

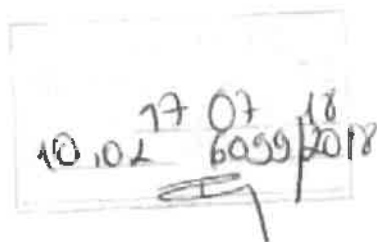
**PLANO DE PORMENOR
DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS**

TERMOS DE REFERÊNCIA

Agosto de 2026

ANEXO I – Requerimento inicial da **CLYES**, que dá origem ao presente procedimento

(Registado na Plataforma de Gestão Documental FutureDOC sob o N° GSE **6099/2018**, de 17/07/2018)



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal
de Terras de Bouro
Praça do Município
4840-100 Terras de Bouro

Viana do Castelo, 12 de julho de 2018

Assunto: Pedido de Informação para a realização de infraestruturas - Divisão de Obras Municipais
Exmos. Senhores

CLYES - Investimentos Imobiliários S.A. com sede na Avenida da Estação na cidade de Viana do Castelo vem junto de V/ Exa. expor e requer o seguinte:

A expoente é proprietária dos imóveis rústicos, a saber:

- Situado em Vidago denominado Campo do Frutuoso, inscrito na matriz predial sob o nº 270 (duzentos e setenta) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras do Bouro sob o nº 1560 (mil quinhentos e sessenta), com a área de 2385 m²;
- Situado em Vidago, denominado de Leiras de Arnassó, inscrito na matriz sob o nº 273 (duzentos e setenta e três) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras do Bouro sob o nº 1561 (mil quinhentos e sessenta e um), com a área de 2990 m²;
- Situado em Vilar da Veiga inscrito na matriz predial urbana sob o nº 1268 (mil duzentos e sessenta e oito) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras do Bouro sob o nº 723 (setecentos e vinte e três) com área de 1007 m².

No âmbito da Escritura de "Compra e Venda" celebrada em 31 de Janeiro do ano de 2001, no notariado privado, entre outros documentos como "Acta de Quitação de Expropriação Amigável" essa instituição obrigou-se a "realizar as respetivas infraestruturas com arruamentos, passeios, acessos, etc."

Todavia, até à presente data, essa instituição não procedeu a realização das obras supramencionadas conforme se obrigou nem justificou o motivo da não realização das mesmas.

Ora, a expoente pretende implementar um projeto, encontrando-se para tal a realizar um estudo de viabilidade e que ficará concluído em breve.

Sucede, porém, que não se encontrando realizadas as infraestruturas que essa instituição se tinha obrigado a efetuar, a expoente não poderá dar início aos procedimentos legais com vista a implementação do mesmo.

Neste sentido solicita-se a V/ Exa. que no prazo legal nos termos do artigo 82º nº3 do C.P.A. informe a previsibilidade para a realização e duração das mesmas.

O Presidente do Conselho de Administração



CLYES
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

**PLANO DE PORMENOR
DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS**

TERMOS DE REFERÊNCIA

Agosto de 2026

ANEXO II – Print do roteiro eletrónico do tratamento daquele GSE 6099/2018

Listagem de Roteiro de Processos

Processo	Registro	Tipo de documento	Nº Documento	Referência	Estado
6099/2018 EXT	17/07/2018	Carta	1418/2018		Seguimento
Remetente	CLYES - Investimentos Imobiliários, S.A				
Tema					
Assunto	Pedido de informação para a realização de infraestruturas				
Registrado por	Rosa Maria Gonçalves Cerdeiras				
Corpo do Documento	Pedido de informação para a realização de infraestruturas				

Nº	Tipo	Data Envio	Departamento de Tratamento	Tratado?	Assinado	Resolução	Data Resolução	Utilizador	Resolução	Dias
1	Normal	17/07/2018	Atendimento ao Público (Geral)	S	N	Ação criada automaticamente	17/07/2018	Rosa Maria Gonçalves Cerdeiras		0
2	Normal	17/07/2018	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Visto. Trata-se de assunto estranho a esta divisão, que terá corrido termos na extinta DOM. Reencaminha-se para conhecimento e efeitos julgados oportunos.	17/07/2018	Jerónimo Oliveira Correia		0
3	Normal	17/07/2018	DOMAS - Chefe de Divisão	S	N	Estando em causa o eventual incumprimento de cláusulas, que farão parte de uma Escritura / "Acta de quitação amigável", celebrada com esta Autarquia em 31/01/2001, solicita-se a junção dos referidos documentos.	22/07/2018	Manuel Fernandes Martins da Silva		5
4	Normal	22/07/2018	DAF - Chefe de Divisão	S	N	Ao cuidado da Sra. Dra. Marta Araújo Para disponibilização dos elementos solicitados.	23/07/2018	Paulo José Pereira Antunes		1
5	Normal	23/07/2018	DAF - Património	S	N	No seguimento do solicitado anexa-se o GSE n.º 929/2014 EXT, onde constam em anexo os documentos pretendidos (Escritura, documentos anexos à escritura e planta). Anexado também nesta data documentos de posse do terreno (cademeta predial e descrição matricial).	25/07/2018	Marta Maria Figueiras de Araújo		2
6	Normal	25/07/2018	DAF - Chefe de Divisão	S	N	Ciente.	08/08/2018	Paulo José Pereira Antunes		14
7	Normal	08/08/2018	DOMAS - Chefe de Divisão	S	N	Conforme troca de impressões, havida hoje, remeto para melhor apreciação.	22/08/2018	Manuel Fernandes Martins da Silva		14
8	Normal	22/08/2018	DAF - Património	S	N	Em anexo envio a cópia da escritura e documentos anexos. Não se verificou qualquer pagamento em númeroário.	27/08/2018	Marta Maria Figueiras de Araújo		5

9	Normal	27/08/2018	DOMAS - Chefe de Divisão	S	N	Ao que apuramos este assunto estará a ser analisado pelo Sr. Dr. Paulo Monteiro, pelo que seria de submeter o presente pedido à sua consideração.	28/08/2018	Manuel Fernandes Martins da Silva	1
10	Normal	28/08/2018	Presidência	S	N	À consideração superior	29/08/2018	Manuel João Sampaio Tibo	1
11	Normal	29/08/2018	GAJ - Valente Monteiro	S	N	Parece-nos Inequivoco que o Município assumiu validamente o cumprimento das obrigações reclamadas, visto que as mesmas se traduziram no pagamento em espécie do preço acordado para a transmissão da propriedade, no quadro de uma expropriação amigável para obra pública. A equivalência entre as prestações em espécie e o preço acordado foi um elemento essencial da vontade das partes, independentemente de o decurso do tempo, aparentemente não imputável ao contraente privado, ter incrementado os custos dessas prestações em espécie. Assim, entendemos que tais obrigações (construção das infraestruturas designadas) vinculam o Município. Questão diferente tem a ver com a legitimidade ativa da entidade com competência para exercer o direito em causa, já que se trata de uma compra e venda, onde impera o "princípio da eficácia relativa dos contratos". Trata-se, no fundo, de saber quer pode exigir o cumprimento do preço não pago, o que implica uma sucessão válida nos direitos e obrigações das partes que, em princípio, não possuem um canz real (ou seja, ligado à coisa, em sentido jurídico), mas um canz pessoal (ou seja, em função de um concreto credor). Não obstante esta segundo questão, somos de parecer que o Município se encontra vinculado ao dever de realização das infraestruturas em causa, independentemente de se saber de quem pode exigir o cumprimento. É de notar que o prazo para cumprimento da obrigação não se encontra previsto expressamente na dita escritura, pelo que se deve entender que o mesmo corre a partir da data de alguma interposição para o efeito e que a mora do Município, a partir dessa interposição, é suscetível de acarretar um dever de indemnizar, nos termos gerais de direito. A Vossa Consideração Superior,	06/09/2018	Paulo Valente Monteiro	8
12	Normal	06/09/2018	Presidência	S	N	Solicito reunião com o Chefes de Divisão da DOMAS e DPU A, logo que possível.	06/09/2018	Manuel João Sampaio Tibo	0
13	Normal	06/09/2018	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Remeto em anexo informação. A consideração superior	06/11/2020	Jerónimo Oliveira Correia	792
14	Normal	06/11/2020	Presidência	S	N	Informe-se a Empresa, nos termos da informação do Eng. Jerónimo.	11/11/2020	Manuel João Sampaio Tibo	5
15	Normal	11/11/2020	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Conforme solicitado pelo Sr. Presidente, a Clyes, foi notificada nesta data, ofício 3259/2020 e por email. Ao seu cuidado.	11/11/2020	Elisabeth Araújo Dias	0
16	Normal	11/11/2020	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Visto. Constitua-se dossier próprio sobre este assunto e archive-se.	12/11/2020	Jerónimo Oliveira Correia	1
17	Normal	12/11/2020	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Conforme solicitado, foi constituído um dossier em nome da CLYES - Investimentos Imobiliários, SA.	16/11/2020	Elisabeth Araújo Dias	4
18	Normal	28/02/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Processo desarquivado por Elisabeth Araújo Dias.	28/02/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
19	Normal	28/02/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Ao seu cuidado conforme solicitado.	28/02/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
20	Normal	28/02/2022	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Em conformidade com o solicitado verbalmente por V.Exª, considerando a nossa informação de 06/11/2020, e não tendo os interessados nada dito sobre a notificação que lhe foi remetida, sendo intenção do município desencadear o procedimento de	28/02/2022	Jerónimo Oliveira Correia	0

elaboração de um Parque Urbano na Vila do Gerês, que abrangerá aqueles terrenos, tendo em vista desencadear o processo de aquisição de tais terrenos nos termos do nº4 do artigo 10º do Código de Expropriações, importa proceder à sua avaliação por perito da lista oficial de peritos do Ministério da Justiça.

Para tal, permitimo-nos sugerir que seja solicitada proposta de honorários ao Sr. Engº João Manuel da Graça Aleixo, perito da lista oficial de peritos do MJ, com o seguinte endereço de email joao.aleixo@peritos-avaliadores.mj.pt.

Concordando-se, deve aquele perito ser notificado para apresentar proposta de honorários para avaliação de tais terrenos abrangendo dois cenários:

1. O pressuposto de que compromisso urbanístico relativo à operação de loteamento do século passado, com a capacidade construtiva que nele era preconizada para tais terrenos (constituição de 3 lotes para edificações multifamiliares compostas por duas caves para estacionamento, dois pisos para comércio, R/C 1º Andar, e dois pisos para habitação, 2º e 3º Andar), se mantem legalmente válido;
2. Considerando a capacidade construtiva que atualmente lhe é conferida pelo PDM em vigor (Espaços Urbanos de Baixa Densidade nos termos do artigo 60º do RPDm, que atribui um IU de 0,50m2/m2 e um máximo de dois pisos acima da cota de soleira a tais prédios.

Caso se concorde, solicita-se seja proferido despacho em conformidade, devendo o processo voltar para a minha OD para solicitar, via email, proposta de honorários a tal perito.

À consideração superior

28/02/2022

Jerónimo Oliveira Correia

0

Concordo e deíro os termos da informação.

Solicito que este assunto seja resolvido o mais breve quanto possível.

28/02/2022

Manuel João Sampaio Tibo

0

Aos SA para anexar ao presente registo o email que nesta data foi enviado ao perito-avaliador (c/c da DPU) para apresentação de proposta de honorários.

28/02/2022

Jerónimo Oliveira Correia

0

Conforme solicitado, em anexo e-mail enviado ao perito-avaliador para apresentação de proposta de honorários.

Ao seu cuidado

02/03/2022

Elisabeth Araújo Dias

2

Agradeço seja anexada a proposta do perito, remetida nesta data por email.

04/03/2022

Jerónimo Oliveira Correia

2

Em anexo, proposta do perito.

Ao seu cuidado

04/03/2022

Elisabeth Araújo Dias

0

Vi a proposta do perito da lista oficial do MJ, cujos honorários nos parecem estar dentro (ou até abaixo, face a anteriores consultas a outros peritos para avaliações de natureza e grau de complexidade semelhante) dos valores habitualmente praticados pelo mercado.

Quanto ao prazo proposto para elaboração das avaliações solicitadas - 15 dias, após adjudicação - parece-nos ajustado à natureza do serviço a prestar e dentro do grau de urgência propugnado pelo município, razão pela qual, concordando-se, propõe-se, nos termos do Artigo 128 do CCP, proceder, por ajuste direto simplificado, à adjudicação de tal serviço, devendo em consequência o processo baixar à DAF/serviços de aprovisionamento para proceder à respetiva dotação orçamental e demais diligências procedimentais.

À consideração superior

04/03/2022

Jerónimo Oliveira Correia

0

Autorizo a despesa:

Verificar existência de Dotação Orçamental e de Fundos Disponíveis.

Presidência

04/03/2022

S

N

Manuel João Sampaio Tibo

3

27	Normal	04/03/2022	Presidência	S	N	Solicitado que seja realizado o mais breve quanto possível.	07/03/2022	Manuel João Sampaio Tibo	3
28	Normal	07/03/2022	DAF - Chefe de Divisão	S	N	Verificar existência de dotação orçamental e efetuar cabimento.	09/03/2022	Paulo José Pereira Antunes	2
29	Normal	09/03/2022	DAF - Controlo Orçamental	S	N	DE ACORDO COM INFORMAÇÃO DO ISSAC UC-102 30*102 CAB Nº 327	14/03/2022	Maria Agostinha Rocha Dias	5
30	Normal	14/03/2022	DAF - Aprovisionamento	S	N	Emitida a correspondente REQUISIÇÃO nº 2022/467. A/C dos serviços da DPU caso pretendam dar continuidade ao presente processo por esta via/GSE.	17/03/2022	Cristina Maria Dias Lopes	3
31	Normal	17/03/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Ao seu cuidado para conhecimento	17/03/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
32	Normal	17/03/2022	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Visto. Aguardem os autos a entrega da avaliação por parte do Sr. Perito.	18/03/2022	Jerónimo Oliveira Correia	1
33	Normal	18/03/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Aguarda entrega da avaliação por parte do Sr. Perito. Arquivado na pasta da CLYES	01/04/2022	Elisabeth Araújo Dias	14
34	Normal	12/04/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Processo desarquivado por Elisabeth Araújo Dias.	12/04/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
35	Normal	12/04/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Em anexo, e-mail do Sr. João Manuel da Graça Aleixo. Ao seu cuidado	12/04/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
36	Normal	12/04/2022	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Visto. Atenta a questão da requisição do presente serviço, suscitada na parte final do email do perito, remeta-se aos serviços de aprovisionamento para conhecimento e efeitos. Deve o presente registo ser-me novamente endossado para tratamento das demais questões suscitadas pelo perito.	12/04/2022	Jerónimo Oliveira Correia	0
37	Normal	12/04/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Ao seu cuidado	12/04/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
38	Normal	12/04/2022	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Visto. Anexe-se a resposta que nesta data enviamos por email ao perito. Aguardem os autos a entrega do Laudo de Avaliação por parte do perito.	19/04/2022	Jerónimo Oliveira Correia	7
39	Normal	12/04/2022	DAF - Aprovisionamento	S	N	Emitida a Requisição nº 605 em substituição da requisição nº 467 que se anexa, para regularização do IVA.	12/04/2022	Cristina Maria Dias Lopes	0
40	Normal	12/04/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Em anexo requisição 605, (substitui a requisição 467). Ao seu cuidado	12/04/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
41	Normal	12/04/2022	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Visto. Remeta-se ao perito a nova requisição.	19/04/2022	Jerónimo Oliveira Correia	7
42	Normal	19/04/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Ao seu cuidado, conforme solicitado.	19/04/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
43	Normal	19/04/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	A nova requisição, já foi enviada ao perito, pelos serviços de aprovisionamento.	19/04/2022	Elisabeth Araújo Dias	0

44	Normal	19/04/2022	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Ciente.	Aguardem os autos a entrega do Laudo de Avaliação por parte do Sr. Perito.	20/04/2022	Jerónimo Oliveira Correia	1
45	Normal	20/04/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N		Aguarda a entrega do Laudo de Avaliação por parte do Sr. Perito. Arquivado na pasta C/yes	20/04/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
46	Normal	02/06/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N		Processo desarmado por Elisabeth Araújo Dias.	02/06/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
47	Normal	02/06/2022	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N		Em anexo, laudos de avaliação dos lotes 1 a 4 do parque urbano e respetiva fatura. Ao seu cuidado	02/06/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
48	Normal	02/06/2022	DPU - Chefe de Divisão	S	N		Vi os laudos de avaliação do perito e a respectiva fatura dos honorários que lhe são devidos. Quanto à fatura, por se encontrar em conformidade com a requisição antes emitida, deve esta ser endossada aos serviços de contabilidade para liquidação. Quanto aos laudos de avaliação, devem estes ser notificados aos respectivos interessados, previamente à reunião já agendada por V.Exª para o próximo dia 28/07 para efeitos de, com a colaboração do GAJ, se discutir os termos da minuta do contrato de urbanização a celebrar com todos os interessados. A consideração superior	17/07/2022	Jerónimo Oliveira Correia	45
49	Normal	17/07/2022	Presidência	S	N		Dr. Paulo Antunes Autorizo o pagamento.	22/07/2022	Manuel João Sampaio Tibo	5
50	Normal	22/07/2022	DPU - Chefe de Divisão	S	N		Ciente. Peço que preparem proposta de minuta de contrato para a Urbanização.	31/08/2022	Jerónimo Oliveira Correia	40
51	Normal	22/07/2022	DAF - Chefe de Divisão	S	N		Visto. Tendo em vista lavrar minuta do contrato para urbanização referido no passo 48, atento o impedimento do Sr. Dr. Valente Monteiro, em conformidade com o acordado com o Sr. Presidente e com a conversa havida hoje, muito agradeço que esse GAJ possa lavrar a minuta de tal contrato para ser submetido à apreciação de todos os interessados.	22/07/2022	Paulo José Pereira Antunes	0
52	Normal	22/07/2022	DAF - Contabilidade	S	N		Para melhor contextualizar o histórico do processo, vide, p.1., a nossa informação de 06-11-2020 e a avaliação das parcelas realizada por perito da lista oficial de peritos do MJ.	22/07/2022	Maria de Lurdes Gracel Almeida	0
53	Normal	22/07/2022	DAF - Aprovisionamento	S	N		Anexei o presente processo/factura ao processo inicial nº 6099 e enviei a contabilidade para pagamento. REQUISIÇÃO- 2022/605.	22/07/2022	Cristina Maria Dias Lopes	0
54	Normal	31/08/2022	GAJ - Fernanda Simões / Ana Correia	S	N		Em conformidade com o solicitado pelo Sr. Eng.º Jerónimo Correia, Chefe da DPUA (Passo 50), procederam estes serviços à elaboração da minuta do contrato de	02/09/2022	Ana Paula Lopes Correia	2

54	Normal	31/08/2022	S	N	planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês, o qual se remete em anexo, para apreciação de V. Ex.a. À consideração superior. As Técnicas Superiores do GAI, Ana Correia/Fernanda Simões	02/09/2022	Ana Paula Lopes Correia	2
55	Normal	02/09/2022	S	N	Visto. Julga-se de remeter aos interessados a minuta da proposta de contrato para planeamento e respectivos anexos para, querendo, se pronunciarem no prazo de 10 dias. À consideração superior	05/09/2022	Jerónimo Oliveira Correia	3
56	Normal	05/09/2022	S	N	Concordo.	05/09/2022	Manuel João Sampaio Tibo	0
57	Normal	05/09/2022	S	N	Ciente. Remeta-se por email a minuta da proposta de Contrato para Urbanização (em suporte word), ANEXO I e ANEXO II (em suporte PDF), conforme previamente acordado, para os Interessados José Mateus Brás e Clyes, para os seguintes endereços eletrónicos: - josebras1946@gmail.com - geral@clyes.pt	05/09/2022	Jerónimo Oliveira Correia	0
58	Normal	05/09/2022	S	N	Enviado email em 05/09/2022, em anexo.	06/09/2022	Maria da Glória Rocha Nunes	1
59	Normal	06/09/2022	S	N	Visto. Aguardem os autos a resposta dos interessados.	11/09/2022	Jerónimo Oliveira Correia	5
60	Normal	11/09/2022	S	N	Conforme informação de 11-09-2022, aguarda resposta dos interessados. Arquivado na pasta "Parque Urbano da Vila do Gerês"	12/09/2022	Elisabeth Araújo Dias	1
61	Normal	12/09/2022	S	N	Processo desarquivado por Elisabeth Araújo Dias.	12/09/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
62	Normal	12/09/2022	S	N	Conforme informação de 11-09-2022, aguarda resposta dos interessados. Arquivado na pasta "Parque Urbano da Vila do Gerês"	12/09/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
63	Normal	22/09/2022	S	N	Processo desarquivado por Elisabeth Araújo Dias.	22/09/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
64	Normal	22/09/2022	S	N	Em anexo, apreciação da Clyes sobre a minuta de contrato de planeamento - Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês. Ao seu cuidado	22/09/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
65	Normal	22/09/2022	S	N	Junto anexo informação relativamente à renúncia da CLYES. Concordando-se, deve ser remetida aos SA/DPU para remeter por email àquele Interessado. À consideração superior	01/12/2022	Jerónimo Oliveira Correia	70
66	Normal	01/12/2022	S	N	Ciente. Concordo.	02/12/2022	Manuel João Sampaio Tibo	1
67	Normal	02/12/2022	S	N	Procedeu-se ao envio para a CLYES.	02/12/2022	Elisabeth Araújo Dias	0
68	Normal	28/02/2023	S	N	Procedeu-se nesta data ao envio da informação do Chefe de Divisão para a Clyes. Processo desarquivado por Elisabeth Araújo Dias.	28/02/2023	Elisabeth Araújo Dias	0

69	Normal	28/02/2023	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Em anexo alterações à minuta de contrato. Ao seu cuidado	28/02/2023	Elisabeth Araújo Dias	0
70	Normal	28/02/2023	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Vi a proposta de alteração à minuta do Contrato para Planeamento apresentada pela CLYES. Na sequência da sua análise em reunião conjunta havida com o Sr. Presidente, e conforme o acordado, atento, entre outros, do que decorre do que emana do RIJGT, muito agradeço seja anexa anexada a proposta de versão final, e respectiva Nota Explicativa que lhe subjaz, para melhor clarificação e compreensão dos interessados. Desde já grato. Em conformidade com o combinado com o Sr. Presidente e com o Sr. Eng.º Jerónimo, enviamos-lhe em anexo, a minuta do Contrato de Planeamento alterada para análise. As alterações introduzidas ao documento inicial, são, em síntese, as seguintes: - O ponto I) da alínea L foi substituído pelo texto enviado pela CLYS; - O ponto IV) da alínea L foi também substituído pelo texto da CLYS, mas acrescentamos, tal como sugerido: "em conformidade com a proposta que for concretizada no âmbito da elaboração do Plano de Formenor"; - Foram acrescentados os pontos VI) e VII) à alínea L nos termos propostos pela CLYS, contudo alteramos ligeiramente o texto no sentido de o tornar mais coerente com o restante articulado da alínea; - Mantivemos a alínea P, por se tratar de uma exigência formal do documento que prevê que se concretize a forma como será elaborado o plano; - Acrescentamos uma nova alínea com os prazos para elaboração do plano e execução das infraestruturas, conforme sugerido pela CLYS. Nesta alínea definimos também um prazo para a elaboração do projeto das infraestruturas e para a apresentação dos processos de licenciamento/autorização das construções pelos interessados conforme tinha ficado combinado; - Como acrescentamos esta nova alínea, as restantes foram "renumeradas", mas manteve-se inalterado o seu conteúdo; - Foi acrescentado o ponto 2 à cláusula 6.ª nos termos propostos pela CLYS, tendo o texto sido alterado no sentido de todas as partes, incluindo o Município, poderem resolver ou denunciar o Contrato de Planeamento no caso de incumprimento das obrigações contratuais assumidas, o que nos parece fazer mais sentido. Ficamos ao inteiro dispor para qualquer alteração ao documento ou trâmite ulterior do processo. A consideração superior. As Técnicas Superiores do GAJ, Ana Correia/Fernanda Simões	06/03/2023	Jerónimo Oliveira Correia	6
71	Normal	06/03/2023	GAJ - Fernanda Simões / Ana Correia	S	N		06/03/2023	Maria Fernanda Lopes Correia Simões	0
72	Normal	06/03/2023	Presidência	S	N	Ciente. Concordo. Dr.ª Fernanda Correia, Solicito que se remeta minuta de contrato para a CLYES e para ao Sr. Brás, dando prazo de 10 dias para se pronunciar, para que a minuta possa ser remetida à reunião de Câmara e posteriormente à Assembleia Municipal de Abril de 2023.	06/03/2023	Manuel João Sampaio Tibo	0

73	Normal	06/03/2023	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Ciente. Junte-se ao processo e monitorize-se o prazo de 10 dias concedidos aos interessados para se pronunciarem.	08/03/2023	Jerônimo Oliveira Correia	2
74	Normal	06/03/2023	GAI - Fernanda Simões / Ana Correia	S	N	Em conformidade com o despacho do Sr. Presidente, informa-se que estes serviços procederam, na presente data, ao envio do Contrato de Planejamento alterado para apreciação da CLYES e do Sr. José Brás. A consideração superior. As Técnicas Superiores do GAI, Ana Correia/Fernanda Simões	06/03/2023	Maria Fernanda Lopes Correia Simões	0
75	Normal	06/03/2023	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Ciente. Junte-se ao processo e monitorize-se o prazo de 10 dias concedidos aos interessados para se pronunciarem.	08/03/2023	Jerônimo Oliveira Correia	2
76	Normal	08/03/2023	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Aguarda pronúncia dos interessados	08/03/2023	Elisabeth Araújo Dias	0
77	Normal	08/03/2023	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Aguarda pronúncia dos interessados	08/03/2023	Elisabeth Araújo Dias	0
78	Normal	13/03/2023	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Processo desarquivado por Elisabeth Araújo Dias.	13/03/2023	Elisabeth Araújo Dias	0
79	Normal	13/03/2023	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Em anexo última versão minuta do Contrato de Planejamento do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês. Ao seu cuidado	13/03/2023	Elisabeth Araújo Dias	0
80	Normal	13/03/2023	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Visto. Anexe-se a última versão de 13/03/2023, que teve o acordo da CLYES via email de 13/03.	14/03/2023	Jerônimo Oliveira Correia	1
81	Normal	14/03/2023	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Em anexo Contrato de Planejamento do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês alterado em 13-03-2023. Ao seu cuidado	14/03/2023	Elisabeth Araújo Dias	0
82	Normal	14/03/2023	DPU - Chefe de Divisão	S	N	Visto. Considerando que a CLYES já manifestou a sua concordância à versão final do contrato para planeamento, insista-se, junto do outro interessado, José Mateus Brás, via email, para se manifestar sobre a sua concordância relativamente à versão do contrato que já teve a concordância da CLYES.	22/03/2023	Jerônimo Oliveira Correia	8
83	Normal	22/03/2023	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Conforme informação que antecede, e-mail enviado nesta data ao Sr. José Mateus Brás.	23/03/2023	Elisabeth Araújo Dias	1
84	Normal	14/04/2023	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Processo desarquivado por Elisabeth Araújo Dias.	14/04/2023	Elisabeth Araújo Dias	0
85	Normal	14/04/2023	DPU-OP - Administrativos-ED	S	N	Em anexo, e-mail de concordância do Sr. Brás, com a versão final da minuta do Contrato de Planejamento do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês. Ao seu cuidado	14/04/2023	Elisabeth Araújo Dias	0
86	Normal	14/04/2023	DPU - Chefe de Divisão	N	N				770

Filtros do Relatório

Registado entre:
Seguimento entre:
Registado por:
Enviado por:
Recebido por:
Resolução por:
Registado em:
Recebido em:

Processo entre:
Tipos de processo:
Estado:
Tema:
Tipo documento:
Assunto:
Observações:
Classificadores

**PLANO DE PORMENOR
DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS**

TERMOS DE REFERÊNCIA

Agosto de 2026

ANEXO III – Aprovação da minuta do Contrato para Planeamento em reunião do Executivo de 18-04-2023 e na A.M. de 24-04-2023

MINUTA DE CONTRATO DE PLANEAMENTO

DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS

Entre:

MUNICÍPIO DE TERRAS DE BOURO, pessoa coletiva n.º 506 907 619, com sede na Praça do Município, 4840-100 em Terras de Bouro, neste ato representado por Manuel João Sampaio Tibo, titular do cartão do cidadão n.º [...], contribuinte fiscal n.º [...], na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Terras de Bouro, proprietário do prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 1278, e inscrito na matriz predial urbana, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 1981, com uma área de 2.626 m², adiante designado por MUNICÍPIO ou PRIMEIRO OUTORGANTE;

E

JOSÉ MATEUS BRÁS, residente [...], Contribuinte Fiscal n.º ..., com o Cartão de Cidadão n.º ..., válido até [...], proprietário da parcela ou lote n.º 1, prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 722, e inscrito na matriz predial urbana, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 1267, com uma área de 1.007 m²;

CLYES, INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, SA, sociedade comercial com sede na Av. da Estação, 4935-238 Darque, Viana do Castelo, pessoa coletiva n.º 506 957 586, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de [...], com o capital social de 4.500.000,00 euros, representada por [...] na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, proprietária das parcelas ou lotes n.º 2, 3 e 4, a que correspondem respetivamente, o prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 723, e inscrito na matriz predial urbana, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 1268.º, com uma área de 1.007 m², o prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 1561, e inscrito na matriz predial rústica, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 273, com uma área de 2.990 m² e o prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 1560, e inscrito na matriz predial rústica, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 270, com uma área de 2.385 m², adiante abreviadamente designados por SEGUNDOS OUTORGANTES

PRESENTE À REUNIÃO DE 18/04/2023

DELIBERAÇÃO

Por v.n. e unanimidade
deliberado aprovar a minuta
do Contrato.

PRESENTE À REUNIÃO DE 28.04.2023

DELIBERAÇÃO

Em sessão da A.D.
supra considerada
concedida a
supra
minuta

CONSIDERANDO QUE:

A. Os Municípios têm competência para elaborar e aprovar Planos Municipais de Ordenamento do Território, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação vigente, para prossecução das suas atribuições em matéria de ordenamento do território e de urbanismo;

B. A Câmara Municipal de Terras de Bouro pretende desta forma dar início ao processo de elaboração do PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS;

C. Aquando da construção da "Variante do Gerês", mais concretamente do troço de ligação a Chã da Ermida, foram adquiridos os terrenos necessários para a execução da obra, através de negociações/expropriações amigáveis nas quais ficaram ressalvadas para os proprietários determinadas contrapartidas, entre as quais a viabilidade de construção nos terrenos limítrofes à área cedida;

D. Àquela data, o Município procedeu à elaboração de um loteamento que preconizava a constituição de três lotes para edificações multifamiliares compostas por duas caves para estacionamento, dois pisos para comércio (R/C e 1.º Andar) e dois pisos para habitação (2.º e 3.º Andar).

E. Ainda que tal operação de loteamento não tenha sido formalmente aprovada, não obstante decorresse do processo de expropriação que o Município seria o responsável pela execução das Infraestruturas urbanísticas, assim como pela execução dos muros de contenção no tardo das edificações, acima da cota da cave das edificações (R/C).

F. Com efeito, o Município apesar de decorridos cerca de 20 anos, não executou as obras de urbanização preconizadas em tal operação de loteamento;

G. À data inexistem, quaisquer Informações Prévias ou Projetos de Arquitetura aprovados para cada um daqueles lotes, pese embora em 1998 tenha sido instruído no Serviço de Obras Particulares desta Câmara Municipal um processo de licenciamento para construção de uma edificação destinada a habitação e comércio que correu termos naquele serviços sob o Processo n.º 174/98, contudo, a licença para a construção caducou devido ao facto do interessado não ter dado início à construção no prazo concedido para a execução das obras, nem ter sido requerida a sua renovação, não existindo, porquanto, quaisquer direitos adquiridos por este particular e que possam de algum modo vincular a Câmara Municipal;

H. O Plano Diretor Municipal em vigor, publicado em D.R., 2.ª Série n.º 203, de 16 de outubro de 2015, na sua Carta de Compromissos, nela não inscreveu qualquer polígono/compromisso atinente a qualquer daqueles lotes;

I. Por sua vez, a Planta de Ordenamento I, publicada com o PDM em vigor, classifica tais prédios em Espaços Urbanos de Baixa Densidade, em solo urbanizável, que, de acordo com artigo 60.º do RPDM atribui um IU = 0,50m²/m² e um máximo de dois pisos acima da cota de soleira, o que

inviabiliza o inicialmente preconizado para aquele projeto de loteamento, quer em termos de índice, quer em termos de número de pisos acima da cota de soleira;

J. Por outro lado, a Planta de Ordenamento II, publicada com o PDM em vigor classifica tais prédios, em solo urbanizável e dentro do perímetro da UOPG 2 – Plano de Urbanização da Vila do Gerês;

K. Neste sentido, o Município está, face ao IGT em vigor, impedido de proceder à aprovação daquela operação de loteamento que data dos finais do século passado e bem assim de poder licenciar qualquer operação urbanística para aqueles lotes, com a capacidade construtiva que nele era preconizada;

L. A solução urbanística anteriormente preconizada encontra-se desajustada à fisiografia do local e necessidades atuais e futuras de desenvolvimento urbanístico da Vila do Gerês, entende-se que deverá ser elaborado um novo Plano de Pormenor para aquele local que contemple:

i) Execução de apenas uma cave, com um piso, destinado a estacionamento dos três lotes multifamiliares e também de uso público, sendo os interessados responsáveis pelo pagamento dos custos inerentes à quota parte da construção dos estacionamento para utilização dos moradores dos três lotes, seja essa construção levada a cabo pelos próprios seja integrada na empreitada de construção do estacionamento público, libertando a superfície para constituição de uma praça destinada a uso público e de lazer, cujo revestimento e acabamento ficará a cargo do município, no âmbito dos compromissos de realização das infraestruturas que anteriormente tinha assumido;

ii) Tal proposta de execução de apenas uma cave (e não duas como antes previsto) representará um menor encargo para os proprietários dos lotes, que terá eventualmente de ser objeto de compensação;

iii) Deslocalização da implantação dos prédios (3 lotes) para a extrema sudeste, para permitir a constituição da referida praça de uso público, cada um com quatro pisos destinados apenas a habitação, sobrelevados da cota da praça, para permitir permeabilidade e mimetizar aquilo que poderá ser a Porta de entrada no futuro Parque de Lazer Ribeirinho de Gerês Sul, até à zona da atual ETAR a dismantelar;

iv) Que no local onde estava inicialmente prevista a construção dos prédios por parte dos interessados, seja feita, por estes, a edificação de um bloco de dois ou mais pisos, destinados a comércio e serviços, complementares à fruição da praça, em conformidade com a proposta que for concretizada no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor;

v) A maior área de edificação destinada a habitação (quatro pisos) constituindo uma maior valia para os respetivos proprietários, que apenas dispunham no projeto de loteamento anteriormente existente de dois pisos destinados a esse efeito, terá de ser, igualmente objeto de compensação no âmbito do presente contrato;

vi) Uma solução que possibilite que nos lotes a atribuir aos interessados, tanto a área de implantação, como a de construção, dos prédios destinados a habitação, comércio e serviços não sejam inferiores àquelas que estavam previstas para cada um dos interessados aquando das negociações e expropriações efetuadas há vinte anos.

vii) Na definição e implantação dos prédios destinados a habitação e a comércio e serviços, o Plano de Pormenor deverá respeitar, em termos proporcionais, as áreas de construção que estavam atribuídas inicialmente aos interessados tendo em consideração os prédios que foram objeto do projeto de loteamento inicial bem como os que se encontram descritos nos presentes considerandos.

M. Para determinar as mais ou menos valias resultantes da nova proposta de Plano de Pormenor foi acordado previamente com os interessados a contratação de um perito único da lista oficial de peritos do ministério da justiça para proceder à avaliação do valor atual de mercado dos seus lotes (com as áreas usos e número de pisos configurados naquele loteamento) e o valor final – a avaliar pelo mesmo perito e seguindo o mesmo método de avaliação – que resulta da solução urbanística aprovada no âmbito do presente Plano de Pormenor, devendo aqueles compensar em dinheiro o Município nas situações em que o valor final da avaliação seja superior ao da avaliação anterior, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo I e que dele faz parte integrante;

N. A área de intervenção do PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS, corresponde aos prédios urbanos e rústicos dos outorgantes, melhor identificados acima;

O. A elaboração do PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS irá permitir a disponibilização de um espaço público com a constituição de uma praça destinada a uso público e de lazer e onde se prevê também a criação de uma zona de estacionamento que vem dar resposta aos constrangimentos de aparcamento existentes desde há vários anos na Vila do Gerês;

P. O PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS será executado preferencialmente através do sistema de cooperação, sem prejuízo da possibilidade de adoção dos demais sistemas previstos na lei, cabendo ao Município a elaboração do Plano de Pormenor e a execução das infraestruturas urbanísticas que permitam proceder ao licenciamento das operações urbanísticas a realizar pelos interessados;

Q. O PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS será elaborado e produzirá efeitos no prazo máximo de nove meses a contar da data da assinatura do presente contrato de planeamento. O Município deverá elaborar o projeto de execução das infraestruturas no prazo de um ano a contar da data de aprovação do Plano de Pormenor. Após a elaboração do projeto de execução das infraestruturas que deverá ser efetuado em estrita articulação com os interessados, obriga-se o Município a concluir a sua execução até à aprovação pela Câmara Municipal dos projetos de arquitetura dos processos de licenciamento/autorização para construção nos lotes dos segundos outorgantes.

R. Com a alteração ao RJIGT, a reclassificação do solo para urbano obriga à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos, nos termos previsto no artigo 72.º, n.º 2 daquele diploma;

S. A reclassificação do solo para urbano é limitada ao indispensável, e deve ser sustentável dos pontos de vista económico e financeiro, traduzindo uma opção de planeamento que deve ser objeto de contratualização, fixando-se o prazo para a execução da operação urbanística, os encargos a suportar e a redistribuição de benefícios e encargos;

T. A reclassificação concretiza-se, designadamente, através da elaboração de um Plano de Pormenor com efeitos registais acompanhado do contrato de urbanização que fixa os encargos urbanísticos das operações necessárias à execução do plano, o respetivo prazo e as condições de redistribuição de benefícios e encargos.

É reciprocamente aceite e celebrado o presente contrato para planeamento, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação vigente e no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, também na sua redação vigente, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.ª

(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto regular as relações entre os outorgantes, tendo em vista a elaboração do PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS, tendo por base o programa preliminar, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo II e que dele faz parte integrante.

2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente, que desenvolvendo as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definiu o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

CLÁUSULA 2.ª

(Área do Plano)

A área do Plano é a que consta da proposta de delimitação, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo III e que dele faz parte integrante.

CLÁUSULA 3.ª

(Integração no Plano Diretor Municipal)

Os terrenos objeto do presente contrato são abrangidos, no Plano Diretor Municipal em vigor que classifica tais prédios, em solo urbanizável e dentro do perímetro da UOPG 2 – Plano de Urbanização da Vila do Gerês.

CLÁUSULA 4.ª

(Objetivos do Plano)

1. A elaboração do Plano visa:

- a) Promover a criação de um espaço público e de lazer, assim como suprir necessidades de estacionamento na Vila do Gerês;
- b) Requalificar uma área completamente desaproveitada do ponto de vista ambiental, paisagístico e económico que permitirá dignificar a “entrada” na Vila do Gerês;
- c) Definir um modelo de ocupação urbana que permita a articulação entre o investimento privado e as opções municipais de ordenamento do território para a área do plano e a sua envolvente;
- d) Com este IGT, o Município poderá finalmente encerrar em definitivo um compromisso assumido há mais de duas décadas com os proprietários dos terrenos que foram objeto de expropriação amigável para a construção da “Variante do Gerês”;
- e) Reclassificar a utilização do Solo Urbano de modo a acomodar a nova proposta de Plano de Pormenor idealizada para o local, nos termos do definindo no RJGT conjugado com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

2. Para melhor enquadramento das pretensões a integrar e regular no Plano, o primeiro outorgante elaborou um estudo preliminar que as partes assumem ser o ponto de partida para os trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor objeto do presente contrato, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo II e que dele faz parte integrante.

CLÁUSULA 5.ª

(Obrigações do primeiro outorgante)

O primeiro outorgante compromete-se a levar a cabo, de forma célere, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade, diligenciando pelo respetivo andamento e praticando

todos os atos e diligências que nos termos da lei e da sua competência, sejam necessários para a aprovação do Plano, comprometendo-se a assumir os encargos resultantes da elaboração e aprovação do Plano de Pormenor, bem como à execução das obras de urbanização e de infraestruturação que nele forem preconizadas.

CLÁUSULA 6.ª

(Obrigações dos segundos outorgantes)

1. Os segundos outorgantes obrigam-se a:

- a) Observar, no que deles depender, os termos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor;
- b) Desencadear todos os procedimentos de sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato de planeamento;
- c) Executar as edificações em conformidade com o previsto no PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS, e de acordo com os projetos aprovados pelas entidades competentes;
- d) Compensar o Município nos termos dos valores apurados no âmbito das avaliações realizadas pelo perito contratado para o efeito, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo I e que dele faz parte integrante;
- e) Pagar as taxas que sejam devidas;
- f) Realizar as cedências e compensações nos termos previstos na lei e no presente Contrato;
- g) Assegurar todos os encargos financeiros inerentes ou relativos ao objeto do presente Contrato e que sejam da sua responsabilidade;
- h) Fornecer todos os elementos relevantes para que o Plano venha a ser concluído e que lhe sejam solicitados pelo primeiro outorgante;
- i) Nomear um interlocutor que represente os segundos outorgantes e acompanhe a elaboração do Plano.

2. As partes reservam-se no direito de denunciar ou resolver o presente contrato de planeamento caso não sejam cumpridos os termos acordados, bem como e os prazos estabelecidos para a elaboração do Plano de Pormenor, para a elaboração do projeto das infraestruturas e sua execução, assim como, no caso de ser disponibilizada área de construção inferior àquela que estava inicialmente prevista.

CLÁUSULA 7.ª

(Condição)

O disposto no presente contrato, designadamente o conteúdo do estudo preliminar elaborado pelo primeiro outorgante não substitui o Plano, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado que, por sua vez, para o efeito, terá que ser definitivamente aprovado e publicado de forma válida.

CLÁUSULA 8.ª

(Declarações e obrigações das partes)

1. Ambos os outorgantes declaram reconhecer o especial interesse que assume a elaboração do Plano objeto do presente contrato.
2. O primeiro outorgante reconhece e aceita com a elaboração do plano encerrar em definitivo um compromisso assumido há mais de duas décadas com os proprietários dos terrenos que foram objeto de expropriação amigável para a construção da "Variante do Gerês", procedendo por esta via ao ressarcimento dos mesmos pelas parcelas cedidas.
3. Os segundos outorgantes reconhecem e aceitam que a execução do presente contrato vem concretizar o compromisso assumido pelo primeiro outorgante aquando da expropriação amigável, considerando-se, deste modo, devidamente compensados pelas cedências efetuadas.

CLÁUSULA 9.ª

(Interesse público)

O primeiro outorgante reconhece que o Plano se reveste de manifesto interesse público, na medida em que para além de compensar os proprietários dos lotes pela expropriação amigável, constitui um significativo contributo para a prossecução de objetivos fundamentais da política urbanística por si prosseguida para a área em apreço, contribuindo substancialmente para a requalificação da mesma e aumentando a oferta de estacionamento.

CLÁUSULA 10.ª

(Período de vigência do presente contrato)

O período de vigência do presente contrato decorre desde a data da sua outorga até à publicação do Plano no Diário da República e consequente outorga do contrato de urbanização, a celebrar.

CLÁUSULA 11.ª

(Coordenação, Equipa Técnica Responsável e Acompanhamento Interno do Plano de Pormenor)

1. A elaboração do Plano de Pormenor será efetuada sob a coordenação do Primeira Outorgante e por uma equipa técnica multidisciplinar.
2. A equipa técnica que elaborará o Plano de Pormenor será acompanhada internamente da Divisão de Planeamento Urbanismo e Ambiente do Município de Terras de Bouro, a quem compete estabelecer a ligação entre a mesma e o executivo municipal, o qual designará um técnico como interlocutor com a equipa técnica externa responsável pela elaboração do Plano de Pormenor e com os segundos outorgantes.
3. Os segundos outorgantes deverão nomear um representante que servirá de interlocutor entre estes e o primeiro outorgante, a fim de acompanhar a elaboração do Plano.
4. A equipa técnica externa reunirá sempre que necessário com o técnico do primeiro outorgante e com o representante dos segundos outorgantes.

CLÁUSULA 12.ª

(Terceiros)

1. Em caso de intervenção de pessoas ou entidades estranhas ao presente contrato, designadamente em fase de execução do Plano, as partes acordam em atualizar as obrigações por si assumidas, se for caso disso.
2. A intervenção de terceiros é necessariamente comunicada e aceite pelos outorgantes.

CLÁUSULA 13.ª

(Notificações e comunicações)

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção a enviar para os endereços que constam na identificação dos outorgantes.

CLÁUSULA 14.ª

(Alterações e aditamentos)

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

CLÁUSULA 15.ª

(Boa-fé)

Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé, aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, vinculando-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas.

Terras de Bouro, _____ de _____ de 2023

O PRIMEIRO OUTORGANTE

OS SEGUNDOS OUTORGANTES

ANEXOS

Anexo I – Avaliação das Parcelas pelo Perito

Anexo II - Programa Preliminar

Anexo III – Proposta de delimitação da área do Plano de Pormenor

LAUDO DE AVALIAÇÃO

"Parque urbano da Vila do Gerês"

LOTE 1

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: José Mateus Brás

Junho de 2022

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBRA: "Parque urbano da Vila do Gerês"

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: José Mateus Brás

PARCELA: LOTE 1

O presente Laudo Avaliação tem por finalidade, o de exprimir a opinião do perito avaliador, pertencente à Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto, nos termos do nº 4 do artigo 10º do Código de Expropriações, sobre o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado", da parcela única necessária à execução do "Parque urbano da Vila do Gerês", conforme planta cadastral, fornecida pelo Município de Terras de Bouro.

Assim à parcela de terreno correspondente ao Lote 1, sita na Rua Miguel Torga, da freguesia de Vilar da Velga, Vila Do Gerês, concelho de Terras Bouro, distrito de Braga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 722/Vilar de Velga e inscrito na matriz urbana da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 1 267, com uma área de 1 007 m², atribuiu-se o montante de:

- Cenário 1- Loteamento; € 173 740,00 (Cento e setenta e três mil setecentos e quarenta euros).
- Cenário 2-PDM; € 39 580,00 (Trinta e nove mil quinhentos e oitenta euros).

Junta-se laudo, devidamente fundamentado, que serviu de base ao cálculo do "Justo valor", proposto.

Braga, 01 de Junho de 2022

O Perito Avaliador

(assinatura digital no final do documento)

João Manuel da Graça Aleixo

(Eng. Civil, Perito Avaliador Oficial do Distrito Judicial do Porto)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBRA: "Parque urbano da Vila do Gerês"

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: José Mateus Brás.

PARCELA: LOTE 1

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Refere-se o presente Laudo de Avaliação à determinação do "Justo valor" ou "Valor de Mercado" da parcela de terreno correspondente ao Lote 1, do pretenso loteamento "Leiras de Arnassó", necessária à execução da obra "Parque urbano da Vila do Gerês", adiante designada de "obra", conforme planta Cadastral, fornecida pelo Município de Terras de Bouro.

O Perito da Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto, foi nomeado pelo município de Terras de Bouro, tendo-lhe sido comunicado a nomeação por email.

As peças do processo enviadas ao Perito, a coberto da citada comunicação, foram as seguintes:

- ✓ Planta do Loteamento "Leiras de Arnassó"
- ✓ Certidão do Registo Predial
- ✓ Extratos do PDM

O presente Laudo tem por base os elementos referidos e recolhidos no processo e na inspeção ao local, efetuado em maio de 2022, destinando-se a dar cumprimentos ao nº 4 do artigo 10º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99 de 18 de setembro atentas as alterações em vigor (CE).

2 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO E PARCELA A EXPROPRIAR

A parcela a expropriar corresponde a um terreno para construção (lote 1), do pretenso loteamento "Leiras de Arnassó", o qual deveria ter sido realizado no âmbito das negociações, ocorridas durante os anos 90 e o início de século entre o Município de Terras de Bouro e alguns proprietários, de prédios necessários à execução da Variante do Gerês, troço Chã-da-Ermida, assim como para a elaboração do estudo urbanístico "Projecto Polidesportivo/Plano de ocupação de solos de "Leiras de Arnassó" – Gerês, ou "Arranjo Urbanístico da Vila do Gerês".

A presente parcela, Lote 1, tem origem no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 722/Vilar de Veiga e inscrito na matriz urbana da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 1 267, com uma área de 1 007 m².

Das referidas negociações com o Município de Terras de Bouro, o lote 1, deveria ter as seguintes características:

- Área de implantação 550 m²
- 6 Pisos, 2 abaixo da cota de soleira para garagens (1 100 m²), 4 acima da cota de soleira, sendo 2 para comércio (1 000 m²) e 2 para habitação (900 m²), totalizando 1 900 m² de área bruta de construção acima da cota de soleira.

O município comprometeu-se a realizar todas as obras de infraestruturas e arranjos exteriores, do pretenso loteamento, assim como o muro de suporte marginal com a estrada de acesso à Chã de Ermida.

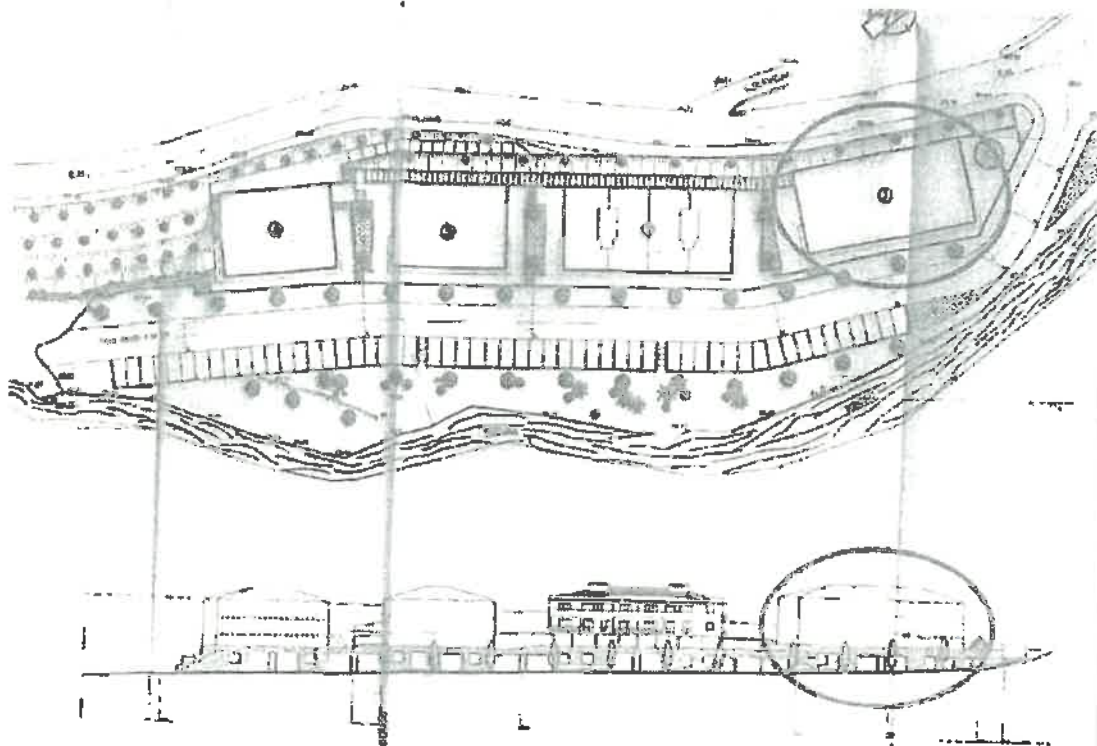


Figura 1 – Extrato da planta do pretenso loteamento, com lote 1 assinalado

2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

A parcela em avaliação encontra-se no aglomerado urbano da Vila das Termas do Gerês, a poente da EN 308-1, à margem poente da do Rio do Gerês e a nascente da Rua Miguel Torga (Estrada chã da Ermida), trata-se de uma zona urbana de expansão de média densidade, com habitação unifamiliar, coletiva, comércio e serviços de proximidade na envolvente, conforme assinalado nas imagens infra.

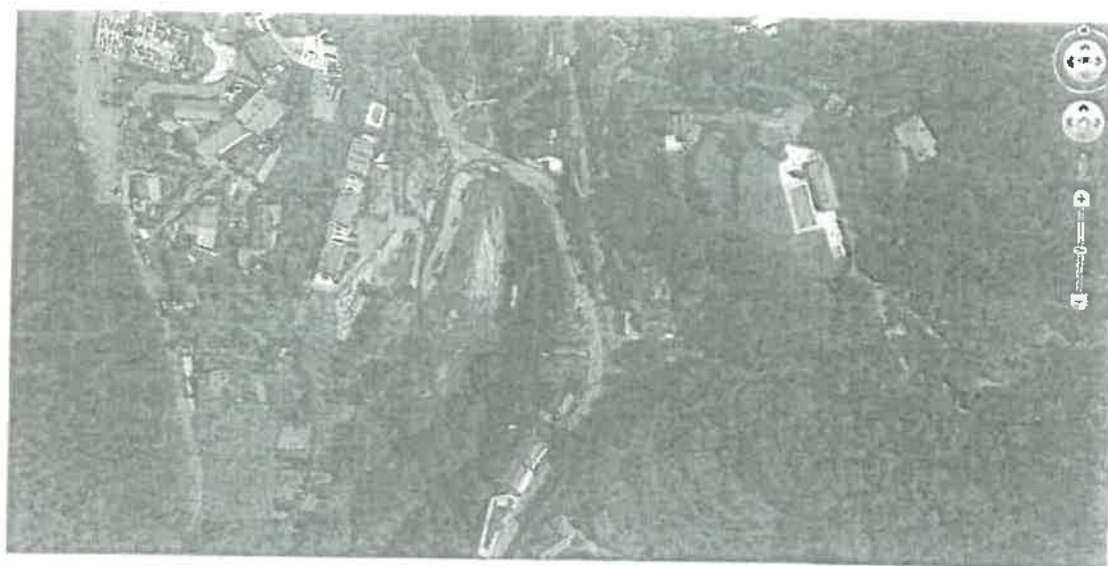


Figura 2 – Imagem do Google Earth Pro (com zona da parcela assinalada)

3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

O Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) em vigor à data da presente avaliação que regulamenta o uso, ocupação e transformação do solo da parcela é o “Plano Diretor Municipal de Terras de Bouro”, publicado em 16 de outubro de 2015, no Diário da República, II Série, número 203, através do Aviso n.º 11909/2015.

Através da Planta de Ordenamento I e II, verifica-se que o solo da parcela é classificado como solo urbano, Urbanizável, “Espaço urbanos de baixa densidade”



Extrato da Planta de Ordenamento I e II do PDM com (com zona da parcela assinalada)

Conforme artigo N.º 60 do RPDM, é atribuído um IU de 0,5 m2/m2 com um máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

4 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Na fixação do valor de indemnização foram observados os critérios definidos no Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99 de 18 de setembro atentas as alterações em vigor, sendo que o cálculo do montante indemnizatório é efetuado à data da avaliação, maio de 2022.

Após estudo do processo e inspeções efetuadas ao local, para efeito de suporte do cálculo da justa indemnização, realçam-se de seguida os seguintes aspetos suscetíveis de influenciarem a respetiva avaliação.

A classificação dos solos para efeitos de expropriação consta do artigo 25.º da Lei n.º 168/99 de 19 de setembro (Código das Expropriações), que nos termos do n.º 1 se classifica em:

Solo apto para a construção;

Solo para outros fins.

Conjugando estas disposições legais e regulamentares, entende-se que o solo da parcela expropriada se enquadra nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 25.º do C.E. e por isso deve ser considerado "solo apto para a construção".

4.1 AVALIAÇÃO DO SOLO

Pela análise dos elementos apresentados o pretense loteamento não chegou a ser concretizado, nem através de alvará de loteamento, nem através da execução das obras de urbanização, apenas foi realizada a Variante do Gerês, troço Chã-da-Ermida.

Na "carta de compromissos" do PDM em vigor, não se encontra inscrito qualquer menção ao pretense loteamento, nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 97.º do RJIGT.

Atendendo ao PDM em vigor, o mesmo inviabiliza a concretização do pretense loteamento, quer em termos de índice quer em termos de número de pisos acima da cota de soleira.

Atendendo ao exposto, e conforme solicitado, serão considerados dois Cenários para a presente avaliação:

- Cenário 1 - Loteamento, considera-se realizados os compromissos assumidos pelo Município de Terras de Bouro com os proprietários, nomeadamente realização da operação de loteamento, com as características mencionadas, as obras de urbanização e a construção do muro de suporte marginal com a estrada de acesso à Chã de Ermida.

- Cenário 2 - PDM, considerando o solo da parcela tal como se encontra, classificado através do PDM em vigor.

4.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O n.º 5 do art.º 26.º do CE estabelece que na determinação do "custo da construção" deve ser atendido, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

Na ausência da publicação das portarias que afixavam os custos de construção dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, optou-se pela utilização dos valores médios de construção por metro quadrado, publicados para cálculo do Valor Patrimonial Tributário (CIMI).

Segundo a Portaria 310/2021, de 20 de dezembro, o valor médio da construção por metro quadrado a que se refere ao artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), para efeitos de avaliação de prédios urbanos e determinação do respetivo valor patrimonial tributário é de 512 €/m², para o ano de 2022, dando origem ao Valor Base de $(512\text{€/m}^2 \times 1.25) = 640,00\text{ €/m}^2$, o qual se considera como valor do "Custo de Construção" para a habitação, atribuindo-se para o comércio um valor de $0.8 \times 640,00\text{ €/m}^2 = 512\text{ €/m}^2$ como "Custo de Construção", atendendo à localização, quantidade de área em dois pisos, bem como aos coeficientes de localização do CIMI definidos para o local (0,6 comércio, 0,7 habitação), Portaria 420-A/2015).

5 AVALIAÇÃO

5.1 CENÁRIO 1- LOTEAMENTO

Lote com uma área de implantação de 550 m², 6 Pisos, 2 abaixo da cota de soleira para garagens (1 100 m²), 4 acima da cota de soleira, 2 para comércio (1 000 m²) e 2 para habitação (900 m²), totalizando 1 900 m² de área bruta de construção acima da cota de soleira, ou seja, $1\,900 \times 0.85 = 1\,615\text{ m}^2$ de área bruta de construção vendável, a um "Custo de Construção" ponderado de $[(1\,000 \times 512 + 900 \times 640) / 1\,900 = 566\text{ €/m}^2]$.

Neste Cenário, não são consideradas as despesas necessárias ao reforço das infraestruturas (n.º 9 do artigo 26.º do CE), dado as mesmas serem realizadas pelo município, considera-se a dedução pelas particulares condições do local (n.º 8 do artigo 26.º do CE), em virtude da cota de implantação das caves se localizar a cota inferior ao Rio Gerês (nível freático), bem como a inexistência de esforço e risco inerente à atividade construtiva (n.º 10 do artigo 26.º do CE).

Face ao exposto, o montante da indemnização para o solo da parcela, à data da avaliação, foi fixado de acordo com o algoritmo de cálculo que a seguir se apresenta.

- Muro de suporte marginal com a estrada de acesso à Chã de Ermida, com $40 \times 12 = 480 \text{ m}^2$
 $480 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 24\,000,00$

Art. 26.º CÁLCULO DO VALOR DO SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO

1- Cálculo da % do custo de construção correspondente ao valor do terreno	Max.	Adotado
n.º 6 Percentagem em função de localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	15,0%	10,0%
n.º 7 Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes junto à parcela:		
a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente.	1,5%	1,5%
b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão.	0,5%	0,5%
c) Rede de abastecimento domiciliário de água.	1,0%	1,0%
d) Rede de saneamento.	1,5%	1,5%
e) Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.	1,0%	1,0%
f) Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5%	0,5%
g) Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento.	2,0%	2,0%
h) Rede distribuidora de gás.	1,0%	1,0%
i) Rede telefónica.	1,0%	1,0%
total	10,0%	10,0%
% do custo de construção para o valor do solo (lf)	25,0%	20,0%

2- Valor por m2 da parcela de terreno

n.º 5 "Custo de construção" (CC)	606,00 €/m2
Índice de Utilização do Solo (Iu)	1
Valor por m2 da parcela de terreno sem deduções (Cc x Iu x lf)	121,20 €/m2
n.º 8 Dedução pelas particulares condições do local	10,0% -12,12 €/m2
n.º 9 Dedução pelas despesas necessárias ao reforço das infraestruturas	0,0% 0,00 €/m2
n.º 10 Dedução pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva (Máximo de 15%)	15,0% -16,36 €/m2
Valor por m2 da parcela de terreno com deduções	92,72 €/m2
Área bruta vendável de construção (1 900 x 0,85) (m2)	1615,00
Valor da Parcela de Terreno (Lote 1)	149 739,57 €

5.1.1 Total da indemnização do Cenário 1 - Loteamento

Assim, o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado" do Lote 1 do pretense loteamento com todos os compromissos assumidos pelo Município de Terras de Bouro é de:

Muro de suporte € 24 000,00

Lote 1 € 149 739,57

Total € 173 739,57

arredondando € 173 740,00 (Cento e setenta e três mil setecentos e quarenta euros)

5.2 CENÁRIO 2, PDM

Parcela de terreno correspondente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 722/Vilar de Veiga e inscrito na matriz urbana da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 1 267, com uma área de 1 007 m², com uma capacidade construtiva atribuída pelo PDM de IU = 0,5 m²/m², com um máximo de 2 pisos.

Atribuído-se uma área bruta de construção acima da cota de soleira 1 007 m² x 0,5 = 503,5 m² e área bruta de construção vendável de 503,5 x 0,85 = 428 m² para habitação a um "Custo de Construção" 640 €/m².

São ainda consideradas, as despesas necessárias ao reforço das infraestruturas (nº 9 do artigo 26º do CE), os acessos, assim como a inexistência de esforço e risco inerente à atividade construtiva (nº 10 do artigo 26º do CE).

Faça ao exposto, o montante da indemnização para o solo da parcela, à data da avaliação, foi fixado de acordo com o algoritmo de cálculo que a seguir se apresenta.

Art. 26.º CÁLULO DO VALOR DO SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO

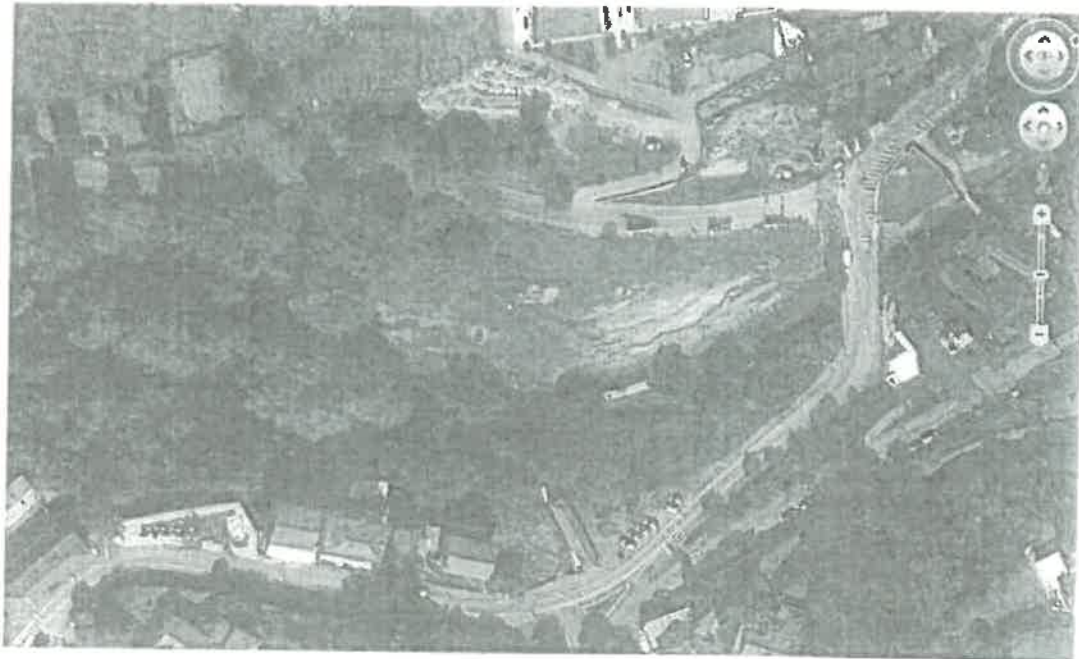
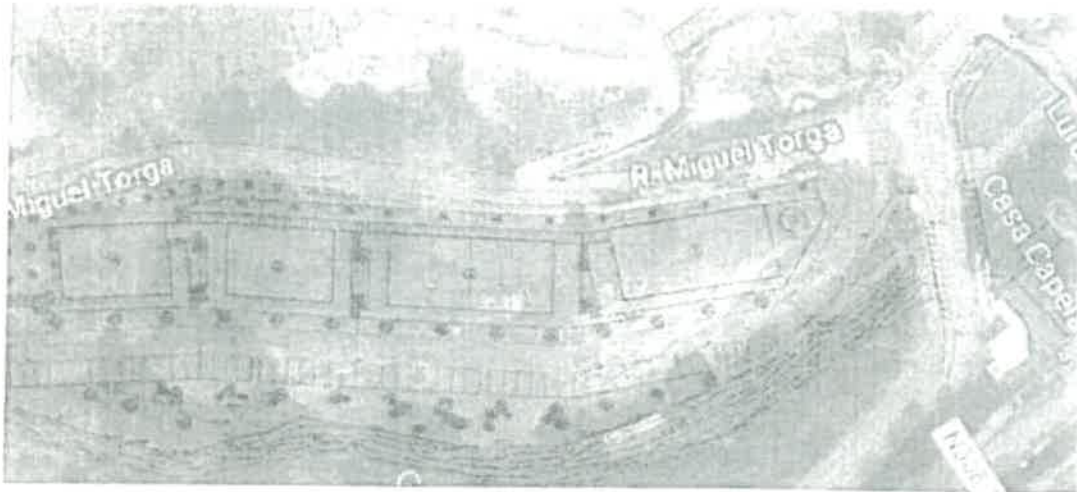
1- Cálculo da % do custo de construção correspondente ao valor do terreno	Max.	Adotado
n.º 6 Percentagem em função de localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	15,0%	10,0%
n.º 7 Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes Junto à parcela:		
a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente.	1,5%	1,5%
b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão.	0,5%	0,5%
c) Rede de abastecimento domiciliário de água.	1,0%	1,0%
d) Rede de saneamento.	1,5%	1,5%
e) Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.	1,0%	1,0%
f) Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5%	0,5%
g) Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento.	2,0%	2,0%
h) Rede distribuidora de gás.	1,0%	1,0%
i) Rede telefónica.	1,0%	1,0%
total	10,0%	10,0%
% do custo de construção para o valor do solo (If)	25,0%	20,0%

2- Valor por m2 da parcela de terreno

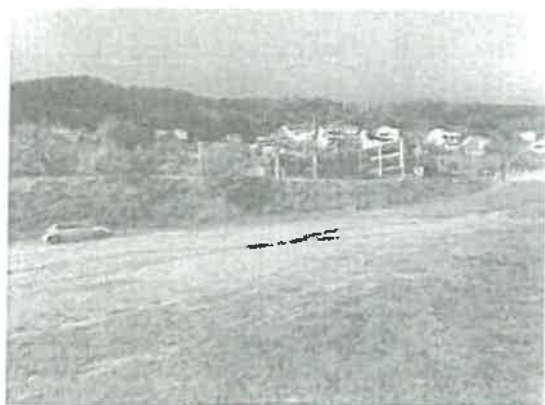
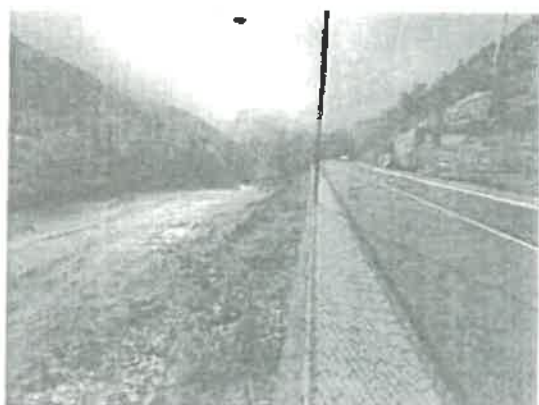
n.º 5 "Custo de construção" (Cc)	640,00 €/m2	
Índice de Utilização do Solo (Iu)	0,5	
Valor por m2 da parcela de terreno sem deduções (Cc x Iu x If)	64,00€/m2	
n.º 8 Dedução pelas particulares condições do local	0,0%	0,00€/m2
n.º 9 Dedução pelas despesas necessárias ao reforço das infraestruturas	15,0%	-9,60€/m2
n.º 10 Dedução pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva. (Máximo de 15%)	15,0%	-8,16€/m2
Valor por m2 da parcela de terreno com deduções	46,24€/m2	
Área bruta vendável de construção (1007 x 0,85) (m2)	855,95	
Valor da Parcela de Terreno	39 579,13 €	

Assim, o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado" do presente prédio, considerado como terreno para construção conforme PDM é de € 39 579,13, arredondando € 39 580,00 (Trinta e nove mil quinhentos e oitenta euros).

6 REGISTO FOTOGRÁFICO



Handwritten notes in blue ink:
1. Ver
Reb
Blisa
X



João Manuel da Graça Aleixo
Perito Avaliador
de
Blisa

Braga, 01. de junho de 2022

O Perito Avaliador

Assinado por: **JOÃO MANUEL DA GRAÇA ALEIXO**
Num. de Identificação: B1080972551
Data: 2022.06.01 14:11:01 Hora de Verão de GMT

João Manuel da Graça Aleixo

(Eng. Civil, Perito Avaliador Oficial do distrito Judicial do Porto)



N.º 00722 / 110894 -

N.º

Conservatória do Registo Predial

Fls. B

Concelho

de TERRAS DE BOURO

Freguesia VILAR DA VEIGA

DESCRIÇÕES—AVERBAMENTOS—ANOTAÇÕES

COTAS

PRÉDIO URBANO - PARCELA DE TERRENO DESTINADA A CONSTRUÇÃO URBANA -	G-1
Na - Gerês - norte e poente, estrada Municipal; nascente, ribeira	G-2
do Gerês; sul, Abílio dos Anjos da Silva Ribeiro - artigo	G-3
1.267 - área 1.007m ² - v.p. 8.056.000\$00. A desanexar do descri	G-4
ta sob a nº 00309/130189.	G-5
O Substituto legal do Conservador, <i>Ch. L. A.</i>	
Of. Ap. 02/070297 - Av. 1 - v.p. 8.458.800\$00.	
O Conservador, <i>[Signature]</i>	

MOD. 215

alvo do Cofre C. N. e F. Justica

LAUDO DE AVALIAÇÃO

"Parque urbano da Vila do Gerês"

LOTE 2

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: Clyes, Investimentos Imobiliários, LDA

Junho de 2022

1/2
Gerês
#2
Olis
K
OP

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBRA: "Parque urbano da Vila do Gerês"

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: Cleyes, Investimentos Imobiliários, LDA

PARCELA: LOTE 2

O presente Laudo Avaliação tem por finalidade, o de exprimir a opinião do perito avaliador, pertencente à Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto, nos termos do nº 4 do artigo 10º do Código de Expropriações, sobre o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado", da parcela única necessária à execução do "Parque urbano da Vila do Gerês", conforme planta cadastral, fornecida pelo Município de Terras de Bouro.

Assim à parcela de terreno correspondente ao LOTE 2, sita na Rua Miguel Torga, da freguesia de Vilar da Veiga, Vila Do Gerês, concelho de Terras Bouro, distrito de Braga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 723/Vilar de Veiga e inscrito na matriz urbana da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 1 268, com uma área de 1 007 m², atribuiu o montante de:

- Cenário 1- Loteamento; € 173 740,00 (Cento e setenta e três mil setecentos e quarenta euros).
- Cenário 2-PDM; € 39 580,00 (Trinta e nove mil quinhentos e oitenta euros).

Junta-se laudo, devidamente fundamentado, que serviu de base ao cálculo do "Justo valor", proposto.

Braga, 01 de junho de 2022

O Perito Avaliador

(assinatura digital no final do documento)

João Manuel da Graça Aleixo

(Eng. Civil, Perito Avaliador Oficial do distrito Judicial do Porto)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBRA: "Parque urbano da Vila do Gerês"

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: Ciyes, Investimentos Imobiliários, LDA.

PARCELA: LOTE 2

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Refere-se o presente Laudo de Avaliação à determinação do "Justo valor" ou "Valor de Mercado" da parcela de terreno correspondente ao LOTE 2, do pretense loteamento "Leiras de Arnassó", necessária à execução da obra "Parque urbano da Vila do Gerês", adiante designada de "obra", conforme planta Cadastral, fornecida pelo Município de Terras de Bouro.

O Perito da Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto, foi nomeado pelo município de Terras de Bouro, tendo-lhe sido comunicado a nomeação por email.

As peças do processo enviadas ao Perito, a coberto da citada comunicação, foram as seguintes:

- ✓ Planta do Loteamento "Leiras de Arnassó"
- ✓ Certidão do Registo Predial
- ✓ Extratos do PDM

O presente Laudo tem por base os elementos referidos e recolhidos no processo e na inspeção ao local, efetuado em maio de 2022, destinando-se a dar cumprimentos ao nº 4 do artigo 10º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99 de 18 de setembro atentas as alterações em vigor (CE).

2 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO E PARCELA A EXPROPRIAR

A parcela a expropriar corresponde a um terreno para construção (LOTE 2), do pretense loteamento "Leiras de Arnassó", o qual deveria ter sido realizado no âmbito das negociações, ocorridas durante os anos 90 e o início de século entre o Município de Terras de Bouro e alguns proprietários, de prédios necessários à execução da Variante do Gerês, troço Chã-da-Ermida, assim como para a elaboração do estudo urbanístico "Projecto Polidesportivo/Plano de ocupação de solos de "Leiras de Arnassó" – Gerês, ou "Arranjo Urbanístico da Vila do Gerês",.

A presente parcela, LOTE 2, tem origem no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 723/Vilar de Veiga e inscrito na matriz urbana da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 1 268, com uma área de 1 007 m2.

Das referidas negociações com o Município de Terras de Bouro, o LOTE 2, deveria ter as seguintes características:

- Área de implantação 550 m²
- 6 Pisos, 2 abaixo da cota de soleira para garagens (1 100 m²), 4 acima da cota de soleira, sendo 2 para comércio (1 000 m²) e 2 para habitação (900 m²), totalizando 1 900 m² de área bruta de construção acima da cota de soleira.

O município comprometeu-se a realizar todas as obras de infraestruturas e arranjos exteriores, do pretense loteamento, assim como o muro de suporte marginal com a estrada de acesso à Chã de Ermida.

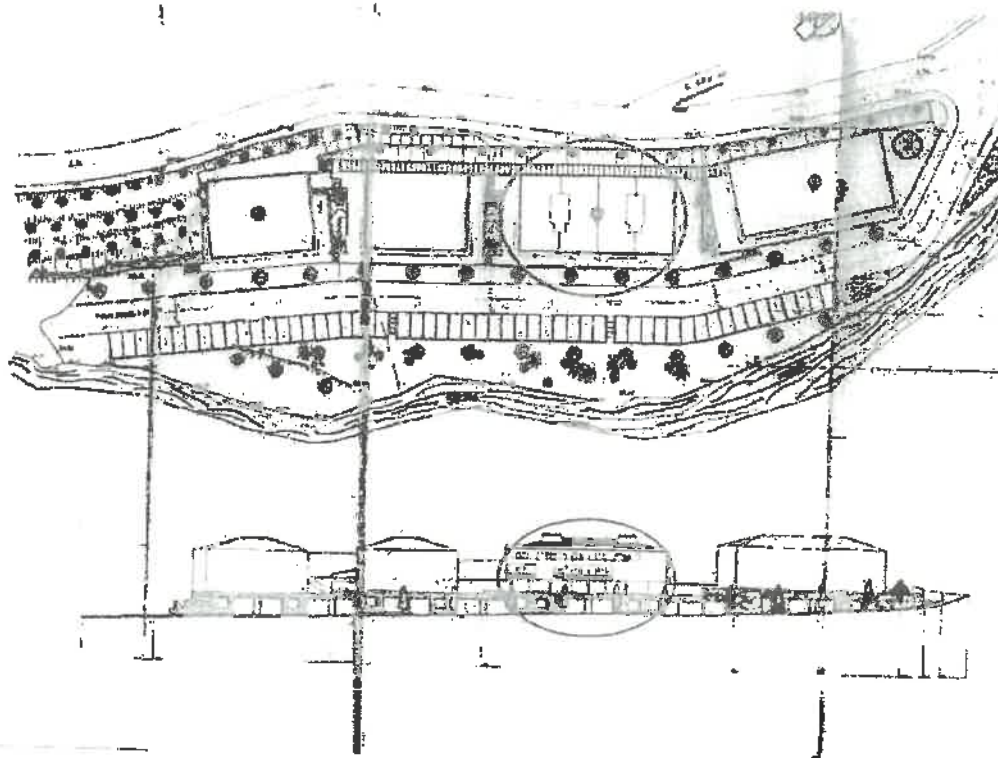


Figura 1 – Extrato da planta do pretense loteamento, com LOTE 2 assinalado

2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

A parcela em avaliação encontra-se no aglomerado urbano da Vila das Termas do Gerês, a poente da EN 308-1, à margem poente da do Rio do Gerês e a nascente da Rua Miguel Torga (Estrada chã da Ermida), trata-se de uma zona urbana de expansão de média densidade, com habitação unifamiliar, coletiva, comércio e serviços de proximidade na envolvente, conforme assinalado nas imagens infra.

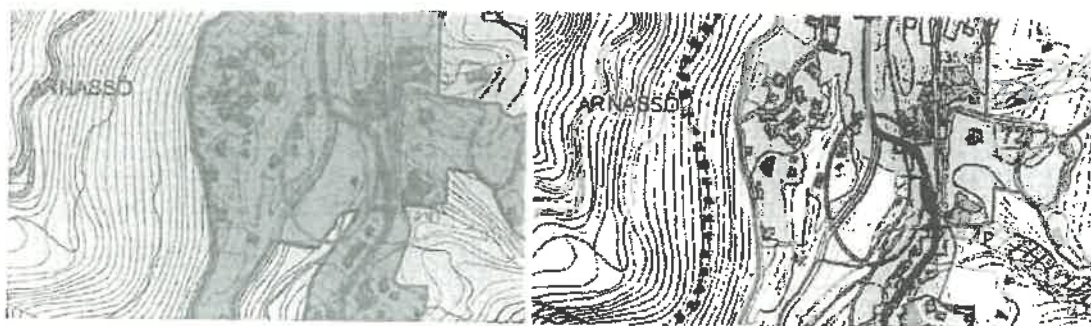


Figura 2 – Imagem do Google Earth Pro (com zona da parcela assinalada)

3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

O Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) em vigor à data da presente avaliação que regulamenta o uso, ocupação e transformação do solo da parcela é o “Plano Diretor Municipal de Terras de Bouro”, publicado em 16 de outubro de 2015, no Diário da República, II Série, número 203, através do Aviso n.º 11909/2015.

Através da Planta de Ordenamento I e II, verifica-se que o solo da parcela é classificado como solo urbano, Urbanizável, “Espaço urbanos de baixa densidade”



Extrato da Planta de Ordenamento I e II do PDM com (com zona da parcela assinalada)

Conforme artigo N.º 60 do RPDM, é atribuído um IU de 0,5 m²/m² com um máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

4 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Na fixação do valor de indemnização foram observados os critérios definidos no Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99 de 18 de setembro atentas as alterações em vigor, sendo que o cálculo do montante indemnizatório é efetuado à data da avaliação, maio de 2022.

Após estudo do processo e inspeções efetuadas ao local, para efeito de suporte do cálculo da justa indemnização, realçam-se de seguida os seguintes aspetos suscetíveis de influenciarem a respetiva avaliação.

A classificação dos solos para efeitos de expropriação consta do artigo 25.º da Lei n.º 168/99 de 19 de setembro (Código das Expropriações), que nos termos do n.º 1 se classifica em:

Solo apto para a construção;

Solo para outros fins.

Conjugando estas disposições legais e regulamentares, entende-se que o solo da parcela expropriada se enquadra nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 25.º do C.E. e por isso deve ser considerado "solo apto para a construção".

4.1 AVALIAÇÃO DO SOLO

Pela análise dos elementos apresentados o pretense loteamento não chegou a ser concretizado, nem através de alvará de loteamento, nem através da execução das obras de urbanização, apenas foi realizada a Variante do Gerês, troço Chã-da-Ermida.

Na "carta de compromissos" do PDM em vigor, não se encontra inscrito qualquer menção ao pretense loteamento, nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 97.º do RJIGT.

Atendendo ao PDM em vigor, o mesmo inviabiliza a concretização do pretense loteamento, quer em termos de índice quer em termos de número de pisos acima da cota de soleira.

Atendendo ao exposto, e conforme solicitado, serão considerados dois Cenários para a presente avaliação:

- Cenário 1 - Loteamento, considera-se realizados os compromissos assumidos pelo Município de Terras de Bouro com os proprietários, nomeadamente realização da operação de loteamento, com as características mencionadas, as obras de urbanização e a construção do muro de suporte marginal com a estrada de acesso à Chã de Ermida.

- Cenário 2 - PDM, considerando o solo da parcela tal como se encontra, classificado através do PDM em vigor.

4.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O n.º 25 do art.º 26.º do CE estabelece que na determinação do "custo da construção" deve ser atendido, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

Na ausência da publicação das portarias que afixavam os custos de construção dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, optou-se pela utilização dos valores médios de construção por metro quadrado, publicados para cálculo do Valor Patrimonial Tributário (CIMI).

Segundo a Portaria 310/2021, de 20 de dezembro, o valor médio da construção por metro quadrado a que se refere ao artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), para efeitos de avaliação de prédios urbanos e determinação do respetivo valor patrimonial tributário é de 512 €/m², para o ano de 2022, dando origem ao Valor Base de $(512\text{ €/m}^2 \times 1.25) = 640,00\text{ €/m}^2$, o qual se considera como valor do "Custo de Construção" para a habitação, atribuindo-se para o comércio um valor de $0.8 \times 640,00\text{ €/m}^2 = 512\text{ €/m}^2$ como "Custo de Construção", atendendo à localização, quantidade de área em dois pisos, bem como aos coeficientes de localização do CIMI definidos para o local (0,6 comércio, 0,7 habitação), Portaria 420-A/2015).

5 AVALIAÇÃO

5.1 CENÁRIO 1- LOTEAMENTO

Lote com uma área de implantação de 550 m², 6 Pisos, 2 abaixo da cota de soleira para garagens (1 100 m²), 4 acima da cota de soleira, 2 para comércio (1 000 m²) e 2 para habitação (900 m²), totalizando 1 900 m² de área bruta de construção acima da cota de soleira, ou seja, $1\,900 \times 0.85 = 1\,615\text{ m}^2$ de área bruta de construção vendável, a um "Custo de Construção" ponderado de $[(1\,000 \times 512 + 900 \times 640) / 1\,900 = 566\text{ €/m}^2]$.

Neste Cenário, não são consideradas as despesas necessárias ao reforço das infraestruturas (nº 9 do artigo 26º do CE), dado as mesmas serem realizadas pelo município, considera-se a dedução pelas particulares condições do local (nº 8 do artigo 26º do CE), em virtude da cota de implantação das caves se localizar a cota inferior ao Rio Gerês (nível freático), bem como a inexistência de esforço e risco inerente à atividade construtiva (nº 10 do artigo 26º do CE).

Face ao exposto, o montante da indemnização para o solo da parcela, à data da avaliação, foi fixado de acordo com o algoritmo de cálculo que a seguir se apresenta.

$$480 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 24\,000,00$$

Q. Oliver



4.5 "Custo de construção" (CC)

Índice de Utilização do Solo (Iu)

1

121,20€/m2

10,0%

-12,12€/m²

0.0%

0,00€/m2

(Máximo de 15%)

15.0%

-16,36€/m2

92,72€/m2

1615.00

149 739,57 €

5.1.1 Total da Indemnização do Cenário 1 - Loteamento

Assim, o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado" do LOTE 2 do pretense loteamento com todos os compromissos assumidos pelo Município de Terras de Bouro é de:

Muro de suporte € 24 000,00

Lote 1 € 149 739,57

Total € 173 739,57

arredondando € 173 740,00 (Cento e setenta e três mil setecentos e quarenta euros).

5.2 CENÁRIO 2, PDM

Parcela de terreno correspondente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 723/Vilar de Velga e inscrito na matriz urbana da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 1 266, com uma área de 1 007 m², com uma capacidade construtiva atribuída pelo PDM de IU = 0,5 m²/m², com um máximo de 2 pisos.

Atribuindo-se uma área bruta de construção acima da cota de soleira 1 007 m² x 0,5 = 503,5 m² e área bruta de construção vendável de 503,5 x 0,85 = 428 m² para habitação a um "Custo de Construção" 640 €/m².

São ainda consideradas, as despesas necessárias ao reforço das infraestruturas (nº 9 do artigo 26º do CE), os acessos, assim como a inexistência de esforço e risco inerente à atividade construtiva (nº 10 do artigo 26º do CE).

Face ao exposto, o montante da indemnização para o solo da parcela, à data da avaliação, foi fixado de acordo com o algoritmo de cálculo que a seguir se apresenta.

Handwritten notes and signatures:
 1º e 2º
 3º
 4º
 5º
 6º
 7º
 8º
 9º
 10º
 11º
 12º
 13º
 14º
 15º
 16º
 17º
 18º
 19º
 20º
 21º
 22º
 23º
 24º
 25º
 26º
 27º
 28º
 29º
 30º
 31º
 32º
 33º
 34º
 35º
 36º
 37º
 38º
 39º
 40º
 41º
 42º
 43º
 44º
 45º
 46º
 47º
 48º
 49º
 50º
 51º
 52º
 53º
 54º
 55º
 56º
 57º
 58º
 59º
 60º
 61º
 62º
 63º
 64º
 65º
 66º
 67º
 68º
 69º
 70º
 71º
 72º
 73º
 74º
 75º
 76º
 77º
 78º
 79º
 80º
 81º
 82º
 83º
 84º
 85º
 86º
 87º
 88º
 89º
 90º
 91º
 92º
 93º
 94º
 95º
 96º
 97º
 98º
 99º
 100º

Art. 26.º CÁLCULO DO VALOR DO SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO

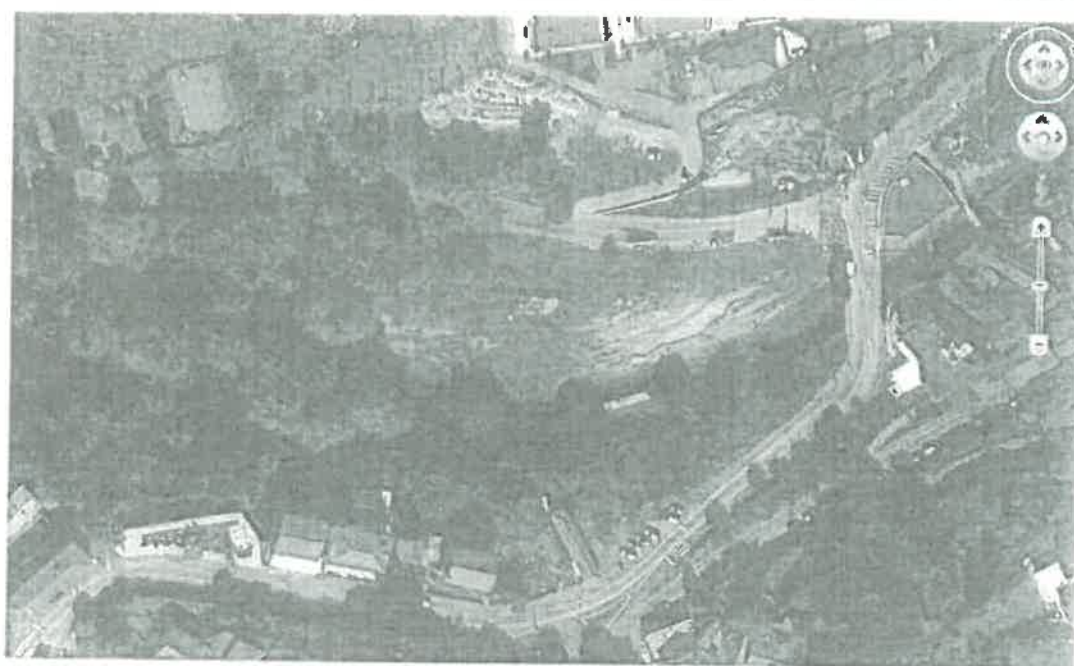
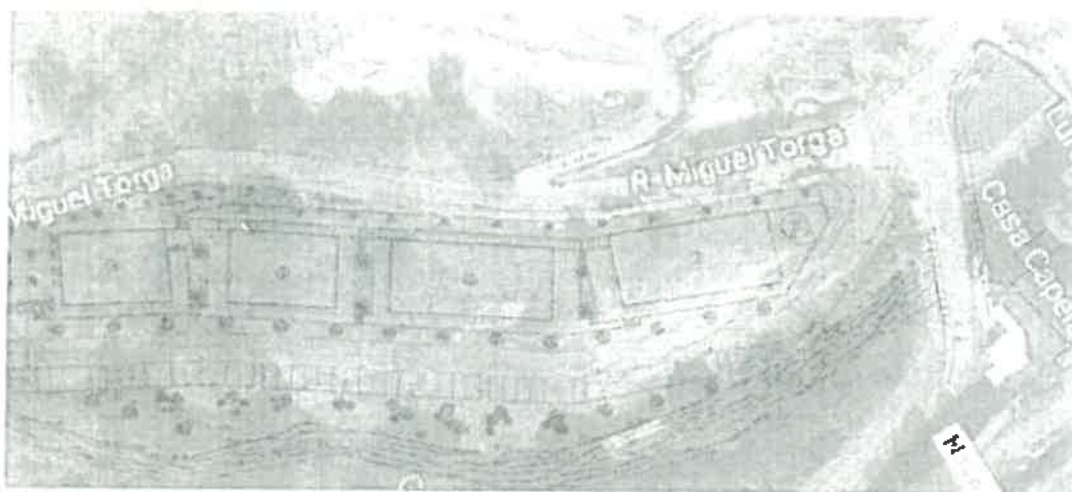
1- Cálculo da % do custo de construção correspondente ao valor do terreno		Max.	Adotado
nº 6	Percentagem em função de localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	15,0%	10,0%
nº 7	Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes junto à parcela:		
a)	Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente.	1,5%	1,5%
b)	Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão.	0,5%	0,5%
c)	Rede de abastecimento domiciliário de água.	1,0%	1,0%
d)	Rede de saneamento.	1,5%	1,5%
e)	Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.	1,0%	1,0%
f)	Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5%	0,5%
g)	Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento.	2,0%	2,0%
h)	Rede distribuidora de gás.	1,0%	1,0%
i)	Rede telefónica.	1,0%	1,0%
	total	10,0%	10,0%
	% do custo de construção para o valor do solo (lf)	25,0%	20,0%

2- Valor por m2 da parcela de terreno

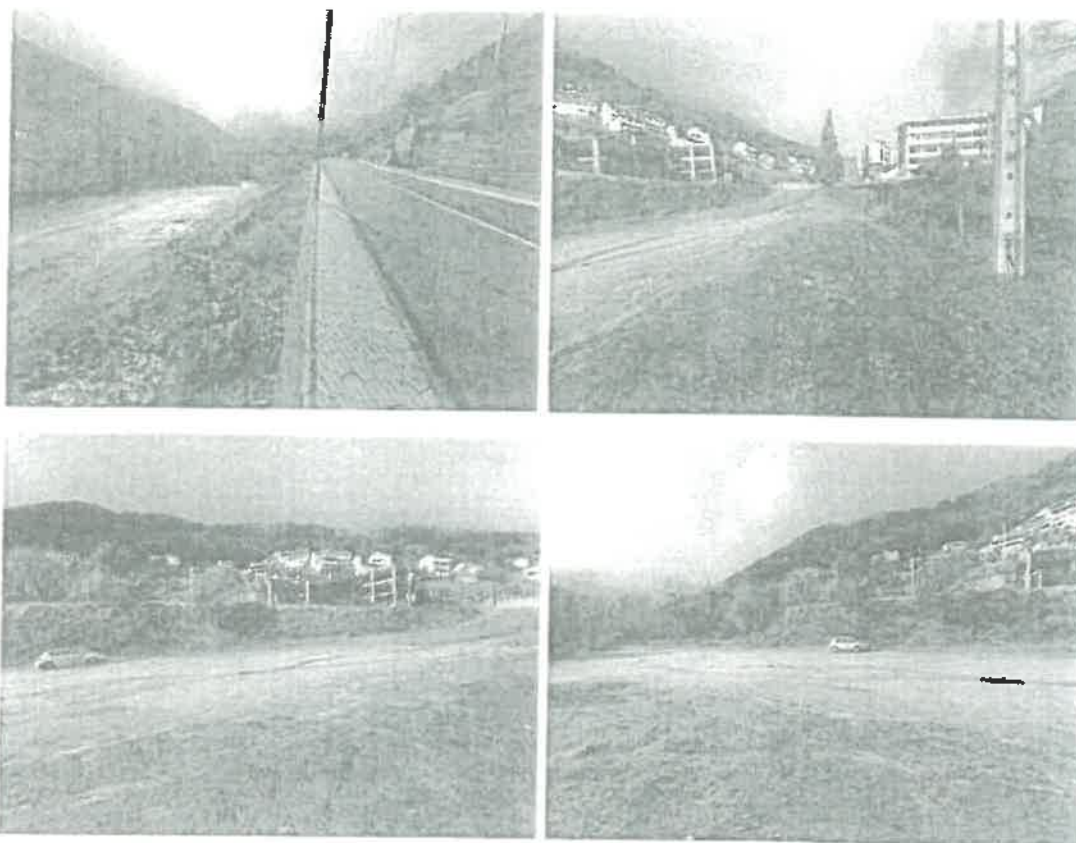
nº 5	"Custo de construção" (Cc)	640,00 €/m2
	Índice de Utilização do Solo (Iu)	0,5
	Valor por m2 da parcela de terreno sem deduções (Cc x Iu x lf)	64,00€/m2
nº 8	Dedução pelas particulares condições do local	0,0% 0,00€/m2
nº 9	Dedução pelas despesas necessárias ao reforço das infraestruturas	15,0% -9,60€/m2
nº 10	Dedução pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva (Máximo de 15%)	15,0% -8,16€/m2
	Valor por m2 da parcela de terreno com deduções	46,24€/m2
	Área bruta vendável da construção (1007 x 0,85) (m2)	855,95
	Valor da Parcela de Terreno	39 579,13 €

Assim, o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado" do presente prédio, considerado como terreno para construção conforme PDM é de € 39 579,13, arredondando € 39 580,00 (Trinta e nove mil quinhentos e oitenta euros).

6 REGISTO FOTOGRÁFICO



Handwritten signatures and initials:
K...
M...
J...
B...
J...



João
Aleixo
Bliss
Mk

Braga, 01 de junho de 2022

O Perito Avaliador

Assinado por: **JOÃO MANUEL DA GRAÇA ALEIXO**
Num. de Identificação: 81080972551
Data: 2022.06.01 14:12:12 Hora de Verão de GMT

João Manuel da Graça Aleixo

(Eng. Civil, Perito Avaliador Oficial do distrito Judicial do Porto)

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Vilar da Veiga
Gerês

ÁREA TOTAL: 1007 M2
ÁREA COBERTA: 1007 M2

MATRIZ n.º: 1268 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

PARCELA DE TERRNO PARA CONSTRUÇÃO URBANA - norte, Maria Augusta dos Anjos da Silva Ribeiro;
sul, Praça pública; nascente, ribeiro do Gerês; poente, estrada Municipal.
A desanexar do descrito sob o n.º 00309/130189
Reprodução da descrição.

O(A) Ajudante

Maria Isabel Melo Araújo Cristina

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Penedono.

AP. 2369 de 2013/05/06 17:04:30 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2013/05/06 17:04:30 UTC

ABRANGE 6 PRÉDIOS

CAUSA : Permuta

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** "CLYES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LIMITADA"

NIPC 506957586

Sede: Avenida da Estação, Darque, Viana do Castelo

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** EURO - OLÍMPICA III - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA S.A.

NIPC 504994760

O(A) Ajudante

Maria do Céu Cruz Arrifano Salvador

Conservatória do Registo Predial de Penedono.

OFICIOSO

AVERB. - AP. 2369 de 2013/05/06 17:13:24 UTC - AVERBAMENTO

Registado no Sistema em: 2013/05/16 17:13:24 UTC

DA APRESENT. 2369 de 2013/05/06 - Aquisição

ABRANGE 6 PRÉDIOS

O Sujeito activo tem a denominação de " CLYES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. "

O(A) Ajudante

Maria do Céu Cruz Arrifano Salvador

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

"Parque urbano da Vila do Gerês"

LOTE 3

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: Cleyes, Investimentos Imobiliários, LDA

Junho de 2022

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "F. Am", "10/18", "F. de", "Olivia", and a large "X" mark.

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBRA: "Parque urbano da Vila do Gerês"

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: Clyes, Investimentos Imobiliários, LDA

PARCELA: LOTE 3

O presente Laudo Avaliação tem por finalidade, o de exprimir a opinião do perito avaliador, pertencente à Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto, nos termos do nº 4 do artigo 10º do Código de Expropriações, sobre o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado", da parcela única necessária à execução do "Parque urbano da Vila do Gerês", conforme planta cadastral, fornecida pelo Município de Terras de Bouro.

Assim à parcela de terreno correspondente ao LOTE 3, sita na Rua Miguel Torga, da freguesia de Vilar da Veiga, Vila Do Gerês, concelho de Terras Bouro, distrito de Braga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 1 561/Vilar de Veiga e inscrito na matriz rústica da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 273, com uma área de 2 990 m2, atribuiu-se o montante de:

- Cenário 1- Loteamento; € 94 885,00 (Noventa e cinco mil oitocentos e oitenta e cinco euros).
- Cenário 2-PDM; € 117 520,00 (Cento deasseste mil quinhentos e vinte euros).

Junta-se laudo, devidamente fundamentado, que serviu de base ao cálculo do "Justo valor", proposto.

Braga, 01 de junho de 2022

O Perito Avaliador

(assinatura digital no final do documento)

João Manuel da Graça Aleixo

(Eng. Civil, Perito Avaliador Oficial do distrito Judicial do Porto)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBRA: "Parque urbano da Vila do Gerês"

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: Clyes, Investimentos Imobiliários, LDA.

PARCELA: LOTE 3

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Refere-se o presente Laudo de Avaliação à determinação do "Justo valor" ou "Valor de Mercado" da parcela de terreno correspondente ao LOTE 3, do pretense loteamento "Leiras de Arnassó", necessária à execução da obra "Parque urbano da Vila do Gerês", adiante designada de "obra", conforme planta Cadastral, fornecida pelo Município de Terras de Bouro.

O Perito da Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto, foi nomeado pelo município de Terras de Bouro, tendo-lhe sido comunicado a nomeação por email.

As peças do processo enviadas ao Perito, a coberto da citada comunicação, foram as seguintes:

- ✓ Planta do Loteamento "Leiras de Arnassó"
- ✓ Certidão do Registo Predial
- ✓ Extratos do PDM

O presente Laudo tem por base os elementos referidos e recolhidos no processo e na inspeção ao local, efetuado em maio de 2022, destinando-se a dar cumprimentos ao nº 4 do artigo 10º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99 de 18 de setembro atentas as alterações em vigor (CE).

2 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO E PARCELA A EXPROPRIAR

A parcela a expropriar corresponde a um terreno para construção (LOTE 3), do pretense loteamento "Leiras de Arnassó", o qual deveria ter sido realizado no âmbito das negociações, ocorridas durante os anos 90 e o início de século entre o Município de Terras de Bouro e alguns proprietários, de prédios necessários à execução da Variante do Gerês, troço Chã-da-Ermida, assim como para a elaboração do estudo urbanístico "Projecto Polidesportivo/Plano de ocupação de solos de "Leiras de Arnassó" – Gerês, ou "Arranjo Urbanístico da Vila do Gerês",.

A presente parcela, LOTE 3, tem origem no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 1 561/Vilar de Veiga e inscrito na matriz rústica da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 273, com uma área de 2 990 m².

Das referidas negociações com o Município de Terras de Bouro, o LOTE 3, deveria ter as seguintes características:

- Área de implantação 300 m²
- 6 Pisos, 2 abaixo da cota de soleira para garagens (600 m²), 4 acima da cota de soleira, sendo 2 para comércio (600 m²) e 2 para habitação (600 m²), totalizando 1 200 m² de área bruta de construção acima da cota de soleira.

O município comprometeu-se a realizar todas as obras de infraestruturas e arranjos exteriores, do pretendo loteamento.

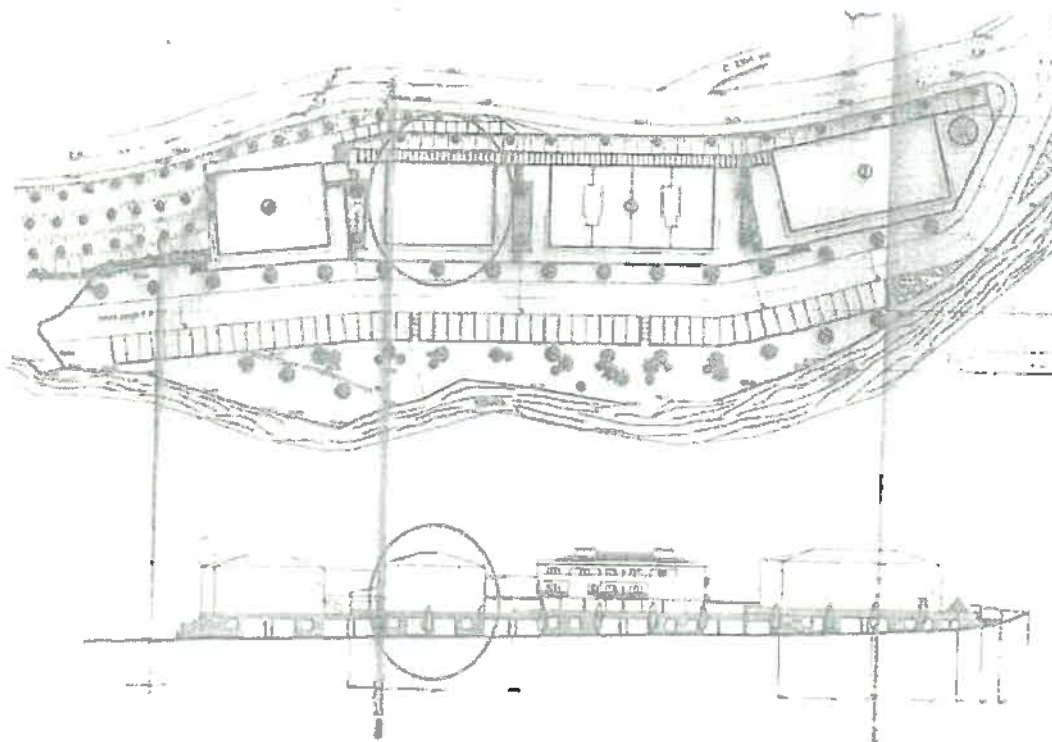


Figura 1 – Extrato da planta do pretendo loteamento, com LOTE 3 assinalado

2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

A parcela em avaliação encontra-se no aglomerado urbano da Vila das Termas do Gerês, a poente da EN 308-1, à margem poente da do Rio do Gerês e a nascente da Rua Miguel Torga (Estrada chã da Ermida), trata-se de uma zona urbana de expansão de média densidade, com habitação unifamiliar, coletiva, comércio e serviços de proximidade na envolvente, conforme assinalado nas imagens infra.

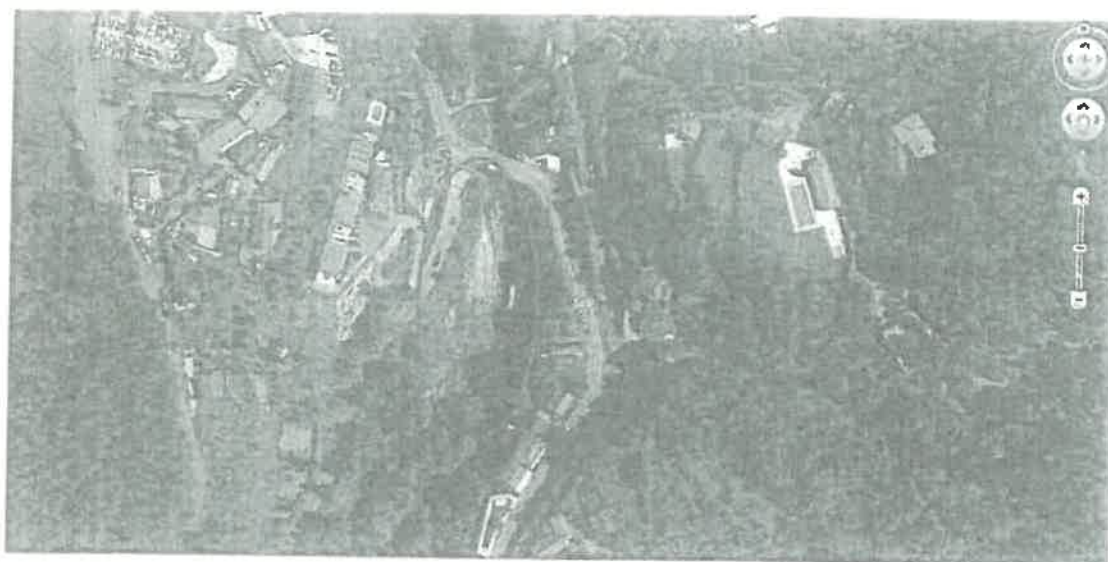


Figura 2 -- Imagem do Google Earth Pro (com zona da parcela assinalada)

3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

O Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) em vigor à data da presente avaliação que regulamenta o uso, ocupação e transformação do solo da parcela é o "Plano Diretor Municipal de Terras de Bouro", publicado em 16 de outubro de 2015, no Diário da República, II Série, número 203, através do Aviso n.º 11909/2015.

Através da Planta de Ordenamento I e II, verifica-se que o solo da parcela é classificado como solo urbano, Urbanizável, "Espaço urbanos de baixa densidade"



Extrato da Planta de Ordenamento I e II do PDM com (com zona da parcela assinalada)

Conforme artigo N.º 60 do RPDM, é atribuído um IU de 0,5 m²/m² com um máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

4 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Na fixação do valor de indenização foram observados os critérios definidos no Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99 de 18 de setembro atentas as alterações em vigor, sendo que o cálculo do montante indenizatório é efetuado à data da avaliação, maio de 2022.

Após estudo do processo e inspeções efetuadas ao local, para efeito de suporte do cálculo da justa indenização, realçam-se de seguida os seguintes aspetos suscetíveis de influenciarem a respetiva avaliação.

A classificação dos solos para efeitos de expropriação consta do artigo 25.º da Lei n.º 168/99 de 19 de setembro (Código das Expropriações), que nos termos do n.º 1 se classifica em:

Solo apto para a construção;

Solo para outros fins.

Conjugando estas disposições legais e regulamentares, entende-se que o solo da parcela expropriada se enquadra nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 25.º do C.E. e por isso deve ser considerado "solo apto para a construção".

4.1 AVALIAÇÃO DO SOLO

Pela análise dos elementos apresentados o pretense loteamento não chegou a ser concretizado, nem através de alvará de loteamento, nem através da execução das obras de urbanização, apenas foi realizada a Variante do Gerês, troço Chã-da-Ermida.

Na "carta de compromissos" do PDM em vigor, não se encontra inscrito qualquer menção ao pretense loteamento, nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 97.º do RJIGT.

Atendendo ao PDM em vigor, o mesmo inviabiliza a concretização do pretense loteamento, quer em termos de índice quer em termos de número de pisos acima da cota de soleira.

Atendendo ao exposto, e conforme solicitado, serão considerados dois cenários para a presente avaliação:

- Cenário 1 - Loteamento, considera-se realizados os compromissos assumidos pelo Município de Terras de Bouro com os proprietários, nomeadamente realização da operação de loteamento, com as características mencionadas, e as obras de urbanização.

- Cenário 2 - PDM, considerando o solo da parcela tal como se encontra, classificado através do PDM em vigor.

4.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O n.º 25 do art.º 26.º do CE estabelece que na determinação do “custo da construção” deve ser atendido, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

Na ausência da publicação das portarias que afixavam os custos de construção dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, optou-se pela utilização dos valores médios de construção por metro quadrado, publicados para cálculo do Valor Patrimonial Tributário (CIMI).

Segundo a Portaria 310/2021, de 20 de dezembro, o valor médio da construção por metro quadrado a que se refere ao artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), para efeitos de avaliação de prédios urbanos e determinação do respetivo valor patrimonial tributário é de 512 €/m², para o ano de 2022, dando origem ao Valor Base de $(512\text{ €/m}^2 \times 1.25) = 640,00 \text{ €/m}^2$, o qual se considera como valor do “Custo de Construção” para a habitação, atribuindo-se para o comércio um valor de $0.8 \times 640,00 \text{ €/m}^2 = 512 \text{ €/m}^2$ como “Custo de Construção”, atendendo à localização, quantidade de área em dois pisos, bem como aos coeficientes de localização do CIMI definidos para o local (0,6 comércio, 0,7 habitação), Portaria 420-A/2015).

5 AVALIAÇÃO

5.1 CENÁRIO 1- LOTEAMENTO

Lote com uma área de implantação de 300 m², 6 Pisos, 2 abaixo da cota de soleira para garagens (600 m²), 4 acima da cota de soleira, 2 para comércio (600 m²) e 2 para habitação (600 m²), totalizando 1 200 m² de área bruta de construção acima da cota de soleira, ou seja, $1\,200 \times 0.85 = 1\,020 \text{ m}^2$ de área bruta de construção vendável, a um “Custo de Construção” ponderado de $((600 \times 576 + 600 \times 640) / 1\,200) = 608 \text{ €/m}^2$.

Neste cenário, não são consideradas as despesas necessárias ao reforço das infraestruturas (n.º 9 do artigo 26.º do CE), dado as mesmas serem por conta do município, considera-se a dedução pelas particulares condições do local (n.º 8 do artigo 26.º do CE), em virtude da cota de implantação das caves se localizar a cota inferior ao Rio Gerês (nível freático), bem como a inexistência de esforço e risco inerente à atividade construtiva (n.º 10 do artigo 26.º do CE).

Face ao exposto, o montante da indemnização para o solo da parcela, à data da avaliação, foi fixado de acordo com o algoritmo de cálculo que a seguir se apresenta.

Handwritten notes:
Fam.
Pedro
de
Bios
OK

Art. 26.º CÁLCULO DO VALOR DO SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO

1- Cálculo da % do custo de construção correspondente ao valor do terreno

	Max.	Adotado
n.º 6 Percentagem em função de localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	15,0%	10,0%
n.º 7 Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes Junto à parcela:		
a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente.	1,5%	1,5%
b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão.	0,5%	0,5%
c) Rede de abastecimento domiciliário de água.	1,0%	1,0%
d) Rede de saneamento.	1,5%	1,5%
e) Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.	1,0%	1,0%
f) Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5%	0,5%
g) Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento.	2,0%	2,0%
h) Rede distribuidora de gás.	1,0%	1,0%
i) Rede telefónica.	1,0%	1,0%
total	10,0%	10,0%
% do custo de construção para o valor do solo (If)	25,0%	20,0%

2- Valor por m2 da parcela de terreno

n.º 5 "Custo de construção" (Cc)	608,00 €/m2
Índice de Utilização do Solo (Iu)	1
Valor por m2 da parcela de terreno sem deduções (Cc x Iu x If)	121,60€/m2
n.º 8 Dedução pelas particulares condições do local	10,0% -12,16€/m2
n.º 9 Dedução pelas despesas necessárias ao reforço das infraestruturas	0,0% 0,00€/m2
n.º 10 Dedução pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva (Máximo de 15%)	15,0% -16,42€/m2
Valor por m2 da parcela de terreno com deduções	93,02€/m2
Área bruta vendável de construção (1 200 x 0,85) (m2)	1020,00
Valor da Parcela de Terreno (Lote 3)	94 884,48 €

5.1.1 Total da Indemnização do Cenário 1 - Loteamento

Assim, o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado" do LOTE 3 do pretendo loteamento com todos os compromissos assumidos pelo Município de Terras de Bouro é de, € 94 884,48, arredondando € 94 885,00 (Noventa e cinco mil oitocentos e oitenta e cinco euros).

Handwritten notes and signatures in blue ink:
- Top right: "Amo" and "Alcator"
- Middle right: "Des" and "Blusa"
- Bottom right: "OK" and a signature

5.2 CENÁRIO 2, PDM

Parcela de terreno correspondente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 1 561/Vilar de Veiga e inscrito na matriz rústica da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 273, com uma área de 2 990 m², com uma capacidade construtiva atribuída pelo PDM de IU = 0,5 m²/m², com um máximo de 2 pisos.

Atribuindo-se uma área bruta de construção acima da cota de soleira $2\,990\text{ m}^2 \times 0,5 = 1\,495\text{ m}^2$ e área bruta de construção vendável de $1\,495 \times 0,85 = 1\,271\text{ m}^2$ para habitação a um "Custo de Construção" 640 €/m².

São ainda consideradas, as despesas necessárias ao reforço das infraestruturas (nº 9 do artigo 26º do CE), os acessos, assim como a inexistência de esforço e risco inerente à atividade construtiva (nº 10 do artigo 26º do CE).

Face ao exposto, o montante da indemnização para o solo da parcela, à data da avaliação, foi fixado de acordo com o algoritmo de cálculo que a seguir se apresenta.

Art. 26.º CÁLCULO DO VALOR DO SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO

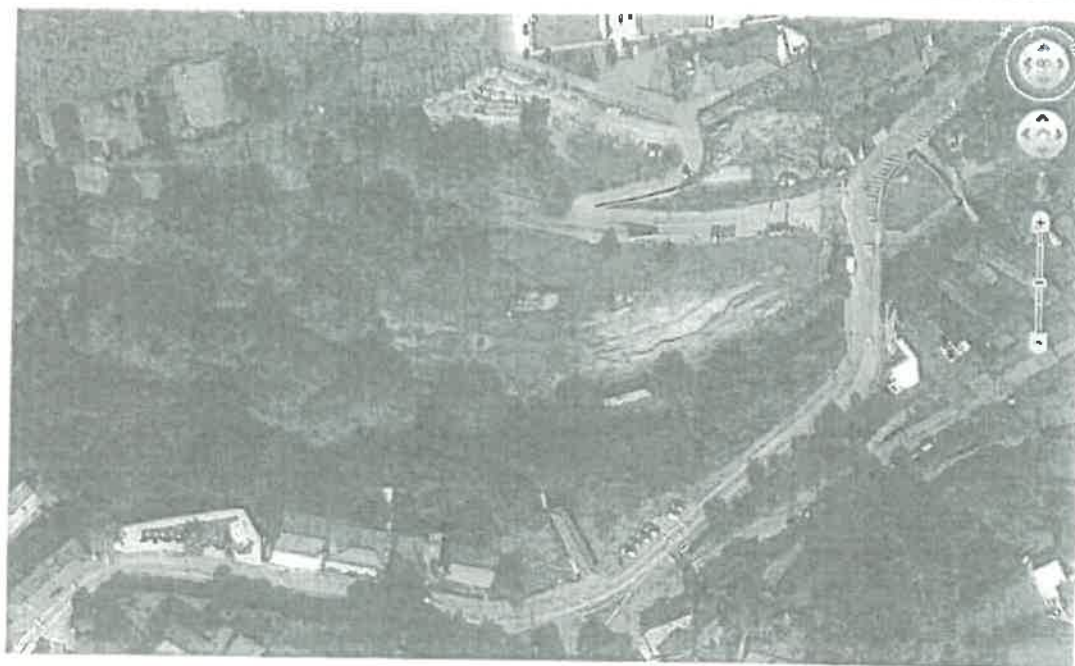
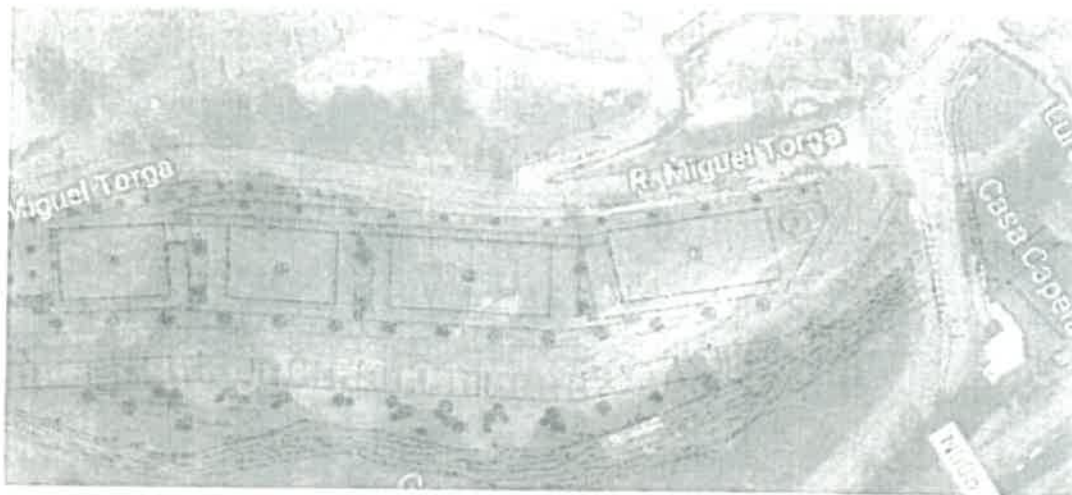
1- Cálculo da % do custo de construção correspondente ao valor do terreno		Max.	Adotado
n.º 6	Percentagem em função de localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	15,0%	10,0%
n.º 7	Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes Junto à parcela:		
a)	Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente.	1,5%	1,5%
b)	Passelos em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão.	0,5%	0,5%
c)	Rede de abastecimento domiciliário de água.	1,0%	1,0%
d)	Rede de saneamento.	1,5%	1,5%
e)	Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.	1,0%	1,0%
f)	Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5%	0,5%
g)	Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento.	2,0%	2,0%
h)	Rede distribuidora de gás.	1,0%	1,0%
i)	Rede telefónica.	1,0%	1,0%
	total	10,0%	10,0%
	% do custo de construção para o valor do solo (If)	25,0%	20,0%

2- Valor por m2 da parcela de terreno

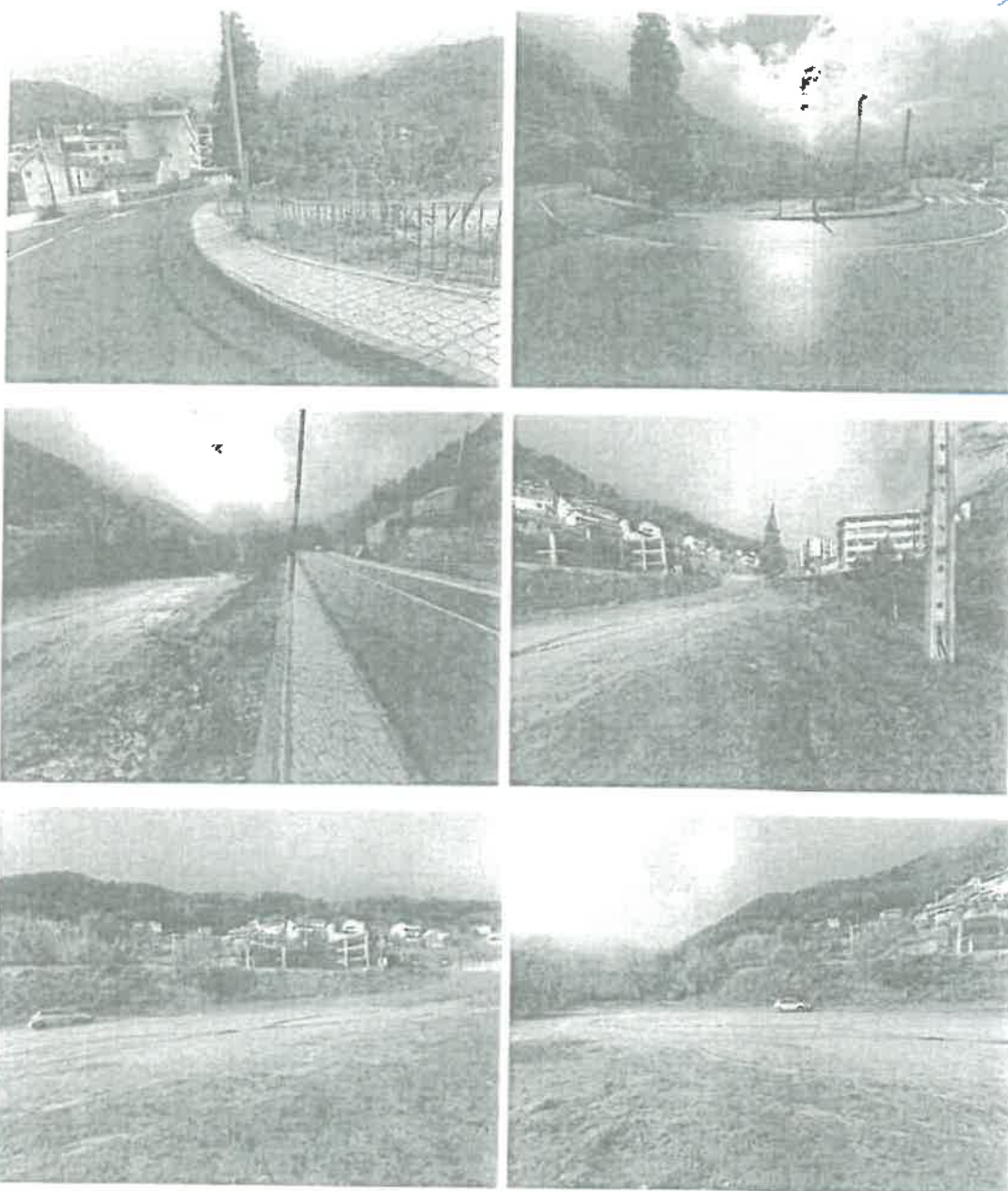
n.º 5	"Custo de construção" (Cc)	640,00 €/m2
	Índice de Utilização do Solo (Iu)	0,5
	Valor por m2 da parcela de terreno sem deduções (Cc x Iu x If)	64,00€/m2
n.º 8	Dedução pelas particulares condições do local	0,0%
		0,00€/m2
n.º 9	Dedução pelas despesas necessárias ao reforço das infraestruturas	15,0%
		-9,60€/m2
n.º 10	Dedução pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva	
	(Máximo de 15%)	15,0%
		-8,16€/m2
	Valor por m2 da parcela de terreno com deduções	46,24€/m2
	Área bruta vendável de construção (2990 x 0,85) (m2)	2541,50
	Valor da Parcela de Terreno	117 518,96 €

Assim, o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado" do presente prédio, considerado como terreno para construção conforme PDM é de € 117 518,96, arredondando € 117 520,00 (Cento desassete mil quinhentos e vinte euros).

6 REGISTO FOTOGRÁFICO



Handwritten signatures and initials:
H. M.
A. M.
A. M.
A. M.
A. M.
A. M.



João Manuel da Graça Aleixo
Eng. Civil
Bliss

Braga, 01 de Junho de 2022

O Perito Avaliador

Assinado por: JOÃO MANUEL DA GRAÇA ALEIXO
Num. de Identificação: B1080972551
Data: 2022.06.01 14:13:17 Hora de Verão de GMT.

João Manuel da Graça Aleixo

(Eng. Civil, Perito Avaliador Oficial do distrito Judicial do Porto)

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 954 - B, Livro N.º: 3

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: LEIRAS DE ARNASSÓ

SITUADO EM: Vidago

ÁREA TOTAL: 2990 M2

ÁREA DESCOBERTA: 2990 M2

MATRIZ n.º: 273

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno de cultura arvense de regadio e vinha - Norte, Estrada Municipal; Sul, Rio Gerês e "Clyes - Investimentos Imobiliários, S.A." ; Nascente, Rio Gerês e Artigo urbano n.º 1268; Poente, "Clyes - Investimentos Imobiliários, S.A." e estrada municipal.

O(A) Conservador(a) Auxiliar

Ana Paula Martins Gonçalves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Penedono.

AP. 2369 de 2013/05/06 17:04:30 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2013/05/06 17:04:30 UTC

ABRANGE 6 PRÉDIOS

CAUSA : Permuta

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** "CLYES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LIMITADA"

NIPC 506957586

Sede: Avenida da Estação, Darque, Viana do Castelo

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** EURO - OLÍMPICA III - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA S.A.

NIPC 504994760

O(A) Ajudante

Maria do Céu Cruz Arrifano Salvador

Conservatória do Registo Predial de Penedono.

OFICIOSO

AVERB. - AP. 2369 de 2013/05/06 17:10:23 UTC - AVERBAMENTO

Registado no Sistema em: 2013/05/16 17:10:23 UTC

DA APRESENT. 2369 de 2013/05/06 - Aquisição

ABRANGE 6 PRÉDIOS

O Sujeito activo tem a denominação de " CLYES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. "

O(A) Ajudante

Maria do Céu Cruz Arrifano Salvador

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Handwritten signature: *Handwritten signature*

4 June 1951

Q

1

ENTIDADE EXPROPRIADA: C/yes, investimentos imobiliários, LDA

Junho de 2022

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBRA: "Parque urbano da Vila do Gerês"

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: Clyes, Investimentos Imobiliários, LDA

PARCELA: LOTE 4

O presente Laudo Avaliação tem por finalidade, o de exprimir a opinião do perito avaliador, pertencente à Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto, nos termos do nº 4 do artigo 10º do Código de Expropriações, sobre o "Justo Valor" ou "Valor de Mercado", da parcela única necessária à execução do "Parque urbano da Vila do Gerês", conforme planta cadastral, fornecida pelo Município de Terras de Bouro.

Assim à parcela de terreno correspondente ao LOTE 4, sita na Rua Miguel Torga, da freguesia de Vilar da Veiga, Vila Do Gerês, concelho de Terras Bouro, distrito de Braga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 1560/Vilar de Veiga e inscrito na matriz rústica da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 270, com uma área de 2 385 m², atribuiu-se o montante de:

- Cenário 1- Loteamento; € 94 885,00 (Noventa e cinco mil oitocentos e oitenta e cinco euros).
- Cenário 2-PDM; € 93 740,00 (Noventa e três mil setecentos e quarenta euros).

Junta-se laudo, devidamente fundamentado, que serviu de base ao cálculo do "Justo valor", proposto.

Braga, 01 de junho de 2022

O Perito Avaliador

(assinatura digital no final do documento)

João Manuel da Graça Aleixo

[Eng. Civil, Perito Avaliador Oficial do distrito Judicial do Porto]

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBRA: "Parque urbano da Vila do Gerês"

ENTIDADE EXPROPRIANTE: Município de Terras de Bouro

ENTIDADE EXPROPRIADA: Cleyes, Investimentos Imobiliários, LDA.

PARCELA: LOTE 4

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Refere-se o presente Laudo de Avaliação à determinação do "Justo valor" ou "Valor de Mercado" da parcela de terreno correspondente ao LOTE 4, do pretense loteamento "Leiras de Arnassó", necessária à execução da obra "Parque urbano da Vila do Gerês", adiante designada de "obra", conforme planta Cadastral, fornecida pelo Município de Terras de Bouro.

O Perito da Lista Oficial do Distrito Judicial do Porto, foi nomeado pelo município de Terras de Bouro, tendo-lhe sido comunicado a nomeação por email.

As peças do processo enviadas ao Perito, a coberto da citada comunicação, foram as seguintes:

- ✓ Planta do Loteamento "Leiras de Arnassó"
- ✓ Certidão do Registo Predial
- ✓ Extratos do PDM

O presente Laudo tem por base os elementos referidos e recolhidos no processo e na inspeção ao local, efetuado em maio de 2022, destinando-se a dar cumprimentos ao nº 4 do artigo 10º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99 de 18 de setembro atentas as alterações em vigor (CE).

2 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO E PARCELA A EXPROPRIAR

A parcela a expropriar corresponde a um terreno para construção (LOTE 4), do pretense loteamento "Leiras de Arnassó", o qual deveria ter sido realizado no âmbito das negociações, ocorridas durante os anos 90 e o início de século entre o Município de Terras de Bouro e alguns proprietários, de prédios necessários à execução da Variante do Gerês, troço Chã-da-Ermida, assim como para a elaboração do estudo urbanístico "Projecto Polidesportivo/Plano de ocupação de solos de "Leiras de Arnassó" – Gerês, ou "Arranjo Urbanístico da Vila do Gerês",.

A presente parcela, LOTE 4, tem origem no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 1560/Vilar de Veiga e inscrito na matriz rústica da freguesia de Vilar da Veiga com o artigo nº 270, com uma área de 2 385 m².

Das referidas negociações com o Município de Terras de Bouro, o LOTE 4, deveria ter as seguintes características:

- Área de implantação 300 m²
- 6 Pisos, 2 abaixo da cota de soleira para garagens (600 m²), 4 acima da cota de soleira, sendo 2 para comércio (600 m²) e 2 para habitação (600 m²), totalizando 1 200 m² de área bruta de construção acima da cota de soleira.

O município comprometeu-se a realizar todas as obras de infraestruturas e arranjos exteriores, do pretense loteamento.

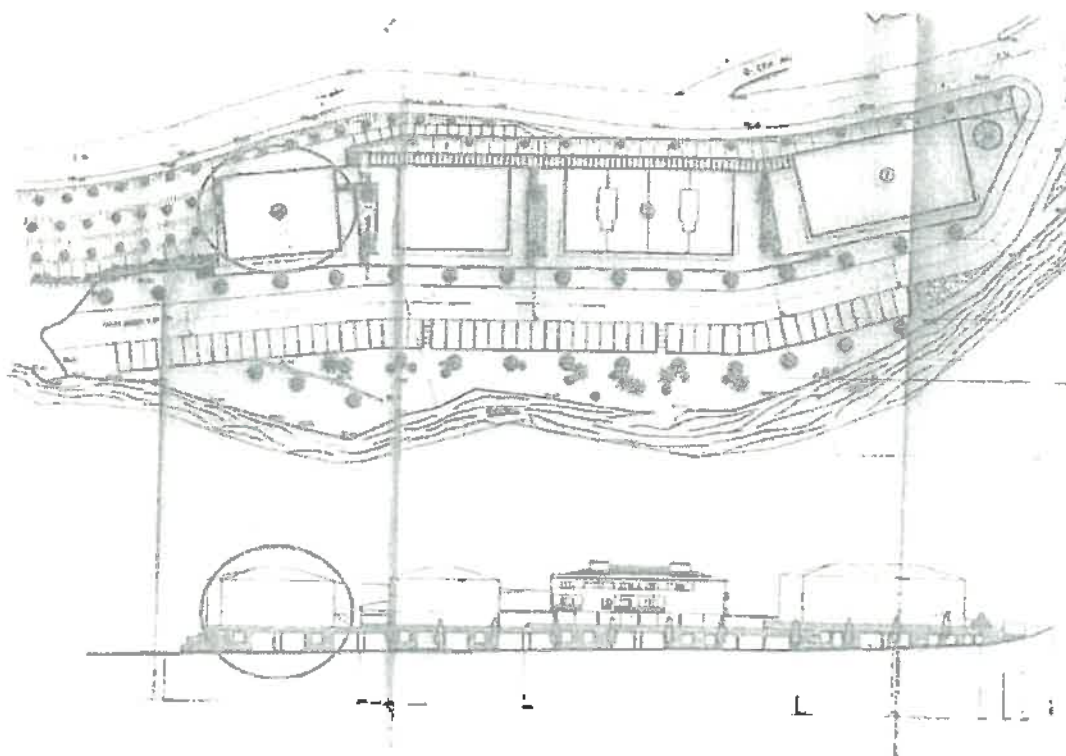


Figura 1 - Extrato da planta do pretense loteamento, com LOTE 4 assinalado

2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

A parcela em avaliação encontra-se no aglomerado urbano da Vila das Termas do Gerês, a poente da EN 308-1, à margem poente da do Rio do Gerês e a nascente da Rua Miguel Torga (Estrada chã da Ermida), trata-se de uma zona urbana de expansão de média densidade, com habitação unifamiliar, coletiva, comércio e serviços de proximidade na envolvente, conforme assinalado nas imagens infra.

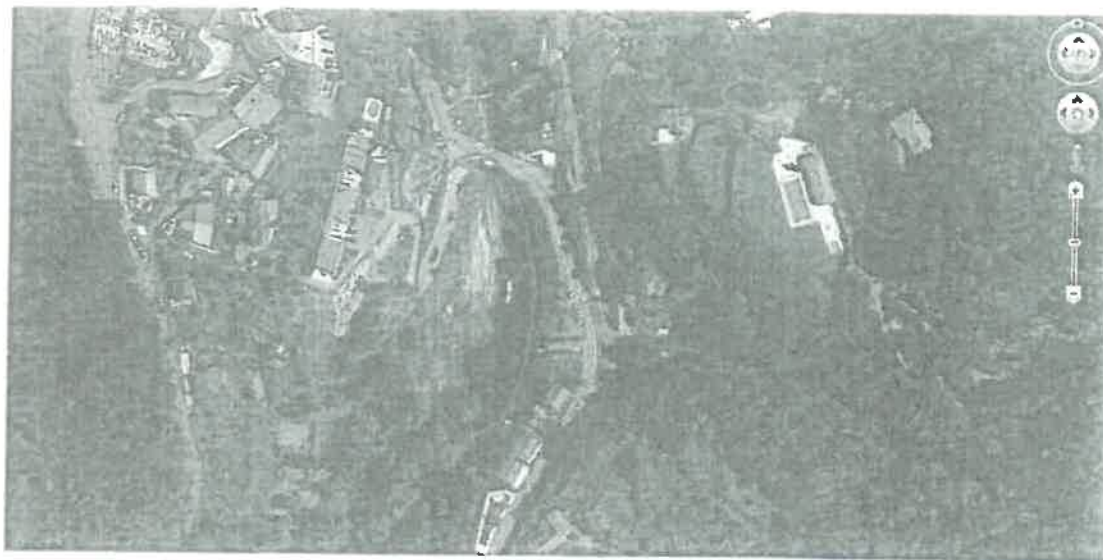


Figura 2 – Imagem do Google Earth Pro (com zona da parcela assinalada)

3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

O Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) em vigor à data da presente avaliação que regulamenta o uso, ocupação e transformação do solo da parcela é o “Plano Diretor Municipal de Terras de Bouro”, publicado em 16 de outubro de 2015, no Diário da República, II Série, número 203, através do Aviso n.º 11909/2015.

Através da Planta de Ordenamento I e II, verifica-se que o solo da parcela é classificado como solo urbano, Urbanizável, “Espaço urbanos de baixa densidade”



Extrato da Planta de Ordenamento I e II do PDM com (com zona da parcela assinalada)

Conforme artigo N.º 60 do RPDM, é atribuído um IU de 0,5 m²/m² com um máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.

Handwritten notes and signatures in the right margin:
- Top: "Fluor" (possibly a signature)
- Below: "Nº 4" (referring to Lote 4)
- Below: "Bliss" (possibly a signature)
- Below: "A" (possibly a signature)
- Bottom: "X" (possibly a signature)

4 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Na fixação do valor de indemnização foram observados os critérios definidos no Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº 168/99 de 18 de setembro atentas as alterações em vigor, sendo que o cálculo do montante indemnizatório é efetuado à data da avaliação, maio de 2022.

Após estudo do processo e inspeções efetuadas ao local, para efeito de suporte do cálculo da justa indemnização, realçam-se de seguida os seguintes aspetos suscetíveis de influenciarem a respetiva avaliação.

A classificação dos solos para efeitos de expropriação consta do artigo 25.º da Lei n.º 168/99 de 19 de setembro (Código das Expropriações), que nos termos do n.º 1 se classifica em:

Solo apto para a construção;

Solo para outros fins.

Conjugando estas disposições legais e regulamentares, entende-se que o solo da parcela expropriada se enquadra nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 25.º do C.E. e por isso deve ser considerado "solo apto para a construção".

4.1 AVALIAÇÃO DO SOLO

Pela análise dos elementos apresentados o pretense loteamento não chegou a ser concretizado, nem através de alvará de loteamento, nem através da execução das obras de urbanização, apenas foi realizada a Variante do Gerês, troço Chã-da-Ermida.

Na "carta de compromissos" do PDM em vigor, não se encontra inscrito qualquer menção ao pretense loteamento, nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 97.º do RJIGT.

Atendendo ao PDM em vigor, o mesmo inviabiliza a concretização do pretense loteamento, quer em termos de índice quer em termos de número de pisos acima da cota de soleira.

Atendendo ao exposto, e conforme solicitado, serão considerados dois cenários para a presente avaliação:

- Cenário 1 - Loteamento, considera-se realizados os compromissos assumidos pelo Município de Terras de Bouro com os proprietários, nomeadamente realização da operação de loteamento, com as características mencionadas, e as obras de urbanização.

- Cenário 2 - PDM, considerando o solo da parcela tal como se encontra, classificado através do PDM em vigor.

4.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O n.º5 do art.º 26.º do CE estabelece que na determinação do “custo da construção” deve ser atendido, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

Na ausência da publicação das portarias que afixavam os custos de construção dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, optou-se pela utilização dos valores médios de construção por metro quadrado, publicados para cálculo do Valor Patrimonial Tributário (CIMI).

Segundo a Portaria 310/2021, de 20 de dezembro, o valor médio da construção por metro quadrado a que se refere ao artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), para efeitos de avaliação de prédios urbanos e determinação do respetivo valor patrimonial tributário é de 512 €/m², para o ano de 2022, dando origem ao Valor Base de $(512\text{€/m}^2 \times 1.25) = 640,00 \text{ €/m}^2$, o qual se considera como valor do “Custo de Construção” para a habitação, atribuindo-se para o comércio um valor de $0.8 \times 640,00 \text{ €/m}^2 = 512 \text{ €/m}^2$ como “Custo de Construção”, atendendo à localização, quantidade de área em dois pisos, bem como aos coeficientes de localização do CIMI definidos para o local (0,6 comércio, 0,7 habitação), Portaria 420-A/2015).

5 AVALIAÇÃO

5.1 CENÁRIO 1- LOTEAMENTO

Lote com uma área de Implantação de 300 m², 6 Pisos, 2 abaixo da cota de soleira para garagens (600 m²), 4 acima da cota de soleira, 2 para comércio (600 m²) e 2 para habitação (600 m²), totalizando 1 200 m² de área bruta de construção acima da cota de soleira, ou seja, $1\,200 \times 0.85 = 1\,020 \text{ m}^2$ de área bruta de construção vendável, a um “Custo de Construção” ponderado de $[(600 \times 576 + 600 \times 640) / 1\,200 = 608 \text{ €/m}^2]$.

Neste cenário, não são consideradas as despesas necessárias ao reforço das infraestruturas (nº 9 do artigo 26º do CE), dado as mesmas serem realizadas pelo município, considera-se a dedução pelas particulares condições do local (nº 8 do artigo 26º do CE), em virtude da cota de implantação das caves se localizar a cota inferior ao Rio Gerês (nível freático), bem como a inexistência de esforço e risco inerente à atividade construtiva (nº 10 do artigo 26º do CE).

Face ao exposto, o montante da indemnização para o solo da parcela, à data da avaliação, foi fixado de acordo com o algoritmo de cálculo que a seguir se apresenta.

1- Cálculo da % do custo de construção correspondente ao valor do terreno	Max.	Adotado
nº 6 Percentagem em função de localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	15,0%	10,0%
nº 7 Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes Junto à parcela:		
a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente.	1,5%	1,5%
b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão.	0,5%	0,5%
c) Rede de abastecimento domiciliário de água.	1,0%	1,0%
d) Rede de saneamento.	1,5%	1,5%
e) Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.	1,0%	1,0%
f) Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5%	0,5%
g) Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento.	2,0%	2,0%
h) Rede distribuidora de gás.	1,0%	1,0%
i) Rede telefónica.	1,0%	1,0%
total	10,0%	10,0%
% do custo de construção para o valor do solo (If)	25,0%	20,0%

nº 5 "Custo de construção" (Cc)		608,00 €/m2
Índice de Utilização do Solo (Iu)		1
Valor por m2 da parcela de terreno sem deduções (Cc x Iu x If)		121,60€/m2
nº 8 Dedução pelas particulares condições do local	10,0%	-12,16€/m2
nº 9 Dedução pelas despesas necessárias ao reforço das infraestruturas	0,0%	0,00€/m2
nº 10 Dedução pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva		
(Máximo de 15%)	15,0%	-16,42€/m2
Valor por m2 da parcela de terreno com deduções		93,02€/m2
Área bruta vendável de construção (1 200 x 0,85) (m2)		1020,00
Valor da Parcela de Terreno (Lote 4)		94 881,40 €

Assim, o “Justo Valor” ou “Valor de Mercado” do LOTE 4 do pretense loteamento com todos os compromissos assumidos pelo Município de Terras de Bouro é de, € 94 884,48, arredondando € 94 885,00 (Noventa e cinco mil oitocentos e oitenta e cinco euros).

5.2 CENÁRIO 2, PDM

Parcela de terreno correspondente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição nº 1560/Vilar de Veiga e inscrito na matriz rústica da freguesia de Vilar de Veiga com o artigo nº 270, com uma área de 2 385 m², com uma capacidade construtiva atribuída pelo PDM de IU = 0,5 m²/m², com um máximo de 2 pisos.

Atribuindo-se uma área bruta de construção acima da cota de soleira $2\,385\text{ m}^2 \times 0,5 = 1\,193\text{ m}^2$ e área bruta de construção vendável de $1\,193 \times 0,85 = 1\,014\text{ m}^2$ para habitação a um "Custo de Construção" 640 €/m².

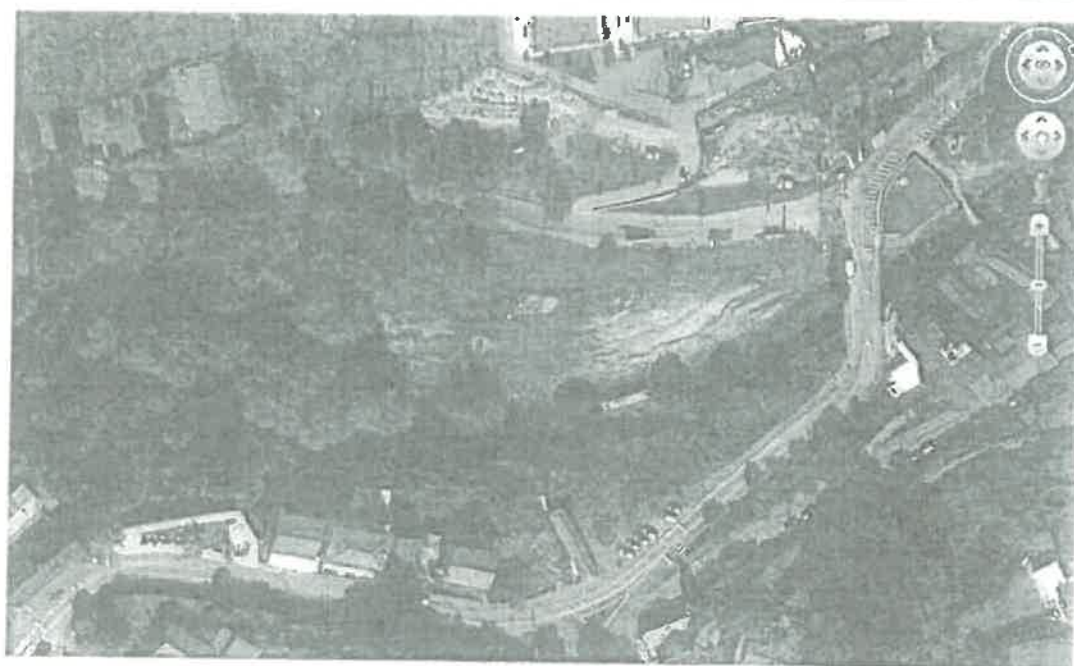
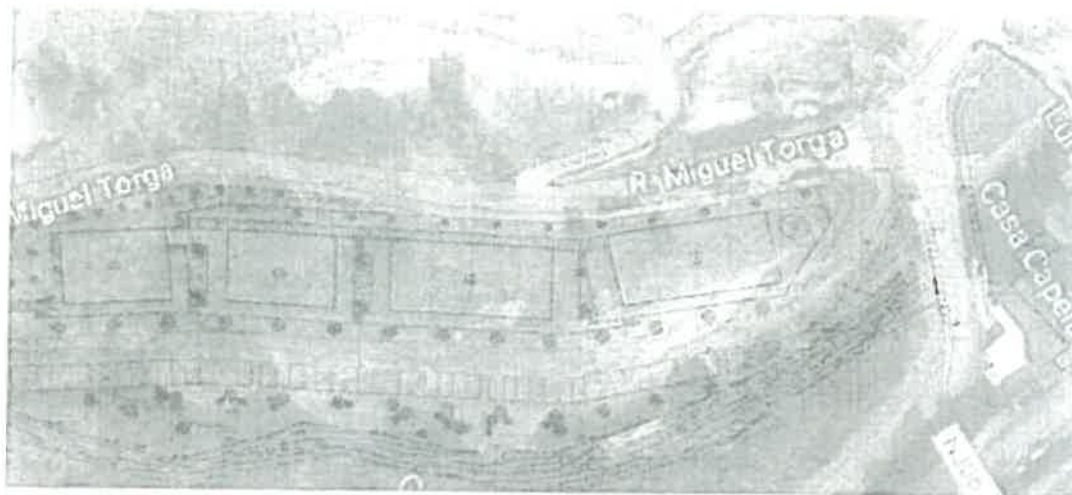
São ainda consideradas, as despesas necessárias ao reforço das Infraestruturas (nº 9 do artigo 26º do CE), os acessos, assim como a inexistência de esforço e risco inerente à atividade construtiva (nº 10 do artigo 26º do CE).

Face ao exposto, o montante da indemnização para o solo da parcela, à data da avaliação, foi fixado de acordo com o algoritmo de cálculo que a seguir se apresenta.

Art. 26.9 CÁLCULO DO VALOR DO SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO		
1- Cálculo da % do custo de construção correspondente ao valor do terreno		
nº 6	Percentagem em função de localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona	Max. 15,0% Adotado 10,0%
nº 7	Percentagens correspondentes às infraestruturas urbanísticas existentes junto à parcela:	
a)	Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente.	1,5% 1,5%
b)	Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão.	0,5% 0,5%
c)	Rede de abastecimento domiciliário de água.	1,0% 1,0%
d)	Rede de saneamento.	1,5% 1,5%
e)	Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão.	1,0% 1,0%
f)	Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5% 0,5%
g)	Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento.	2,0% 2,0%
h)	Rede distribuidora de gás.	1,0% 1,0%
i)	Rede telefónica.	1,0% 1,0%
	total	10,0% 10,0%
	% do custo de construção para o valor do solo (lf)	25,0% 20,0%
2- Valor por m2 da parcela de terreno		
nº 5	"Custo de construção" (CC)	640,00 €/m2
	Índice de Utilização do Solo (Iu)	0,5
	Valor por m2 da parcela de terreno sem deduções (Cc x Iu x lf)	64,00€/m2
nº 8	Dedução pelas particulares condições do local	0,0% 0,00€/m2
nº 9	Dedução pelas despesas necessárias ao reforço das infraestruturas	15,0% -9,60€/m2
nº 10	Dedução pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva (Máximo de 15%)	15,0% -8,16€/m2
	Valor por m2 da parcela de terreno com deduções	46,24€/m2
	Área bruta vendável de construção (2 385 x 0,85) (m2)	2027,25
Valor da Parcela de Terreno		93 740,04 €

oao.aleixo@veritos-avaliadores.mj.pt

6 REGISTO FOTOGRÁFICO



Handwritten notes in blue ink:
H. M.
Miguel
Oliss
OK



Luís
H. Reis
J. Reis
J. Reis
J. Reis
J. Reis

Braga, 01 de junho de 2022

O Perito Avaliador

Assinado por: JOÃO MANUEL DA GRAÇA ALEIXO
Num. de Identificação: BI080972551
Data: 2022.06.01.14:13:55 Hora de Verão de GMT

João Manuel da Graça Aleixo

(Eng. Civil), Perito Avaliador Oficial do distrito Judicial do Porto)

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 931 - B, Livro N.º: 3

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: CAMPO DO FRUTUOSO

SITUADO EM: Vidago

ÁREA TOTAL: 2385 M2

ÁREA DESCOBERTA: 2385 M2

MATRIZ n.º: 270

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno de cultura arvense de regadio, pinhal e vinha - norte, Câmara Municipal; sul, Rio Gerês e Maria da Conceição Martins Campos; nascente, "Clyes - Investimentos Imobiliários, S.A."; poente, António José Martins Campos e caminho - estrada municipal.

O(A) Conservador(a) Auxiliar
Ana Paula Martins Gonçalves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Penedono.

AP. 2369 de 2013/05/06 17:04:30 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2013/05/06 17:04:30 UTC

ABRANGE 6 PRÉDIOS

CAUSA : Permuta

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** "CLYES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LIMITADA"

NIPC 506957586

Sede: Avenida da Estação, Darque, Viana do Castelo

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** EURO - OLÍMPICA III - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA S.A.

NIPC 504994760

O(A) Ajudante
Maria do Céu Cruz Arrifano Salvador

Conservatória do Registo Predial de Penedono.

OFICIOSO

AVERB. - AP. 2369 de 2013/05/06 17:12:04 UTC - AVERBAMENTO

Registado no Sistema em: 2013/05/16 17:12:04 UTC

DA APRESENT. 2369 de 2013/05/06 - Aquisição

ABRANGE 6 PRÉDIOS

O Sujeito activo tem a denominação de " CLYES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. "

O(A) Ajudante
Maria do Céu Cruz Arrifano Salvador

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes

Informação

1. Introdução

O Interessado – CLYES, proprietário dos prédios referidos, vem, na sequência da escritura de Compra e Venda celebrada em 31 de janeiro de 2001, impetrar o município a realizar as infraestruturas urbanísticas que lhe permitam proceder ao licenciamento das operações urbanísticas que pretende instruir para os seus prédios.

2. Antecedentes

Compulsados os antecedentes, que correram termos na extinta DOM, com interesse para as questões suscitadas por este Interessado, e também do outro proprietário, Artur Brás, releva a informação do Sr. Chefe da DOM de 12-12-2000, que se anexa como **ANEXO I**, a referida escritura de Compra e Venda, que se anexa como **ANEXO II** e a CCRP 1278/20010222 do prédio adquirido a Maria da Conceição Martins Campos Dinis e marido com a área de 2 626m², e bem assim a caderneta predial rústica inscrita sob o artigo 1981, com a área de 2 323,00m², sendo titular o município, que se anexa como **ANEXO III**.

Ainda que em isolamento profilático, e, portanto, sem acesso à plenitude da documentação existente nos serviços, o que é facto é que, ainda que o município tenha procedido à elaboração de um loteamento, que preconizava a constituição de três (3) lotes para edificações multifamiliares compostas por duas (2) caves para estacionamento, dois pisos (2) para comércio (R/C e 1º Andar) e dois (2) pisos para habitação (2º e 3º andar), conforme melhor se explicita na imagem infra, o que é facto é que não logramos perceber que tal operação de loteamento tenha sido objeto de aprovação formal pelo executivo (salvo prova documental em contrário, que não está ao nosso alcance), sendo certo que se consignou que o município seria responsável pela execução das infraestruturas urbanísticas de tal operação de loteamento (cedendo os respetivos proprietários dos 3 lotes a constituir – CLYES e Artur Brás – as áreas necessárias para tal, responsabilizando-se ainda o município (em aditamento posterior acordado com os proprietários, à data, de tais lotes), pela execução dos muros de contenção no tardo das edificações, acima da cota da

Handwritten notes and signatures in blue ink:
H. ...
...
...
...
...

cave das edificações (R/C), a executar previamente por cada um dos referidos proprietários na confrontação com a Rua Miguel Torga.

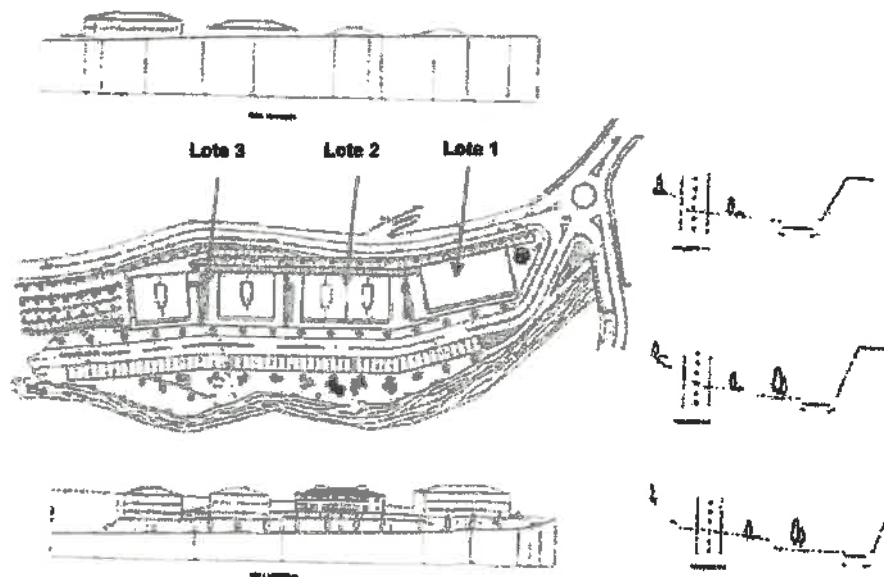


Fig. 1 — Extrato da planta e perfis longitudinais e transversais da operação de loteamento, da autoria do Sr. Arq. Luís Cabrita.

3. Da situação atual

3.1. O município, não obstante o lapso de tempo transcorrido (cerca de 20 anos), não executou as obras de urbanização preconizadas em tal operação de loteamento;

3.2. **Inexistem quaisquer Informações Prévias ou Projetos de Arquitetura** aprovados para cada um daqueles lotes que possam constituir compromissos urbanísticos legalmente válidos que vinculem o município e constituam direitos adquiridos dos respetivos proprietários;

3.3. O **Plano Diretor Municipal** em vigor, publicado em D.R, 2ª série — nº 203, de 16 de outubro de 2015, na sua Carta de Compromissos, nela **não inscreveu**, por maioria de razão, **qualquer polígono/compromisso** atinente a qualquer daqueles "lotes";

3.4. Por sua vez, a **Planta de Ordenamento I**, publicada com o PDM em vigor, que infra se reproduz, classifica tais prédios em **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, em solo urbanizável, que, de acordo com o artigo 60º do RPDM atribui um $IU = 0,50m^2/m^2$ e um máximo de 2 pisos acima da cota de soleira, o que inviabiliza de todo, como é bom de ver, o que era preconizado em tal projeto de loteamento, quer em termos de índice quer em termos de nº de pisos acima da cota de soleira:

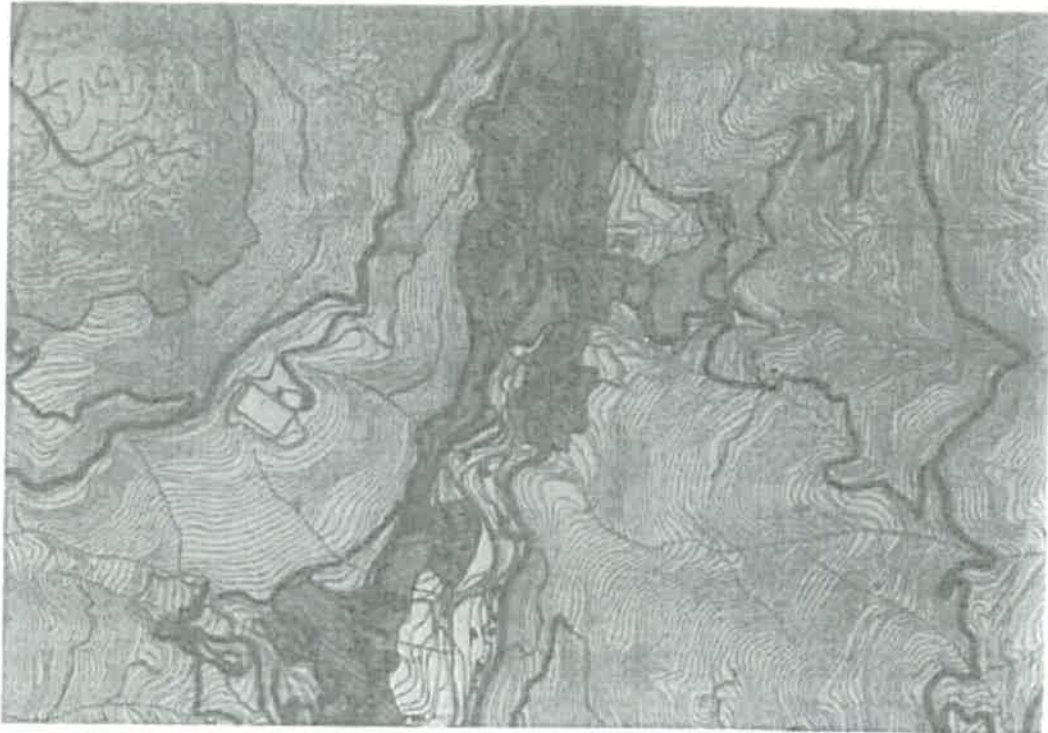


Fig. 2 — Extrato da planta de Ordenamento I do PDM em vigor, assinalando-se com cartograma vermelho o local dos prédios.

3.5. Por outro lado, a **Planta de Ordenamento II**, publicada com o PDM em vigor, que infra se reproduz, classifica tais prédios em, em solo urbanizável e dentro do perímetro da UOPG 2 – Plano de Urbanização da Vila do Gerês

Handwritten notes in blue ink on the right margin of the page. The notes include the word "F. C. M. I." at the top, followed by "P. C. P." and "P. C. P." below it. There are also some illegible scribbles and the word "Oliss" at the bottom.

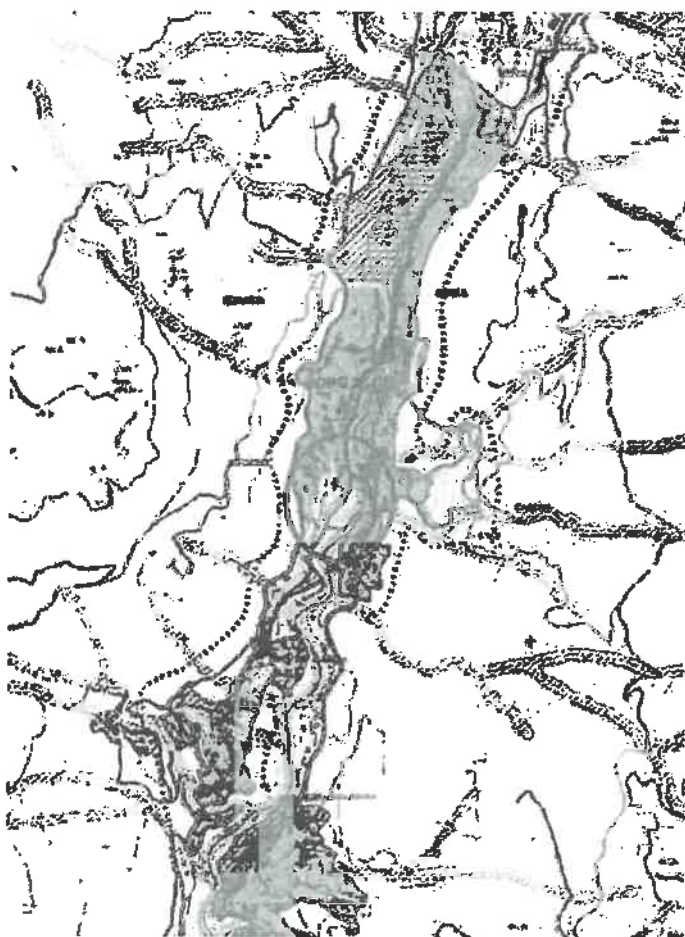


Fig. 3 — Extrato da planta de Ordenamento II do PDM em vigor, assinalando-se com cartograma vermelho o local dos prédios.

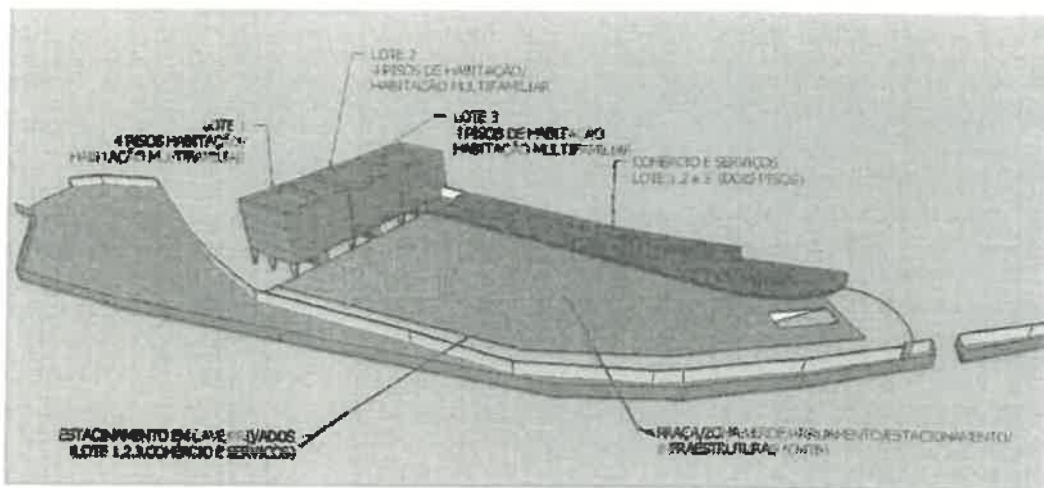
Conclusão: O município está, face ao IGT em vigor, impedido de proceder à aprovação daquela operação de loteamento dos finais do século passado, e de licenciar qualquer operação urbanística para aqueles "lotes" com a capacidade construtiva que nele era preconizada.

4. Da proposta de resolução que permita que o município honre os compromissos antes assumidos

Face a tudo quanto antecede, e porque a proposta de solução urbanística preconizada em tal operação de loteamento nos parece desajustada à fisiografia do local e necessidades, atuais e futuras, de desenvolvimento urbanístico e económico da Vila do Gerês, apresentamos oportunamente a

Handwritten notes in blue ink:
H. M.
P. 287
P. 288
P. 289
P. 290
P. 291
P. 292
P. 293
P. 294
P. 295
P. 296
P. 297
P. 298
P. 299
P. 300
P. 301
P. 302
P. 303
P. 304
P. 305
P. 306
P. 307
P. 308
P. 309
P. 310
P. 311
P. 312
P. 313
P. 314
P. 315
P. 316
P. 317
P. 318
P. 319
P. 320
P. 321
P. 322
P. 323
P. 324
P. 325
P. 326
P. 327
P. 328
P. 329
P. 330
P. 331
P. 332
P. 333
P. 334
P. 335
P. 336
P. 337
P. 338
P. 339
P. 340
P. 341
P. 342
P. 343
P. 344
P. 345
P. 346
P. 347
P. 348
P. 349
P. 350
P. 351
P. 352
P. 353
P. 354
P. 355
P. 356
P. 357
P. 358
P. 359
P. 360
P. 361
P. 362
P. 363
P. 364
P. 365
P. 366
P. 367
P. 368
P. 369
P. 370
P. 371
P. 372
P. 373
P. 374
P. 375
P. 376
P. 377
P. 378
P. 379
P. 380
P. 381
P. 382
P. 383
P. 384
P. 385
P. 386
P. 387
P. 388
P. 389
P. 390
P. 391
P. 392
P. 393
P. 394
P. 395
P. 396
P. 397
P. 398
P. 399
P. 400
P. 401
P. 402
P. 403
P. 404
P. 405
P. 406
P. 407
P. 408
P. 409
P. 410
P. 411
P. 412
P. 413
P. 414
P. 415
P. 416
P. 417
P. 418
P. 419
P. 420
P. 421
P. 422
P. 423
P. 424
P. 425
P. 426
P. 427
P. 428
P. 429
P. 430
P. 431
P. 432
P. 433
P. 434
P. 435
P. 436
P. 437
P. 438
P. 439
P. 440
P. 441
P. 442
P. 443
P. 444
P. 445
P. 446
P. 447
P. 448
P. 449
P. 450
P. 451
P. 452
P. 453
P. 454
P. 455
P. 456
P. 457
P. 458
P. 459
P. 460
P. 461
P. 462
P. 463
P. 464
P. 465
P. 466
P. 467
P. 468
P. 469
P. 470
P. 471
P. 472
P. 473
P. 474
P. 475
P. 476
P. 477
P. 478
P. 479
P. 480
P. 481
P. 482
P. 483
P. 484
P. 485
P. 486
P. 487
P. 488
P. 489
P. 490
P. 491
P. 492
P. 493
P. 494
P. 495
P. 496
P. 497
P. 498
P. 499
P. 500
P. 501
P. 502
P. 503
P. 504
P. 505
P. 506
P. 507
P. 508
P. 509
P. 510
P. 511
P. 512
P. 513
P. 514
P. 515
P. 516
P. 517
P. 518
P. 519
P. 520
P. 521
P. 522
P. 523
P. 524
P. 525
P. 526
P. 527
P. 528
P. 529
P. 530
P. 531
P. 532
P. 533
P. 534
P. 535
P. 536
P. 537
P. 538
P. 539
P. 540
P. 541
P. 542
P. 543
P. 544
P. 545
P. 546
P. 547
P. 548
P. 549
P. 550
P. 551
P. 552
P. 553
P. 554
P. 555
P. 556
P. 557
P. 558
P. 559
P. 560
P. 561
P. 562
P. 563
P. 564
P. 565
P. 566
P. 567
P. 568
P. 569
P. 570
P. 571
P. 572
P. 573
P. 574
P. 575
P. 576
P. 577
P. 578
P. 579
P. 580
P. 581
P. 582
P. 583
P. 584
P. 585
P. 586
P. 587
P. 588
P. 589
P. 590
P. 591
P. 592
P. 593
P. 594
P. 595
P. 596
P. 597
P. 598
P. 599
P. 600
P. 601
P. 602
P. 603
P. 604
P. 605
P. 606
P. 607
P. 608
P. 609
P. 610
P. 611
P. 612
P. 613
P. 614
P. 615
P. 616
P. 617
P. 618
P. 619
P. 620
P. 621
P. 622
P. 623
P. 624
P. 625
P. 626
P. 627
P. 628
P. 629
P. 630
P. 631
P. 632
P. 633
P. 634
P. 635
P. 636
P. 637
P. 638
P. 639
P. 640
P. 641
P. 642
P. 643
P. 644
P. 645
P. 646
P. 647
P. 648
P. 649
P. 650
P. 651
P. 652
P. 653
P. 654
P. 655
P. 656
P. 657
P. 658
P. 659
P. 660
P. 661
P. 662
P. 663
P. 664
P. 665
P. 666
P. 667
P. 668
P. 669
P. 670
P. 671
P. 672
P. 673
P. 674
P. 675
P. 676
P. 677
P. 678
P. 679
P. 680
P. 681
P. 682
P. 683
P. 684
P. 685
P. 686
P. 687
P. 688
P. 689
P. 690
P. 691
P. 692
P. 693
P. 694
P. 695
P. 696
P. 697
P. 698
P. 699
P. 700
P. 701
P. 702
P. 703
P. 704
P. 705
P. 706
P. 707
P. 708
P. 709
P. 710
P. 711
P. 712
P. 713
P. 714
P. 715
P. 716
P. 717
P. 718
P. 719
P. 720
P. 721
P. 722
P. 723
P. 724
P. 725
P. 726
P. 727
P. 728
P. 729
P. 730
P. 731
P. 732
P. 733
P. 734
P. 735
P. 736
P. 737
P. 738
P. 739
P. 740
P. 741
P. 742
P. 743
P. 744
P. 745
P. 746
P. 747
P. 748
P. 749
P. 750
P. 751
P. 752
P. 753
P. 754
P. 755
P. 756
P. 757
P. 758
P. 759
P. 760
P. 761
P. 762
P. 763
P. 764
P. 765
P. 766
P. 767
P. 768
P. 769
P. 770
P. 771
P. 772
P. 773
P. 774
P. 775
P. 776
P. 777
P. 778
P. 779
P. 780
P. 781
P. 782
P. 783
P. 784
P. 785
P. 786
P. 787
P. 788
P. 789
P. 790
P. 791
P. 792
P. 793
P. 794
P. 795
P. 796
P. 797
P. 798
P. 799
P. 800
P. 801
P. 802
P. 803
P. 804
P. 805
P. 806
P. 807
P. 808
P. 809
P. 810
P. 811
P. 812
P. 813
P. 814
P. 815
P. 816
P. 817
P. 818
P. 819
P. 820
P. 821
P. 822
P. 823
P. 824
P. 825
P. 826
P. 827
P. 828
P. 829
P. 830
P. 831
P. 832
P. 833
P. 834
P. 835
P. 836
P. 837
P. 838
P. 839
P. 840
P. 841
P. 842
P. 843
P. 844
P. 845
P. 846
P. 847
P. 848
P. 849
P. 850
P. 851
P. 852
P. 853
P. 854
P. 855
P. 856
P. 857
P. 858
P. 859
P. 860
P. 861
P. 862
P. 863
P. 864
P. 865
P. 866
P. 867
P. 868
P. 869
P. 870
P. 871
P. 872
P. 873
P. 874
P. 875
P. 876
P. 877
P. 878
P. 879
P. 880
P. 881
P. 882
P. 883
P. 884
P. 885
P. 886
P. 887
P. 888
P. 889
P. 890
P. 891
P. 892
P. 893
P. 894
P. 895
P. 896
P. 897
P. 898
P. 899
P. 900
P. 901
P. 902
P. 903
P. 904
P. 905
P. 906
P. 907
P. 908
P. 909
P. 910
P. 911
P. 912
P. 913
P. 914
P. 915
P. 916
P. 917
P. 918
P. 919
P. 920
P. 921
P. 922
P. 923
P. 924
P. 925
P. 926
P. 927
P. 928
P. 929
P. 930
P. 931
P. 932
P. 933
P. 934
P. 935
P. 936
P. 937
P. 938
P. 939
P. 940
P. 941
P. 942
P. 943
P. 944
P. 945
P. 946
P. 947
P. 948
P. 949
P. 950
P. 951
P. 952
P. 953
P. 954
P. 955
P. 956
P. 957
P. 958
P. 959
P. 960
P. 961
P. 962
P. 963
P. 964
P. 965
P. 966
P. 967
P. 968
P. 969
P. 970
P. 971
P. 972
P. 973
P. 974
P. 975
P. 976
P. 977
P. 978
P. 979
P. 980
P. 981
P. 982
P. 983
P. 984
P. 985
P. 986
P. 987
P. 988
P. 989
P. 990
P. 991
P. 992
P. 993
P. 994
P. 995
P. 996
P. 997
P. 998
P. 999
P. 1000

V.Ex.^a uma proposta alternativa de ocupação daquele terreno expectante, cuja imagem infra se reproduz.



Tal proposta, do nosso modesto ponto de vista, tem, desde logo, a virtualidade de:

- i) Execução de apenas uma cave com um piso, destinado a estacionamento dos três lotes multifamiliares (a cargo dos Interessados) e também de uso público (a cargo do município e com eventual comparticipação daqueles Interessados), libertando a superfície para constituição de uma praça destinada a uso público e de lazer, cujo revestimento e acabamento poderia ficar a cargo do município no âmbito dos compromissos de infraestruturação que antes tinha assumido;
- ii) Tal proposta de execução de apenas uma cave (e não duas como antes previsto) representaria um menor encargo para os proprietários dos lotes, que teria que ser objeto de compensação no âmbito do contrato de urbanização a celebrar com aqueles;
- iii) Deslocaliza a implantação dos prédios (3 lotes) para a extrema sudeste, para permitir a constituição da referida praça de uso público, cada um com 4 pisos destinados apenas a habitação, sobrelevados da cota da praça, para permitir permeabilidade e mimetizar aquilo que poderá ser a Porta de entrada no futuro Parque de Lazer Ribeirinho de Gerês Sul, até à zona da atual ETAR a dismantelar;
- iv) Contra o talude da Rua Miguel Torga, para remate, admitir-se-ia a edificação de um bloco de 2 pisos, destinados a comércio e serviços, complementares à fruição da praça;

v) A maior área de edificação destinada a habitação (4 pisos), constituindo uma maior valia para os respetivos proprietários, que apenas dispunham no projeto de loteamento anteriormente existente de 2 pisos destinados a este uso, teria que ser, igualmente, objeto de compensação no âmbito do contrato de urbanização a celebrar com aqueles;

Ora, perante tal proposta, V.Ex.^a agendou reunião com aqueles interessados, que ocorreu no pretérito dia 06 de julho, ocasião em que tivemos oportunidade de explanar tal proposta, os constrangimentos atualmente existentes ao nível da aprovação da situação anteriormente existente e bem assim, caso concordassem, da necessidade de proceder à elaboração de um Plano de Pormenor nos termos do artigo 101º e seguintes do RJGT (Dec-Lei 80/2015, de 14 de maio) com o conteúdo documental necessário a produzir efeitos registrais, definido no nº 3 do artigo 107º daquele decreto-lei, e cujo sistema de execução seria o de Cooperação definido no artigo 150º, através da celebração de um contrato para urbanização entre o município e aqueles interessados.

Naquela ocasião tivemos oportunidade de informar os Interessados que, para efeitos de absoluta transparência e equidade, no referido contrato de urbanização, deveria ficar consignado cláusula que expressamente explicitasse que as partes acordavam que se procedesse à avaliação - por perito único da lista oficial de peritos do ministério da justiça - do valor atual de mercado dos seus "lotes" (com as áreas, usos e nº de pisos configurados naquele loteamento) e o valor final - a avaliar pelo mesmo perito e seguindo o mesmo método de avaliação - que vier a resultar da solução urbanística a aprovar com a elaboração do Plano de Pormenor, devendo aqueles compensar em espécie o município caso o valor final da avaliação for superior ao da avaliação atual.

Considerando que tal proposta, parece ter merecido acolhimento dos Interessados, deixa-se à superior consideração de V.Ex.^a considerar a presente informação como sendo os "termos de referência" para despoletar o procedimento de elaboração de tal Plano de Pormenor, a submeter a apreciação do executivo nos termos do RJGT, à qual deve ser junta minuta do contrato de urbanização a celebrar com os interessados.

Handwritten notes in blue ink:
F. M.
P. M.
que
J. M.
A.
A.

Concordando-se, devem aqueles interessados ser notificados da presente informação para, querendo, virem apresentar minuta do contrato de urbanização, para posteriormente ser avaliada conjuntamente com os serviços jurídicos do município e colocada à superior deliberação do executivo municipal.

À consideração superior

Anexos: ANEXO I, II e III

Assinado por: JERÓNIMO DE OLIVEIRA CORREIA
Num. de identificação: 81039789578
Data: 2020.11.06 13:19:58+00'00"



CARTÃO DE CIDADÃO
• • • • •

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like Jerônimo, Paulo, and others.]



CÂMARA MUNICIPAL DE TERRAS DE BOURO

Informação interna N.º 716

*Manoel
Silva
F. Silva
P. Silva
Res.*

Parecer

Despacho

*P
Ch*

ASSUNTO: Envio de minuta do Contrato de Planeamento do Parque Urbano da Vila do Gerês para aprovação em reunião de Câmara

Tendo-se chegado a acordo com a CLYES, Investimentos Imobiliários, SA e com o Sr. José Mateus Brás sobre os termos do Contrato de Planeamento do Parque Urbano da Vila do Gerês, remetemos em anexo, conforme solicitado pelo Sr. Presidente, a versão final do contrato, para que o sr. Presidente a possa encaminhar para aprovação na próxima reunião de Câmara.

A consideração superior.

As Técnicas Superiores do GAJ,

Ana Correia/Fernanda Simões

Obs:

dpu@cm-terrasdebouro.pt

De: Jose Bras <josebras1946@gmail.com>
Enviado: 3 de abril de 2023 10:44
Para: dpu@cm-terrasdebouro.pt
Assunto: Re: FW: Envio de minuta do Contrato de Planeamento do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês alterado, para apreciação
Anexos: image002.jpg

Bom dia

Concordo com a versão final do contrato para planeamento.

Com os melhores cumprimentos,

José Brás

A quinta, 23/03/2023, 12:58, <dpu@cm-terrasdebouro.pt> escreveu:

Exmª Senhor

Considerando que a CLYES já manifestou a sua concordância à versão final do contrato para planeamento, solicita-se que V.Exª se pronuncie sobre o mesmo.

Com os melhores cumprimentos,

Elizabeth Dias

Divisão de Obras Particulares

Município de Terras de Bouro

dpu@cm-terrasdebouro.pt

De: Jerónimo Correia <jeronimo.ocorreia@gmail.com>
Enviado: 14 de março de 2023 07:02
Para: dpu CM Terras de Bouro
Assunto: Fwd: Envio de minuta do Contrato de Planeamento do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês alterado, para apreciação
Anexos: image001.png; Contrato de Planeamento- Alterado pela CM em 13-03-2023.docx

Elisabeth,

Agradeço que anexe o presente email ao GSE respectivo e coloque na minha OD para seguimento.
Att,
JC

----- Forwarded message -----

De: CLYES - Daniela Silva <danielasilva@clyes.pt>
Date: segunda, 13/03/2023 à(s) 16:23
Subject: RE: Envio de minuta do Contrato de Planeamento do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês alterado, para apreciação
To: <gabinetejuridico@cm-terrasdebouro.pt>, <josebras1946@gmail.com>
Cc: <manuel.tibo@cm-terrasdebouro.pt>, Jerónimo Correia <jeronimo.ocorreia@gmail.com>, <jeronimo.correia@cm-terrasdebouro.pt>, <carloscoelho@cls.pt>

Boa tarde

Exmo.(s) Senhor(es)

Vimos pelo presente informar que após análise da minuta enviada, versão de 13/13/2023, nos encontramos de acordo com o seu conteúdo, pelo que poderão dar o devido seguimento à mesma.

Ficamos ao v/ dispor para qualquer assunto tido por conveniente.

Obrigada pela atenção.

Melhores Cumprimentos,

Daniela Silva

E.mail: danielasilva@clyes.pt

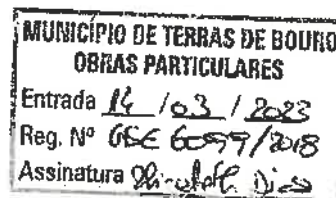
Tel. (+351) 967 319 889

www.clyes.pt


CLYES

Avenida da Estação,
4935-238

Darque, Viana do Castelo, Portugal





Terras de Bouro município

**PLANO DE PORMENOR
DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS**

TERMOS DE REFERÊNCIA

Agosto de 2026

ANEXO IV – Informação do signatário nº 1158 registada na Plataforma de Gestão Documental **SIGMADOC** sob o registo **62823** de **23-05-2025** contendo a **Justificação de Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica**



Sem dotação orçamental
2022i18 + 92248,77
27-05-2025
TECNICO SUPERIOR
Agostinha Dias

CÂMARA MUNICIPAL DE TERRAS DE BOURO

Informação interna N.º 1158

<u>Parecer</u>	<u>Despacho</u>

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês-Consulta Prévia para aquisição de serviços para a sua elaboração

I. Antecedentes Processuais:

O presente procedimento, para melhor contextualização e justificação da sua razão de ordem, tem como antecedentes os seguintes processos, registados nas plataformas informáticas do município:

- GSE 6099/2018:

Por questões de melhor clareza e compreensão, anexa-se à presente o roteiro eletrónico de tal GSE, bem como a informação que prestamos em 06-11-2020 com os respetivos ANEXOS I, II e III;

- SIGMADOC 14716:

Em tal processo eletrónico, na sequência das decisões proferidas naquele antecedente GSE, foi tramitado o procedimento de aprovação da Minuta do Contrato para Planeamento entre o município e os dois interessados, JOSÉ MATEUS BRÁS e CLYES, INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, SA, que veio a ser aprovado na reunião do executivo de 18/04/2023, tendo a A.M. tomado conhecimento de tal deliberação em sessão de 28/04/2023.

Por questões de melhor clareza e compreensão, anexa-se à presente a minuta de tal contrato e respetivos ANEXOS I e II a ele associados.

II - Nota clarificativa de análise crítica do iter procedimental que deveria ser prosseguido:

Aprovada que foi tal minuta de contrato para planeamento, o passo seguinte, nos termos do nº 1 do artigo 76º do RJIGT, seria, a câmara municipal deliberar:

- i - Determinar a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês, nos termos do nº 1 do artigo 76º do RJIGT;
- ii - Aprovar os Termos de Referência propostos (tendo apenas por base aquela nossa informação prestada no GSE 6099/2018 e a minuta do contrato para planeamento aprovado pelo executivo), nos termos do nº 3 do artigo 76º do RJIGT;
- iii - Determinar, para efeitos do disposto no artigo 120.º do RJIGT, não qualificar a elaboração do Plano de Pormenor como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, dispensando de Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio;
- iv - Estabelecer um prazo de elaboração de x meses;
- Determinar, para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT a publicação da deliberação da Câmara Municipal no Diário da República, bem como a divulgação através da Comunicação Social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e do sítio da Internet da Câmara Municipal;
- v - Dar início a um período de participação não inferior a 15 (quinze) dias uteis, a iniciar no 5.º dia após a publicação do Aviso da aprovação dos Termos de Referência em Diário da República, destinado à receção de sugestões e informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração do Plano, nos termos previstos no nº 2, do artigo 88.º do RJIGT;

III - Situação Atual/Conclusão:

Ora, considerando a conjugação bilateral dos ***Termos de Referência***, que seriam constituídos apenas por aquela nossa informação dada no GSE e o que emana do clausulado do contrato para urbanização, entendemos mais avisado que a deliberação a tomar, e a que supra nos referimos, só venha a ocorrer após a abertura de procedimento de aquisição de serviços externos para a elaboração de tal Plano de Pormenor, devendo a deliberação do município apenas ocorrer quando tal Plano de Pormenor tenha a maturação de desenvolvimento ao nível de estudo prévio, e devidamente validado pelos referidos interessados, que acompanharão a sua elaboração para que, constituam, verdadeiramente, os **Termos de Referência do Plano de Pormenor** que serão submetidos a participação pública nos termos previstos no nº 2 do artigo 88º do RJIGT, **assim se garantindo maior segurança técnica e jurídica da participação pública dos interessados, desde logo porque tal proposta urbanística contida naquela nossa informação, pode ser completamente distinta.**

Acresce, ademais, que, tratando-se de procedimento para resolução de compromissos municipais com os particulares referentes a um processo de loteamento com mais de 20 anos, do tempo da DOM, só recentemente estes serviços tiveram conhecimento pelos serviços do Património que a titularidade do prédio da CLYES referente ao artigo inscrito na matriz rústica da freguesia de Vilar da Veiga sob o artigo 270 e descrito na Conservatória do Registo Predial com o número 1560, que

integra a área do perímetro do PP, não corresponde à área efetiva do terreno, conforme resulta da comunicação enviada pelos serviços do Património àquele interessado (ofício 9/25, de 03/01/2025, que se anexa), isto é, tal prédio dispõe apenas de 300,00m² e não de 2385,00m² conforme se encontra registado, encontrando-se aquele interessado a proceder à correção de tal área na Conservatória do Registo Predial, depois de ter procedido à sua correta inscrição no BUPI com o apoio destes serviços.

Ainda que tal procedimento não impeça que o procedimento de contratação de serviços externos para elaboração de tal PP possa e deva prosseguir desde já, porquanto o cadastro da propriedade do perímetro de intervenção do PP está estabilizado e consolidado, tal minuta do contrato para urbanização já aprovado deverá ser objeto de correção em conformidade, devendo, adicional e concomitantemente, o perito avaliador ser convidado a proceder à correção da avaliação de tal parcela, com conhecimento do respetivo titular, porque interfere com os pressupostos das cláusulas do contrato para planeamento aprovado.

Finalmente, tendo em vista acautelar a latitude dos serviços externos a contratar, nos termos da informação que solicitamos ao Sr. Eng. Nuno Dias, que se anexa, tal plano de pormenor, pelos fundamentos ali enunciados, estará isento de Avaliação Ambiental.

IV - Conclusão:

Antes de proceder à deliberação referida na **epígrafe II**, propõe-se a V.Ex.^a que, face ao valor estimado para tal prestação de serviços, se proceda, precedida de consulta prévia a pelo menos três gabinetes, nos termos da alínea c) do n.º1 do artigo 20º do CCP, à aquisição de serviços para elaboração do Plano de Pormenor do Parque Urbano da Vila do Gerês, nos termos do C.E. que se anexa.

À consideração superior

Anexo: O mencionado

O CHEFE DE DIVISÃO
MUNICIPAL
Jerónimo Correia

2025/05/23

Obs:

PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DO GERÊS

JUSTIFICAÇÃO DE DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA



CÂMARA MUNICIPAL DE TERRAS DE BOURO

MAIO 2025

ÍNDICE

1. Enquadramento.....	3
2. Definição de Oportunidade.....	3
3. Enquadramento Legal.....	3
4. Definição dos Termos de Referência.....	4
4.1. Área de Intervenção.....	4
4.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial.....	4
5. Justificação para a não sujeição do Plano de Pormenor a Avaliação Ambiental Estratégica.....	4
5.1. Enquadramento Legal.....	5
5.2. Fundamentação para a não Avaliação Ambiental Estratégica.....	5
5.3. Conclusão.....	8
6. Cartografia da Área de Plano e da Carta de Ordenamento do PDM em vigor.....	9

1. ENQUADRAMENTO

O presente documento tem como objetivo apresentar os Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês (adiante designado por PPPUG) e justificar a não sujeição do mesmo a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), em conformidade com a legislação em vigor.

O Município de Terras de Bouro, no âmbito da sua política de desenvolvimento territorial e valorização do seu património natural e edificado, pretende dotar a área do Parque Urbano do Gerês de um instrumento de gestão territorial mais detalhado que permita a qualificação do espaço público, a organização dos usos e funções, e a promoção da sua fruição sustentável.

2. DEFINIÇÃO DE OPORTUNIDADE

A elaboração do Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês surge da necessidade de pormenorizar e complementar as disposições do Plano Diretor Municipal (PDM) de Terras de Bouro, designadamente no que respeita à UOPG 2-PU da Vila do Gerês, conforme identificado na Carta de Ordenamento II do PDM. Esta UOPG (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão) engloba a área do Parque Urbano do Gerês, que carece de um planeamento mais específico para a sua requalificação e gestão, visando a melhoria da qualidade de vida da população local e a valorização turística da zona, em consonância com a sua inserção no Parque Nacional da Peneda-Gerês (PNPG).

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração de planos de pormenor rege-se pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

No que concerne à Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), o regime jurídico aplicável é o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, relativa à avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

4. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA

4.1. Área de Intervenção

A área de intervenção, com uma superfície total de 8.785,79 m², localiza-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 2), correspondente ao PU da Vila do Gerês, estando totalmente inserida em solo urbano consolidado, conforme evidenciado nas Cartas de Ordenamento e Condicionantes anexas ao plano. Esta zona encontra-se abrangida por um contrato de urbanização em vigor, o que confirma a sua afetação anterior à função urbana.

4.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O PPPUG deverá conformar-se com as disposições do Plano Diretor Municipal (PDM) de Terras de Bouro, que é o instrumento de gestão territorial de nível superior que estabelece as regras de ocupação, uso e transformação do solo no concelho. O PPPUG atuará como um instrumento de pormenorização do PDM, detalhando as diretrizes e classificações para a área específica do Parque Urbano do Gerês.

Adicionalmente, dado que a área de intervenção se insere no Parque Nacional da Peneda-Gerês (PNPG), o Plano de Pormenor terá que observar e articular-se com o Plano de Ordenamento do Parque Nacional da Peneda-Gerês (POPNG), respeitando as suas servidões, restrições e objetivos de conservação da natureza e da biodiversidade, nomeadamente no que diz respeito às áreas abrangidas por regime de ZPC1 e ZPC2 do POPNG, e às áreas do solo urbano inseridas em Rede Natura, sujeitas a avaliação de acordo com o Art. 51º do regulamento.

5. JUSTIFICAÇÃO PARA A NÃO SUJEIÇÃO DO PLANO DE PORMENOR A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

5.1. Enquadramento Legal

De acordo com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, os planos e programas que estabelecem a utilização de pequenas áreas a nível local, ou que apenas introduzem pequenas modificações nos planos e programas existentes, podem não ser sujeitos a AAE caso se determine que não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Para efeitos da determinação de dispensa da AAE, o referido diploma estabelece um conjunto de critérios relevantes, designadamente:

- As características do plano ou programa, em particular a sua dimensão, a sua relação com outros planos ou programas, e a relevância para a integração de considerações ambientais;
- As características dos efeitos e da área suscetível de ser afetada, em particular a probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos, o seu carácter cumulativo e transfronteiriço, os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, e o valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada.

5.2. Fundamentação para a não Avaliação Ambiental Estratégica

A Câmara Municipal entende assim que a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês, não terá implicações em termos ambientais e conforme o definido no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, apresenta-se quadro de justificação da não sujeição da elaboração do Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês à Avaliação Ambiental Estratégica:

Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação	
N.º 1 do artigo 3.º	PP do Parque Urbano do Gerês
a) Os planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei nº 69/2000, de 3 de Maio, na sua atual redação;	Não está previsto qualquer projeto dos que estão mencionados nos referidos anexos.
b) Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de Proteção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de Fevereiro;	A área de intervenção está inserida no Parque Nacional da Peneda-Gerês, um território com estatuto de proteção que já possui um Plano de Ordenamento (POPNG) que estabelece um regime rigoroso de salvaguarda ambiental. As propostas do PPPUG serão desenvolvidas em articulação permanente com as entidades de gestão do PNPG, garantindo o respeito pelos valores naturais e culturais do Parque.
c) Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.	As intervenções inerentes ao Plano de Pormenor não irão ser suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Considerando o n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT, em conjugação com o anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, apresentam-se os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente:

Critérios de Determinação da Probabilidade de Efeitos Significativos no Ambiente

Caraterísticas do Plano

a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;	O Plano desenvolve uma proposta com enquadramento no regulamento do PDM, numa área já classificada como UOPG 2-PU da Vila do Gerês.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	O Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês apresenta consonância com os objetivos gerais estabelecidos no regulamento do PDM e na sua planta de Ordenamento.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	Não aplicável
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	Não se verificam problemas ambientais assinaláveis e significativos suscetíveis.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Não aplicável

Caraterísticas dos Impactes e da Área Suscetível de ser Afetada

a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não se prevê que deste plano de pormenor ocorram impactes significativos no ambiente.
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável
b) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
c) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não aplicável
d) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Não aplicável
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:	
i) Características naturais específicas ou património cultural;	Não se considera que a área abrangida pelo plano seja suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, devido a estes fatores.
ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;	
iii) Utilização Intensiva do solo;	
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	Não aplicável

A não sujeição do Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês a Avaliação Ambiental Estratégica justifica-se pela seguinte fundamentação, com base nos critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual:

- **Natureza do Plano e Escala de Intervenção:** O Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês constitui um instrumento de planeamento de pormenor, com uma escala de intervenção local e delimitada. A sua função principal é a de detalhar e implementar as diretrizes já estabelecidas pelo PDM de Terras de Bouro e pelo POPNG, não introduzindo alterações substanciais à estratégia de desenvolvimento territorial definida a níveis

hierárquicos superiores. Conforme a Carta de Ordenamento II do PDM, a área em questão está já classificada como UOPG 2-PU da Vila do Gerês, uma área a disciplinar por Plano de Pormenor, indicando uma pré-definição de que o detalhe seria feito a este nível.

- **Complementaridade e Não Inovação de Usos Estratégicos:** O PPPUG não prevê a introdução de usos ou atividades de grande impacte ambiental, mas sim a qualificação de uma área já identificada para usos urbanos e de lazer. As intervenções propostas visarão a criação de espaços verdes, equipamentos de apoio ao lazer e turismo de natureza, e a melhoria das infraestruturas existentes, todas em conformidade com as classificações de solo urbano (solo urbanizado e solo urbanizável) e as restrições ambientais do POPNG.
- **Grau de Detalhe e Abrangência:** O âmbito de intervenção do PPPUG é restrito à área do Parque Urbano do Gerês, que corresponde a uma "pequena área" em termos do território concelhio. As propostas a desenvolver serão altamente detalhadas e localizadas, não se enquadrando na definição de planos com efeitos significativos a nível estratégico ou regional que justifiquem uma AAE.
- **Conformidade com Planos Superiores já Sujeitos a AAE:** O PDM de Terras de Bouro e o Plano de Ordenamento do Parque Nacional da Peneda-Gerês (POPNG) são instrumentos de gestão territorial de nível superior que foram, ou deveriam ter sido, sujeitos a Avaliação Ambiental Estratégica. As soluções e orientações do PPPUG estarão em estrita conformidade com os princípios e objetivos estabelecidos nesses planos superiores, incorporando as salvaguardas e condicionantes ambientais já determinadas.
- **Mitigação de Impactes e Carácter Positivo das Intervenções:** As intervenções previstas no PPPUG terão, na sua maioria, um carácter positivo ou neutro em termos ambientais, visando a requalificação urbana e paisagística, a valorização dos recursos naturais e a promoção da biodiversidade local. Quaisquer potenciais impactes ambientais negativos, inerentes a obras de requalificação, serão de carácter localizado e temporário, e passíveis de serem adequadamente mitigados através de medidas específicas de minimização e compensação a prever no próprio Plano e no licenciamento das futuras operações urbanísticas.
- **Inserção em Área Classificada (PNPG):**

A área de intervenção está inserida no Parque Nacional da Peneda-Gerês, um território com estatuto de proteção que já possui um Plano de Ordenamento (POPNG) que estabelece um regime rigoroso de salvaguarda ambiental. As propostas do PPPUG serão desenvolvidas em articulação permanente com as entidades de gestão do PNPG, garantindo o respeito pelos valores naturais e culturais do Parque

5.3. Conclusão

Considerando a natureza do Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês, a sua escala de intervenção, o seu caráter de pormenorização de instrumentos de gestão territorial hierarquicamente superiores já sujeitos a avaliação ambiental, e a ausência de previsão de introdução de novos usos ou atividades com potencial de gerar efeitos significativos no ambiente, entende-se que o Plano de Pormenor do Parque Urbano do Gerês **não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente e, por conseguinte, não carece de ser submetido a Avaliação Ambiental Estratégica**, nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Serão, no entanto, integradas na elaboração do Plano, as melhores práticas de planeamento sustentável e as considerações ambientais relevantes para a área, garantindo a proteção e valorização do património natural e paisagístico.

6. CARTOGRAFIA DA ÁREA DO PLANO E DA CARTA DE ORDENAMENTO DO PDM EM VIGOR

ANEXO I – Extrato de Ortofotomapa com identificação do polígono de intervenção do Plano



LOCAL DA PRETENSÃO (Assinalado pelo interessado)



Município de Terras de Bouro

gft gabinete técnico florestal

Fontes:

CAOP, COS 2007 e COS 90, DGT,
Área Arizal, ICNF,
MNC, ARTOP, Aéro Topográfica
Lda, 2000.

Projeção cartográfica:

Utbca Hayford-Gauss, IPCC

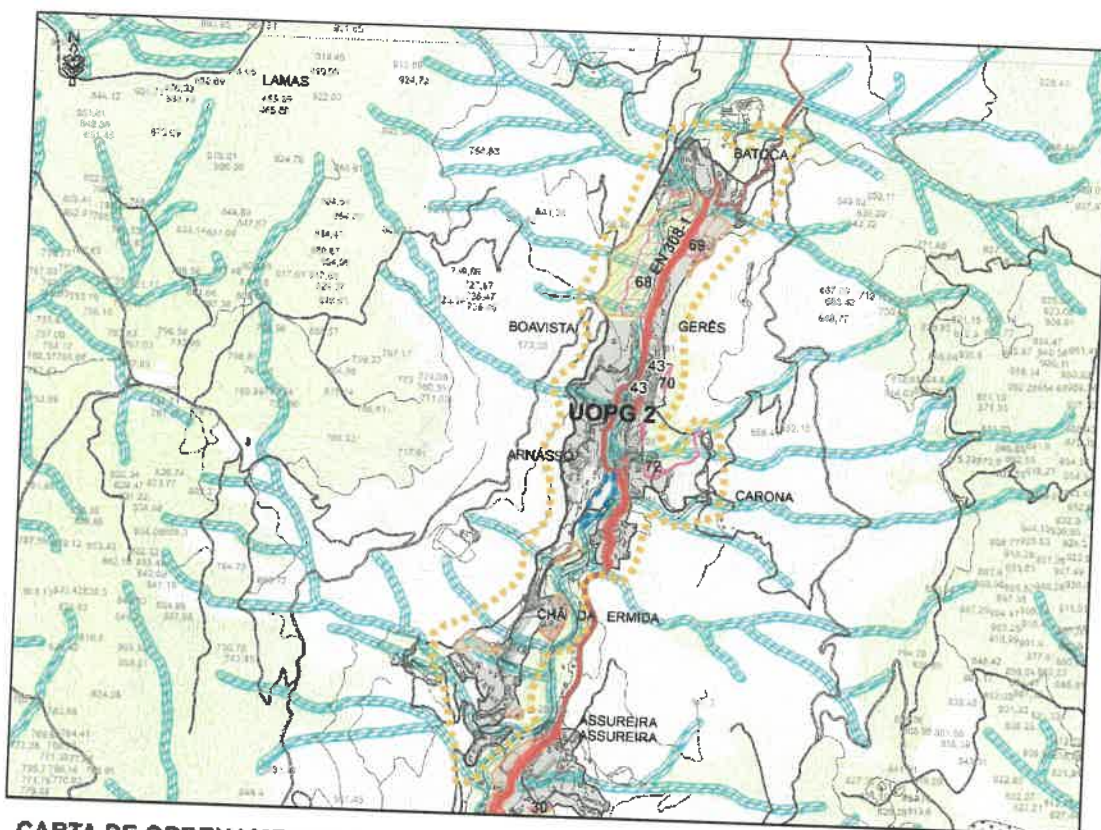
ESCALA 1:1 000

MAIO | 2025



Terras de Bouro município

ANEXO II – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Terras de Bouro



CARTA DE ORDENAMENTO II

LEGENDA:

- Limite do Concelho (CAOP 2010)
- Limite de Freguesia
- Curvas de Nível
- Linhas e Cursos de Água
- Edificação
- Albufeiras

Qualificação Operativa do Solo Urbano

- Limite entre solo urbano e solo rural
- Solo Urbanizado
- Solo Urbanizável

Zonamento Acústico

- Área sensível
O restante solo urbano, com exceção das áreas industriais, integra a área mista
- Área de sobreexposição ao ruído

SALVAGUARDAS

- Património
- Património Classificado ou em Vias de Classificação
- Elementos do Património Arquitectónico e Arqueológico
- Via Romana XVIII (Geira)
- Zona de Proteção

Conjunto Edificado de Interesse Relevante

- Áreas de salvaguarda

Rede Viária

- Rede Principal
- Rede Secundária
- Rede Local

Zona de proteção das linhas de água

- Estrutura Ecológica Municipal

CONFORMIDADE COM OS PLANOS DE HIERARQUIA SUPERIOR

- Área abrangidas por regime de ZPC1 e ZPC2 do POPNPG
- Áreas urbanas condicionantes pelo regime do POAC
- Áreas do solo urbano insendadas em Rede Natura, sujeitas a avaliação de acordo com o Art. 51º do regulamento

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Áreas a disciplinar por Plano de Urbanização

- UOPG 1 - PU de Vila do Torno de Bouro
- UOPG 2 - PU da Vila do Gerês
- UOPG 3 - PU Adrova - Vila de Vaga

Áreas a disciplinar por Plano de Pormenor

- UOPG 4 - PP de Reabilitação Urbana do Centro de Alameda
- UOPG 5 - PP de Rio Caba Passadas
- UOPG 6 - PP de Área Turística de Campo do Gerês
- UOPG 7 - PP de Área Turística da Pedreira

Planos de Pormenor em vigor

- PP de Carizada



LOCAL DA PRETENSÃO (Assinado pelo interessado)



Município de Terras de Bouro

gfb gabinete técnico florestal

Fontes:

CAOP, COS 2007 e COS 20, DGT, Áreas ardidas, ICNF, MNC, ARTOP, Aéro Topográfica, Lda, 2008

Projeção cartográfica:

Utbos Hayford-Gauss, IPCC

ESCALA: 1:20 000

MAIO | 2025



Terras de Bouro



Terras de Bouro município

**PLANO DE PORMENOR
DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS**

TERMOS DE REFERÊNCIA

Agosto de 2026

ANEXO V – Print do roteiro eletrónico da informação do signatário nº 1158 registada na Plataforma de Gestão Documental SIGMADOC sob o registo 62823 de 23-05-2025 contendo a Justificação de Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica

Encaminhamento

14-08-2026

ID	Data	Enviado Para	Data	Exatidão Por	Dias	Texto de Encaminhamento
62823	23-05-2025 11:29:27	DAF - Divisão Administrativa e Financeira	23-05-2025 11:29:27	Jerónimo Correia	0	Início

1. DOC: 2025,ETB,I,I,1158

- 1.1. ANEXO I à informação JC-CLYES_06-11-2020.pdf
 1.2. ANEXO I ao contrato para planeamento_Avaliação dos Lotes por perito avaliador do MJ.pdf
 1.3. ANEXO II à informação JC-CLYES_06-11-2020.pdf
 1.4. ANEXO II ao contrato para planeamento_Programa Preliminar- Informação JC-CLYES_06-11-2020.pdf
 1.5. ANEXO III à informação JC-CLYES_06-11-2020.pdf
 1.6. caderno de encargos_PPUGerês_JC_Final.docx
 1.7. CONVITE.docx
 1.8. Informação JC-CLYES_06-11-2020_GSE 6099-2018.pdf
 1.9. Minuta do contrato para planeamento aprovado na reunião do executivo de 18-04-2023.pdf
 1.10. Ofício CLYES_Património_03-01-2025.pdf
 1.11. PP do Parque Urbano do Gerês_NDias_Dispensa de AAE_20-05-2025.pdf
 1.12. Roteiro Eletrónico do Processo GSE 6099-2018.pdf

Documentos

Assoadados

62823	23-05-2025 11:29:40	GERAL	23-05-2025 11:45:38	Jerónimo Correia	0	Informação- Informação
62823	23-05-2025 11:45:40	Presidente	23-05-2025 12:47:33	Manuel Tibo	0	Concordo. Autorizo a despesa VFD e DO
62823	23-05-2025 12:48:33	DAF - Divisão Administrativa e Financeira	26-05-2025 14:38:04	Paulo Antunes	1	Registrar PAQ. Verificar existência de DO e registar cabimento.
62823	26-05-2025 14:38:19	Contabilidade	27-05-2025 10:07:45	Agostinha Dias	1	Sem dotação orçamental 2022/18 + 92248,77
62823	27-05-2025 10:07:48	DAF - Alteração Orçamental	08-09-2025 16:46:12	Paulo Antunes	72(149)	Registada a alteração e dotada a respetiva rubrica.
62823	08-09-2025 16:48:20	Contabilidade	09-09-2025 09:33:28	Agostinha Dias	1	Contabilidade -Contabilidade

Encaminhamento

14-08-2026

ID	Data	Enviado Para	Data	Exatido Por	Data	Texto do Encaminhamento
62823	09-09-2025 09:33:35	Aprovisionamento	16-09-2025 15:40:28	Teresa Braga	5	Dando cumprimento ao despacho superior elaborou-se a peça do procedimento, em falta - Convida, neste sentido e de forma a dar seguimento ao processo solicita-se as empresas a convidar e se possível os respetivos e-mails. Sugere-se como júri Jerónimo Correia, Isaac Santos, Manuel Rocha, suplentes Paulo Antunes e Teresa Braga, no qual ao abrigo do n.º 2, artigo 69.º do CCP ficam delegadas as seguintes competências: ? Prestação de esclarecimentos das peças do procedimento (artigo 50.º do CCP); ? Decisão de prorrogação de prazos (artigo 64.º e artigo 133.º do CCP); ? Concessão de prazo adicional para suprimento de irregularidades das propostas desde que tal suprimento não afete a concorrência e a igualdade de tratamento; ? Realização da Audiência Prévia ? Concessão de prazo adicional para apresentação dos documentos em falta, sob pena de caducidade da adjudicação, caso não seja imputável ao adjudicatário a não apresentação dos documentos de habilitação, nos termos do n.º 1, do artigo 86.º do CCP (n.º 3, do artigo 86.º do CCP). Sugere-se ainda Teresa Braga como gestor do procedimento e Jerónimo Correia como gestor do contrato
62823	16-09-2025 15:40:33	DAF - Divisão Administrativa e Financeira	16-09-2025 17:23:56	Paulo Antunes	0	Ciente. Ao vosso cuidado.
62823	16-09-2025 17:24:14	DPUA - Divisão Planeamento, Urbanismo e Ambiente	18-09-2025 11:21:59	Jerónimo Correia	2	Ciente. Quanto às empresas a convidar, de acordo com a reunião havida nesta data com o Sr. Presidente, foi por este determinado que se convide as seguintes:
						- Vitor Mogadouro, Arquitetura Unipessoal, Lda.; - ATELIER de Arq. e Eng.º Filipe e Gabriela Lda.; - J.M. Carvalho Araújo, Lda.
62823	18-09-2025 11:22:07	DAF - Divisão Administrativa e Financeira	18-09-2025 11:26:02	Paulo Antunes	0	Ciente. Remete-se a V.ª Excia. para efeitos de aprovação das peças, gestores, júri, bem como, das entidades a convidar. A consideração superior.
62823	18-09-2025 11:26:08	Presidente	19-09-2025 21:15:08	Manuel Tibo	1	Aprovo as peças, bem como os Gestores, Júri e Entidades a convidar.
62823	19-09-2025 21:15:19	DAF - Divisão Administrativa e Financeira	22-09-2025 09:23:53	Paulo Antunes	1	Ao Aprovisionamento.
62823	22-09-2025 09:24:24	Aprovisionamento	30-10-2025 15:10:36	Teresa Braga	27	Outorgado o contrato
Documentos						
			1. PAQ: 2025,666			
			2. REC: 2025,2154			
62823	30-10-2025 15:10:58		30-10-2025 15:11:15	AUTO.5	0	Fim



município
Terras de Bouro

**PLANO DE PORMENOR
DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS**

TERMOS DE REFERÊNCIA

Agosto de 2026

ANEXO VI – Estudo Prévio do Plano de Pormenor (<https://we.tl/oLFa9oPzc2zukOBH>) adjudicado ao Gabinete do Arquiteto Carvalho Araújo, que mereceu a concordância dos dois interessados subscritores do Contrato para Planeamento em reunião de acompanhamento da elaboração de tal Plano realizada nas instalações daquele arquiteto.