

REUNIÃO extraordinária de 8 de junho de 2015

-----Aos oito dias do mês de junho do ano de dois mil e quinze, em Vila do Conde e no Salão Nobre dos Paços do Município, estando presentes os Excelentíssimos Senhores: Doutora Maria Elisa de Carvalho Ferraz, Presidente, Engenheiro António Maria da Silva Caetano, Vice-Presidente, Doutor José Aurélio Baptista da Silva, Doutora Maria de Lurdes Castro Alves, Doutor José Miguel Dias Paiva e Costa Engenheiro Constantino Fonseca da Silva, Doutora Fernanda Maria Campos Laranjeira e Arquiteto João Fernando Monteiro Amorim da Costa, Vereadores, reuniu extraordinariamente a Câmara Municipal de Vila do Conde, tendo-se verificado a ausência do Engenheiro Rui Pedro Pereira Aragão, Vereador. A Senhora Presidente declarou aberta a reunião pelas dezoito horas e dez minutos.-----

--Um - Período da Ordem do Dia-----

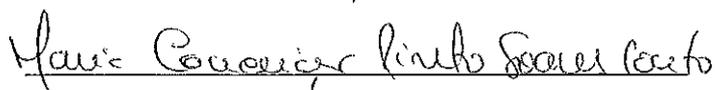
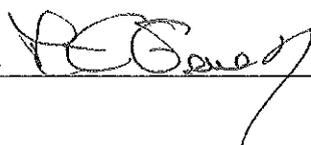
----UM. PRÉDIO A NORTE DA IGREJA DE NOSSO SENHOR DOS NAVEGANTES -----

-----a) Proposta da Senhora Presidente da Câmara relativa ao prédio em construção a norte da Igreja de Nosso Senhor dos Navegantes, na Avenida Infante Dom Henrique, em Vila do Conde, do seguinte teor: “Considerando que, em dois mil e onze foi emitido o aditamento número quatro ao Alvará de Loteamento número vinte e quatro barra oitenta e três, pelo qual foi constituído o lote número um, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Vila do Conde sob o artigo nove mil duzentos e sessenta e quatro e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila do Conde sob o número seis mil cento e oito barra Vila do Conde, com as seguintes características: quinhentos e sessenta metros quadrados de área de lote; quinhentos e sessenta metros quadrados de área de implantação; três mil quatrocentos e sessenta e sete metros quadrados de área de construção; dois pisos abaixo da cota de soleira; cinco pisos acima da cota de soleira; destinado a habitação, comércio e serviços; constituído por dezasseis frações autónomas; Considerando que em vinte de dezembro de dois mil e treze, foi celebrado um contrato de compra e venda, sob a forma de escritura pública, pela qual o Município de Vila do Conde alienou o lote número um atrás referido à sociedade “Nova Vaga - Construções Imobiliárias, Sociedade Anónima”; Considerando que, em três de abril de dois mil e catorze, a sociedade “Nova Vaga - Construções Imobiliárias, Sociedade Anónima”, apresentou à Câmara Municipal de Vila do Conde uma comunicação prévia para a edificação no lote número um atrás referido, de um prédio urbano destinado a habitação, comércio e serviços, a qual foi admitida em vinte e dois de abril de dois mil e catorze, - tendo

sido titulada pela admissão de comunicação prévia número trinta e sete barra catorze de dezassete de julho de dois mil e catorze, válida até dezassete de julho de dois mil e dezasseis, para a realização da respetiva operação urbanística -; Considerando que, quer a alteração ao alvará de loteamento número vinte e quatro barra oitenta e três titulado pelo aditamento número quatro emitido em trinta de novembro de dois mil e onze, quer a declaração de Aceitação de Comunicação Prévia, número trinta e sete barra catorze emitida em dezassete de julho de dois mil e catorze, consubstanciaram atos lícitos, não violando quaisquer normas do regime jurídico aplicável; Considerando todavia que, na sequência da edificação em curso, e de acordo com o sentir da população residente na freguesia de Vila do Conde, mormente nas Caxinas, e em conformidade com a Recomendação emitida pela Assembleia Municipal de Vila do Conde em trinta de março de dois mil e quinze, se reconhece ser de todo conveniente o alargamento do arruamento existente, já integrado no domínio público municipal, entre o limite do alçado sul do edificando e o muro do adro da Igreja de Nosso Senhor dos Navegantes, por razões exclusivamente inerentes à prossecução do interesse público municipal, sendo de todo indispensável proceder à reanálise do enquadramento urbanístico do projeto em edificação no lote um atrás referido, com a ablação parcial dos direitos de construção na esfera jurídica do promotor imobiliário, a sociedade “Nova Vaga - Construções Imobiliárias, Sociedade Anónima”; Considerando que esse novo enquadramento urbanístico do projeto em edificação no referido lote um se consubstancia, em especial, no que concerne ao alçado sul, na ablação parcial de capacidade construtiva, por forma a permitir o alargamento do arruamento existente, já integrado no domínio público municipal, entre o limite do alçado sul do edificando e o muro do adro da Igreja de Nosso Senhor dos Navegantes, assegurando espaços envolventes adequados àquele edifício religioso, no que concerne à sua visibilidade a nascente, pela Avenida Doutor Carlos Pinto Ferreira, e a poente, pela Avenida Infante Dom Henrique, bem como a promover a construção de uma alameda pedonal entre os referidos arruamentos, de ligação à praia, naquilo que constituirá uma intervenção fundamental para a mobilidade naquela zona da cidade; Propõe-se ao Executivo Municipal a aprovação de um Acordo com o promotor imobiliário a sociedade “Nova Vaga - Construções Imobiliárias, Sociedade Anónima”, do projeto em edificação no lote um do alvará de loteamento número vinte e quatro barra oitenta e três alterado pelo aditamento número quatro, emitido em trinta de novembro de dois mil e onze, nos termos da

minuta anexa.” A Câmara Municipal deliberou, por maioria, aprovar a proposta apresentada, bem como a minuta de acordo a celebrar, por motivos de urgência, dado o interesse público municipal em causa, com o voto de qualidade da Senhora Presidente, e o voto contra dos Vereadores Senhores Doutor Miguel Paiva, Engenheiro Constantino Fonseca, Doutora Fernanda Laranjeira e o Arquiteto João Amorim. Os Vereadores da Coligação «Acreditar em Vila do Conde» e os eleitos do Partido Socialista, apresentaram Declarações de Voto, as quais ficam anexas à ata e dela fazem parte integrante. -----

-----E nada mais havendo a tratar, a Senhora Presidente declarou encerrada a reunião pelas dezoito horas e trinta minutos, sendo a presente ata assinada pela Senhora Presidente da Câmara Doutora Elisa Ferraz, e por mim, Maria da Conceição Pinto Soares Couto, que a lavrei na qualidade de Secretária do órgão executivo municipal. -----





Vereadores Municipais
Miguel Paiva o Constantino Silva
Fernanda Laranjeira o João Amorim Costa

REUNIÃO DO EXECUTIVO MUNICIPAL

08/06/2015

Os autarcas eleitos pela Coligação «Acreditar em Vila do Conde» discordam frontalmente da proposta apresentada a votação, razão pela qual expressam de forma veemente o seu voto contra.

Fundamentamos a nossa votação nos seguintes pressupostos:

1.- O licenciamento da obra em apreço não respeitou, na nossa óptica, o PDM de Vila do Conde, nomeadamente no que diz respeito ao afastamento da obra face ao terreno confrontante (a Igreja do Sr. dos Navegantes). Entendemos, por isso, que o licenciamento da mesma é ilegal.

2.- Mesmo considerando o licenciado, não aceitamos que a Câmara Municipal não tenha exercido as suas competências quando identificou que o construtor estava a executar a obra para além da área de implantação definida na licença. A Câmara tinha a obrigação legal de embargar a obra e de retirar desse facto todas as consequências legais.

3.- Discordamos da forma como, após a identificação do problema, se desenvolveu a negociação com o construtor do empreendimento. Sentimos ter havido um ostensivo afastamento do processo de todas as partes que nele pudessem colaborar, nomeadamente nossa enquanto representantes legitimamente eleitos pelos vilacondenses e como autarcas que desde o início sempre adoptaram uma atitude de abertura ao diálogo e de disponibilidade para ajudar na procura de soluções.

4.- Depois de todo o secretismo das negociações não podemos deixar de manifestar a nossa completa e absoluta surpresa e, diríamos mesmo, choque pela solução que nos é apresentada nesta reunião. Por um lado consideramos que o recuo proposto, de apenas 3 metros, não resolve minimamente o problema urbanístico para além de, nem sequer, repor a legalidade do licenciamento face às regras do PDM a que acima aludimos. Por outro os termos de troca são manifestamente exagerados, para além de misteriosos.

5.- Quanto à minuta do contrato em votação fizemos um apelo a cada um dos elementos do executivo para que fosse feita uma séria reflexão sobre o seu sentido de voto. Apesar de tudo, este processo merecia um tratamento mais sério e só entendemos este documento feito "em cima do joelho" motivado por qualquer pressa que desconhecemos. Senão vejamos:

— Na parte inicial do contrato onde é descrito todo o histórico deste processo enquadrando-o temporalmente, talvez para aferição mais tarde de responsabilidades. É omitido o facto de ter sido assumido publicamente pela Sra. Presidente a constatação de uma irregularidade na implantação da construção do edifício em questão. É também omitido o facto de a Sra. Presidente ter prescindido do obrigatório e consequentemente embargo para facilitar as negociações agora consumadas neste contrato. Achamos uma omissão grave do histórico deste processo, assim como achamos grave a ausência deste acto administrativo e um péssimo precedente para a CMVC.

— Na cláusula 4ª refere "arruamento existente", quando devia mencionar arruamento previsto no

Os nossos contactos:

miguel.paiva@cm-viladoconde.pt

constantino.silva@cm-viladoconde.pt

fernanda.laranjeira@cm-viladoconde.pt

joao.amorim.costa@cm-viladoconde.pt

**Vereadores Municipais**

Miguel Paiva o Constantino Silva

Fernanda Laranjeira o João Amorim Costa

Alvará de Loteamento ou projectado pela CMVC. Como toda a gente sabe não existe nenhum arruamento.

– Refere ainda “...em especial no que concerne ao Alçado Sul, em virtude de a sua localização confinar com a Igreja do Senhor dos Navegantes.” Ao contrário do que tem vindo a referir a CMVC que diz confinar com um “arruamento público”, esta referência dá razão à nossa tese, confirmando que se trata de um afastamento lateral.

– Na clausula 5ª refere na alínea a) “Alçado Lateral Sul..., ampliando assim o afastamento já aprovado de 4 metros para um mínimo de 7 metros”. Neste ponto deste contrato é assumido definitivamente pela CMVC que se trata de um alçado lateral, de um afastamento lateral e portanto de uma profunda ilegalidade à luz do PDM de Vila do Conde. Não refere também o “objecto” do afastamento, o muro limite de propriedade. Lembramos que um PDM prevalece como lei superior no Ordenamento do Território.

– Volta a denominar na alínea b) “Alçado Lateral Sul” e refere a redução das varandas deste alçado, sendo que segundo o PDM de Vila do Conde as varandas não contam como afastamento lateral.

– Questionamos o facto de na Alínea c) haver referência para a constituição do “Direito de Superfície Perpétuo sobre a faixa de terreno originada pelo recuo” e não uma cedência ao domínio público para arruamento pedonal. Para o fazer, não deveria fazer-se uma alteração ao alvará de loteamento com período de discussão pública? Com efeito, o referido arruamento pedonal terá no seu perfil uma faixa de 4m de terreno público e 3 m de terreno com direito de superfície mesmo que perpétuo. Teremos então metade de uma rua com um proprietário privado e outra com propriedade pública o que, convenhamos, é, no mínimo, estranho...

– Na cláusula 6ª não existe uma avaliação e quantificação rigorosa por uma entidade independente (nem pela CMVC) dos prejuízos causados ao promotor (2º outorgante) pelas restrições e alterações “impostas”. É inacreditável como à questão colocada directamente a este propósito a Sra. Presidente nos tenha respondido que “ainda não tinha dados quanto aos prejuízos do promotor do empreendimento com a perda de capacidade construtiva prevista, pois este não enviou ainda os documentos que suportem tais prejuízos”.

– Relembramos que nunca foi decretado o embargo e consequentes multas pela assumida irregularidade na implantação da obra. Para além de ser uma injustiça perante outras situações similares onde foram aplicadas e cobradas multas. Provavelmente estes valores deveriam ser deduzidos à referida indemnização.

– Não existe no processo qualquer avaliação dos imóveis propostos a “Dação” pela CMVC nem por qualquer outro avaliador independente.

– Espanta-nos a entrega de 2 lotes de terreno na mais nobre zona da cidade de Vila do Conde para efeitos desta permuta com capacidade construtiva de 6.780 m2 e 80 fracções quando apenas cede 225 m2! Consideramos que este termo de troca é manifestamente desproporcionado, sendo, inclusivamente, ofensivo das regras da boa gestão dos recursos públicos.

– Importa referir que na documentação disponibilizada com a convocatória da reunião não estavam mencionadas áreas do terreno resultante da referida operação, área de implantação, de construção, cêrceas, assim como não nos foi fornecida a referida planta de síntese do Alv. 6/94 (omissão do projecto tal como na passada votação da decisão de alienar o lote ao lado Igreja do Senhor dos Navegantes). Note-se que relativamente ao Lote nº6 a constituir por Alteração ao Alvará e Loteamento promovido e custeado pela CMVC, apenas refere a área do terreno e não áreas de implantação, de construção e outros elementos imprescindíveis para este contrato. Lembramos que nas operações de Loteamento as (altíssimas) taxas de urbanização são pagas pelo promotor do loteamento. Deste modo a Empresa Nova Vaga não irá pagar taxas de Urbanização, pelo que será um valor (significativo) a ter conta na referida indemnização. Consideramos, como já referido, que neste ponto existe uma desproporção nas

Os nossos contactos:

miguel.paiva@cm-viladoconde.pt

fernanda.laranjeira@cm-viladoconde.pt

constantino.silva@cm-viladoconde.pt

joao.amorim.costa@cm-viladoconde.pt



Vereadores Municipais

Miguel Paiva o Constantino Silva

Fernanda Laranjeira o João Amorim Costa

compensações propostas, incrementada pelo recuo ainda irregular e insuficiente do assumido Alçado lateral Sul. Sobretudo, parece-nos que tudo denota uma tremenda falta de rigor que redundará na violação das obrigações de defesa do verdadeiro interesse público da operação e provavelmente a sua legalidade.

– Na clausula 7ª. São referidos 15 mil euros por cada mês de atraso na celebração da escritura. Parece-nos tremendamente exagerado e potencialmente penalizador do erário público. Muito mais quando está dependente de uma Alteração ao Alvará de Loteamento promovida pela CMVC, processo moroso, com uma Discussão Pública e passível de imprevistos processuais. Não queremos que os Vilacondenses paguem ainda mais pelos erros desta maioria que gere os destinos da Autarquia.

– Parece-nos também impossível prever uma indemnização monetária caso não seja realizada escritura da "Dação" dos imóveis ao fim de 2 anos, se nunca foram sujeitos a avaliação os prejuízos nem os imóveis deste contrato.

– Nas restantes cláusulas refere "Desenho de Arquitectura" e elementos que não nos foram fornecidos atempadamente, ou seja, juntamente com a convocatória da reunião.

– Por fim, temos fundadas dúvidas de que este acordo seja cumprido os requisitos legais a que o município se encontra obrigado fruto da adesão ao PAEL.

Em face do exposto, os signatários não só manifestam a sua frontal oposição a esta proposta como se reservam no direito de denunciar este assunto às instâncias próprias que zelam pela salvaguarda do interesse público.

Os Vereadores

Miguel Paiva

Constantino Silva

Fernanda Laranjeira

João Amorim Costa

Os nossos contactos:

miguel.paiva@cm-viladoconde.pt

fernanda.laranjeira@cm-viladoconde.pt

constantino.silva@cm-viladoconde.pt

joao.amorim.costa@cm-viladoconde.pt

Reunião do Executivo Municipal

de 08/06/2015

Na sequência de outros esclarecimentos prestados no âmbito do processo que envolve o prédio em construção a norte da Igreja de N. Sr. dos Navegantes, nas Caxinas, reitera-se o conteúdo da declaração constante da acta da reunião do Executivo Municipal, de 02/04/2015, à qual se acrescentam as seguintes considerações:

1. Reafirma-se que o processo de licenciamento do edifício em causa decorreu dentro de toda a legalidade. É isto que resulta das diferentes informações técnicas e jurídicas solicitadas, em coerência com a interpretação que há muito se mantém. Não houve qualquer desrespeito pelo regulamento do PDM ou por quaisquer outras normas ou regulamentos aplicáveis;
2. Reitera-se também que o embargo constitui uma medida extrema de tutela da legalidade urbanística, que poderia ter sido adoptada caso, da diligência efectuada, não tivesse resultado a assunção do erro de implantação por parte do promotor, a sua pronta disponibilidade para o corrigir, bem como a vontade expressa de imediatamente suspender os trabalhos naquela parte do edifício.
Acontece que, estando em aberto um processo negocial para aumento da distância entre o edifício em construção e o muro de delimitação do adro da Igreja, no qual a Câmara Municipal continua absolutamente empenhada, a correcção em causa far-se-á sempre, em qualquer dos casos - pelo recuo da empena sul do edifício, ou pela disponibilidade do promotor já aqui referida.
Por outro lado verifica-se que no local não houve qualquer agravamento da situação, porquanto desde essa altura, como acima se refere, as obras encontram-se suspensas;
3. Após as diligências efectuadas pelo Grupo de Trabalho, constituído pelo Sr. Presidente da Assembleia Municipal e demais membros da Mesa, representantes dos partidos políticos com assento no referido órgão deliberativo, representante da paróquia, representante dos petionários e para o qual foi igualmente convidada a Sr. Presidente da Junta de Freguesia de Vila do Conde, cujas conclusões foram comunicadas à Câmara Municipal e que são do conhecimento público, foi possível alcançar um acordo com o promotor, que se pretende formalizar, nos termos da minuta aprovada na presente sessão e que é o seguinte:
 - a. Afastamento da empena sul do edifício, para uma medida de 7m ao muro divisório do adro e de mais de 13m ao edifício da igreja, comprometendo-se o construtor à demolição de 3m da construção erigida face ao alinhamento da fachada existente;

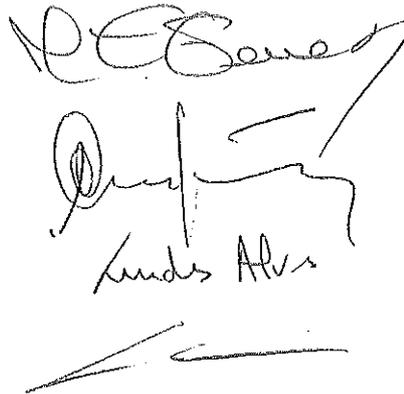
- b. Constituição do direito de superfície perpétuo, a favor do Município de Vila do Conde, sobre a faixa de terreno resultante do recuo da construção;
 - c. Cedência de duas parcelas de terrenos municipais, sitas na Rua Cidade de Portalegre, pela ablação dos direitos do promotor.
4. O acordo alcançado possibilitará o aumento do espaço já integrado no domínio público municipal, entre o limite sul do edificando e o muro do adro da Igreja de N. Sr. dos Navegantes, assegurando áreas envolventes mais generosas, em torno do edifício religioso.
 5. Por outro lado, permitirá a construção de uma alameda pedonal arborizada entre os referidos arruamentos, de ligação à praia, naquilo que constituirá uma intervenção fundamental para a mobilidade naquela zona da cidade, melhorando dessa forma o enquadramento urbanístico das construções no local, aumentando a distância entre elas e garantindo o desafogo do templo relativamente à envolvente;
 6. A proposta apresentada justifica-se pelo facto do valor global da avaliação das parcelas de terreno municipais não exceder o apurado pela Comissão Municipal de Avaliação e pelo Departamento de Administração Geral e Financeira do Município, na quantificação efectuada pela compensação justa inerente à redução da edificabilidade do lote e à paragem dos trabalhos verificada, compreendendo: os custos com a construção inicial; a demolição manual da estrutura de betão armado existente; a reconstrução e adaptação da estrutura de betão armado do edifício; transporte a vazadouro autorizado, de escombros e resíduos resultantes da demolição; encargos com a imobilização da obra e interrupção dos trabalhos em curso; encargos com o estaleiro; redução da capacidade construtiva inicialmente prevista; apoio técnico; incumprimento dos prazos de conclusão da obra e conseqüente prejuízo; constituição do direito de superfície perpétuo acima referido.

Em qualquer dos casos, ficando consideravelmente abaixo do valor reclamado pelo promotor;

7. A Câmara Municipal empenhou-se desde o primeiro momento, na busca de uma solução tão consensual quanto possível, desenvolvendo todos os esforços nesse sentido e acolhendo contributos, nomeadamente os emanados do Grupo de Trabalho a doc constituído a partir da Assembleia Municipal, que se revelaram importantes para a conclusão do acordo com o promotor;
8. Curioso é verificar que aqueles que desde o início defenderam um acordo nestes moldes venham agora protestar e pôr em causa a seriedade das negociações e do acordo alcançado, numa postura que traduz bem os objectivos que cada um se propõe atingir;

9. Reitera-se a transparência e a legalidade de todo o processo, não só no que se refere ao licenciamento da obra, mas também na fase de negociação que agora se concluirá. Não existiu por isso qualquer "secretismo" durante as conversações com o promotor, antes uma dificuldade extrema em alcançar-se uma plataforma de entendimento, como também o puderam constatar os elementos do Grupo de Trabalho;
10. Consideram-se por isso inqualificáveis as referências a "termos de troca são manifestamente exagerados para além de misteriosos", ou "ofensivos das regras de boa gestão de recursos públicos". A Câmara Municipal pauta a sua actuação por princípios de legalidade, honestidade política e intelectual, transparência e absoluta responsabilidade e rigor na boa gestão dos recursos públicos, como bem o atesta a situação financeira do Município;
11. A Câmara Municipal destaca a equidade da solução encontrada, que salvaguarda as legítimas preocupações das gentes das Caxinas e Poça da Barca, não pondo em causa o desenvolvimento equilibrado do Concelho, nem a legalidade dos actos praticados neste processo.

2015.06.08



V. E. Soares
Luís Alves