua colégio militar e avenida Afonso Henriques.

Estes dois arruamentos, abaixo assinalados, constitui elemento central de estruturação urbana da proposta e resposta às questões viárias e de tráfego que se perspetivam para o local;



A vermelho, os arruamentos a construir e disponibilizar à comunidade antes da construção da unidade comercial

2. Valorização da imagem formal do edifício e sua integração na envolvente construída de forma positiva e qualificada, significando tal a produção de um edifício com uma imagem própria e coerente com o local onde se insere, procurando responder com um desenho formal (ainda que linear e, dir-se-á, simplificado) à urbanidade que se projeta para o local;
3. Valorização do espaço público e sua relação com a envolvente, devendo este mesmo espaço público ser objeto de aplicação de materiais duráveis e coerentes com a estrutura edificada,



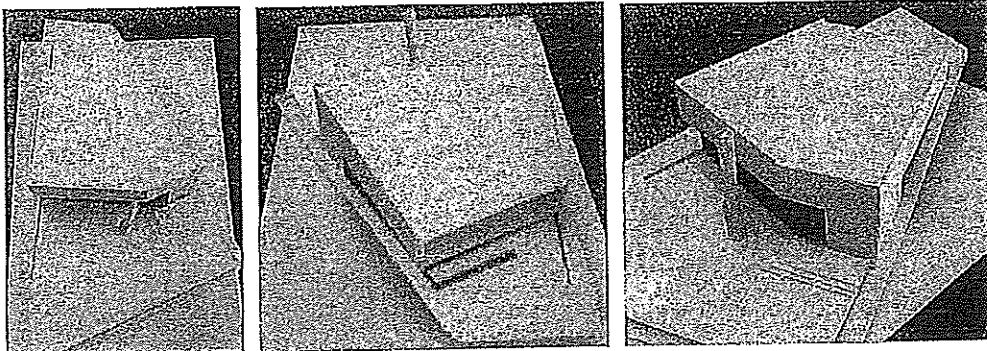
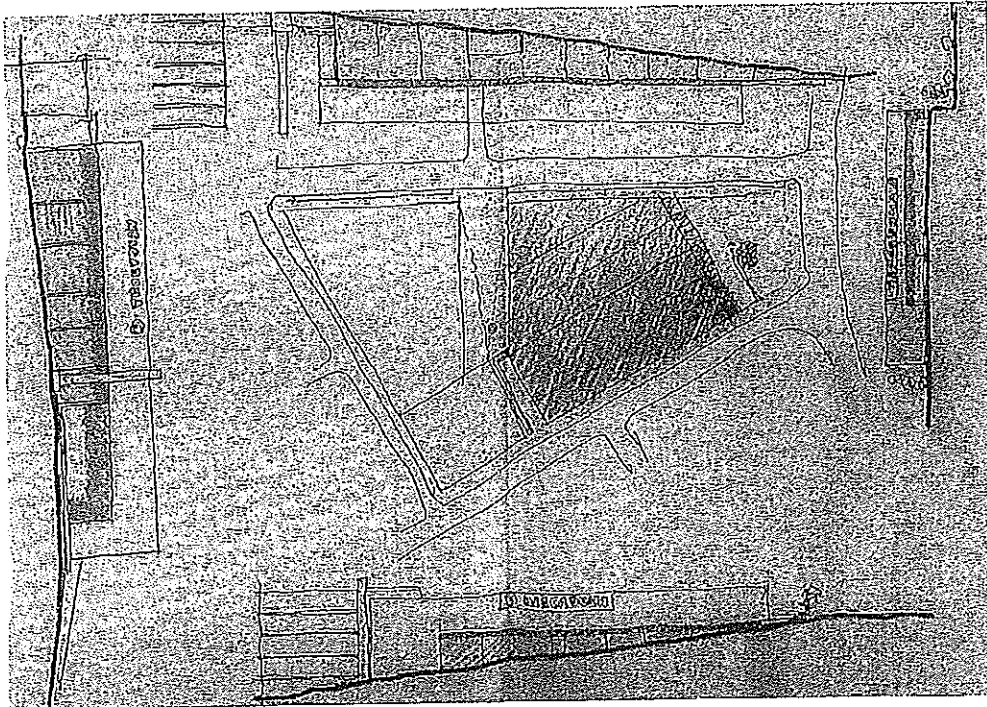
MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES

património mundial
world heritage

Handwritten notes and a signature in the top right corner of the page.

assegurar continuidade pedonal e acessibilidade universal e tratamento de espaços singulares (como aquelas entre a entrada do edifício para a rua Dr. Eduardo de Almeida e a própria rua ou a praça projetada a norte) com desenho adequado, contínuo e aberto, pressupondo uma ligação e continuidade com o espaço público existente tão forte e expressiva quanto possível.

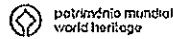
No sentido de melhor materialização e expressão do atrás exposto, abaixo anexa-se algumas imagens de um esboço urbanístico realizado que mais não é (e não visa mais) do que exemplificar (de forma desenhada) as premissas acima descritas (e não devendo ser entendidas mais do que isso).



Desenhos e imagens de maqueta de trabalho sobre a operação urbanística em causa



MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES



Assim, e como síntese conclusiva, do ponto de vista urbanístico, entende-se que, a operação urbanística a viabilizar para o terreno em causa, e destinada a unidade comercial (como aquela apresentada para a Insígnia Mercadona) deverá expressamente condicionada a:

1. Construção efetiva e disponibilização ao público dos dois arruamentos viários acima descritos (infraestruturados para o seu funcionamento público, nomeadamente pavimentações, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, sinalização e equipamento urbano), realidade que deverá observar incontornavelmente duas condições temporais:
 - a. O "licenciamento" da construção da unidade comercial (ou outra de similar impacto) só se registará quando estes dois arruamentos se verificarem em avançado estado de execução (nos termos do regulamento municipal);
 - b. A emissão da autorização de utilização só ocorrerá após a receção provisória (por parte do município) dos dois arruamentos
2. Imagem formal qualificada e coerente;
3. Valorização e continuidade do espaço público.

De igual modo, deverá também responder à informação técnica datada de 20 novembro '17, definidora dos "pressupostos inerentes à localização e à edificação de unidades comerciais e de serviços com expressão relevante" (em anexo ao presente documento).

Em anexo: informação técnica datada de 20 novembro '17, definidora dos "pressupostos inerentes à localização e à edificação de unidades comerciais e de serviços com expressão relevante"

Filipe Fontes, arquiteto



Handwritten notes and signatures in the top right corner.

Urbanístico	Espaços exterior
	Acabamentos
	Imagem arquitetónica
Ambiental	Energia
	Solo

- Reforçar continuidades de materiais e superfícies
- Eliminar barreiras e muros físicos de separação do espaço privado e do domínio público
- Aplicar materiais duráveis e “nobres” com reflexo na manutenção dos espaços e sua imagem formal
- Desenhar o edifício em função do contexto local e não com recurso a solução standardizada
- Compatibilizar Cargas e descargas com a envolvente (ruído e tratamento do espaço)
- Incrementar formas energéticas ambientalmente mais favoráveis – energia solar
- Salvaguardar carregamento elétrico de automóveis
- Introduzir o uso de lâmpadas LED nos espaços exteriores
- Perseguir a permeabilidade do solo
- Prever arborização nos espaços exteriores

Será na conjugação da componente legal e regulamentar com os pressupostos e modelos adotados pela Câmara Municipal que se fará a síntese da viabilidade destas unidades comerciais que, reforça-se, são hoje elementos presentes na cidade e que devem ser integradas no tecido urbano para melhor servir as pessoas, para “melhor construir cidade”.

Em caso de decisão favorável, julga-se que a presente informação deverá ser objeto de divulgação pelos serviços municipais que, eventualmente, possam ser envolvidos – divisão do centro histórico, divisão de estudos e projetos, divisão de desenvolvimento económico, divisão de trânsito e espaço público e divisão de urbanismo – gestão urbanística e planeamento – e, de um modo mais geral, no sítio municipal e técnicos que interagem e participam na ocupação e transformação do território vimaranense.

departamento de urbanismo e promoção de desenvolvimento
O director do departamento,

Handwritten signature of Filipe Fontes.

(Filipe Fontes)
O Autor do presente documento declara não existir incompatibilidade ou conflito de interesses, directos ou indirectos, neste processo, designadamente as enunciadas no número 1, artigo 44.º do Código de Procedimento Administrativo



[Handwritten signature]

condicionando e limitando o desenvolvimento urbanístico da área, nomeadamente ao nível infraestrutural e funcional, e possibilitando a construção, ora de infraestruturas, ora de “tecido urbano”, que favoreça e alavanque (na sua proporção) o mesmo desenvolvimento da área de forma adequada e qualificada.

Como condições e pressupostos:

Do ponto de vista viário...

... a pretensão terá que se relacionar com a macro rede viária, confrontando ou ligando diretamente a um arruamento estruturante / via primária (vias que conectam a realidade local com a macro rede viária);

... contribuir para a fluidez de tráfego, possibilitando entradas e saídas não perturbadoras da circulação na via primária e evitando pontos de conflito;

... favorecimento de outras formas de mobilidade, criando condições compatíveis de acessibilidade pedonal e estacionamento ciclável;

Do ponto de vista urbanístico...

... a pretensão terá que pressupor um tratamento do espaço exterior qualificado e coerente com o domínio público, esbatendo e/ou eliminando barreiras e muros, e favorecendo uma integração mais evidente na envolvente;

Tratamento qualificado do espaço exterior ao nível de materiais e arborização e dotação de uma imagem arquitetónica qualificada;

Do ponto de vista ambiental...

... a pretensão terá que favorecer medidas de otimização dos recursos energéticos, permeabilização do solo e compatibilidades funcionais com a envolvente;

... a pretensão deverá cuidar das cargas e descargas e sua relação com a envolvente direta (ao nível de cheiros, acústica, resíduos, ...)

Viário

Ligação macro rede viária
Confrontação com via primária
Fluidez de tráfego
Outras formas de mobilidade

Instalar a unidade comercial próximo de circulares, variantes, vias distribuidoras

Confinar com via estruturante (de ligação rede viária local à macro rede viária)

Eliminar / não introduzir viagens à esquerda

Evitar duplicação de entroncamentos / cruzamentos

Reforçar a circulação pedonal – aumentar a área de passeios

Não permitir conflitos entre estacionamento automóvel e circulação viária

Favorecer a pedonalidade com reforço / Introdução de passeios

Introduzir estacionamento para bicicletas

Favorecer a proximidade a paragem transporte público



Despacho do Vereador
responsável pelo urbanismo

CONCORDO
20.11.17

(Fernando Seara de Sá)

Informação nr.: planeamento - 295 (UNIDADESCOMERCIAIS-PRESSUPOSTOS)

Assunto: pressupostos inerentes à localização e à edificação de unidades comerciais e de serviços com expressão relevante

Requerente: Divisão de urbanismo

Processo:

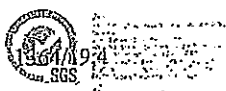
Data: 20 novembro '17

Num território que surge, cada vez mais, aberto e competitivo, e que se quer contemporâneo na resposta à globalidade das necessidades e pretensões da população que atua sobre o mesmo (independentemente da respetiva natureza e dimensão), as unidades comerciais (dir-se-á) de média dimensão (até 2.000 m² de área bruta destinada à atividade) afiguram-se como um elemento físico, urbano, funcional e arquitetónico que importa atender e incorporar.

Na verdade, sendo convicção de que as mesmas unidades correspondem a uma resposta às necessidades da população e, em simultâneo, a uma forma / modelo de negócio que a procura e a Lei legitimam, muitas mais do que impor localizações e quantidades (que o próprio mercado e a inerente lógica urbana e económica se encarregarão de regular e equilibrar), importa fixar as condições necessárias observar para que, independentemente do contexto e especificidade da pretensão, seja assegurada uma resposta ajustada à realidade urbanística onde a mesma pretensão se insere. Ou seja, muito mais do que aprofundar as condições macro de localização e viabilização da implantação – que os instrumentos de gestão territorial já asseguram – é convicção que se revela pertinente e mais útil (no sentido da assertividade da resposta) fixar o “como” e as condições para essa concretização da localização e implantação (naturalmente que, partindo de uma base generalizável, depois ajustada à realidade específica de cada caso: “cada caso é um caso”...

No reconhecimento de que as unidades comerciais implicam diretamente com a realidade viária – circulação, estacionamento, formas de transporte – revelam necessidade de integração no tecido urbano existente – de modo a não se afirmarem, por si só, uma exceção e realidade compartimentada que responde apenas a quesitos funcionais - e se afiguram constituir oportunidade para introduzir medidas e ações de valor e repercussão ambiental – já que, regra geral, são unidades de forte consumo energético, predadoras de solo e geradoras de um volume de resíduos acentuado – entende-se fixar as condições tidas como necessárias e úteis em função destes três temas: viário, urbanístico e ambiental.

Importa ainda acrescentar que se afigura também determinante que estas unidades comerciais contribuam para o desenvolvimento urbanístico da área onde, eventualmente, se instalarão por força de duas vias: não



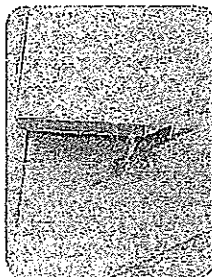


MUNICÍPIO DE
GUIMARÃES



património mundial
world heritage

Handwritten signature or initials.



DOCUMENTO REFERENCIADOR: premissas urbanísticas
Unidade comercial, rua Dr. Eduardo de Almeida
Março '19

Informação técnica datada de 20 novembro '17,
definidora dos "pressupostos inerentes à localização
e à edificação de unidades comerciais e de serviços
com expressão relevante"