

GONDOMAR

Operação de Reabilitação Urbana de São Cosme e Valbom



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Setembro 2018



GONDOMAR

Operação de Reabilitação Urbana de São Cosme e Valbom

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

O presente documento insere-se nos trabalhos de elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Cosme e Valbom, correspondendo ao Relatório de Ponderação da Discussão Pública.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03389

Setembro de 2018

Índice

1	ENQUADRAMENTO	2
2	PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA.....	5
	Abertura do período de Discussão Pública	5
	Publicitação e divulgação do período de Discussão Pública.....	5
	Consulta da proposta e documentos disponibilizados	9
	Modo e formato de participação.....	9
3	ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	12
	Participações recebidas.....	12
	Conteúdo e ponderação das participações	12
4	ALTERAÇÕES DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA.....	17

ANEXOS

Anexo I – Participações recebidas

Anexo II – Parecer do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)

ENQUADRAMENTO

1 Enquadramento

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão Pública do Projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de São Cosme e Valbom, sustentado pelo respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), doravante designado como PERU de São Cosme e Valbom.

O PERU de São Cosme e Valbom possui enquadramento legal no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, correspondendo ao instrumento próprio de programação de uma ORU de natureza sistemática, conforme previsto no referido diploma (n.º 4 do artigo 8.º, RJRU). De acordo o mesmo diploma legal, a sua elaboração observou ainda os pressupostos estabelecidos relativo à aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio, nomeadamente o considerado nos números 3 e 4 do artigo 17.º.

“3 – O projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

4 – Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor.”

(n.ºs 3 e 4 do artigo 17.º do RJRU)

Neste sentido, o RJIGT, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, institui no n.º 1 do artigo 89.º (Discussão Pública) que *“concluído o período de acompanhamento [...] a câmara municipal procede à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta, o respetivo relatório ambiental, o parecer final, a ata da comissão consultiva, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação”*. No que respeita ao âmbito temporal da

discussão pública, o n.º 2 do mesmo artigo refere que este não pode ser inferior a 20 dias para os planos de pormenor.

Ainda nos termos do n.º 3 do artigo 89.º, *“a câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente: a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração; b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis; c) A lesão de direitos subjetivos.”*

O presente documento expõe, desta forma, as participações recebidas durante o período de Discussão Pública do PERU de São Cosme e Valbom e a respetiva análise e ponderação das mesmas. Adicionalmente, é divulgado o parecer Favorável do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJRU, comunicado pelo ofício 748248 de 29/06/2018 (Anexo II).

PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

2 Período de Discussão Pública

Abertura do período de Discussão Pública

A deliberação da abertura do período de Discussão Pública do PERU de São Cosme e Valbom foi aprovada em Reunião de Câmara, realizada a 20 de junho de 2018, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, conjugado com os n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT, tendo sido tornada pública pela publicação do Aviso n.º 9092/2018, publicado em Diário da República, 2.ª série – n.º 127 – de 4 de julho de 2018.

O período de Discussão Pública, com início no 5.º dia útil posterior à data de publicação do referido Aviso em Diário da República e com a duração de 20 dias úteis, decorreu entre os dias 10 de julho de 2018 e 7 de agosto de 2018, dando cumprimento ao disposto no RJIGT.

Publicitação e divulgação do período de Discussão Pública

Os procedimentos a seguir para a publicação e divulgação do período de Discussão Pública, conforme referido anteriormente, encontram-se regulados pelo artigo 89.º do RJIGT, cabendo à Câmara Municipal e aos seus serviços a sua materialização. Neste sentido, e tendo em vista promover o maior envolvimento de todos os cidadãos neste processo, o PERU de São Cosme e Valbom, bem como o respetivo procedimento de discussão e participação pública, foram publicitados de amplas formas, nomeadamente:

- Publicitação em Diário da República, através do Aviso n.º 9092/2018 (Figura 1);
- Publicitação na comunicação social;
- Divulgação do procedimento e de toda a documentação na página eletrónica da Câmara Municipal de Gondomar (<http://www.cm-gondomar.pt>) (Figura 2);
- Realização de quatro sessões públicas de apresentação e esclarecimentos (duas em Gondomar e duas em Valbom) (Figura 3).

MUNICÍPIO DE GONDOMAR**Aviso n.º 9092/2018****Operação de Reabilitação Urbana
de S. Cosme e Valbom****Discussão Pública**

Marco Martins, Presidente da Câmara Municipal de Gondomar, torna público que a Câmara Municipal, em reunião de 20 de junho de 2018, deliberou submeter a discussão pública a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) territorialmente coincidente com a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de S. Cosme e Valbom, do tipo sistemática e orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), de acordo com o previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, nomeadamente n.º 6 do artigo 13.º e no n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, a qual será promovida nos termos do disposto pelo artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O período de discussão pública terá início no 5.º dia posterior à publicação do presente Aviso no *Diário da República* e terá a duração de 20 dias, nos termos do disposto pelo n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT.

Mais se informa que os documentos da proposta estarão disponíveis para consulta, nos dias úteis e no horário das 9.00h às 12.00h e das 14.00h às 17.00h, no Balcão Único de Atendimento, sito na Praça do Cidadão, 4420-183 Gondomar, na Divisão de Planeamento e SIG, sita na Rua 5 de Outubro, 118, 4420-086 Gondomar, nas instalações da União de Freguesias de Gondomar (S. Cosme), Valbom e Jovim, na R. da Igreja s/n, 4420-164 Gondomar e na Rua Dr. Joaquim Manuel Costa, 477, 4420-435 Valbom e ainda na página eletrónica do município, em www.cm-gondomar.pt.

As reclamações, observações e sugestões poderão ser enviadas por carta registada com aviso de receção, dirigida ao presidente da Câmara Municipal para a Praça Manuel Guedes, 4420-193 Gondomar, ou para o correio eletrónico geral@cm-gondomar.pt ou ainda entregues diretamente no Balcão Único de Atendimento.

22 de junho de 2018. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Marco Martins*.

311451864

Figura 1 – Publicação da abertura do período de Discussão Pública em Diário da República
(<https://dre.pt/>)

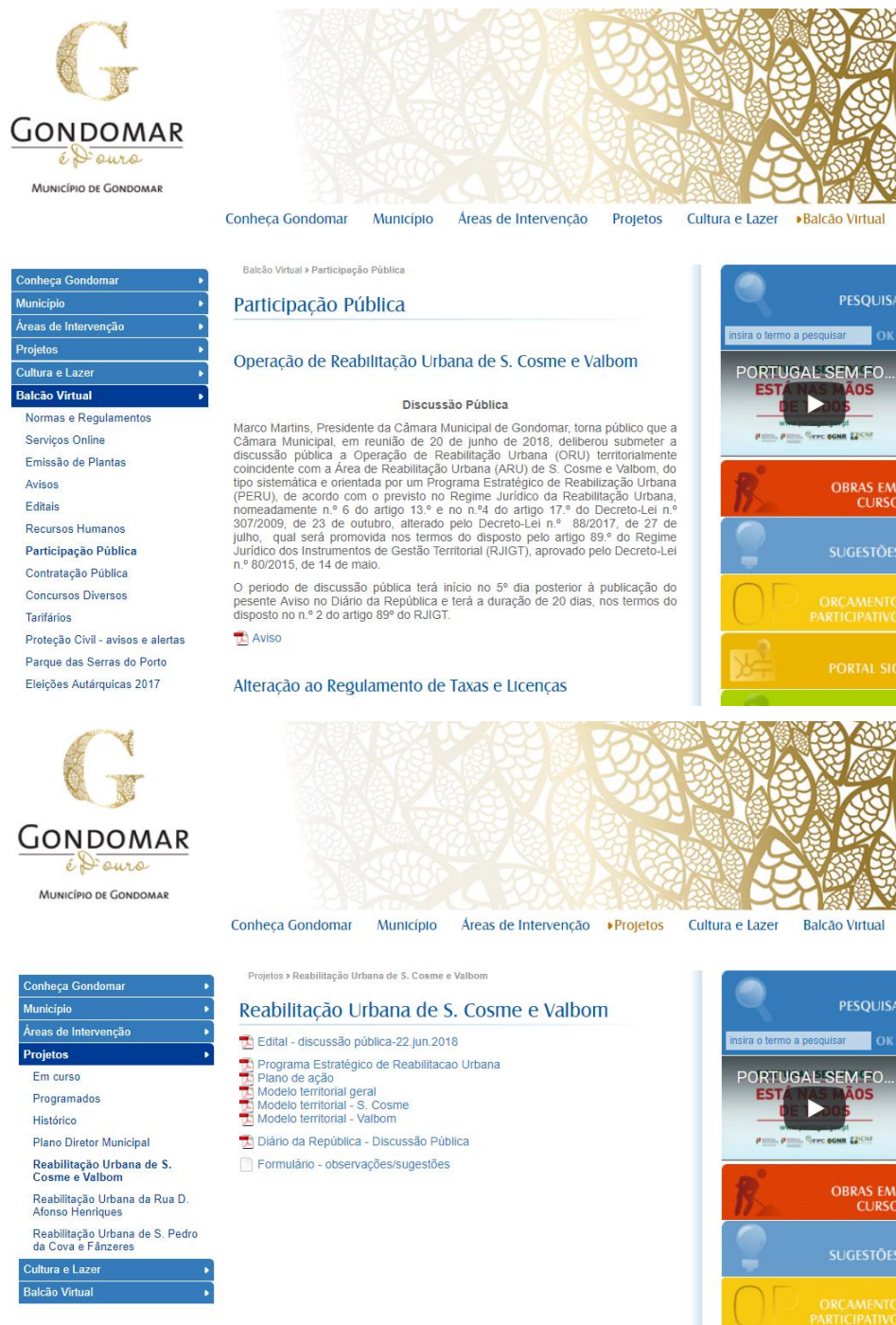


Figura 2 – Página eletrónica da Câmara Municipal de Gondomar
(<http://www.cm-gondomar.pt>)



Figura 3 – Sessões públicas de apresentação e esclarecimentos
(<http://www.cm-gondomar.pt> e <http://www.uf-gvj.pt/>)

Consulta da proposta e documentos disponibilizados

Durante o período de Discussão Pública, os elementos que constituem a proposta do PERU de São Cosme e Valbom estiveram disponíveis para consulta nos seguintes locais:

- Balcão Único de Atendimento, sito na Praça do Cidadão, 4420-183 Gondomar, em formato físico;
- Divisão de Planeamento e SIG, sita na rua 5 de Outubro, 118, 4420-086 Gondomar, em formato físico;
- Instalações da União de Freguesias de Gondomar (São Cosme), Valbom e Jovim, na rua da Igreja s/n, 4420-164 Gondomar e na rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, 477, 4420-435 Valbom, em formato físico;
- Página eletrónica da Câmara Municipal de Gondomar (<http://www.cm-gondomar.pt>), em “Projetos – Reabilitação Urbana de São Cosme e Valbom”, em formato digital.

Foram disponibilizados para consulta, quer em formato físico quer digital, os seguintes elementos:

- Relatório 3 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (versão junho de 2018);
- Peça desenhada 01 – Plano de Ação: projetos estruturantes e ações;
- Peça desenhada 02 – Modelo Territorial – planta geral;
- Peça desenhada 03 – Modelo Territorial – São Cosme;
- Peça desenhada 04 – Modelo Territorial – Valbom.

Modo e formato de participação

Durante o período de Discussão Pública do PERU de São Cosme e Valbom, os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações, sugestões e/ou pedidos de esclarecimento, por:

- Carta registada com aviso de receção, dirigida ao presidente da Câmara Municipal, para Praça Manuel Guedes, 4420-193 Gondomar
- Correio eletrónico, para geral@cm-gondomar.pt;
- Entrega direta no Balcão Único de Atendimento, sendo disponibilizado para o efeito um formulário para uniformização de reclamações, observações e sugestões (Figura 4).



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Previsão:

CONSULTA PÚBLICA RELATIVA À OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:
(assinalar com um X por favor)

☐ **S. COSME E VALBOM** (a discussão pública decorre de 10 de julho a 7 de agosto de 2018)
☐ **SÃO PEDRO DA COVA E FÂNZERES** (a discussão pública decorre de 19 julho a 17 de agosto de 2018)
☐ **D. AFONSO HENRIQUES – Rio Tinto** (a discussão pública decorre de 19 julho a 17 de agosto de 2018)

APRESENTAÇÃO DE OBSERVAÇÕES OU SUGESTÕES

A sua participação é importante e poderá ser concretizada através do preenchimento do presente formulário. Todos os contributos serão analisados e ponderados, tendo em consideração os desafios e objetivos estabelecidos na proposta de classificação.

Mais se informa que os documentos da proposta estão disponíveis para consulta, nos dias úteis e no horário das 9.00h às 12.00h e das 14.00h às 17.00h, no Balcão Único, sito na Praça do Cidadão, 4420-183 Gondomar; na Divisão de Planeamento e SIG, sito na Rua 5 de Outubro, 118, 4420-086 Gondomar; nas instalações da União de Freguesias respeitante ao território das referidas ORU's e ainda na página eletrónica do município, em www.cm-gondomar.pt. As reclamações, observações e sugestões poderão ser enviadas por carta, dirigida ao presidente da Câmara Municipal para a Praça Manuel Guedes, 4420-193 Gondomar, ou para o correio eletrónico geral@cm-gondomar.pt ou ainda entregues diretamente no Balcão Único.

IDENTIFICAÇÃO	
Nome	
Morada	
NIF	Contacto telefónico
Email	
Entidade (se aplicável)	
OBSERVAÇÕES OU SUGESTÕES GERAIS	

Praça Manuel Guedes
4420-193 Gondomar

T. 226 660 320
F. 226 660 566

geral@cm-gondomar.pt
www.cm-gondomar.pt



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Previsão:

OBSERVAÇÕES OU SUGESTÕES ESPECÍFICAS

Data

Assinatura



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Praça Manuel Guedes
4420-193 Gondomar

T. 226 660 320
F. 226 660 566

geral@cm-gondomar.pt
www.cm-gondomar.pt

Figura 4 – Formulário disponibilizado para apresentação de observações e sugestões
(<http://www.cm-gondomar.pt>)

ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

3 Análise e ponderação das participações

Participações recebidas

Decorrente da divulgação dos elementos que compõem o PERU de São Cosme e Valbom (versão junho de 2018), foram rececionadas pela Câmara Municipal quatro participações, sob a forma de sugestões e reclamações, sendo que apenas duas durante o período formal de Discussão Pública, conforme Aviso n.º 9092/2018, publicado em Diário da República, a 4 de julho de 2018.

No quadro seguinte (Quadro 1) elencam-se as participações rececionadas, ordenadas de acordo com a data de apresentação das mesmas.

Quadro 1 – Participações rececionadas

N.º	Registo da participação	Requerente	Tipo de participação
1	27738 (4 de julho de 2018)	Luís Amorim	Sugestão (1)
2	39432/ 39617 (6 e 7 de julho de 2018)	Hélder Octávio de Matos Teixeira Ramos	Reclamação/ Sugestão
3	39672 (-)	Mário Marques dos Santos	Sugestão
4	41168 (21 de agosto de 2018)	Bruno Pacheco	Sugestão (2)

(1) Participação rececionada antes da abertura do período legal de Discussão Pública

(2) Participação rececionada após o período legal de Discussão Pública

Conteúdo e ponderação das participações

Os quadros que se seguem (Quadro 2, 3, 4 e 5) sistematizam de forma sequencial a identificação da participação, o respetivo resumo e a ponderação efetuada, a decisão final e a referência eventual ao elemento do projeto que sofre alterações.

Quadro 2 – Resumo e ponderação da participação n.º 1

Participação 1	
Requerente	Luís Amorim
N.º Registo	27738/Câmara Municipal de Gondomar (Via correio eletrónico a 4 de julho de 2018)
Resumo da participação	
O requerente agradece a ponderação do limite da ARU de São Cosme e Valbom “antes da publicação em Diário da República da área definitiva”, entendendo que “deveria ser ponderada a integração da rua 31 de janeiro, bem como as ruas envolventes [...] não só porque se integra numa das áreas mais densamente habitada e com características próprias do centro de Gondomar mas, acima de tudo, porque se encontra na área de transição (tampão), e de passagem, entre a área classificada como “Conjunto formado pela casa, capela, jardins e portais da Quinta da Bouça-Cova, ou dos Capuchinhos” e o centro de Gondomar”.	
Ponderação	
A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Cosme e Valbom, para a qual se define atualmente a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), foi aprovada em Assembleia	

Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, em sessão realizada a 2 de setembro de 2015, tendo sido o respetivo Aviso (n.º 5401/2017) publicado em Diário da República, 2.ª série – n.º 94, a 16 de maio de 2017.

Decorreu entre os dias 10 de julho de 2018 e 7 de agosto de 2018 a Discussão Pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de São Cosme e Valbom que contém a definição da ORU de São Cosme e Valbom, pelo que a atual pretensão não possui enquadramento no âmbito do presente procedimento. Contudo, pode a sugestão de expansão da área de abrangência da ARU de São Cosme e Valbom apresentada ser considerada pela Câmara Municipal, caso futuramente se justifique proceder a uma nova delimitação da mesma.

Proposta de decisão

Sem alteração dos elementos que compõem o PERU de São Cosme e Valbom.

Quadro 3 – Resumo e ponderação da participação n.º 2

Participação 2	
Requerente	Hélder Octávio de Matos Teixeira Ramos
N.º Registo	39432/ 39617/Câmara Municipal de Gondomar (Via correio eletrónico a 6 de agosto de 2018 e Entrega direta no Balcão Único de Atendimento a 7 de agosto de 2018)

Resumo da participação

O requerente, “representante do proprietário do terreno [...] sito na cidade de Valbom, com frentes para a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, rua Pinheiro d’Além e travessa Joaquim Manuel da Costa, com uma área total de aproximadamente 16.000,00 m²”, reclama, no âmbito do investimento previsto – Parque Verde de Valbom – que o projeto de ORU “não tem em consideração os vários projetos apresentados para o terreno [...] um deles já aprovado pela Câmara Municipal de Gondomar”. O requerente afirma não ter dúvida “da importância que o seu terreno tem na reabilitação do tecido edificado envolvente e na promoção da qualidade da imagem urbana do território e da sua envolvente”, contudo, “não pode é aceitar, que a sugestão proposta [...] seja incompatível com a capacidade construtiva prevista no PDM em vigor”.

“No sentido de conciliar o estudo [...] com os legítimos interesses privados [o reclamante apresenta] uma solução que concilia em seu entender, os objetivos da proposta, com as expectativas dos proprietários, e poderá de forma rápida permitir a transformação da zona correspondente e integrada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, com custos mínimos para o Município de Gondomar, já que a sua concretização, eventualmente, se poderá efetuar com a participação parcial de iniciativa privada”. O requerente anexa à sua participação, a planta com o estudo de implantação do que pretende ver aceite e refletido na versão definitiva do projeto de ORU.

Ponderação

A ação 1.7 – Parque Verde de Valbom, prevista no âmbito do Projeto Estruturante 1 (PE1) – Valorização do centro histórico de Valbom tem como objetivo principal a criação de um espaço verde de lazer de qualidade destinado ao recreio ativo da população de Valbom. Na ficha-síntese da respetiva ação (veja-se página 42, do R3. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) houve o cuidado de explicitar que “a formalização do parque verde de Valbom não deverá inviabilizar a capacidade edificatória do vazio urbano em causa, no sentido em que, deve ser admitida construção nova”. Saliente-se ainda que, “a intervenção esboçada para este território concebe um desenho indicativo das intervenções preconizadas no PE1, designadamente, a ocupação da parcela de terreno atualmente expectante, junto ao cruzamento da rua Dr. Joaquim Manuel da Costa com a rua Pinheiro d’Além, com a promoção de uma nova área verde de usufruto público – o parque verde de Valbom” (veja-se página 168).

Desta forma, a pretensão do requerente e respetiva solução que anexa à sua participação, encontra-se plenamente compatível com a estratégia definida.

Proposta de decisão

Sem alteração dos elementos que compõem o PERU de São Cosme e Valbom.

Quadro 4 – Resumo e ponderação da participação n.º 3

Participação 3	
Requerente	Mário Marques dos Santos
N.º Registo	39672/ Câmara Municipal de Gondomar
Resumo da participação	
O requerente apresenta um conjunto quer de considerações que entende carecer de reflexão quer de sugestões consideradas pertinentes para o enriquecimento do PERU de São Cosme e Valbom, designadamente: ■ Considera que “a opção de ampliação da Câmara Municipal, através da edificação de novo edifício sobre a área de jardim existente”, não constitui solução para os problemas que se aponta corrigir. Entende mais oportuno a aquisição de edifícios devolutos e em elevado estado de degradação, na envolvente da Praça Manuel Guedes, para a albergar as respetivas funções e serviços municipais; ■ Considera constituir uma surpresa a não integração no projeto de ORU “a Quinta da Bouça-Cova, pois nela se localiza o que de patrimonialmente mais importante existe na freguesia de S. Cosme”; ■ Considera que “as opções de renaturalização das linhas de água são interessantes”, entendendo que seria igualmente importante “a introdução do rio Torto e a sua dinamização como percurso possível até à Marina do Freixo”; ■ Considera que “o Monte Crasto merece uma abordagem mais completa”, devendo encarar-se as respetivas ações de reabilitação como “vitais para o crescimento turístico da freguesia e mesmo do concelho”; ■ Manifesta dúvidas relativamente à necessidade do parque urbano de São Cosme e à localização do interface de transportes, pelo que sugere, como sendo mais adequada, a sua implementação na zona envolvente ao Mercado Municipal; ■ Alerta, ainda, para a necessidade de revisão na referência de algumas designações e toponímia.	
Ponderação	
Relativamente à ação 3.2 – <i>Paços do Concelho</i>, prevista no âmbito do Projeto Estruturante 3 (PE3) – <i>Valorização do eixo central de São Cosme</i>, refira-se que esta constitui uma opção municipal, tendo o sido já aprovado pela Câmara Municipal em reunião pública, a 1 de agosto de 2018, o anteprojeto de reabilitação e ampliação do edifício. Considera-se que esta opção apresenta maior sucesso na prossecução do objetivo primordial da intervenção que se prende com a centralização num único edifício de todas as valências e serviços do Município, e que a mesma, não prejudicará a Praça de Manuel Guedes e o usufruto deste espaço. No que respeita às ações 5.1 e 5.2 (Interface de transportes e Parque urbano de São Cosme) estas traduzem intenções municipais para este território, contudo a intervenções esboçadas são somente uma indicação do que poderá ser a consolidação do novo centro cívico de São Cosme (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, UOPG11 – Centralidades), sendo que as respetivas ações poderão ser alvo de revisões e alterações ao longo da concretização da ORU de São Cosme e Valbom. Sendo que, parte das restantes considerações apresentadas correspondem a sugestões para alargamento da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Cosme e Valbom, de modo a expandir a área de abrangência do plano de ação da presente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), importa referir que a proposta de delimitação da ARU de São Cosme e Valbom, para a qual se define atualmente a respetiva ORU, foi aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, em sessão realizada a 2 de setembro de 2015, tendo sido o respetivo Aviso (n.º 5401/2017) publicado em Diário da República, 2.ª série – n.º 94, a 16 de maio de 2017, pelo que a atual pretensão não possui enquadramento no âmbito do presente procedimento, que visa discutir a definição da ORU de São Cosme e Valbom. Contudo, pode a sugestão de expansão da área de abrangência da ARU de São Cosme e Valbom apresentada ser considerada pela Câmara Municipal, caso futuramente se justifique proceder a uma nova delimitação da mesma.	

Por fim, e relativamente a questões referentes às designações dos locais e toponímia, refira-se que será elaborada uma revisão rigorosa das mesmas.

Proposta de decisão

Com alteração dos elementos que compõem o PERU de São Cosme e Valbom, designadamente, do “Relatório 3 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana” e da “Peça desenhada 01 – Plano de Ação: projetos estruturantes.

Quadro 5 – Resumo e ponderação da participação n.º 4

Participação 4

Requerente Bruno Pacheco

N.º Registo 41168/ Câmara Municipal de Gondomar (21 de julho de 2018)

Resumo da participação

O requerente considera oportuno a reformulação do sistema viário na rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, em Valbom, passando esta a via de sentido único, por forma a atenuar os atuais problemas de mobilidade e trânsito naquele que é o principal eixo da cidade, sugerindo como alternativas à entrada em Valbom, “a estrada da Marginal quem vai para Gramido, ou a zona de Vila Verde”. Sugere ainda, a “criação de uma zona verde/lazer/encontra na zona do Toural”, permitindo “reabilitar este espaço, mas também oferecer à população uma zona de lazer e convívio, no centro da cidade” considerando que esta é uma zona há muito abandonada.

Ponderação

A ação 1.1 – Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, prevista no âmbito do Projeto Estruturante 1 (PE1) – Valorização do centro histórico de Valbom tem como objetivo principal promover o reordenamento e a qualificação do espaço público e o incremento da mobilidade urbana sustentável. Na ficha-síntese da respetiva ação (veja-se página 30, do R3. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) considerando o seu perfil reduzido, preconiza-se que tal objetivo “poderá ser atingido a partir da adoção de um sentido único de trânsito”, verificando-se assim a concordância com a sugestão/ proposta apresentada, relativa à reformulação do sistema viário na rua Dr. Joaquim Manuel da Costa.

Quanto à pretensão para a zona do Toural, refira-se que a mesma não possui enquadramento no procedimento de Discussão Pública do PERU de São Cosme e Valbom, uma vez que este território não se encontra abrangido pela Área de Reabilitação Urbana de São Cosme e Valbom. Contudo, pode a sugestão de expansão da área de abrangência da ARU de São Cosme e Valbom apresentada ser considerada pela Câmara Municipal, caso futuramente se justifique proceder a uma nova delimitação da mesma.

Proposta de decisão

Sem alteração dos elementos que compõem o PERU de São Cosme e Valbom.

ALTERAÇÕES DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA

4 Alterações decorrentes da Discussão Pública

O procedimento de Discussão Pública, concluído a 7 de agosto de 2018, possibilitou a participação e intervenção direta dos cidadãos interessados no processo de tomada de decisão, constituindo-se como parte integrante do processo de construção do território. Neste sentido, foram proporcionados variados mecanismos, de modo a envolver neste processo o maior número de munícipes e cidadãos, refletindo assim o carácter aberto e abrangente associado à definição da ORU de São Cosme e Valbom.

Tendo sido apenas formalizadas quatro participações (pese embora, duas delas fora do período formal de Discussão Pública) e de acordo com o exposto anteriormente, não decorre deste processo de auscultação pública e respetiva ponderação a necessidade de alterações significativas à proposta do PERU de São Cosme e Valbom (versão junho de 2018), mas apenas correções em aspetos referentes à toponímia, conforme sintetizado nos quadro seguinte (Quadro 6).

Desta forma, serão incorporadas no PERU de São Cosme e Valbom (versão final – setembro de 2018) as respetivas correções, ficando o mesmo em condições de ser submetido à deliberação da Assembleia Municipal de Gondomar, nos termos da legislação em vigor.

Quadro 6 – Síntese das alterações decorrentes da Discussão Pública

N.º	Registo da participação	Resumo da alteração	Elemento(s) a alterar
1	27738	Sem alterações	Não aplicável
2	39432/ 39617	Sem alterações	Não aplicável
3	39672	Alterações em questões de toponímia	Relatório 3 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e Peça desenhada 01 – Plano de Ação
4	41168	Sem alterações	Não aplicável

ANEXOS

Anexos

Anexo I – Participações recebidas

Anexo II – Parecer do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)

De: Luis Amorim <luismiguelamorim@gmail.com>

Enviada: 4 de julho de 2018 10:05

Para: Camara Municipal de Gondomar <geral@cm-gondomar.pt>

Cc: José Castelo Grande <castelogrande@gmail.com>

Assunto: Operação de Reabilitação Urbana de S. Cosme e Valbom - Discussão Pública (sugestão/reclamação)

Exmo. Senhores, bom dia.

Decorrente do Aviso que saiu hoje em DRE (ver infra), passo a fazer a seguinte sugestão/reclamação:

Julgo que devia ser ponderada a integração da Rua 31 de janeiro, bem como ruas envolventes, na **ARU de S.Cosme e Valbom**, não só porque se integra numa das áreas mais densamente habitada e com características próprias do centro de Gondomar mas, acima de tudo, porque se encontra na área de transição (tampão), e de passagem, entre a área classificada como "**Conjunto formado pela casa, capela, jardins e portais da Quinta da Bouça-Cova, ou dos Capuchinhos**" e o centro de Gondomar.

Agradeço a melhor ponderação antes da publicação em DRE da área definitiva.

Atentamente,

Luis Amorim

Aviso n.º 9092/2018 - Diário da República n.º 127/2018, Série II de 2018-07-04 115639870
Município de Gondomar

Operação de Reabilitação Urbana de S. Cosme e Valbom - Discussão Pública

De: HELDER RAMOS <ramoshel@gmail.com>

Enviada: 6 de agosto de 2018 12:16

Para: Camara Municipal de Gondomar <geral@cm-gondomar.pt>

Assunto: Consulta pública relativa à ORU de S. Cosme e Valbom - Reclamação/Sugestão

Exmo. Sr. Presidente da Câmara de Gondomar

Junto em anexo os documentos relativos à consulta pública relativa à ORU de S. Cosme e Valbom - Reclamação e sugestão, invocando as alíneas a) e c) do nº 3 do Artº 89 do D.L. 80/2015 de 14 de Maio - que gostaria que fossem atendidos.

Atentamente
Helder Ramos

CONSULTA PÚBLICA RELATIVA À OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:
(assinalar com um X por favor)

- ☒ **S. COSME E VALBOM** (a discussão pública decorre de 10 de julho a 7 de agosto de 2018)
- ☐ **SÃO PEDRO DA COVA E FÂNZERES** (a discussão pública decorre de 19 julho a 17 de agosto de 2018)
- ☐ **D. AFONSO HENRIQUES – Rio Tinto** (a discussão pública decorre de 19 julho a 17 de agosto de 2018)

APRESENTAÇÃO DE OBSERVAÇÕES OU SUGESTÕES

A sua participação é importante e poderá ser concretizada através do preenchimento do presente formulário. Todos os contributos serão analisados e ponderados, tendo em consideração os desafios e objetivos estabelecidos na proposta de classificação.

Mais se informa que os documentos da proposta estão disponíveis para consulta, nos dias úteis e no horário das 9.00h às 12.00h e das 14.00h às 17.00h, no Balcão Único, sito na Praça do Cidadão, 4420 -183 Gondomar; na Divisão de Planeamento e SIG, sita na Rua 5 de Outubro, 118, 4420 -086 Gondomar; nas instalações da União de Freguesias respeitante ao território das referidas ORU's e ainda na página eletrónica do município, em www.cm-gondomar.pt. As reclamações, observações e sugestões poderão ser enviadas por carta, dirigida ao presidente da Câmara Municipal para a Praça Manuel Guedes, 4420 -193 Gondomar, ou para o correio eletrónico geral@cm-gondomar.pt ou ainda entregues diretamente no Balcão Único.

IDENTIFICAÇÃO			
Nome	Helder Octávio de Matos Teixeira Ramos		
Morada	Av. General Humberto Delgado, 539, 1º 4420-155		
NIF	148810110	Contacto telefónico	912579788
Email	ramoshel@gmail.com		
Entidade (se aplicável)			
OBSERVAÇÕES OU SUGESTÕES GERAIS			
Documentos em anexo, constituído por: - reclamação, sugestão (Parte escrita) invocando as alíneas a) e c) do nº 3 do Artº 89 do D.L. 80/2015 de 14 de Maio; - Planta do terreno com implantação e traçado alternativo proposto (Peça desenhada); - Cortes e alçados do proposto (Peça desenhada).			



GONDOMAR
e Dour

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Presidência

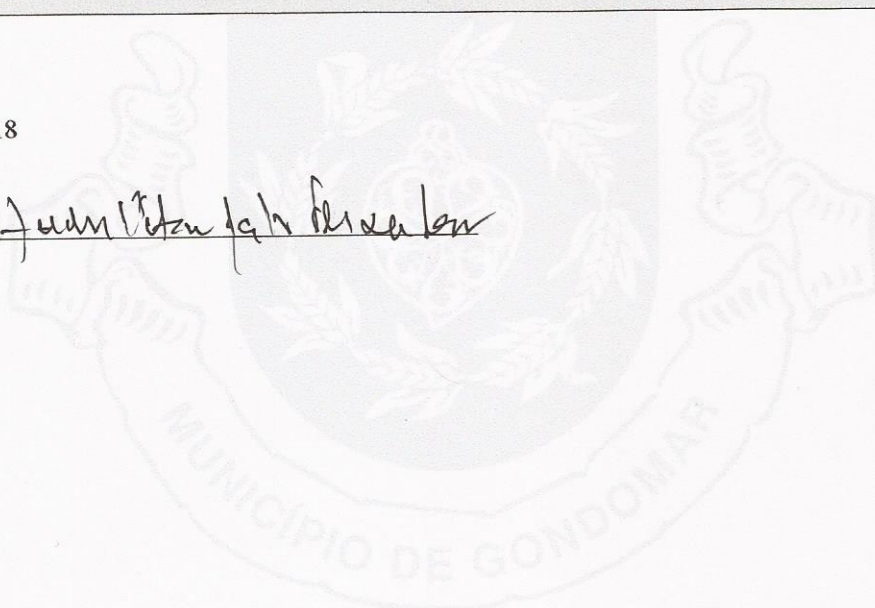
2/7

OBSERVAÇÕES OU SUGESTÕES ESPECÍFICAS

Data 03/08/2018

Assinatura

João Vítor da Silva



HELDER OCTÁVIO DE MATOS TEIXEIRA RAMOS, com domicilio na Av. Humberto Delgado, 539-1º da Freguesia de S. Cosme, 4420-Concelho de Gondomar, portador do CC 3300814 0 ZY3, válido até 11/03/2020, contribuinte fiscal 148810110, vem por esta via, invocando as alíneas a) e c) do nº 3 do artigo 89º do DL 80/2015 de 14 de Maio, **apresentar a sua reclamação e as sugestões** que em seu entender deverão ser consideradas, já que, longe de inviabilizar a proposta da ORU de S. Cosme e Valbom, agora em discussão pública, compatibilizam globalmente os interesses legítimos dos particulares com a estratégia do estudo.

O reclamante é representante do proprietário do terreno demarcado na planta anexa, sito na Cidade de Valbom, com frentes para a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, Rua Pinheiro de Alem e Travessa J. Manuel da Costa, com a área total de aproximadamente 16.000,00m²

A) RECLAMAÇÃO

O estudo apresentado, agora em discussão pública, não tem em consideração os vários projectos apresentados para o terreno, sendo que um deles já foi aprovado pela Câmara de Gondomar, ainda que sob a forma de PIP.

1 - De facto o processo nº 2226/09 (PIP de loteamento) em nome de Helder Octavio de Matos Teixeira Ramos foi aprovado por despacho de 21/09/2009 para todo o terreno, tendo sido viabilizada a construção de 14.252,00m² de habitação colectiva e de 4.764,00m² de área coberta de aparcamentos e apoios, num total de 100 fogos, na totalidade do terreno.

Este loteamento só ainda não avançou, devido a grave crise económica que o País atravessou e devido a crise imobiliária cujos efeitos ainda se fazem sentir-

2 -- Nem tão pouco teve em consideração o PIP apresentado pelo processo registado com o nº 2017/354 (estabelecimento comercial) na área Poente do terreno, para o qual a Câmara de Gondomar ainda não se pronunciou apesar de todos os prazos legais terem sido já ultrapassados-

3 - E ainda, não teve em consideração o Pedido de Informação Prévia a que se refere o processo 05/2018/21 para a área Nascente do terreno.

Assim os proprietários deste terreno não são expectantes, mas sim participantes proactivos no desenvolvimento da sua área urbana, cujo Plano Director Municipal – único instrumento de planeamento urbanístico em vigor – prevê capacidade construtiva, classificado como Solo Urbano – Espaços residenciais tipo I, com índice de 1,1, cerca de 4 pisos até a altura de 16,00m.

4/7
JW

B - SUGESTÃO

O reclamante não tem qualquer duvida da importância que o seu terreno tem na reabilitação do tecido edificado e na promoção da qualidade da imagem urbana do território e da sua atratividade.

Não pode é aceitar, que a sugestão proposta na maior parte do terreno , para criação de um parque urbano destinado ao recreio activo da população residente, seja incompatível com a capacidade construtiva prevista no PDM em vigor, ou seja capacidade para 17.600,00m2 de construção acima do solo mais caves,

A sua capacidade construtiva e a envolvente edificada, torna onerosa a eventual aquisição por parte do Municipio de Gondomar. (bem acima da estimativa de investimento prevista na acção correspondente).

De facto, basta utilizar os criterios de avaliação previstos no Código de Expropriações para se chegar facilmente a valores de três milhoes de euros para a propriedade.

No sentido de conciliar o estudo agora em discussão publica com os legitimos interesses privados, o reclamante vem apresentar uma solução que concilia em seu entender, os objectivos da proposta, com as expectativas dos proprietários, e poderá de forma rapida permitir a transformação da zona correspondente e integrada no Programa Estrategico de Reabilitação Urbana, com custos minimos para o Municipio de Gondomar, ja que a sua concretização, eventualmente , se podera efectuar com a participação parcial da iniciativa privada.

Assim propõe-se:

1 - Uma ligeira correcção na implantação da via, designada por troço Nascente da Variante de Valbom, entre a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa e a praça S. Pinheiro, na extensão de 114,32ml, deslocando ligeiramente o eixo para Nascente.

Esta ligeira correcção nada interfere com o eventual traçado da linha do Metro proposta, ou da sua estação, ja que as mesmas se situam noutro terreno.

Nem interfere com os prolongamento da via prevista para a rua das Cavadinhas e a partir daí para a Av.Fernando Pessoa.

E, permite a concretização dos projectos apresentados e em apreciação na Camara de Gondomar, e ainda viabiliza a criação do chamado Parque Urbano de Valbom.

2 - Apresentar em anexo, a planta com o estudo de implantação do que se pretende ver aceite e reflectido na versão definitiva do da ORU de S.Cosme e Valbom.

2.1- Neste estudo, cuidadosamente efectuado, prevê-se para a zona Poente do terreno a criação de uma área comercial de proximidade.

5/7
Fm

A cave sera maioritariamente destinada a estacionamento coberto e o res do chão destinado a comercio. Admite-se a criação de uma pequena area comercial/restauração, ao nivel da cave e á cota da futura praça, onde podera funcionar uma esplanada..

Esta proposta tem cinco vantagens:

2.1.1- Prevê a instalação de uma area comercial de proximidade e aparcamentos,numa zona fortemente carente deste tipo de serviços.

2.1.2- Inicia a construção da via Nascente da Variante de Valbom que ligará a rua Dr. Joaquim M.Costa à rua das Cavadinhas e à Avenida Fernando Pessoa junto ao Hospital com o mesmo nome.

2.1.3- Prevê a construção de um edificio habitacional/ comercial no sector Nascente da propriedade, com cêrcea de cave, res do chão e tres pisos, por forma a estabelecer no local um ambiente urbano harmonioso, fisica e socialmente por forma a atrair novos extratos populacionais para residir, trabalhar e visita neste territorio, promovendo a sua vertente multifuncional.

De referir que, tal como consta da proposta da ORU, é realçada a necessidade de viabilizar a capacidade edificatória do vazio urbano em causa, no sentido em que deve ser admitida construção nova, de forma a criar uma frente urbana ao longo da via prevista no projecto estruturante e simultaneamente formalizar o quarteirão constituído com o novo traçado.

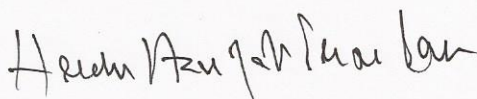
2.1.4- Resolve o problema local de estacionamento que se faz sentir na zona, ja que alem de 17 lugares de estacionamento ao longo da nova via a construir, passarão a estar disponiveis mais de 45 lugares estacionamento descoberto e 59 lugares de estacionamento coberto na cave do edificio comercial.

2.1.5- Inicia o desenho do que podera vir a ser o parque urbano de Valbom, cujos acessos a Norte serão assegurados a partir da nova via, a Sul a partir da praça a construir e pela rua das Cavadinhas , e a Nascente a partir da rua Pinheiro de Alem. O corredor ecologico sugerido tambem se encontra previsto

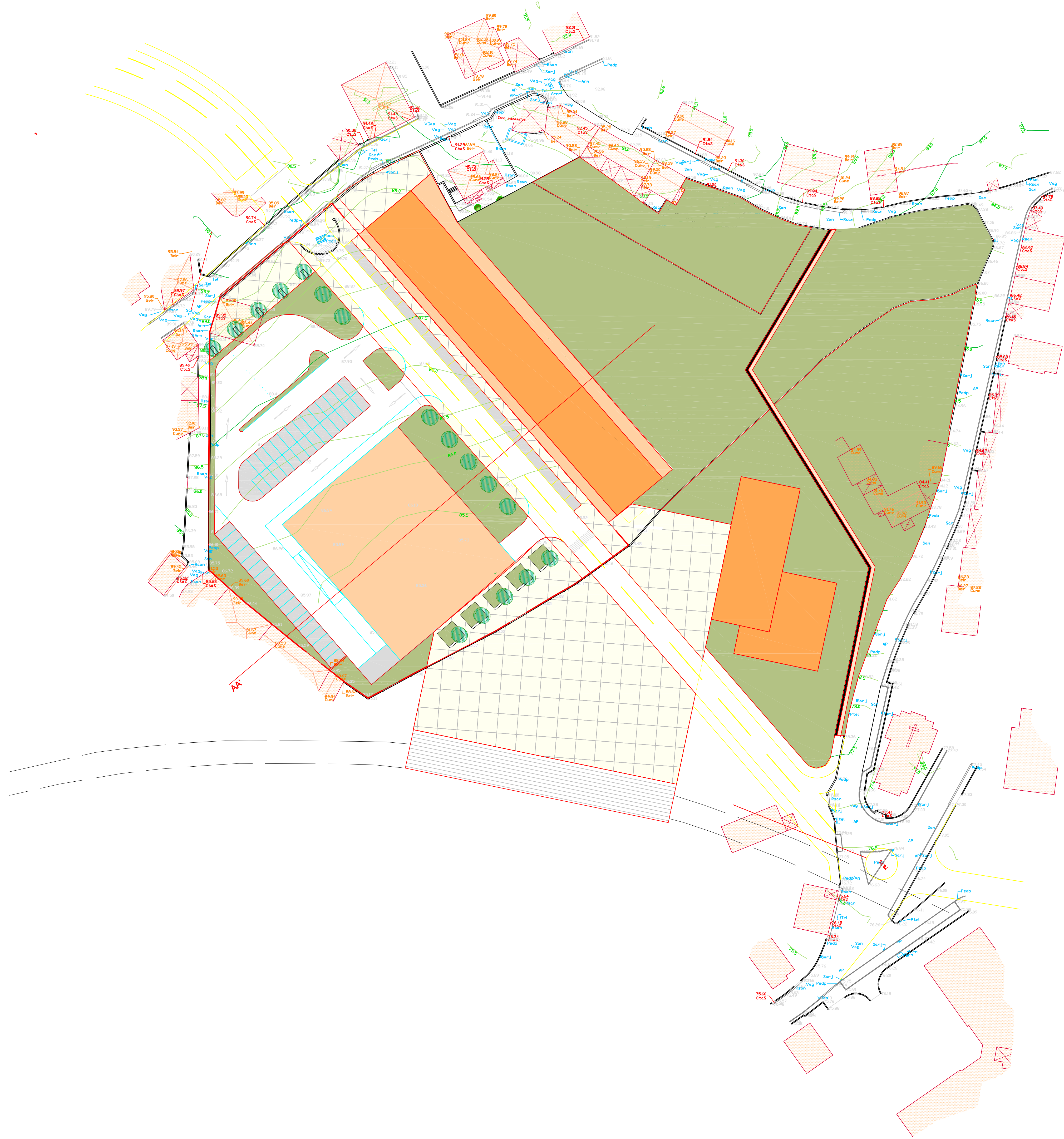
Anexo planta com as sugestões (1 documento anexo)

O reclamante

Gondomar 2 de agosto de 2018



Helder Matos Teixeira Ramos

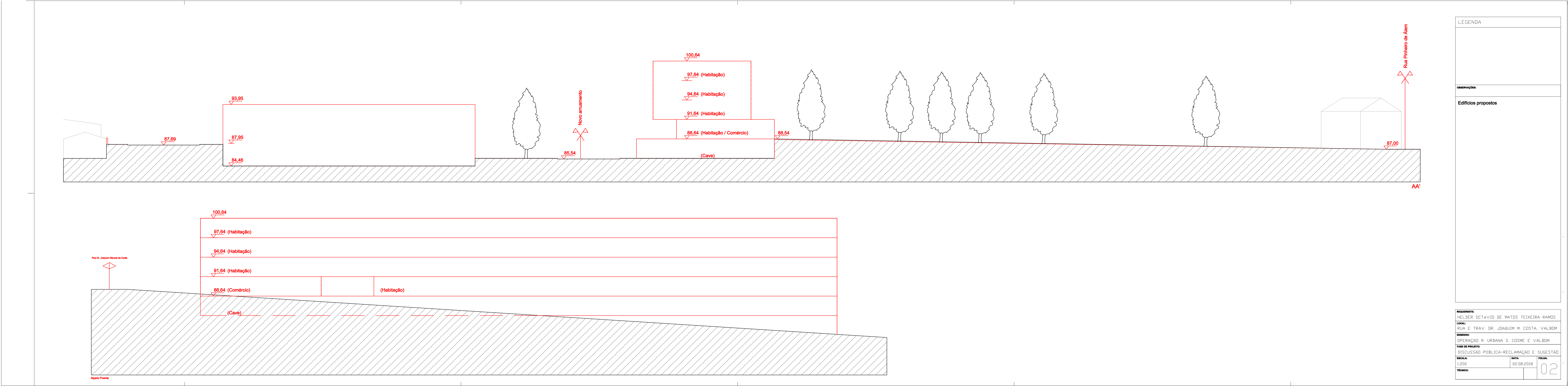


LEGENDA

- Corredor ecológico
- Áreas verdes
- Edifícios propostos
- Passeios, largos e praças
- Aparcamento

OBSERVAÇÕES

REQUERENTE:		
HELDER OCTÁVIO DE MATOS TEIXEIRA RAMOS		
LOCAL:		
RUA E TRAV. DR. JUAQUIM M. COSTA, VALBOM		
DESENHO:		
OPERAÇÃO R. URBANA S. COSME E VALBOM		
TÍTULO DO PROJETO:		
DISCUSSÃO PÚBLICA-RECLAMAÇÃO E SUGESTÃO		
ESCALA:	DATA:	FOLHA:
1:500	06/08/2018	01
TÍTULO:		



LEGENDA

Observações

Edifícios propostos

PROJETISTA:

HELETER OCTAVIO DE MATOS TEIXEIRA RAMOS

LOCAL:

RUA E TRAV. DR. JOAQUIM M. COSTA, VALBOM

DESCRIÇÃO:

OPERAÇÃO R. URBANA S. COSME E VALBOM

FASE DO PROJETO:

DESSENO PÚBLICA-RECLAMAÇÃO E SUGESTÃO

ESCALA:

1:200

DATA:

02.08.2018

FOLHA:

02

CONSULTA PÚBLICA RELATIVA À OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:
(assinalar com um X por favor)

- ☒ **S. COSME E VALBOM** (a discussão pública decorre de 10 de julho a 7 de agosto de 2018)
- ☐ **SÃO PEDRO DA COVA E FÂNZERES** (a discussão pública decorre de 19 julho a 17 de agosto de 2018)
- ☐ **D. AFONSO HENRIQUES – Rio Tinto** (a discussão pública decorre de 19 julho a 17 de agosto de 2018)

APRESENTAÇÃO DE OBSERVAÇÕES OU SUGESTÕES

A sua participação é importante e poderá ser concretizada através do preenchimento do presente formulário. Todos os contributos serão analisados e ponderados, tendo em consideração os desafios e objetivos estabelecidos na proposta de classificação.

Mais se informa que os documentos da proposta estão disponíveis para consulta, nos dias úteis e no horário das 9.00h às 12.00h e das 14.00h às 17.00h, no Balcão Único, sito na Praça do Cidadão, 4420 -183 Gondomar; na Divisão de Planeamento e SIG, sita na Rua 5 de Outubro, 118, 4420 -086 Gondomar; nas instalações da União de Freguesias respeitante ao território das referidas ORU's e ainda na página eletrónica do município, em www.cm-gondomar.pt. As reclamações, observações e sugestões poderão ser enviadas por carta, dirigida ao presidente da Câmara Municipal para a Praça Manuel Guedes, 4420 -193 Gondomar, ou para o correio eletrónico geral@cm-gondomar.pt ou ainda entregues diretamente no Balcão Único.

IDENTIFICAÇÃO

Nome	Helder Octávio de Matos Teixeira Ramos		
Morada	Av. General Humberto Delgado, 539, 1º 4420-155		
NIF	148810110	Contacto telefónico	912579788
Email	ramoshel@gmail.com		
Entidade (se aplicável)			

OBSERVAÇÕES OU SUGESTÕES GERAIS

Documentos em anexo, constituído por:

- reclamação, sugestão (Parte escrita) invocando as alíneas a) e c) do nº 3 do Artº 89 do D.L. 80/2015 de 14 de Maio;
- Planta do terreno com implantação e traçado alternativo proposto (Peça desenhada);
- Cortes e alçados do proposto (Peça desenhada).



4x2
7/2

GONDOMAR

é Doura

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

OBSERVAÇÕES OU SUGESTÕES ESPECÍFICAS

Data 03/08/2018

Assinatura

João Vítor da Silva

HELDER OCTÁVIO DE MATOS TEIXEIRA RAMOS, com domicilio na Av. Humberto Delgado, 539-1º da Freguesia de S. Cosme, 4420-Concelho de Gondomar, portador do CC 3300814 0 ZY3, válido até 11/03/2020, contribuinte fiscal 148810110, vem por esta via, invocando as alíneas a) e c) do nº 3 do artigo 89º do DL 80/2015 de 14 de Maio, **apresentar a sua reclamação e as sugestões** que em seu entender deverão ser consideradas, já que, longe de inviabilizar a proposta da ORU de S. Cosme e Valbom, agora em discussão pública, compatibilizam globalmente os interesses legítimos dos particulares com a estratégia do estudo.

O reclamante é representante do proprietário do terreno demarcado na planta anexa, sito na Cidade de Valbom, com frentes para a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa, Rua Pinheiro de Alem e Travessa J. Manuel da Costa, com a área total de aproximadamente 16.000,00m²

A) RECLAMAÇÃO

O estudo apresentado, agora em discussão pública, não tem em consideração os vários projectos apresentados para o terreno, sendo que um deles já foi aprovado pela Câmara de Gondomar, ainda que sob a forma de PIP.

1 - De facto o processo nº 2226/09 (PIP de loteamento) em nome de Helder Octavio de Matos Teixeira Ramos foi aprovado por despacho de 21/09/2009 para todo o terreno, tendo sido viabilizada a construção de 14.252,00m² de habitação colectiva e de 4.764,00m² de área coberta de aparcamentos e apoios, num total de 100 fogos, na totalidade do terreno.

Este loteamento só ainda não avançou, devido a grave crise económica que o País atravessou e devido a crise imobiliária cujos efeitos ainda se fazem sentir-

2 - Nem tão pouco teve em consideração o PIP apresentado pelo processo registado com o nº 2017/354 (estabelecimento comercial) na área Poente do terreno, para o qual a Câmara de Gondomar ainda não se pronunciou apesar de todos os prazos legais terem sido já ultrapassados-

3 - E ainda, não teve em consideração o Pedido de Informação Prévia a que se refere o processo 05/2018/21 para a área Nascente do terreno.

Assim os proprietários deste terreno não são expectantes, mas sim participantes proactivos no desenvolvimento da sua área urbana, cujo Plano Director Municipal – único instrumento de planeamento urbanístico em vigor – prevê capacidade construtiva, classificado como Solo Urbano – Espaços residenciais tipo I, com índice de 1,1, cêrcea de 4 pisos até a altura de 16,00m.

B - SUGESTÃO

O reclamante não tem qualquer duvida da importância que o seu terreno tem na reabilitação do tecido edificado e na promoção da qualidade da imagem urbana do território e da sua atratividade.

Não pode é aceitar, que a sugestão proposta na maior parte do terreno , para criação de um parque urbano destinado ao recreio activo da população residente, seja incompatível com a capacidade construtiva prevista no PDM em vigor, ou seja capacidade para 17.600,00m2 de construção acima do solo mais caves,

A sua capacidade construtiva e a envolvente edificada, torna onerosa a eventual aquisição por parte do Município de Gondomar. (bem acima da estimativa de investimento prevista na acção correspondente).

De facto, basta utilizar os criterios de avaliação previstos no Código de Expropriações para se chegar facilmente a valores de três milhoes de euros para a propriedade.

No sentido de conciliar o estudo agora em discussão publica com os legitimis interesses privados, o reclamante vem apresentar uma solução que concilia em seu entender, os objectivos da proposta, com as expectativas dos proprietários, e poderá de forma rapida permitir a transformação da zona correspondente e integrada no Programa Estrategico de Reabilitação Urbana, com custos minimos para o Município de Gondomar, ja que a sua concretização, eventualmente , se podera efectuar com a participação parcial da iniciativa privada.

Assim propõe-se:

1 - Uma ligeira correcção na implantação da via, designada por troço Nascente da Variante de Valbom, entre a rua Dr. Joaquim Manuel da Costa e a praça S. Pinheiro, na extensão de 114,32ml, deslocando ligeiramente o eixo para Nascente.

Esta ligeira correcção nada interfere com o eventual traçado da linha do Metro proposta, ou da sua estação, ja que as mesmas se situam noutro terreno.

Nem interfere com os prolongamento da via prevista para a rua das Cavadinhas e a partir daí para a Av.Fernando Pessoa.

E, permite a concretização dos projectos apresentados e em apreciação na Camara de Gondomar, e ainda viabiliza a criação do chamado Parque Urbano de Valbom.

2 - Apresentar em anexo, a planta com o estudo de implantação do que se pretende ver aceite e reflectido na versão definitiva do da ORU de S.Cosme e Valbom.

2.1- Neste estudo, cuidadosamente efectuado, prevê-se para a zona Poente do terreno a criação de uma área comercial de proximidade.

A cave sera maioritariamente destinada a estacionamento coberto e o res do chão destinado a comercio. Admite-se a criação de uma pequena area comercial/restauração, ao nivel da cave e á cota da futura praça, onde podera funcionar uma esplanada..

Esta proposta tem cinco vantagens:

2.1.1- Prevê a instalação de uma area comercial de proximidade e aparcamentos, numa zona fortemente carente deste tipo de serviços.

2.1.2- Inicia a construção da via Nascente da Variante de Valbom que ligará a rua Dr. Joaquim M.Costa à rua das Cavadinhas e à Avenida Fernando Pessoa junto ao Hospital com o mesmo nome.

2.1.3- Prevê a construção de um edificio habitacional/ comercial no sector Nascente da propriedade, com cércea de cave, res do chão e tres pisos, por forma a estabelecer no local um ambiente urbano harmonioso, fisica e socialmente por forma a atrair novos extratos populacionais para residir, trabalhar e visita neste territorio, promovendo a sua vertente multifuncional.

De referir que, tal como consta da proposta da ORU, é realçada a necessidade de viabilizar a capacidade edificatória do vazio urbano em causa, no sentido em que deve ser admitida construção nova, de forma a criar uma frente urbana ao longo da via prevista no projecto estruturante e simultaneamente formalizar o quarteirão constituído com o novo traçado.

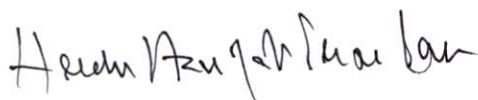
2.1.4- Resolve o problema local de estacionamento que se faz sentir na zona, ja que alem de 17 lugares de estacionamento ao longo da nova via a construir, passarão a estar disponiveis mais de 45 lugares estacionamento descoberto e 59 lugares de estacionamento coberto na cave do edificio comercial.

2.1.5- Inicia o desenho do que podera vir a ser o parque urbano de Valbom, cujos acessos a Norte serão assegurados a partir da nova via, a Sul a partir da praça a construir e pela rua das Cavadinhas , e a Nascente a partir da rua Pinheiro de Alem. O corredor ecologico sugerido tambem se encontra previsto

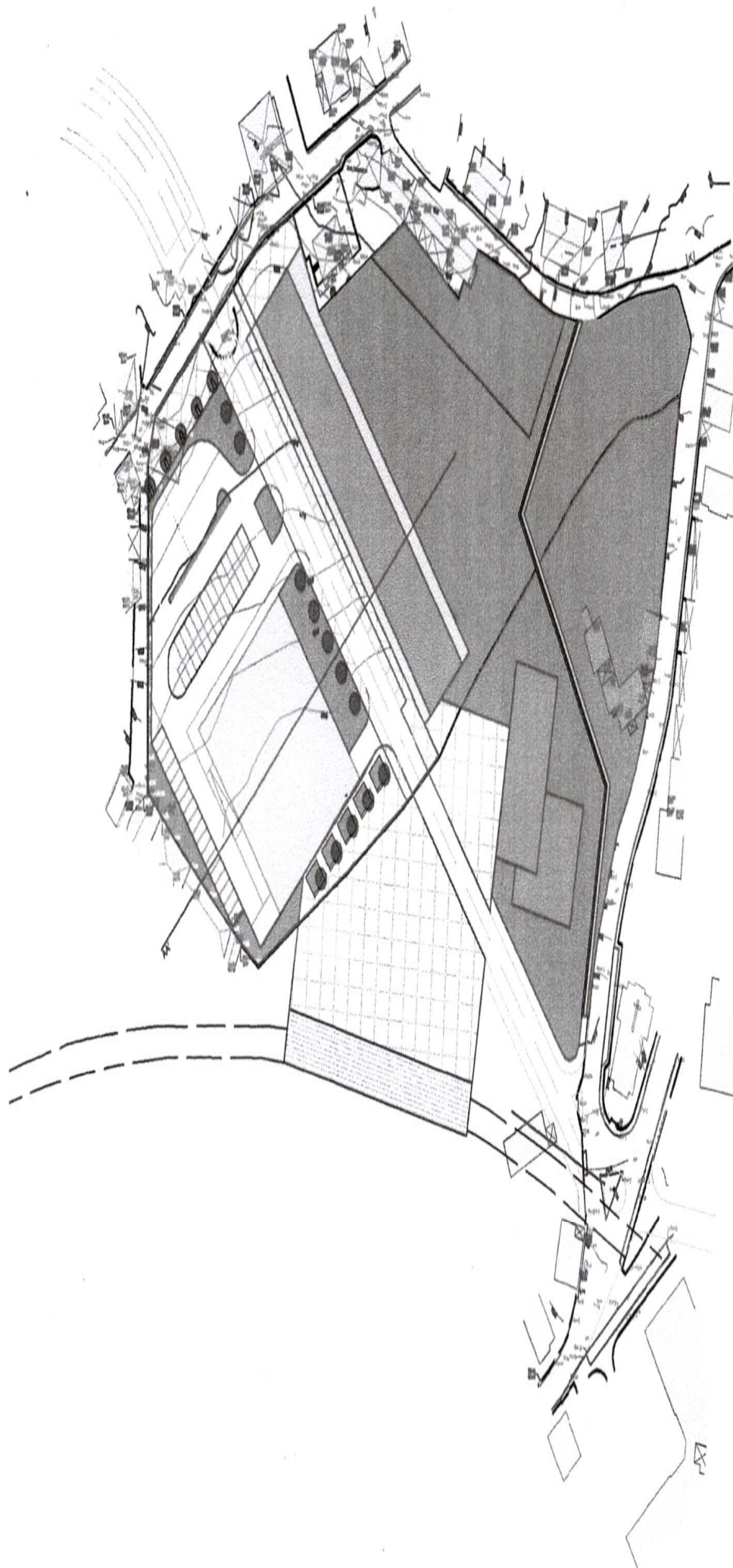
Anexo planta com as sugestões (1 documento anexo)

O reclamante

Gondomar 2 de agosto de 2018



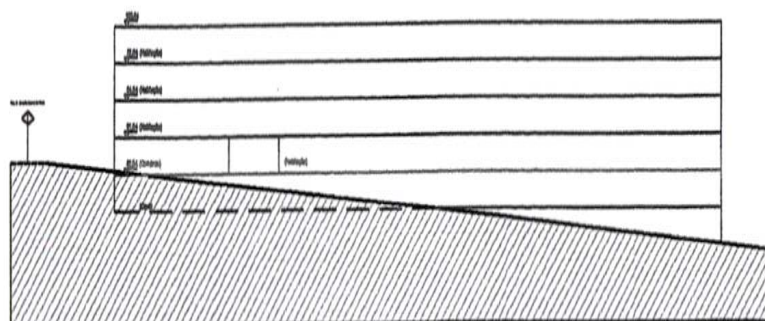
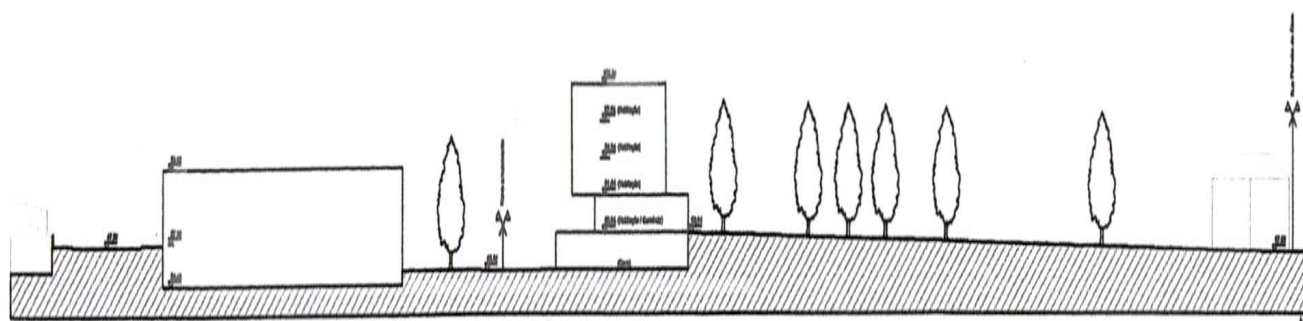
Helder Matos Teixeira Ramos



LEGENDA

	Contorno existente
	Área verde
	Edifício proposto
	Pavedimento, vagas e praça
	Aterramento

PROJETO		
HELIO OTÁVIO DE MATTOS TEIXEIRA RIBEIRO		
PLA E TRAV. DR. JOAQUIM N. COSTA, VALDO		
OPERAÇÃO DE URBANIZAÇÃO E COTRÔLE E VALOR		
DISCIPLINA PÚBLICA-RELAÇÃO E SUSTENTABILIDADE		
ESCALA	DATA	FOLHA
1:500	08/06/2019	01

[illegible]

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE S. COSME E VALBOM

Discussão pública

Ex. Senhor Presidente da Camara Municipal de Gondomar

Pretendo com estas linhas contribuir para uma reflexão sobre o documento denominado PROGRAMA ESTRATEGICO DE REABILITAÇÃO URBANA, de Junho de 2016.

Assim:

- Embora o documento refira que “ *teve por base um processo partilhado, mobilizador e ... envolvendo os agentes locais ...*”, julgo que tal é exagerado, pois não se viu informação sobre tal, até a sua apresentação pública.

- Diz ainda que foi “... *elaborado a partir de aprofundado diagnostico* “ , mas igualmente confesso que, podendo existir tal diagnostico , pouca divulgação teve.

Sobre o PERU propriamente dito e no que às suas opções reporta, deixo as minhas criticas e sugestões, partindo de uma leitura rápida do documento em causa e como tal, pouco profunda.

Sobre o dito :

- a opção de ampliação da Camara Municipal através da edificação de novo edifício sobre a área de jardim existente , julgo não constituir solução para os problemas que aponta corrigir.

A necessidade de ampliar as instalações para albergar mais serviços, sendo legitima, não servirá para grandes concentrações, pois os serviços municipais estão divididos em varias localizações e assim se manterão. Caso contrário será necessário fazer um enorme edifício para que tal concentração se possa verificar.

Mais estranho tal solução de ocupação de espaço livre, posse pública, para edificação, quando na Praça Manuel Guedes existem vários edifícios devolutos em estado de degradação galopante, que poderiam ser adquiridos (estão em venda), reabilitados e ocupados com as tais funções que se pretendem agregar.

Desta forma se poderia iniciar a reabilitação da Praça Manuel Guedes, ao mesmo tempo que se aumentava o património municipal.

Creio ainda que tal operação de compra e reabilitação dos edifícios teria um custo idêntico ao previsto para a ampliação proposta.

- Relativamente á área inserida na ORU constitui surpresa o facto de não integrar a Quinta de Bouça – Cova, pois nela se localiza o que de patrimonialmente mais importante existe na freguesia de S. Cosme.

- As opções de renaturalização das linhas de água são interessantes, pelo que a introdução do Rio Torto e sua dinamização como percurso possível até á Marina do Freixo, seria igualmente importante. Iniciando-se no centro de Gondomar, atravessando áreas densamente habitadas, no limite do concelho, poderia atrair os passeantes do Parque Oriental e da marginal do Douro, ao centro de Gondomar

- De referir ainda que as operações de reabilitação do Monte Crasto devem ser encaradas com vitais para o crescimento turístico da freguesia e mesmo do Concelho.

As operações previstas são importantes, mas julgo que o MONTE CRASTO merece uma abordagem mais completa , rigorosa e profunda para que as operações a realizar comecem a construir o futuro e não a perpetuar o presente e o passado.

Mesmo sabendo que é propriedade particular, é chegado o tempo de um diálogo firme, consequente, aberto, concludente e sério com a Confraria proprietária , para que o Monte Crasto possa cumprir o papel que os gondomarenses pretendem e precisam.

- A criação do parque urbano de S. Cosme, bem como o interface de transportes nos locais indicados julgo merecerem pouca fiabilidade; o primeiro porque não é nitidamente sentido como falta no território, o segundo porque irá complicar as movimentações de toda a natureza no local. A sua implementação na zona do Mercado Municipal (?) não seria mais adequada?

Outros aspetos mais específicos poderiam ser apontados, quer positivamente, quer negativamente no documento, mas para tal seria necessário, da minha parte, um estudo mais aprofundado para uma mais consequente participação no assunto.

Por fim acho importante que as designações dos locais e da toponímia carecem de um rigor absoluto para não criar confusão na sua leitura e interpretação. (*Veja-se p.e a Rotunda Luís de Camões , que as placas existentes identificam como Rotunda Mário Marques e que não acolhe o entroncamento da Rua Luís de Camões com a Rua Dr. Joaquim Manuel da Costa*)

Na convicção que estas sugestões/críticas possam contribuir, ainda que modestamente, para um enriquecimento do trabalho efetuado, apresento os meus cumprimentos

Mário Marques dos Santos, arq.

cc- 03571572, cf. 161 008 631

Rua 9 de Abril , 40

4420-228 Gondomar

Propostas para ARU de S.Cosme e Valbom.



No seguimento da discussão publica realizada sobre ARU de Valbom, na qual estive presente, na qualidade de cidadão e deputado municipal, cabe cumprir o meu dever cívico de participação activa na organização do território que a presente ORU é parte integrante, aproveito a oportunidade para deixar as seguintes propostas que servem para aprofundar o debate e melhorar o projecto de ORU que foi proposto.

Desde sempre Valbom se viu confrontado com o problema da mobilidade e transito, latente na sua via principal a Rua Dr.Joaquim Manuel da Costa, nesse sentido venho propor que essa mesma rua passe a ser uma estrada de sentido único.

Este seria um projecto que não envolveria grandes investimentos pois a estrada da Marginal quem vai para Gramido, ou a zona de Vila Verde seriam óptimas alternativas para quem quisesse entrar em Valbom.

Em relação aos transportes públicos esse também não seria um problema pois essas vias alternativas seriam óptimas pois permitem fechar um círculo em torno de Valbom.

Esta proposta além de necessária e urgente é fundamental para melhorar a situação de calamidade que se vive todos os dias em Valbom com o tráfego automóvel, para além disso com a implementação de um só sentido nessa via, vai permitir a ampliação das vias para peões pois existem zonas nessa rua em que um peão com um carrinho de bebé ou uma pessoa portadora de deficiência tem de se deslocar no meio da estrada, pois a via para os peões não dá espaço para a sua deslocação.

2ª Proposta

Criação de uma zona verde/lazer/encontro na zona do Toural, esta é uma zona já a muito tempo abandonada, que tem sido um problema durante anos pois tornou-se um local para depósitos de lixo a céu aberto.

Esta proposta permite reabilitar esse espaço, mas também oferecer à população uma zona de lazer e convívio, no centro da cidade algo que não existe até ao momento.

Bruno Pacheco

Exmº Senhor
Presidente da Câmara Municipal de
Gondomar

Praça Manuel Guedes

4420 193 GONDOMAR

Sua referência

Nossa referência
748248

Data
29/06/2018

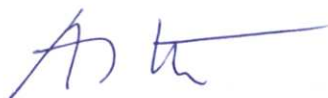
**ASSUNTO: Parecer do IHRU sobre o programa estratégico de reabilitação urbana (PERU)
para a área de reabilitação urbana (ARU) de S. Cosme e Valbom**

Em resposta ao pedido de parecer rececionado na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº 747848 em 2018/06/26, relativo ao PERU mencionado em epígrafe, que enquadra a operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática a desenvolver na ARU de S. Cosme e Valbom, anexa-se o parecer deste Instituto, de acordo com o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU).

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos,

A Presidente do Conselho Diretivo



Alexandra Gesta

Alexandra Gesta

Alexandra Gesta

Presidente do Conselho Diretivo

PARECER

1. A Câmara Municipal de Gondomar, conforme o previsto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) de S. Cosme e Valbom, que deu entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº 747848 em 2018/06/26.
2. O documento agora apresentado estabelece o PERU para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática, através de uma “intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”
3. O PERU agora em apreço pelo IHRU mereceu a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 20 de Junho de 2018, em que se deliberou submeter o mesmo documento a discussão pública por um período de 20 dias, a promover nos termos do disposto no nº 2 do artigo 89º do RJIGT.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma bastante clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 33º do RJRU, nomeadamente:
 - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU, agrupadas em três eixos estratégicos que serão articulados com as grandes opções do Município, traduzindo-se a implementação destas opções estratégicas num conjunto de ações a desenvolver pela Câmara Municipal e por agentes privados;
 - Estabelecendo como prazo de execução da operação de reabilitação urbana 10 anos, com possibilidade de prorrogação por mais 5 anos;
 - Identificando como entidade gestora o município de Gondomar;
 - Definindo as prioridades e estabelecendo o programa da operação de reabilitação urbana, identificando os 10 projetos estruturantes e as 49 ações prioritárias que os compõem, apresentando as fichas-síntese de cada uma delas, em que é mencionado

OBJETIVO DO ATO CONVOCA

o objetivo que lhe está subjacente, a descrição, a estimativa do investimento, bem como a avaliação da respetiva relação com os eixos estratégicos fixados;

- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que prevê a execução direta pela entidade gestora no que se refere às ações no espaço público, tais como: obras de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, sendo as ações de reabilitação urbana de edifícios e equipamentos situados na ARU a executar por iniciativa dos particulares, desenvolvidas através da modalidade prevista na alínea a) do nº 1 do artigo 11 do RJRU, com o apoio da entidade gestora;
- Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EFB);
- Definindo o programa de investimento e de financiamento da ORU através da estimativa dos custos totais de cada um dos projetos e ações a implementar, identificando sempre que possível as principais fontes de financiamento do investimento público.

Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para este PERU, o IHRU nada tem a opor à realização da respetiva ORU para a ARU de S. Cosme e Valbom.

Por último, solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação da ORU pela Assembleia Municipal.

Porto, 29 de Junho de 2018