

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES

União de freguesias de Gulpilhares e Valadares



junho 2015

Equipa Técnica

Conceição Fernandes	Urbanismo
Sérgio Moreira	Arquitetura
Fátima Laranjeira	Urbanismo
Eugénia Guedes	Apoio Técnico
Paula Rua	Apoio Administrativo
João Mota e Silva	Engenharia Civil

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
DADOS GERAIS.....	3
1. NOTA PRÉVIA	4
2. RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	7
3. ALTERAÇÃO À PROPOSTA INICIAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	8
4. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	9
5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	13
6. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS	19
7. SOLUÇÃO URBANÍSTICA.....	21
7.1 PRINCÍPIOS DE OCUPAÇÃO URBANÍSTICA	22
8. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO	24
9. SISTEMA DE EXECUÇÃO	27
9.1 ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO	27
9.2 CEDÊNCIA MÉDIA - CEDÊNCIAS PARA ÁREAS DE APOIO COLETIVO.....	28
9.3 REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO	30
9.4 AVALIAÇÃO DOS ENCARGOS MUNICIPAIS.....	31
10. ATOS JÁ OCORRIDOS E SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS.....	33
ÍNDICE DAS IMAGENS E QUADROS.....	35
ANEXOS	35
DOCUMENTOS E INFORMAÇÃO DE APOIO	36

DADOS GERAIS

Localização	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	
Área da Unidade de Execução (área dos prédios registados)		12.637 m ²
Prédios abrangidos pela Unidade de Execução		9
Enquadramento no PDM	<p><i>PLANTA DE ORDENAMENTO</i></p> <p>Carta de Qualificação do Solo Solo Urbano - área de expansão urbana de tipologia mista, tipo III (índice de construção máximo - 1,2)</p> <p>Carta de Execução do Plano UOPG - VL 2, Área de Expansão do antigo campo de jogos de Valadares</p> <p><i>PLANTA DE CONDICIONANTES</i> (sem condicionantes)</p>	
Funções urbanas admissíveis	habitação, comércio, serviços, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva	

Área bruta de construção total	13.524 m ²
Índice máximo de construção	0,85
Número máximo de pisos	5
Finalidade das áreas de cedência ao Domínio Municipal	
Equipamento e espaços verdes	2.849 m ²
Arruamentos passeios e estacionamento	2.179 m ²
Total	5.028 m²

1. NOTA PRÉVIA

Em 24 de julho de 2008 foi celebrado o Protocolo entre o Município de Vila Nova de Gaia, a empresa José Domingos de Almeida & Irmão, SUCRS, Lda. (proprietária dos terrenos do Campo de Jogos de Valadares), o Clube de Futebol de Valadares e a Junta de Freguesia de Valadares. Na reunião de 1 de setembro de 2008 a Câmara deliberou *“ratificar o despacho que aprovou o Protocolo de Requalificação da área Adjacente ao Atual Campo de Jogos do Clube de Futebol de Valadares, nos termos da informação n.º 48/GA-VJGA de 21 de Julho de 2008”*.

Este Protocolo teve como objetivo viabilizar a deslocalização do antigo campo de jogos de Valadares para outra área da freguesia (lugar do Outão), já que este não oferecia condições para responder às exigências regulamentares impostas às instalações desportivas para a prática de futebol federado, designadamente quanto ao dimensionamento e orientação do recinto desportivo, às áreas para instalações de apoio ao público, às condições de segurança, aos acessos e ao estacionamento. Paralelamente, aproveitando a oportunidade da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM)¹ de Vila Nova de Gaia que decorria nessa altura, pretendeu-se promover a requalificação urbana desta área, atribuindo-se o estatuto de *área urbana de expansão* aos terrenos do antigo campo de jogos e área adjacente. Viabilizou-se assim uma ocupação urbana harmoniosa, devidamente equipada e infraestruturada, proporcionando a regeneração física e social da área.

Por forma a promover estes objetivos, o Protocolo estabeleceu um conjunto de compromissos entre os outorgantes respetivos, designadamente:

a) O Município comprometeu-se a:

- Envidar os esforços necessários para que a proposta de revisão do PDM contemplasse a solução urbanística proposta, anexa ao Protocolo;
- Fornecer os projetos da operação de loteamento e das obras de urbanização correspondentes à solução urbanística, no prazo de 3 meses, a contar da entrada em vigor do PDM;
- Promover, a suas expensas, a execução de todas as obras de urbanização correspondentes à operação urbanística;

¹ Publicado na 2ª série do Diário da República, Aviso nº 14327/2009, de 12 de agosto de 2009

- Ceder gratuitamente, em regime de comodato, ao Clube de Futebol de Valadares, um recinto desportivo para a prática de futebol, no lugar de Outão, na freguesia de Valadares;
 - Realojar as oito famílias residentes em construções muito precárias que existem no terreno objeto do Protocolo.
- b)** A empresa proprietária do terreno (José Domingos de Almeida & Irmão, SUCRS, Lda.) comprometeu-se a:
- Requerer o licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização, no prazo de 10 dias a contar da data do fornecimento dos projetos;
 - Requerer a emissão do alvará de loteamento, efetuando para o efeito o pagamento das taxas municipais devidas, mormente a taxa municipal de urbanização e a taxa de emissão do alvará, no prazo de 2 meses, após a notificação do licenciamento respetivo.
 - Ceder gratuitamente, por escritura pública, a realizar no prazo de 2 meses após a emissão do alvará, ao domínio privado municipal, os lotes n.º 2 e 3 identificados nas plantas anexas ao Protocolo.
 - Ceder ainda, gratuitamente, ao domínio público municipal, no âmbito do processo de loteamento, as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva identificadas nas plantas anexas ao Protocolo.

No entanto, o presente Protocolo não produziu quaisquer efeitos até à presente data, não tendo sido emitido o alvará de loteamento, que permitiria a transformação fundiária do terreno. Aparentemente, o elevado valor das taxas municipais que a proprietária do terreno teria de suportar para o licenciamento da operação de loteamento e obtenção do alvará respetivo terá dificultado o desenvolvimento dos procedimentos respetivos.

A área de intervenção do Protocolo incide sobre um território para o qual o PDM em vigor (desde agosto de 2009) delimitou uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), designada por UOPG – “VL2 - Área de expansão do antigo campo de jogos de Valadares” (UOPG VL2), a qual estabeleceu um conjunto de objetivos e parâmetros urbanísticos para orientar a execução do plano nesta área.

O regulamento do PDM estabelece ainda que a execução das áreas delimitadas como UOPG's deve ser garantida através de Planos de Pormenor ou de Unidades de Execução. A elaboração de Unidades de Execução para a concretização do plano apresenta-se como o mecanismo que permite garantir maior flexibilidade e celeridade à concretização das operações urbanísticas em causa, evidenciando, ainda, um processo de transformação territorial participativo e transparente.

Assim, face ao atual contexto desfavorável ao investimento público e privado e considerando os antecedentes deste processo acima expostos, propõe-se, em alternativa ao loteamento previsto no Protocolo, a elaboração de uma Unidade de Execução para o quarteirão em que se insere o antigo campo de jogos de Valadares, que contemple, no essencial, os objetivos previstos no Protocolo anteriormente celebrado, mas que em termos de obras de urbanização, preveja de imediato apenas a intervenção na frente das parcelas destinadas à empresa proprietária dos terrenos, garantindo a respetiva infraestruturização.

A operação urbanística será executada através do **Sistema de Cooperação**, desenvolvida no âmbito da Unidade de Execução, a designar por "Unidade de Execução da área envolvente ao antigo campo de jogos de Valadares", cujo instrumento de execução se traduz na aprovação da operação de reparcelamento, que será acompanhada da minuta do **Contrato de Desenvolvimento Urbano** a celebrar entre as partes interessadas.

Nos termos previstos no nº 4 do artigo 120º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)² a proposta da Unidade de Execução foi submetida a reunião de Câmara em 16 de fevereiro de 2015. De seguida decorreu a fase de discussão pública entre 23 de março e 22 de abril. Neste período foi apresentada uma participação, a qual foi ponderada e aceite, tendo sido elaborado o '**Relatório de análise e ponderação das participações da discussão pública**', aprovado pela Câmara em 18 de maio de 2015.

Toda esta informação técnica aprovada pela Câmara está disponível no site do Município através do seguinte link

<http://www.cm-gaia.pt/portais/ cmg/Categoria.aspx?categoryOID=E1988080801283GC&contentid=F696804580CO>

² RJIGT - aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado sucessivamente e republicado no Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto e Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro

2. RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Como referido anteriormente a proposta da "Unidade de Execução da área envolvente ao antigo campo de jogos de Valadares" esteve em **discussão pública entre 23 de março e 22 de abril de 2015**.

Em cumprimento do ponto 5 do artigo 77.º do RJGT, concluído o período de discussão pública procede-se à ponderação das reclamações, observações e sugestões apresentadas pelos interessados. Ainda no seguimento do mesmo artigo (ponto 8), é elaborado o "**Relatório de análise e ponderação das participações da discussão pública**", onde se analisa, pondera e se propõe a aceitação ou rejeição das participações apresentadas.

Durante o período de discussão pública deu entrada por correio eletrónico na Câmara Municipal uma participação da firma proprietária dos terrenos que integram a Unidade de Execução – Sociedade José Domingues de Almeida e Irmãos, Sucessores Lda. A referida participação enquadra-se nos pressupostos da Unidade de Execução, não causando significativas alterações à proposta inicial, pelo que todas as sugestões apresentadas foram aceites.

O "**Relatório de análise e ponderação das participações da discussão pública**", onde se descreveu o procedimento ocorrido nesta fase e se apresentou o resultado da análise e ponderação técnica da participação apresentada, foi aprovado na reunião pública da Câmara em 18 de maio de 2015.

Tal como foi realizado para a fase de discussão pública, foi elaborado um aviso / edital contendo o resultado **da discussão pública**, o qual foi publicitado na comunicação social, na Câmara Municipal, na sede da União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares, bem como no *site* do Município e da Gaiurb, Urbanismo e Habitação EM.

Toda a informação técnica desta Unidade de Execução aprovada pela Câmara manter-se-á disponível no site do Município através do seguinte link:

http://www.cm-gaia.pt/portais/_cmg/Categoria.aspx?categoryOID=E1988080801283GC&contentid=F696804580CO

3. ALTERAÇÃO À PROPOSTA INICIAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

As alterações introduzidas à proposta inicial da Unidade de Execução decorreram do resultado da discussão pública.

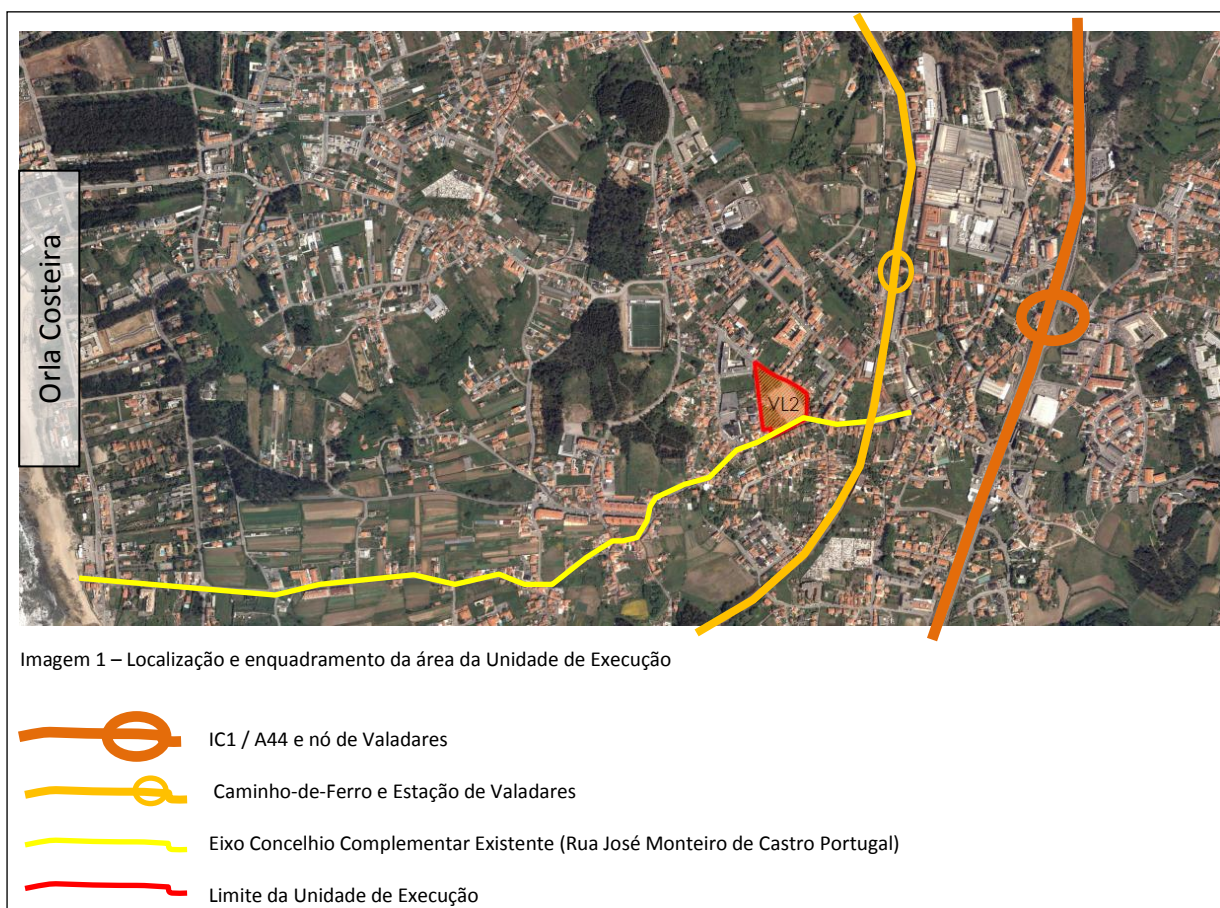
Tal como foi discriminado no “Relatório de análise e ponderação das participações da discussão pública”, as alterações introduzidas consistiram em pequenos ajustes e correções à proposta inicial, não pondo em causa os princípios de ocupação urbanística definidos para o local, nem os da justa repartição de encargos e benefícios entre as partes interessadas na operação urbanística,

As correções à proposta inicial da Unidade de Execução foram as seguintes:

1. **Alteração da “Planta da Solução Urbanística”, das restantes peças desenhadas e dos quadros de áreas**, no sentido de dividir a parcela (P1) em quatro parcelas iguais;
2. **Alteração ao Contrato de Desenvolvimento Urbano**, nas cláusulas 2ª e 7ª por forma a incluir os prazos e as intervenções propostas na participação;
3. Consequentemente, o **Relatório da Unidade de Execução foi corrigido** por forma a compatibilizar-se com as alterações referidas acima.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A área objeto da presente Unidade de Execução localiza-se no centro da Freguesia de Valadares (atualmente designada por União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares), a cerca de 500 metros da estação de Caminho-de-Ferro de Valadares (a nascente), a 700 metros do nó de acesso ao IC1/A44 (a nascente) e a cerca de 2 km da orla costeira (a poente). Esta área confronta a sul com um Eixo Concelhio Complementar Existente (Rua José Monteiro de Castro Portugal), de relevância municipal por se articular com vários eixos estruturantes e garantir a acessibilidade interna a várias zonas do concelho, apresentando níveis de tráfego intermédio.



O Plano Diretor de Municipal de Vila Nova de Gaia em vigor estabelece para o território municipal a execução de 83 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, entre as quais a UOPG VL2, conforme Imagem 2 seguinte, definindo um programa operacional que promove a concretização das suas opções estratégicas.

Atendendo ao mencionado nos termos de referência da UOPG - VL2, conforme o ponto 77 do Anexo V do Regulamento do PDM de Vila Nova de Gaia, a execução desta UOPG deverá ser enquadrada pela elaboração /aprovação de uma Unidade de Execução.

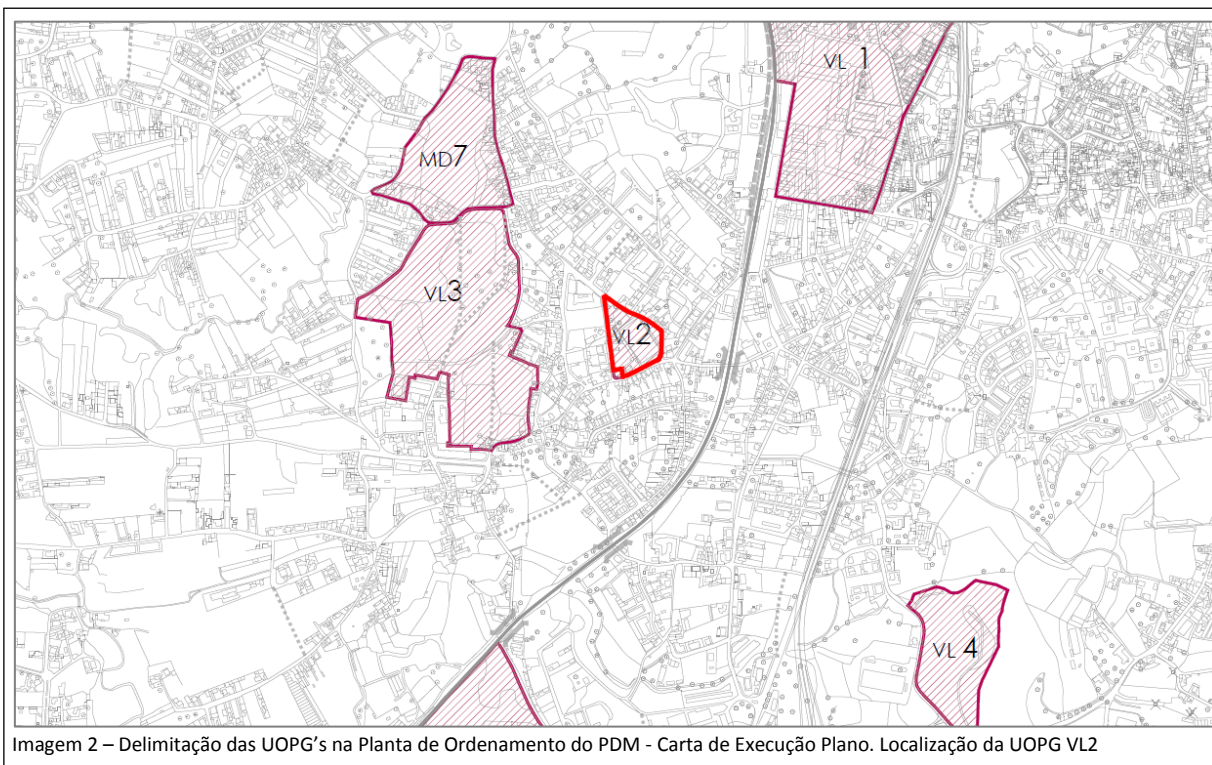
Em conformidade com o artigo 120.º do RJIGT, a delimitação da Unidade de Execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os prédios abrangidos, que, neste caso concreto, corresponde a uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão prevista no PDM, a UOPG “VL2 - Área de expansão do antigo campo de jogos de Valadares”.

Para esta UOPG o PDM estabeleceu os seguintes objetivos específicos:

- “Promover a requalificação urbanística da área correspondente ao antigo campo de jogos de Valadares que, face à impossibilidade de ampliação, será deslocalizado para outra área da freguesia”;
- “Disciplinar a urbanização da área no sentido de garantir a sua correta integração na malha local e dota-la de um conjunto de infraestruturas urbanas de qualidade, proporcionando a regeneração do tecido físico e social”.

Para além destes objetivos específicos, as UOPGs visam em geral “i) garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho; ii) garantir a dotação de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho; iii) promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto”.

Quer os objetivos gerais das UOPGs, quer os objetivos específicos da presente UOPG - VL2, serão consubstanciados e concretizados com a elaboração da presente Unidade de Execução.



A elaboração da presente Unidade de Execução afigura-se essencial face à urgência em cumprir com as obrigações assumidas pelo Município no Protocolo celebrado em 2008 com os restantes outorgantes, até porque o Município já promoveu a deslocalização do equipamento desportivo para o lugar do Outão, na mesma freguesia, tal como estava previsto no Protocolo (ver Imagem 3 seguinte).

A ocupação urbanística adotada obriga à demolição das construções existentes nos terrenos envolventes ao antigo campo de jogos e ao realojamento de 8 famílias aí residentes que vivem em condições precárias.

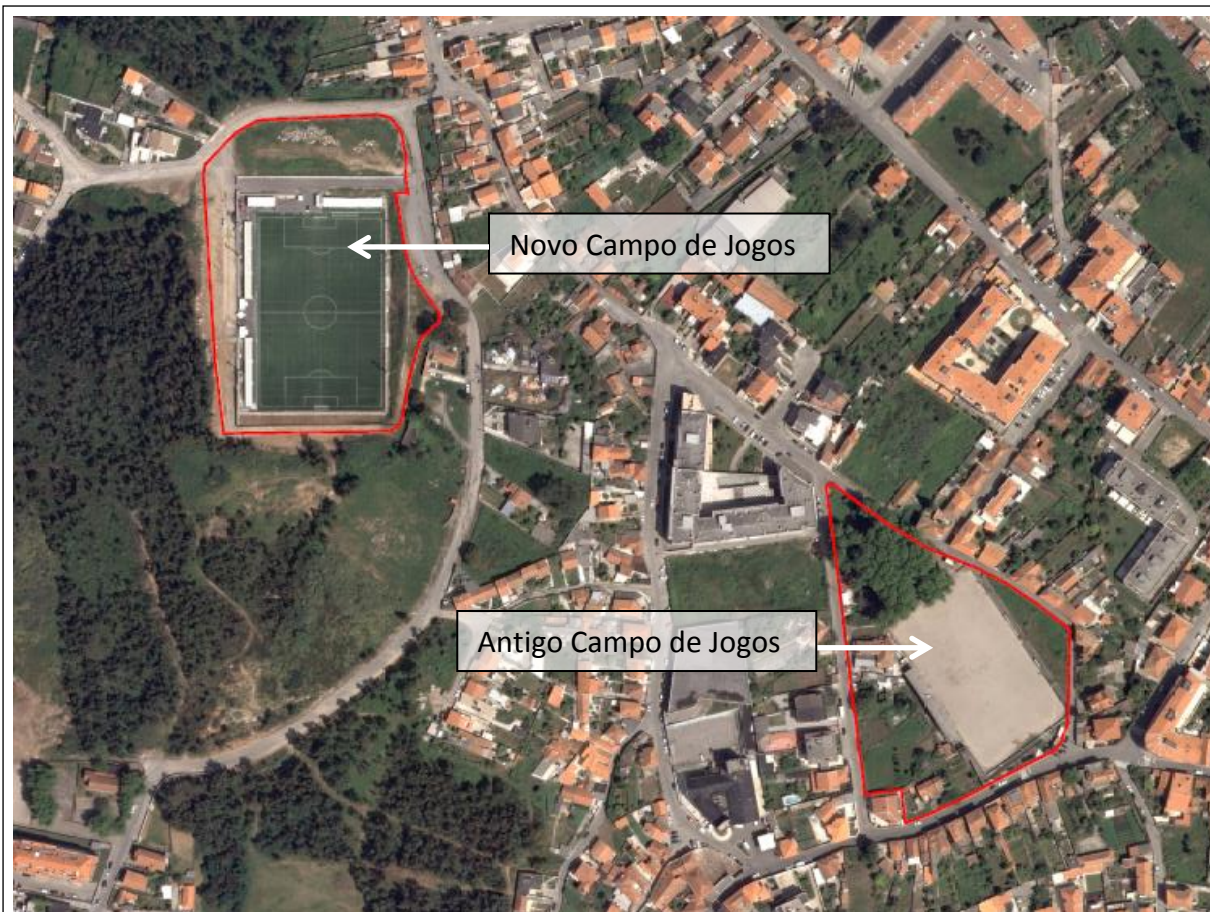


Imagem 3 – Localização do antigo campo de jogos de Valadares (desativado) e do atual campo de jogos em funcionamento
ortofotomapa de 2012

5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

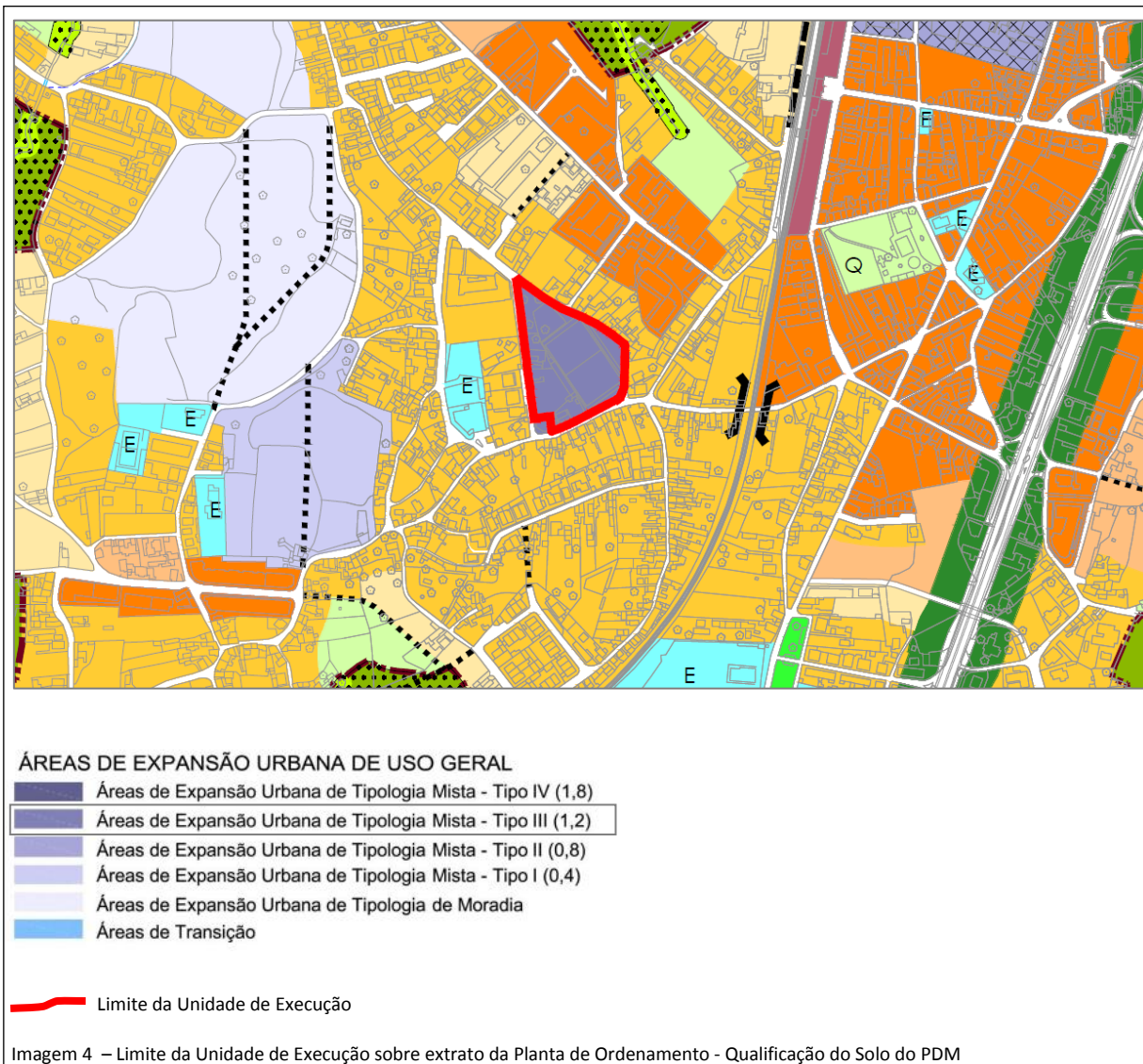
A 'Unidade de Execução da área envolvente ao antigo Campo de Jogos de Valadares' enquadra-se devidamente com as disposições do PDM de Vila Nova de Gaia em vigor, designadamente quanto à conformidade com os objetivos do plano e aos conteúdos programáticos que foram definidos para esta área.

Quanto à **Planta de Ordenamento**, designadamente à **Carta de Qualificação de Solo** - ver Imagem 4 seguinte e planta 2 anexa (extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo), toda a área integrada na Unidade de Execução encontra-se classificada como **Solo Urbano**, com a seguinte categoria e subcategoria de qualificação do uso do solo:

- *Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral:*
 - *Áreas de Expansão Urbana Tipologia Mista de tipo III, com índice de construção bruto máximo de 1,2*

No solo urbano e nas áreas de Expansão Urbana a tipologia prevista é mista, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo que os usos dominantes são a habitação, comércio e serviços, admitindo-se como usos complementares os equipamentos. Por norma, nas áreas de Expansão Urbana só são admitidas edificações ou operações urbanísticas ao abrigo de planos de pormenor ou unidades de execução – conforme previsto nos artigos 69º a 73º do Regulamento do PDM.

O índice de construção bruto da solução urbanística integrada na presente Unidade de Execução é de 0,85, não atingindo o índice de construção bruto máximo admitido no PDM, que para a área em questão é de 1,2.



Em termos de **programação e execução do PDM**, esta área insere-se na “**UOPG VL2 — Área de expansão do antigo campo de jogos de Valadares**” (Imagem 4 acima e planta 2 em anexo - extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano), cujos objetivos específicos e termos de referência³ orientam e promovem a execução prevista para este território.

Tal como já foi referido anteriormente, a delimitação da presente Unidade de Execução e as futuras operações urbanísticas que se prevê venham a ocorrer resultam do Protocolo celebrado em julho de

³ Anexo V do Regulamento do PDM, c/ ref. 77 — UOPG VL2 — Área de expansão do antigo campo de jogos de Valadares

2008 entre o Município de Vila Nova de Gaia, a empresa proprietária dos terrenos do antigo Campo de Jogos de Valadares, o Clube de Futebol de Valadares e a Junta de Freguesia de Valadares.

Tendo sido aproveitada a oportunidade da revisão do PDM de Vila Nova de Gaia, que decorria na altura da celebração do Protocolo, foram integrados nesta UOPG os objetivos e os parâmetros urbanísticos que resultaram do Protocolo celebrado, conforme o extrato do anexo V do regulamento do PDM abaixo.

“...UOPG VL2 — Área de expansão do antigo campo de jogos de Valadares

77.1 — Objectivos:

- a) Promover a requalificação urbanística da área correspondente ao antigo campo de jogos de Valadares, que, face a impossibilidade de ampliação, será deslocalizado para outra área da freguesia;
- b) Disciplinar a urbanização da área no sentido de garantir a sua correcta integração na malha urbana local e dotar a área de um conjunto de infraestruturas urbanas de qualidade, proporcionando a regeneração do tecido físico e social.

77.2 — Parâmetros urbanísticos:

- a) Esta área destina-se preferencialmente a habitação colectiva;
- b) Os parâmetros urbanísticos a adoptar para esta área são os constantes da Carta de Qualificação do Solo.

77.3 — Forma de execução:

Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano(s) de Pormenor ou Unidade(s) de Execução.”

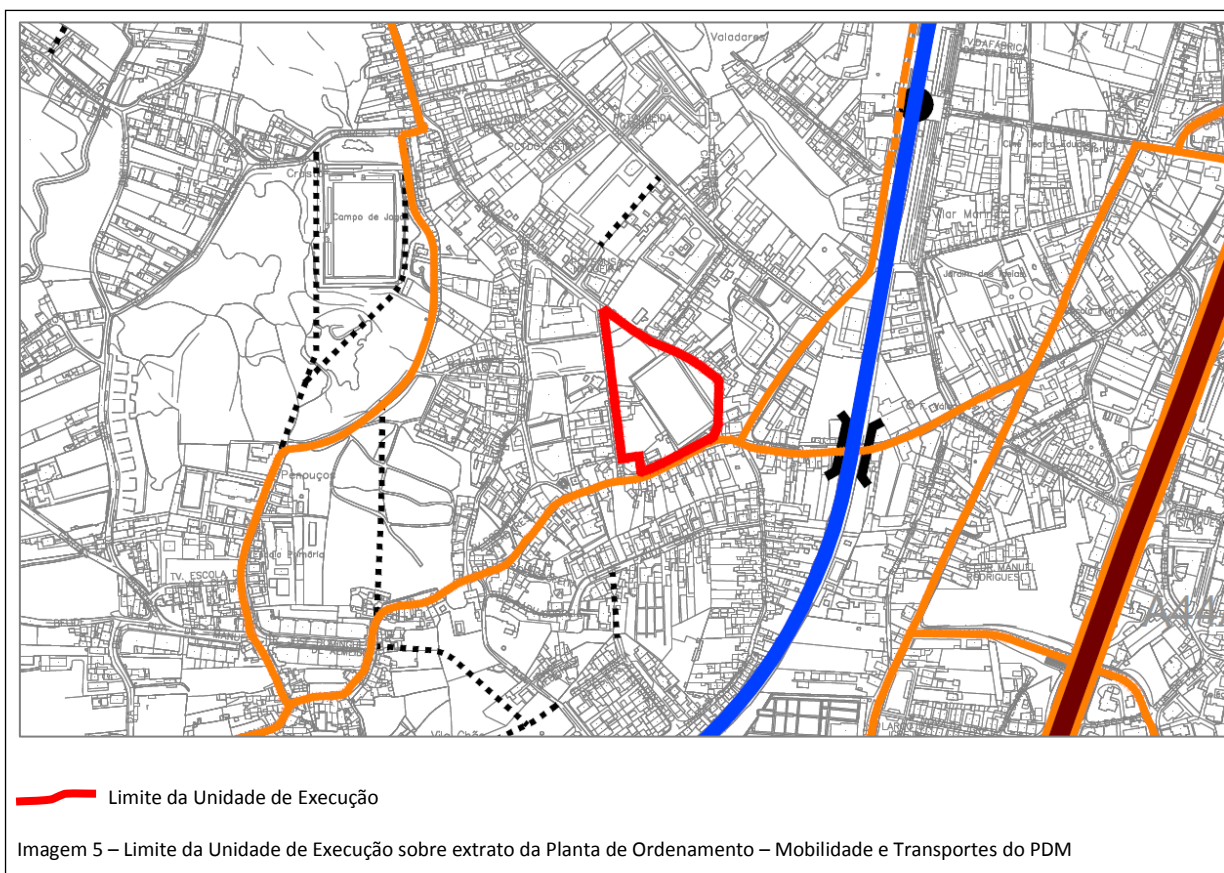
De acordo com a **Carta de Mobilidade e Transportes**, que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, a área desta Unidade de Execução confronta a sul com um *Eixo Concelhio Complementar Existente* (coincidente com a Rua José Monteiro de Castro Portugal). Ver Imagem 5 e planta 3 anexa (extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes).

Esta tipologia de eixo viário, identificada no ponto 1 do artigo 115º do regulamento do PDM, foi assim classificada na perspetiva da utilização. O objetivo é dotar o espaço territorial que o mesmo serve de um sistema de mobilidade e de transportes adequado. Este eixo caracteriza-se como “... de natureza municipal e com configurações evolutivas à medida que se criam novos arruamentos e se fecham as malhas urbanas, tendo como função articular os vários eixos estruturantes e garantir a acessibilidade interna nas várias zonas do concelho, apresentando níveis de tráfego intermédio,

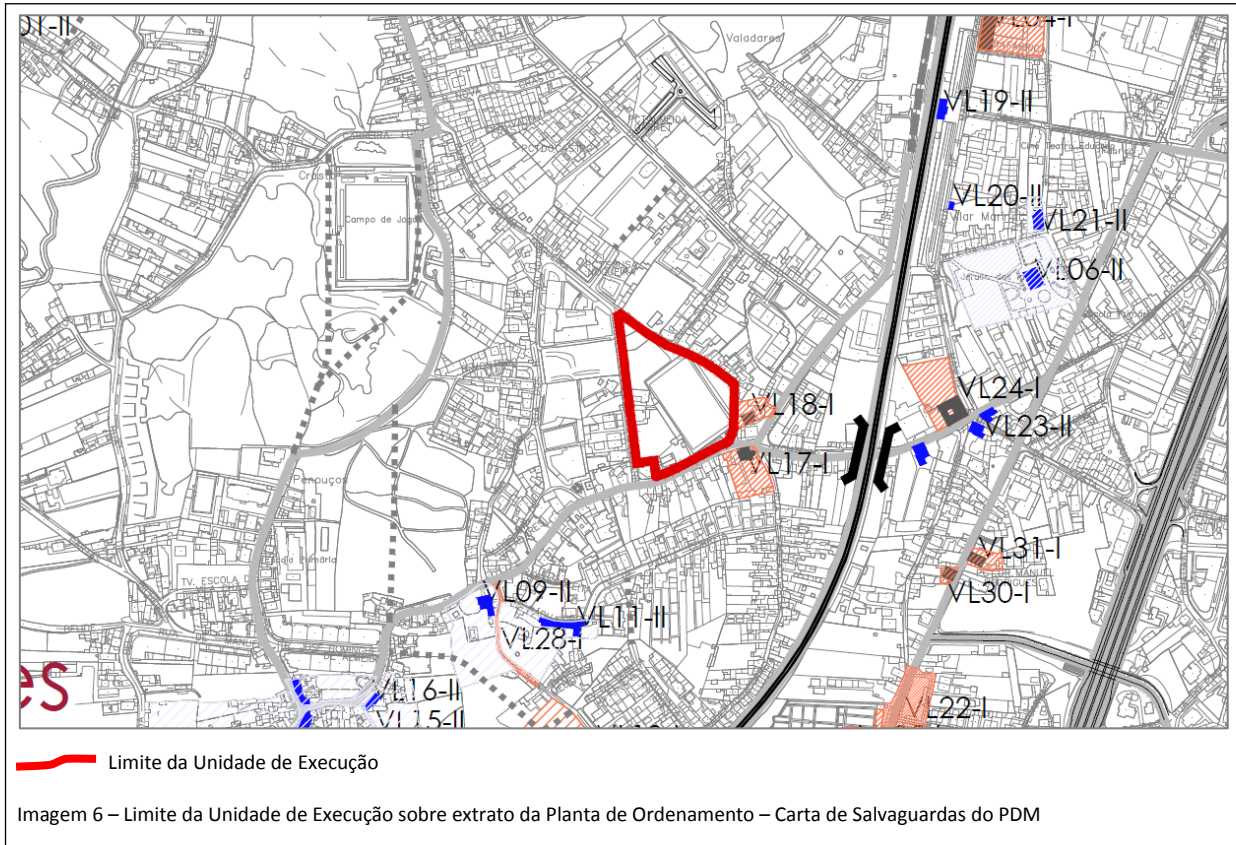
garantindo funcionamento equilibrado entre fluxos de passagem e fluxos locais de residentes e atividade, compatibilizando a circulação pedonal e de bicicletas, e funcionando como alternativas aos Eixos de Alta Capacidade e aos Eixos Concelhios Estruturantes em casos de bloqueamento”

Neste âmbito as operações urbanísticas previstas para esta área no âmbito da presente Unidade de Execução contribuirão não só para promover a requalificação urbanística da área correspondente ao antigo campo de jogos de Valadares, mas também para:

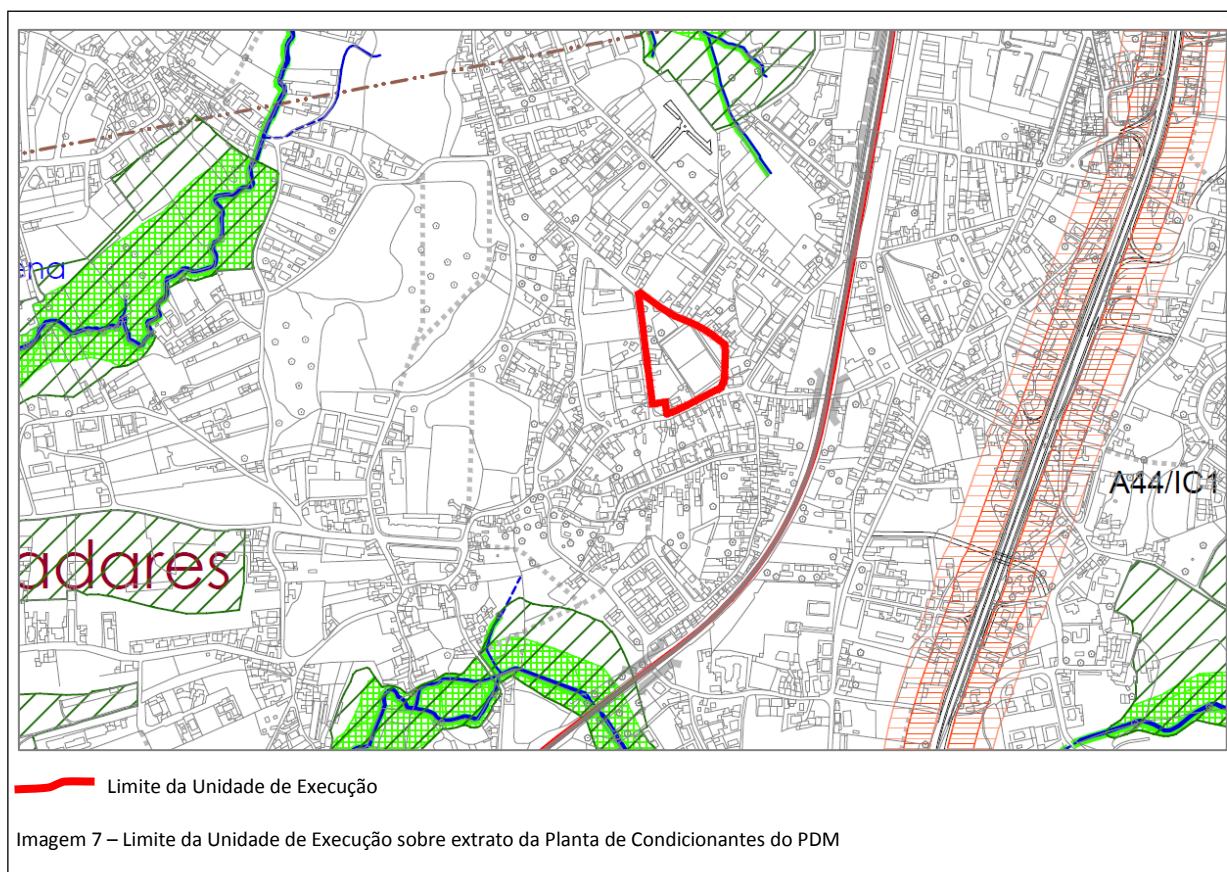
- Melhorar o desempenho deste *Eixo Concelhio Complementar Existente* (coincidente com a Rua José Monteiro de Castro Portugal) no que se refere à acessibilidade interna a várias zonas do concelho, garantindo um funcionamento mais equilibrado e sem congestionamentos causados pela utilização do Campo de Jogos (situação que se verificava quando este se encontrava a ser utilizado), compatibilizando de forma adequada os fluxos de passagem, os fluxos locais de residentes e as atividades existentes e previstas.



Quanto à **Carta de Salvaguardas**, que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, não existe qualquer elemento aí identificado que impeça ou condicione a concretização da solução urbanística a adotar – ver Imagem 6 e planta 4 anexa (extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas).



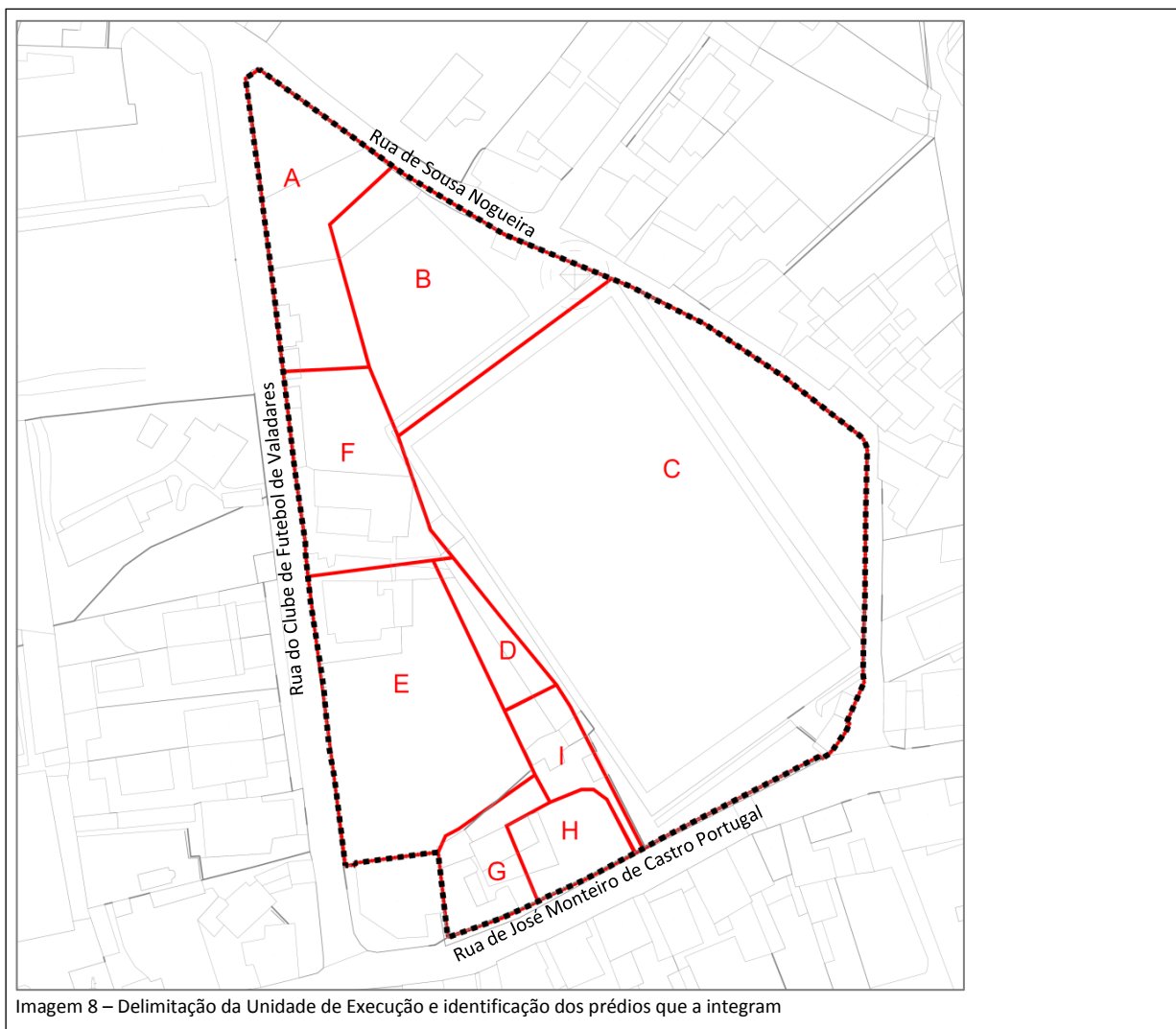
Quanto à **Planta de Condicionantes**, na área da Unidade de Execução não existe qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública que impeça ou condicione a concretização da solução urbanística a adotar. Ver Imagem 7 e planta 6 anexa (extrato da Planta de Condicionantes).



6. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

A delimitação da Unidade de Execução é a que consta na planta 7 – Planta cadastral, em anexo, também representada na Imagem 8 seguinte. A sua área abrange quase a totalidade dos prédios do quarteirão confinado a poente pela Rua do Clube de Futebol de Valadares, a nordeste pela Rua de Sousa Nogueira e a sul pela Rua de José Monteiro de Castro Portugal.

Considerando a respetiva UOPG – VL2 prevista na Carta de Execução do PDM, a delimitação da Unidade de Execução foi ajustada à realidade cadastral, tendo sido excluído o prédio do gaveto sul do quarteirão, uma vez que se pretende manter a construção aqui implantada.



Conforme o levantamento cadastral representado no Quadro 1 seguinte, a Unidade de Execução corresponde ao limite físico de 9 prédios distintos pertencentes a uma única proprietária, a empresa José Domingues de Almeida e Irmão, Sucessores, Lda.

De acordo com as áreas indicadas nas descrições prediais e nas inscrições matriciais, o conjunto dos prédios identificados totaliza uma área de 12.637 m². Contudo, verifica-se que as áreas medidas em planta (área real dos prédios) não coincidem com as áreas dos prédios registadas na Conservatória do Registo Predial, sendo na realidade maiores, perfazendo um total 15.849 m². É importante ter presente esta diferença, uma vez que é com base na área real dos prédios que é calculada a edificabilidade da solução urbanística proposta.

A área de intervenção da Unidade de Execução apresenta vocação adequada para o aproveitamento urbanístico, cujas inserção urbana, localização e dimensão permitem assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área. A respetiva operação permite o aproveitamento urbanístico das parcelas resultantes, bem como a criação de áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e ainda o reperfilamento dos arruamentos existentes.

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS					
Proprietário	Identificação dos prédios (em planta)	Identificação dos prédios			Área registada (m ²)
		descrição predial	inscrição matricial (antiga)	inscrição matricial (nova)	
José Domingues de Almeida e Irmão, Sucessores, Lda	A	n.º 3422	R 566	R 1095	750,0 m2
	B	n.º 3423	R 592	R 1145	1.450,0 m2
	C	omisso	R 591	R 1143	6.500,0 m2
	D	n.º 3421	R 507	R 987	280,0 m2
	E	n.º 3417	R 593	R 1147	1.900,0 m2
	F	n.º 2831	U 727	U 4426	804,0 m2
	G	n.º 2833	U 415	U 4030	436,5 m2
	H	n.º 2830	U 416	U 4032	214,2 m2
	I	n.º 2832	U 417	U 4034	302,0 m2
Total					12.637, m2

Quadro 1 - Identificação do proprietário, identificação dos prédios originais e respetivas áreas constantes da descrição predial e inscrição matricial

7. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A solução urbanística desenvolvida para a Unidade de Execução tem como referência a solução adotada no Protocolo celebrado em 2008. De referir que já nessa data o desenho urbano desenvolvido para esta área foi enquadrado com os objetivos definidos no modelo de desenvolvimento territorial previsto no processo de Revisão do PDM então em elaboração, designadamente com os objetivos programáticos e com os parâmetros urbanísticos que foram estabelecidos para esta UOPG VL2.

No entanto para se cumprir o artigo 144º do regulamento do PDM (áreas de cedência para apoio coletivo), na solução urbanística da proposta da Unidade de Execução foi necessário reduzir a área bruta de construção prevista no Protocolo, tendo-se diminuído para o efeito apenas as cérceas dos edifícios correspondentes às parcelas 5 e 6 (destinadas ao Município). Assim, a área bruta de construção total do Protocolo de 17.037m² foi reduzida para 13.524m² – ver Quadro 2.



Imagem 9 – Solução Urbanística da Unidade de Execução

7.1 Princípios de ocupação urbanística

Em termos de ocupação urbanística, a solução prevista na Unidade de Execução possui um carácter indicativo e reversível, admitindo-se por isso alterações à implantação das construções e às cêrceas, desde que não seja excedida a área bruta de construção prevista para as parcelas resultantes do reparcelamento. Contudo, deverão garantir-se em todo o caso, soluções arquitetónicas e urbanísticas devidamente enquadradas com a envolvente e adequadas às características topográficas dos arruamentos e do terreno adjacente.

A proposta de reparcelamento e a ocupação urbana das parcelas permitem manter o espaço arborizado existente no topo norte do terreno, valorizando a solução urbanística e qualificando o local em termos ambientais. Aproveitando este maciço arbóreo, é criado mais a sul um espaço verde

vocacionado para a utilização pública, podendo este acolher funções sociais, como por exemplo um jardim infantil ou outro equipamento.

Os logradouros frontais das parcelas 5 e 6 deverão ser ajardinados, de usufruto público, sem vedações, por forma a permitirem uma maior permeabilidade e articulação com o tecido envolvente.

Os edifícios propostos destinados a habitação coletiva apresentam cêrceas de 4 e 5 pisos, prevendo-se ainda um corpo de comércio/serviços que pode atingir 2 pisos.

A proposta de ocupação urbana para toda a área de intervenção comporta uma edificabilidade total máxima de 13.524 m², distribuída pelas 7 novas parcelas, conforme o Quadro 2 seguinte. Prevê-se a criação de uma sétima parcela, sem edificabilidade definida, que apenas se destina a acertos cadastrais e será integrada no domínio privado municipal para esse efeito.

PARCELAS RESULTANTES / EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS						
Parcelas resultantes		Edificabilidade das parcelas				
Designação das parcelas	Área das parcelas resultantes	Área de implantação das construções	N.º de pisos	Área bruta de construção máxima - Abc (acima do solo)		
				habitação	comércio/serviços	total
parcela 1	715 m2	320 m2	5	1.600 m2		1.600 m2
parcela 2	550 m2	320 m2	5	1.600 m2		1.600 m2
parcela 3	550 m2	320 m2	5	1.600 m2		1.600 m2
parcela 4	878 m2	320 m2	5	1.600 m2		1.600 m2
parcela 5	1.997 m2	768 m2	4	3.072 m2		3.072 m2
parcela 6	2.785 m2	1.504 m2	4 (*)	3.072 m2	980 m2	4.052 m2
parcela 7	134 m2	sem edificabilidade definida				
TOTAL	7.609 m2	3.552 m2		12.544 m2	980 m2	13.524 m2

(*) o corpo comercial tem a cêrcea de r/c + rec

(*) Para o cálculo da área bruta de construção não foram considerados outros pisos abaixo da cota de soleira por não se destinarem a habitação, comércio ou serviços

Quadro 2 – Parcelas resultantes / Edificabilidade das parcelas

8. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO

O reparcelamento é o instrumento de execução adotado para se concretizar a operação urbanística em curso. Este, tal com é previsto no RJGT, é “a operação que consiste no agrupamento de terrenos localizados dentro de perímetros urbanos delimitados em planos municipais de ordenamento do território e na sua posterior divisão, com a adjudicação das parcelas resultantes aos primitivos proprietários”.

Conforme o artigo 133.º do RJGT, o reparcelamento utilizado nas unidades de execução é ainda um instrumento de execução dos planos municipais de ordenamento do território, cuja aprovação pela Câmara produz os seguintes efeitos reais:

- *“Constituição de lotes para construção ou de parcelas para urbanização;*
- *Substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes ou parcelas;*
- *Transmissão para a câmara municipal, de pleno direito e livre de qualquer ónus ou encargo, das parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos que, de acordo com a operação de reparcelamento, devam integrar o domínio público”.*

A sequência das imagens seguintes (10, 11 e 12) ilustra o presente processo de transformação fundiária subjacente à operação de reparcelamento dos prédios, da seguinte forma:

- 1º - representação dos prédios originais (Imagem 10);
- 2º - agrupamento dos prédios, ‘apagando’ os limites originais – dando origem a uma única unidade cadastral – ‘massa de concentração’ (Imagem 11);
- 3º – divisão e distribuição das parcelas resultantes, entre o proprietário e demais interessados, e integração das áreas no domínio municipal – ‘massa de distribuição’ (Imagem 12).

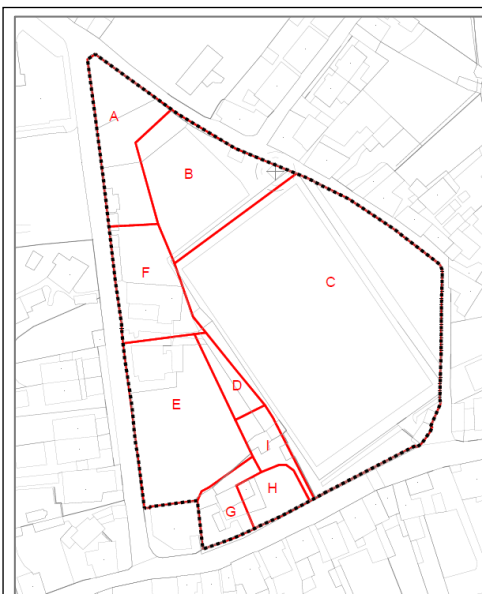


Imagem 10 – Representação dos prédios originais



Imagem 11 - Agrupamento dos prédios, dando origem à 'massa de concentração'

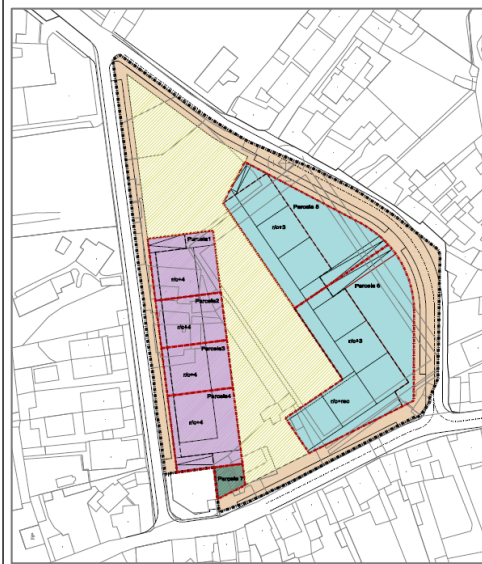


Imagem 12 - Divisão e distribuição das novas parcelas, dando origem à 'massa de distribuição'

A síntese da operação de reparcelamento desta Unidade de Execução consta no Quadro 3 seguinte, onde estão representados os 9 prédios originais, que dão origem às 7 novas parcelas sujeitas a registo matricial e predial, bem como a área total de 5.028m² que passa, com a aprovação da Unidade de Execução e operação de reparcelamento, a integrar o Domínio Municipal (público e privado) – ver também a planta 10 (Planta de Reparcelamento), em anexo.

REPARCELAMENTO			
Antes do reparcelamento		Após reparcelamento	
Proprietário	área total dos prédios	Designação das parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes
José Domingues de Almeida e Irmão, Sucessores, Lda	12.637 m ²	parcela 1	715 m ²
		parcela 2	550 m ²
		parcela 3	550 m ²
		parcela 4	878 m ²
Domínio Privado Municipal	0 m ²	parcela 5	1.997 m ²
		parcela 6	2.785 m ²
		parcela 7	134 m ²
		área destinada a equipamento e espaços verdes (cedência ao Domínio Privado Municipal)	2.849 m ²
Domínio Público Municipal	0 m ²	área destinada arruamentos, passeios e estacionamento (cedência ao Domínio Público Municipal)	2.179 m ²
Total	12.637 m²		12.637 m²

Quadro 3 – Síntese do reparcelamento da Unidade de Execução

9. SISTEMA DE EXECUÇÃO

A operação urbanística será executada através do **Sistema de Cooperação**. Neste sistema, *“a iniciativa de execução da operação urbanística pertence ao Município, com a colaboração dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara e nos termos do adequado instrumento contratual”*. Os direitos e obrigações das partes são, neste caso concreto, estabelecidos no Contrato de Desenvolvimento Urbano (CDU) que será celebrado após a aprovação da Unidade de Execução.

Face à circunstância de se terem já estabelecido no Protocolo os direitos e os deveres de cada outorgante, não serão apresentados neste capítulo os mecanismos de perequação de benefícios e encargos entre os intervenientes na operação urbanística. Contudo, conforme se pode confirmar através do Protocolo, que para o efeito se anexa ao presente relatório (Documento 1), este foi desenvolvido tendo por base o princípio de equidade na distribuição de encargos e benefícios decorrentes da operação urbanística que, no essencial, foram repartidos efetivamente entre a empresa proprietária dos terrenos e o Município.

9.1 Índice Médio de Utilização

O **Índice Médio de Utilização** para esta Unidade de Execução corresponde a 1,2, já que todos os prédios que a integram têm o mesmo estatuto de *“área de expansão urbana de tipologia III (1,2)”*. No entanto, a solução urbanística adotada não chega a atingir esse Índice Médio de Utilização, uma vez que o quociente entre a edificabilidade total da solução urbanística prevista (13.524m²) e a área total do terreno (15.849 m²) corresponde a 0,85.

Designação das parcelas	Edificabilidade das parcelas				
	Área de implantação das construções	N.º de pisos	Área bruta de construção máxima - Abc (acima do solo)		
			habitação	comércio/serviços	total
parcela 1	320 m ²	5	1.600 m ²		1.600 m ²
parcela 2	320 m ²	5	1.600 m ²		1.600 m ²
parcela 3	320 m ²	5	1.600 m ²		1.600 m ²
parcela 4	320 m ²	5	1.600 m ²		1.600 m ²
parcela 5	768 m ²	4	3.072 m ²		3.072 m ²
parcela 6	1.504 m ²	4 (*)	3.072 m ²	980 m ²	4.052 m ²
parcela 7	sem edificabilidade definida				
TOTAL	3.552 m²		12.544 m²	980 m²	13.524 m²

(*) o corpo comercial tem a cêrcea de r/c + rec

Quadro 4 –Edificabilidade máxima das parcelas

9.2 Cedência Média - Cedências para Áreas de Apoio Coletivo

Conforme previsto no artigo 144º do regulamento do PDM, as áreas destinadas à implantação de infraestruturas viárias, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, designadas no seu conjunto por “Áreas de apoio coletivo” (Aap.clt), são normalmente cedidas ao domínio municipal pelos proprietários dos terrenos objeto de operações de loteamento ou outras operações urbanísticas de impacto relevante. Uma vez que a Unidade de Execução e respetiva operação de reparcelamento se aproximam, no seu conteúdo material e efeitos registrais, a uma operação de loteamento, enquadrou-se a solução urbanística da Unidade de Execução com o definido no artigo 144º do regulamento do PDM.

Assim, à semelhança com o estabelecido no Protocolo, e de acordo com a presente Unidade de Execução, é cedida ao domínio municipal uma área total de 5.028 m² destinada a Áreas de Apoio Coletivo (Aap.clt), conforme Quadro 5 seguinte.

ÁREAS DE CEDÊNCIA				
Domínio Privado Municipal		Domínio Público Municipal		Total
Área destinada a equipamento e espaços verdes de utilização colectiva	2.849 m ²	Área destinada a arruamentos, passeios e estacionamento	2.179 m ²	5.028 m²

Quadro 5 – Cedência ao Domínio Municipal

As áreas indicadas no Quadro 5 foram calculadas com base nas áreas dos prédios registados na Conservatória do Registo Predial e Serviço de Finanças (12.637m²), que não coincidem com as áreas reais dos prédios medidas na planta (15.849m²), sendo estas últimas superiores. Este aspeto já foi salientado anteriormente, traduzindo-se numa diferença de 3.212m². Em consequência disso, as áreas efetivamente cedidas para *Áreas de Apoio Coletivo (Aap.clt)* não correspondem às indicadas no Quadro 5 (5.028 m²), mas sim ao total de 8.240m² (5.028 m² + 3.212m²), tendo como referência a área real dos prédios medida na planta.

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS							
Proprietário	Identificação dos prédios (em planta)	Identificação dos prédios			Área registada (m ²)	Área medida em planta (m ²)	Diferença (m ²)
		descrição predial	inscrição matricial (antigo)	inscrição matricial (novo)			
José Domingues de Almeida e Irmão, Sucessores, Lda	A	n.º 3422	R 566	R 1095	750,0 m ²	1.154,6 m ²	404,6 m ²
	B	n.º 3423	R 592	R 1145	1.450,0 m ²	1.795,0 m ²	345,0 m ²
	C	não existe	R 591	R 1143	6.500,0 m ²	8.086,2 m ²	1.586,2 m ²
	D	n.º 3421	R 507	R 987	280,0 m ²	299,0 m ²	19,0 m ²
	E	n.º 3417	R 593	R 1147	1.900,0 m ²	2.197,6 m ²	297,6 m ²
	F	n.º 2831	U 727	U 4426	804,0 m ²	1.091,3 m ²	287,3 m ²
	G	n.º 2833	U 415	U 4030	436,5 m ²	466,0 m ²	29,5 m ²
	H	n.º 2830	U 416	U 4032	214,2 m ²	410,0 m ²	195,8 m ²
	I	n.º 2832	U 417	U 4034	302,0 m ²	349,4 m ²	47,4 m ²
Total					12.637 m²	15.849 m²	3.212 m²

Quadro 6 – Diferença entre as áreas reais dos prédios e as áreas registadas

Para esta operação urbanística em concreto o PDM estabelece a necessidade de cedência de **9.256m²**, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$Aac \geq 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de } Abc + 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ de } Att \text{ (área total do terreno afeta à operação)}$$

$$Aac \geq 0,45 \times 13.534 \text{ m}^2 + 0,2 \times 15.849 = 9.256 \text{ m}^2$$

Contudo, de acordo com o estabelecido no ponto 3 do artigo 144.º do Regulamento do PDM, pode-se ainda contabilizar, para efeito de cumprimento de dotação mínima de *Áreas de Apoio Coletivo*, as áreas comuns de natureza privada (**Acom**) a afetar aos mesmos fins, como é o caso das áreas dos logradouros pertencentes às parcelas 5 e 6 (1.463m²). Ou seja, o valor da área a considerar é o produto do fator 0,8 pela área das partes comuns, que neste caso é de 1.463 m², de que resulta um acréscimo de 1.170m² às áreas de cedência efetiva.

$$VC = 0,8 \times Acom$$

$$VC = 0,8 \times 1.463 \text{ m}^2 = 1.170 \text{ m}^2$$

Assim, para efeito de contabilidade das áreas de cedência destinadas a *Áreas de Apoio Coletivo* passamos a considerar **9.410 m²** (área efetivamente cedida: 8.240 m² + valor contabilizável: 1.170m²), que, face à exigência do PDM, representa 154 m² de área cedida em excesso.

9.3 Repartição dos custos de urbanização

Considerando os compromissos estabelecidos no Protocolo de 2008, os encargos com a urbanização da operação urbanística são da responsabilidade do Município, tendo ficado estabelecido que o Município receberia duas parcelas com edificabilidade (lotes 2 e 3) como forma de compensar esses encargos. À data foi elaborado um estudo económico no sentido de avaliar o equilíbrio financeiro do Protocolo, com base no valor de mercado dos lotes, bem como a estimativa dos encargos com a infraestruturação da área, que poderá ser analisado no “Protocolo de Requalificação da Área Adjacente ao atual Campo de Jogos de Valadares” – documento 1 em anexo.

Tendo em consideração a atual conjuntura, o Município pretende de momento intervir apenas no troço da Rua do Clube de Futebol de Valadares (a poente) na frente das parcelas 1, 2, 3 e 4 (ver Imagem 9 acima ou planta 8 anexa), até à Rua de José Monteiro de Castro Portugal (a sul), no sentido

de garantir a infraestruturização total dos edifícios que serão construídos naquelas parcelas a atribuir à empresa José Domingos de Almeida & Irmão, SUCRS, Lda. O orçamento desta intervenção consta do documento 2 em anexo.

Oportunamente o Município procederá à realização das obras de urbanização no troço restante da Rua do Clube de Futebol de Valadares (a poente), da Rua de Sousa Nogueira (a norte e este) e da Rua de José Monteiro de Castro Portugal (a sul), bem como na área destinada a equipamento e espaços verdes de utilização coletiva.

9.4 Avaliação dos Encargos Municipais

Tendo por base a forma de execução prevista no Protocolo de 2008 e a descrita anteriormente na presente Unidade de Execução (sistema de cooperação), em que a iniciativa de executar esta operação é do Município, com a colaboração da proprietária dos prédios, mas com uma intervenção direta do Município ao assumir a execução da requalificação (reperfilamento) de forma faseada dos 3 arruamentos existentes, importa quantificar os valores correspondentes ao investimento municipal previsto.

No âmbito da presente Unidade de Execução, o Município assumirá a responsabilidade:

- Numa 1ª fase, requalificar e infraestruturar o troço da Rua do Clube de Futebol de Valadares (a poente) até à Rua de José Monteiro de Castro Portugal (a sul), com uma extensão de 121 metros, na frente das parcelas 1, 2, 3 e 4 garantindo as infraestruturas adequadas à implantação dos edifícios previstos naquelas parcelas (ver Imagem 10);
- Proceder oportunamente, numa 2ª fase, à realização das obras de urbanização no troço restante da Rua do Clube de Futebol de Valadares (a poente), na Rua de Sousa Nogueira (a norte e este) e na Rua de José Monteiro de Castro Portugal (a sul), bem como na área destinada a equipamento e espaços verdes, com uma área de cerca de 2.849m² (ver Imagem 13).

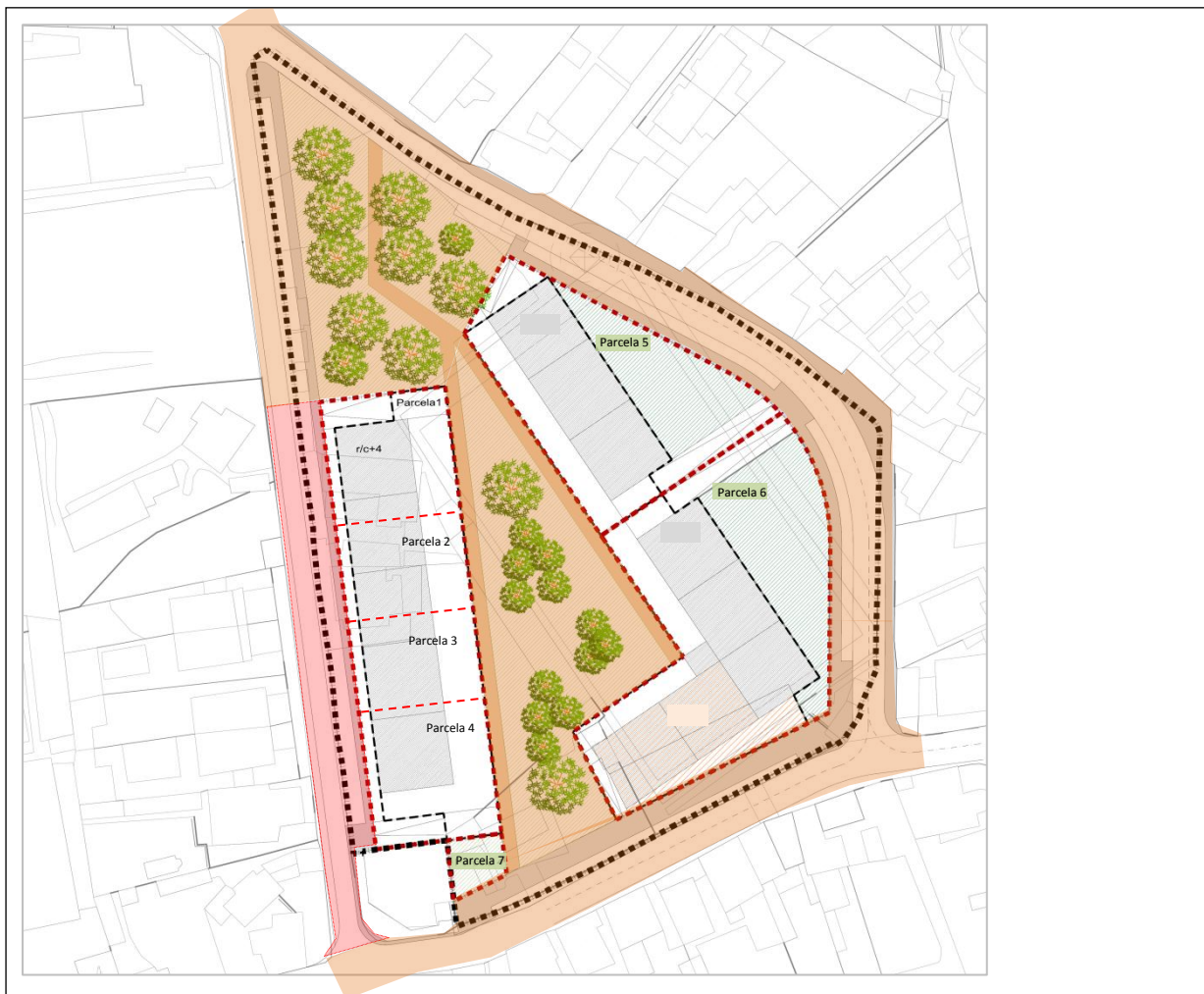




Imagem 13 – Faseamento das intervenções municipais

	1ª fase das obras de urbanização da responsabilidade do Município
	2ª fase das obras de urbanização da responsabilidade do Município

O valor dos encargos relativos às obras de urbanização referentes à requalificação dos 3 arruamentos associados a esta Unidade de Execução foram estimados no âmbito do Protocolo de 2008 (documento 1 em anexo).

A estimativa dos encargos com as obras de urbanização a realizar, nesta 1ª fase, na Rua do Clube de Futebol de Valadares (a poente), são apresentados no documento 2 em anexo, que será de **41.347,00 € (s/ IVA)**.

10. ATOS JÁ OCORRIDOS E SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS

1. Aprovação das propostas de Unidade de Execução e Operação de Reparcelamento

A proposta da Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcelamento, acompanhada da minuta de Contrato de Desenvolvimento Urbano, foram submetidas a reunião pública de Câmara para aprovação.

Aprovação já ocorreu na reunião da Câmara de 16 de fevereiro de 2015.

2. Discussão pública

Aprovadas que estejam estas propostas foi promovido um período de discussão pública nos termos análogos aos previstos para os planos de pormenor, em cumprimento do estipulado no n.º 4 do artigo 120.º do RJIGT, divulgando-se a proposta da Unidade de Execução da seguinte forma:

- a) através da aviso a publicar no *Diário da República*,
- b) na comunicação social e
- c) no sítio eletrónico do Município.

Procedeu-se à divulgação destes meios, do período da discussão pública e dos locais de consulta da proposta, bem como a forma como os interessados podiam apresentar as suas reclamações, observações e sugestões. A discussão pública teria de decorrer num período superior a 22 dias úteis e teria de ser anunciado com uma antecedência de 5 dias úteis.

Discussão pública ocorrida entre 23 de março e 22 de abril de 2015.

3. Ponderação das participações resultantes da discussão pública

Após terminar o período de discussão pública, procedeu-se à apreciação e ponderação da única participação recebida, o que deu origem à elaboração de um relatório de ponderação, respondendo às questões apresentadas pelo interessado.

Este relatório foi submetido à apreciação da Câmara (em reunião pública) e divulgou-se publicamente, da mesma forma, os seus resultados.

Aprovação do 'Relatório de análise e ponderação das participações da discussão pública', pela Câmara em 18 de maio de 2015.

A divulgação do Aviso publicitando o resultado da discussão pública foi realizado:

- na página da internet da Câmara Municipal, em www.cm-gaia.pt,
- na página da internet da empresa municipal Gaiurb - Urbanismo e Habitação E.M., em www.gaiurb.pt

- O Aviso foi publicitado na comunicação social, sendo ainda afixado nos lugares de estilo.

4. Aprovação da Unidade de Execução e da Operação de reparcelamento

Presentemente irá submeter-se a versão final da Unidade de Execução e da operação de reparcelamento para aprovação pela Câmara em reunião pública, nos termos definidos na lei.

5. Celebração do Contrato de Desenvolvimento Urbano

Aprovadas que estejam a Unidade de Execução e a operação de reparcelamento, é celebrado o Contrato de Desenvolvimento Urbano, entre a proprietária dos prédios que aderiu à Unidade de Execução e o Município, onde se estabelecem os direitos e as obrigações das partes.

6. Emissão de certidão

Com o Contrato de Desenvolvimento Urbano celebrado será emitida a Certidão de aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento.

7. Registo das novas parcelas

O Contrato de Desenvolvimento Urbano e a Certidão de aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento constituem os elementos necessários para se proceder ao registo matricial e predial das parcelas resultantes da operação de reparcelamento, designadamente das que vão ser cedidas pela proprietária dos prédios envolvidos nesta operação ao domínio municipal.

ÍNDICE DAS IMAGENS E QUADROS

Imagens:

- Imagem 1 – Localização e enquadramento da área da Unidade de Execução
- Imagem 2 – Delimitação das UOPG's na Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Execução Plano. Localização da UOPG VL2
- Imagem 3 – Localização do antigo campo de jogos de Valadares (desativado) e do atual campo de jogos em funcionamento ortofotomapa de 2012
- Imagem 4 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo do PDM
- Imagem 5 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes do PDM
- Imagem 6 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Salvaguardas do PDM
- Imagem 7 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Condicionantes do PDM
- Imagem 8 – Delimitação da Unidade de Execução e identificação dos prédios que a integram
- Imagem 9 – Solução Urbanística da Unidade de Execução
- Imagem 10 – Representação dos prédios originais
- Imagem 11 - Agrupamento dos prédios, dando origem à “massa de concentração”
- Imagem 12 - Divisão e distribuição das novas parcelas, dando origem à “massa de distribuição”
- Imagem 13 – Faseamento das intervenções municipais

Quadros:

- Quadro 1 - Identificação do proprietário, identificação dos prédios originais e respetivas áreas constantes da descrição predial e inscrição matricial
- Quadro 2 – Parcelas resultantes / Edificabilidade das parcelas
- Quadro 3 – Síntese do reparcelamento da Unidade de Execução
- Quadro 4 – Edificabilidade máxima das parcelas
- Quadro 5 – Cedência ao Domínio Municipal
- Quadro 6 – Diferença entre as áreas reais dos prédios e as áreas registadas

ANEXOS

- Documento 1** – “Protocolo de Requalificação da Área Adjacente ao atual Campo de Jogos de Valadares”
- Documento 2** – Orçamento da 1ª fase da intervenção municipal

Plantas:

- 1 - Planta de enquadramento
- 2 - Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo e legenda
- 3 - Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes e legenda
- 4 - Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas e legenda
- 5 - Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano e legenda
- 6 - Planta de Condicionantes e legenda
- 7 - Planta Cadastral
- 8 - Planta da Solução Urbanística
- 9 - Planta de Cedências
- 10 - Planta de Reparcelamento

DOCUMENTOS E INFORMAÇÃO DE APOIO

‘As virtualidades das unidades de execução num novo modelo de ocupação territorial’, Fernanda Paula Oliveira, Direito Regional e Local n.º2, abril /junho 2008

Conteúdo documental do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia, publicado na 2ª série do Diário da República, Aviso nº 14327/2009, de 12 de agosto de 2009

‘Guia Contratos para Planeamento’, Versão de Orientação DGOTDU 1/2010, versão para consulta, maio 2010

‘Unidade de Execução da envolvente à Avenida até ao Mar, troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale (Cabine)’ e ‘Unidade de Execução da envolvente à Avenida até ao Mar, troço entre o Largo da Cabine e a Rua da Lavoura’, ambas na freguesia da Madalena, aprovadas nas reuniões públicas de Câmara de 28-09-2011 e 29-08-2012 respetivamente, da autoria da equipa do Projeto Municipal Avenida da República até ao Mar

‘Proposta de Unidade de Execução da envolvente à Avenida até ao Mar, troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro’ e ‘Proposta de Unidade de Execução da envolvente à Avenida até ao Mar – remate poente / norte’, freguesia da Madalena, ambas aprovadas pela Câmara, da autoria da equipa do Projeto Municipal Avenida da República até ao Mar

www.cm-gaia.pt/projetosmunicipais

ANEXOS

DOCUMENTO 1

“Protocolo de Requalificação da Área Adjacente ao atual Campo de Jogos de Valadares”

PROTOCOLO

Município de Vila Nova de Gaia, com sede na Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva n.º 505335018, representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Luis Filipe Menezes, doravante designado primeiro outorgante;

Junta de Freguesia de Valadares, com sede na Avenida António Coelho Moreira, n.º 706 – Valadares, Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva n.º 608 033 793, aqui representada pelo seu Presidente, Jorge Manuel da Silva Soares, que outorga no uso dos poderes que lhe foram concedidos ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, doravante designado segundo outorgante;

Clube de Futebol de Valadares, com sede na Rua Manuel Moreira da Costa Júnior – Valadares, Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva n.º 501 933 271, aqui representada por José Alberto Queirós da Cunha, na qualidade de Presidente do Clube, doravante designado terceiro outorgante;

José Domingos de Almeida & Irmão, SUCRS, Lda, com sede Rua Manuel Moreira da Costa Júnior, n.º 493 – Valadares, Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva n.º 500 155 992, aqui representada por José Manuel Ferreira Almeida, casado, B.I n.º 6922326, emitido por Lisboa, contribuinte n.º 179624601, residente na rua Manuel Moreira Costa Júnior, 503 2.º Esq., e José António Oliveira Almeida, casado, B.I n.º 6553654, emitido por Lisboa, contribuinte n.º 178816086, residente na Trav. Senhor dos Aflitos, n.º 46 Serzedo, na qualidade de representantes, doravante designado quarto outorgante.

Considerando que:





- a) O Município tem a seu cargo, através dos respectivos órgãos executivo e deliberativo, o planeamento e ordenamento do território municipal, nomeadamente através da elaboração e aprovação dos planos municipais de ordenamento do território;
- b) O Município detém atribuições nos domínios do património, da promoção do desenvolvimento, do ordenamento do território e do urbanismo, nos termos e para os efeitos do conteúdo dos artigos 13.º, 21.º e 29.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro;
- c) O Município tem interesse em apoiar e promover projectos de investimentos estruturantes para o Concelho, que se afigurem de elevado interesse para o desenvolvimento sustentado do Concelho de Vila Nova de Gaia;
- d) As novas regulamentações desportivas vêm impor um conjunto de normas e condições técnicas, funcionais e de segurança a verificar nas respectivas instalações desportivas, nomeadamente as seguintes:
- Dimensionamento do campo de jogos (com área mínima desportiva útil de 100X64 m²);
 - Dimensionamento das áreas para instalações de apoio ao público;
 - Normas referentes às condições de segurança, acessos e estacionamento para viaturas das diferentes entidades intervenientes (equipas, equipa de arbitragem, polícia, bombeiros e outras entidades);
- e) O actual Campo de Jogos do Clube de Futebol de Valadares não oferece condições compatíveis com as normas impostas, situação esta que se agrava pelo facto deste campo se inserir numa zona urbana consolidada e delimitada por arruamentos existentes, sem condições para o seu redimensionamento e expansão, obrigando à deslocalização do campo para outra área da Freguesia;
- f) A área onde actualmente está instalado o Campo de Jogos de Valadares apresenta-se manifestamente degradada e em condições infraestruturais precárias: acessos muito exíguos, com sentidos únicos de circulação; falta de estacionamento; ausência de passeios ou de outros espaços de utilização colectiva; núcleo habitacional em estado de ruína sem condições de segurança e habitabilidade;

g) Há um manifesto interesse público na requalificação urbana desta área, cuja estratégia de intervenção visará garantir um conjunto de infra-estruturas urbanas de maior qualidade, proporcionando a regeneração tanto do tecido físico como do social e, conseqüentemente, melhorando a qualidade de vida local;

h) O quarto outorgante é dono e legítimo possuidor dos terrenos, adiante identificados, neles se localizando as instalações do Futebol Clube de Valadares e de outras habitações, actualmente arrendadas, as quais se encontram em adiantado estado de degradação.

É celebrado o presente protocolo o qual se rege pelos princípios e regras seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1. O quarto outorgante é proprietário e legítimo possuidor dos seguintes prédios:

Prédio número um: Terreno sito à Rua Manuel Castro Portugal, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 200, 00 m², confrontando a sul com a Rua José Manuel Castro Portugal, a norte e a nascente com propriedade do próprio e a poente com Manuel Augusto Pereira, inscrito na matriz predial sob o artigo n° 415 do 2° Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número dois: Terreno sito à Rua Manuel Castro Portugal, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 1900, 00 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo n° 593 do 2° Serviço de finanças, da freguesia de Valadares;



Prédio número três: Terreno sito à Rua Manuel Castro Portugal, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 5000,00 m², confrontando a norte com António Pereira dos Santos, a sul com Bernardo dos Santos, a poente com um caminho público e a nascente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 1808 do 2.º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número quatro: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 789,00 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 684 do 2.º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número cinco: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 6500 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 591 do 2.º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número seis: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 1450 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 592 do 2.º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número sete: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 280 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 507 do 2.º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número oito: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 750 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 566 do 2.º Serviço de Finanças, da freguesia Valadares;

2. Os terrenos identificados no número um do presente artigo encontram-se delimitados na "planta de situação existente", a qual constitui o Anexo A, que faz parte integrante do presente Protocolo.



3. Os terrenos identificados no número um do presente artigo encontram-se inscritos na Conservatória do Registo Predial, conforme anexo E " Certidões do Registo", que faz parte integrante do presente Protocolo.

CLÁUSULA SEGUNDA

O primeiro outorgante compromete-se, no âmbito da requalificação da área abrangida pelos prédios propriedade do quarto outorgante, a envidar os esforços necessários para que a proposta do Plano Director Municipal, actualmente em revisão, contemple a solução urbanística constante da planta que constitui o Anexo B, que faz parte integrante do presente Protocolo, submetendo-o a aprovação da Câmara.

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O primeiro outorgante compromete-se a fornecer ao quarto outorgante os projectos da operação de loteamento e das obras de urbanização correspondentes à solução urbanística identificada no Anexo B, no prazo de 3 meses, a contar da entrada em vigor do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, actualmente em revisão, no caso de este consagrar a alteração referida na Cláusula Segunda.
2. O quarto outorgante compromete-se, nos termos da legislação específica em vigor, a requerer o licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização referida no número anterior, no prazo de 10 dias a contar da data do fornecimento dos projectos indicados no número 1.
3. O quarto outorgante compromete-se a requerer a emissão do alvará de loteamento, efectuando para o efeito o pagamento das taxas municipais devidas, mormente a taxa municipal de urbanização e a taxa de emissão do alvará, no prazo de 2 meses, após a notificação do licenciamento respectivo.
4. O primeiro outorgante compromete-se a promover, a suas expensas, a execução de todas as obras de urbanização correspondentes à operação urbanística identificada no Anexo B.

5. Após a emissão do alvará de loteamento, o quarto outorgante cede gratuitamente, por escritura pública, a realizar no prazo de 2 meses após a emissão do alvará, ao domínio privado municipal, os lotes n.º 2 e 3, identificados no Anexo B.

6. O quarto outorgante cede, ainda, gratuitamente ao domínio público municipal, no âmbito do processo de loteamento, as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, identificadas no anexo B.

CLÁUSULA QUARTA

1. O primeiro outorgante compromete-se a ceder gratuitamente, em regime de comodato, ao terceiro outorgante um recinto desportivo destinado à prática de futebol, sito no lugar do Outão, na freguesia de Valadares.

2. Após a emissão do alvará de loteamento a que se refere a cláusula terceira, o terceiro outorgante compromete-se a fazer cessar o contrato de arrendamento relativo aos terrenos onde se situa actualmente o campo de jogos do Clube de Futebol de Valadares e de que é proprietário o quarto outorgante.

CLÁUSULA QUINTA

1. Caso o Plano Director Municipal, actualmente em revisão, venha a ser superiormente aprovado e contemple a solução urbanística constante da planta que constitui o Anexo B, o primeiro outorgante compromete-se a celebrar com o segundo outorgante um protocolo onde se estabeleçam os termos do realojamento das oito famílias que actualmente residem nos terrenos objecto do presente Protocolo.

2. O realojamento a que se refere o número anterior deverá estar concretizado no prazo de doze meses a contar da publicação do Plano Director Municipal em revisão e será sempre efectuado em habitações de custos controlados, estimando-se que sejam 5 habitações tipologia T2 e 3 habitações tipologia T3.

3. A identificação das famílias, das habitações, tipologias e respectivos custos a que se refere a presente cláusula consta do Anexo C, que faz parte integrante do presente Protocolo.



CLÁUSULA SEXTA

O disposto no presente Protocolo não isenta da realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano de ordenamento do território em vigor.

Pelos outorgantes foi dito, na qualidade em que outorgam, que aceitam as condições expressas neste protocolo de colaboração, comprometendo-se a cumprir inteiramente as respectivas condições e cláusulas.

Assim o disseram e outorgaram e rubricaram os Anexos que fazem parte integrante do presente Protocolo.

Foram exibidas certidões da matriz e do registo prediais relativas ao prédio identificado na Cláusula Primeira do presente Protocolo.

Em anexo:

Anexo A - Planta da Situação Existente

Anexo B - Solução Urbanística Proposta

Anexo C - Habitações a demolir - realojamento em habitações a custo controlado

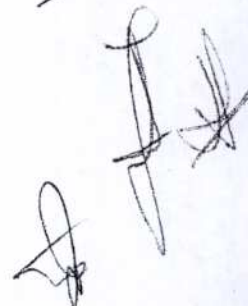
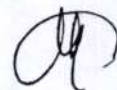
Anexo D - Certidões Matriciais

Anexo E - Certidões de Registo

Anexo F - Avaliação Patrimonial

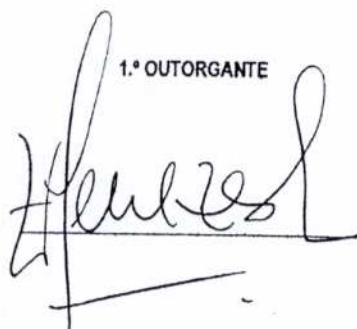
Anexo G - Estimativa dos Custos das Infra-estruturas de Urbanização

Anexo H - Estimativa dos Custos das Taxas e Licença do Loteamento

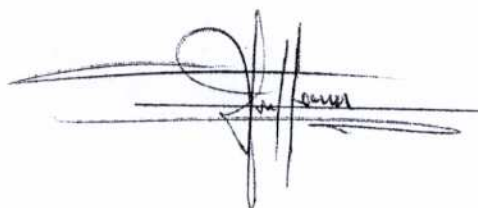


Paços do Concelho de Vila Nova de Gaia, 24 de Julho de 2008.

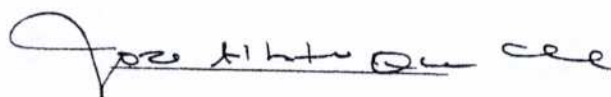
1.º OUTORGANTE



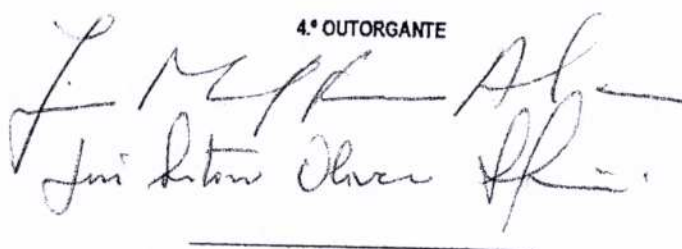
2.º OUTORGANTE

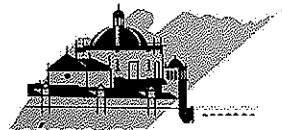


3.º OUTORGANTE



4.º OUTORGANTE





MUNICÍPIO DE V. N. GAIA
Gaia Cidade D'ouro

Direcção Municipal de Administração e Finanças

Handwritten signature and initials.

ACTA N.º 21

**REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA REALIZADA NOS PAÇOS DO
MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA EM 1 DE SETEMBRO DE 2008**

PRESENTES:

- O Senhor Presidente da Câmara, Dr. Luís Filipe Menezes Lopes
- O Senhor Vereador Dr. Manuel Joaquim Barbosa Ribeiro;
- O Senhor Vereador Dr. Marco António Ribeiro Santos Costa;
- O Senhor Vereador Dr. José Guilherme Saraiva de Oliveira Aguiar;
- O Senhor Vereador Dr. José Moreira Alves;
- O Senhor Vereador Firmino Jorge Anjos Pereira;
- O Senhor Vereador Arqtº Jorge Manuel Patrício Moreira Martins;
- O Senhor Vereador Francisco Mário Dorminsky de Carvalho;
- O Senhor Vereador António Augusto Guedes Barbosa;
- A Senhora Vereadora Drª Maria Ilda da Costa Figueiredo
- O Senhor Vereador Dr. Mário Rui Figueira de Campos Fontemanha.

PRESIDIU À REUNIÃO: PRESIDIU À REUNIÃO:

- O Senhor Presidente da Câmara Dr. Luís Filipe Menezes Lopes

SECRETARIOU A REUNIÃO:

- O Senhor Dr. António Carlos Sousa Pinto Director Municipal de Administração e Finanças

HORA DA ABERTURA: 10 horas 00 minutos.

HORA DE ENCERRAMENTO: 11 horas e 00 minutos



Direcção Municipal de Administração e Finanças

APROVAÇÃO DO PROTOCOLO DE CONSTRUÇÃO DO NOVO COMPLEXO DESPORTIVO DO F. C. VALADARES

Foi presente o documento referido em epígrafe, que se anexa no final por fotocópia sob o nº 73, apenas no original.

Despacho do Sr. Vice-Presidente no impedimento do Sr. Presidente da Câmara: “À Câmara para ratificação. 2008/08/26.”

Deliberação:

Deliberado por unanimidade, **ratificar o despacho que aprovou o Protocolo de Construção do Novo Complexo Desportivo do F.C. Valadares, nos termos da Informação nº 51/GA-VJGA de 21 de Julho de 2008.**

APROVAÇÃO DO PROTOCOLO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA ADJACENTE AO ACTUAL CAMPOS DE JOGOS DO F. C. VALADARES

Foi presente o documento referido em epígrafe, que se anexa no final por fotocópia sob o nº 74, apenas no original.

Despacho do Sr. Vice-Presidente no impedimento do Sr. Presidente da Câmara: “À Câmara para ratificação. 2008/08/26.”

Deliberação:

Deliberado por maioria, por 6 votos a favor do PSD, 3 votos a favor do PS, 1 voto a favor do PP e 1 voto contra da CDU, **ratificar o despacho que aprovou o Protocolo de Requalificação da Área Adjacente ao Actual Campos de Jogos do Futebol Clube de Valadares, nos termos da Informação nº 48/GA-VJGA de 21 de Julho de 2008.**

Declaração de Voto da Srª Vereadora Drª Ilda Figueiredo

“Voto contra pelo excesso de volumetria, tendo em conta que, em nossa opinião, não deveria ultrapassar r/c + 2, podendo ir no máximo dos máximos a r/c + 2.”

APROVAÇÃO DA MINUTA DO PROTOCOLO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA POENTE À ESCOLA SECUNDÁRIA OLIVEIRA FERREIRA.

Foi presente o documento referido em epígrafe, que se anexa no final por fotocópia sob o nº 75, apenas no original.

Despacho do Sr. Vice-Presidente no impedimento do Sr. Presidente da Câmara: “À Câmara para ratificar. 2008/08/26.”

Deliberação:

Deliberado por unanimidade, **ratificar o despacho que aprovou a Minuta do Protocolo de Requalificação da Área Poente à escola Secundária Sophia de Mello Breyner, nos termos da Informação nº 50/GA-VJGA de 20 de Agosto de 2008.**



Município de V. N. Gaia

PARECER

9

foto = 74

APROVADO EM REUNIÃO DE CÂMARA DE 19/08

O DMAP

3209
21 07 08
21 07 08

DESPACHO

Quando o Sr. Presidente da Câmara para aprovar e posterior ratificação em reunião de Câmara.

08/08/21

[Signature]

GABINETE DIRECTOR MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

INFORMAÇÃO nº 48/GA-VJGA de 21 de Julho de 2008

N.º 4048

ENTRADA: 26/07/08
AÍDA: 26/07/08

A Câmara para Notificar
20/08/26
[Signature]

Exmo. Senhor. Vereador
Dr. José Guilherme Aguiar

ASSUNTO: Aprovação em Reunião de Câmara, do Protocolo de Requalificação da área adjacente ao actual Campo de Jogos do F.C. Valadares

O Município tem a seu cargo, através dos respectivos órgãos executivo e deliberativo, o planeamento e ordenamento do território municipal, nomeadamente através da elaboração e aprovação dos planos municipais de ordenamento do território.

O Município detém atribuições nos domínios do património, da promoção do desenvolvimento, do ordenamento do território e do urbanismo, tempos livres e desporto, nos termos e para os efeitos do conteúdo dos artigos 13º, 21º, e 29º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro.

Nessa conformidade, o Município, na prossecução do interesse público municipal, apoia e promove projectos de investimentos estruturantes para o Concelho, que se afigurem de elevado interesse para o desenvolvimento sustentado do Concelho de Vila Nova de Gaia.

É, ainda, manifestamente oportuno salientar, que o desenvolvimento dos projectos de requalificação urbana a executar nas áreas envolventes ao Protocolo acima referido, tem enquadramento nos termos de referência e objectivos previstos na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Revisão do PDM em curso.

ORIGINAL

Saliento ainda, que o actual Campo de Jogos do Clube de Futebol de Valadares não oferece condições compatíveis com as normas impostas, situação esta que se agrava pelo facto deste campo se inserir numa zona urbana consolidada e delimitada por arruamentos existentes, sem condições para o seu redimensionamento e expansão, obrigando à deslocalização do campo para outra área da Freguesia; Por seu turno, a área onde actualmente está instalado o Campo de Jogos de Valadares apresenta-se manifestamente degradada e em condições infraestruturais precárias: acessos muito exíguos, com sentidos únicos de circulação; falta de estacionamento; ausência de passeios ou de outros espaços de utilização colectiva; núcleo habitacional em estado de ruína sem condições de segurança e habitabilidade;

Face ao exposto, submeto à superior consideração, que merecendo a concordância de V. Exa., deverá ser submetido à apreciação do Executivo Camarário.

Atentamente

José Miguel Lopes



Gabinete de apoio



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 1 S/08

O DMAP

ÍNDICE

Protocolo

Anexo A - Planta da Situação Existente

Anexo B – Solução Urbanística Proposta

Anexo C – Habitações a demolir – realojamento em habitações a custo controlado

Anexo D – Certidões Matriciais


Anexo E – Certidões de Registo

Anexo F – Avaliação Patrimonial

Anexo G – Estimativa dos Custos das Infraestruturas de Urbanização

Anexo H – Estimativa dos Custos das Taxas e Licença do Loteamento



APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 17/9/08
O DMAF 

PROTOCOLO

Município de Vila Nova de Gaia, com sede na Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva nº 505335018, representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Luís Filipe Menezes, doravante designado primeiro outorgante;

Junta de Freguesia de Valadares, com sede na Avenida António Coelho Moreira, n.º 706 – Valadares, Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva nº 608 033 793, aqui representada pelo seu Presidente, Jorge Manuel da Silva Soares, que outorga no uso dos poderes que lhe foram concedidos ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do artigo 38º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, doravante designado segundo outorgante;

Clube de Futebol de Valadares, com sede na Rua Manuel Moreira da Costa Júnior – Valadares, Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva nº 501 933 271, aqui representada por José Alberto Queirós da Cunha, na qualidade de Presidente do Clube, doravante designado terceiro outorgante;

José Domingos de Almeida & Irmão, SUCRS, Lda, com sede Rua Manuel Moreira da Costa Júnior, n.º 493 – Valadares, Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva n.º 500 155 992, aqui representada por José Manuel Ferreira Almeida, casado, B.I nº 6922326, emitido por Lisboa, contribuinte nº 179624601, residente na rua Manuel Moreira Costa Júnior, 503 2º Esq., e José António Oliveira Almeida, casado, B.I nº 6553654, emitido por Lisboa, contribuinte nº 178816086, residente na Trav. Senhor dos Affitos, n.º 46 Serzedo, na qualidade de representantes, doravante designado quarto outorgante.

Considerando que:

a) O Município tem a seu cargo, através dos respectivos órgãos executivo e deliberativo, o planeamento e ordenamento do território municipal, nomeadamente através da elaboração e aprovação dos planos municipais de ordenamento do território;

b) O Município detém atribuições nos domínios do património, da promoção do desenvolvimento, do ordenamento do território e do urbanismo, nos termos e para os efeitos do conteúdo dos artigos 13.º, 21.º e 29.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro;

c) O Município tem interesse em apoiar e promover projectos de investimentos estruturantes para o Concelho, que se afigurem de elevado interesse para o desenvolvimento sustentado do Concelho de Vila Nova de Gaia;

d) As novas regulamentações desportivas vêm impor um conjunto de normas e condições técnicas, funcionais e de segurança a verificar nas respectivas instalações desportivas, nomeadamente as seguintes:

- Dimensionamento do campo de jogos (com área mínima desportiva útil de 100X64 m²);
- Dimensionamento das áreas para instalações de apoio ao público;
- Normas referentes às condições de segurança, acessos e estacionamento para viaturas das diferentes entidades intervenientes (equipas, equipa de arbitragem, polícia, bombeiros e outras entidades);

e) O actual Campo de Jogos do Clube de Futebol de Valadares não oferece condições compatíveis com as normas impostas, situação esta que se agrava pelo facto deste campo se inserir numa zona urbana consolidada e delimitada por arruamentos existentes, sem condições para o seu redimensionamento e expansão, obrigando à deslocalização do campo para outra área da Freguesia;

f) A área onde actualmente está instalado o Campo de Jogos de Valadares apresenta-se manifestamente degradada e em condições infraestruturais precárias: acessos muito exíguos, com sentidos únicos de circulação; falta de estacionamento; ausência de passeios ou de outros espaços de utilização colectiva; núcleo habitacional em estado de ruína sem condições de segurança e habitabilidade;

g) Há um manifesto interesse público na requalificação urbana desta área, cuja estratégia de intervenção visará garantir um conjunto de infra-estruturas urbanas de maior qualidade, proporcionando a regeneração tanto do tecido físico como do social e, consequentemente, melhorando a qualidade de vida local;

h) O quarto outorgante é dono e legítimo possuidor dos terrenos, adiante identificados, neles se localizando as instalações do Futebol Clube de Valadares e de outras habitações, actualmente arrendadas, as quais se encontram em adiantado estado de degradação.

É celebrado o presente protocolo o qual se rege pelos princípios e regras seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1. O quarto outorgante é proprietário e legítimo possuidor dos seguintes prédios:

Prédio número um: Terreno sito à Rua Manuel Castro Portugal, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 200, 00 m², confrontando a sul com a Rua José Manuel Castro Portugal, a norte e a nascente com propriedade do próprio e a poente com Manuel Augusto Pereira, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 415 do 2º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número dois: Terreno sito à Rua Manuel Castro Portugal, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 1900, 00 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 593 do 2º Serviço de finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número três: Terreno sito à Rua Manuel Castro Portugal, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 5000,00 m², confrontando a norte com António Pereira dos Santos, a sul com Bernardo dos Santos, a poente com um caminho público e a nascente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 1808 do 2º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número quatro: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 789,00 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 684 do 2º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número cinco: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 6500 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 591 do 2º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número seis: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 1450 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 592 do 2º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número sete: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 280 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 507 do 2º Serviço de Finanças, da freguesia de Valadares;

Prédio número oito: Terreno sito à Rua Futebol Clube de Valadares, freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, com a área de 750 m², confrontando a norte, sul, nascente e poente com propriedades do próprio, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 566 do 2º Serviço de Finanças, da freguesia Valadares;

2. Os terrenos identificados no número um do presente artigo encontram-se delimitados na "planta de situação existente", a qual constitui o Anexo A, que faz parte integrante do presente Protocolo.

3. Os terrenos identificados no número um do presente artigo encontram-se inscritos na Conservatória do Registo Predial, conforme anexo E " Certidões do Registo", que faz parte integrante do presente Protocolo.

CLÁUSULA SEGUNDA

O primeiro outorgante compromete-se, no âmbito da requalificação da área abrangida pelos prédios propriedade do quarto outorgante, a envidar os esforços necessários para que a proposta do Plano Director Municipal, actualmente em revisão, contemple a solução urbanística constante da planta que constitui o Anexo B, que faz parte integrante do presente Protocolo, submetendo-o a aprovação da Câmara.

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O primeiro outorgante compromete-se a fornecer ao quarto outorgante os projectos da operação de loteamento e das obras de urbanização correspondentes à solução urbanística identificada no Anexo B, no prazo de 3 meses, a contar da entrada em vigor do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, actualmente em revisão, no caso de este consagrar a alteração referida na Cláusula Segunda.
2. O quarto outorgante compromete-se, nos termos da legislação específica em vigor, a requerer o licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização referida no número anterior, no prazo de 10 dias a contar da data do fornecimento dos projectos indicados no número 1.
3. O quarto outorgante compromete-se a requerer a emissão do alvará de loteamento, efectuando para o efeito o pagamento das taxas municipais devidas, mormente a taxa municipal de urbanização e a taxa de emissão do alvará, no prazo de 2 meses, após a notificação do licenciamento respectivo.
4. O primeiro outorgante compromete-se a promover, a suas expensas, a execução de todas as obras de urbanização correspondentes à operação urbanística identificada no Anexo B.

5. Após a emissão do alvará de loteamento, o quarto outorgante cede gratuitamente, por escritura pública, a realizar no prazo de 2 meses após a emissão do alvará, ao domínio privado municipal, os lotes n.º 2 e 3, identificados no Anexo B.
6. O quarto outorgante cede, ainda, gratuitamente ao domínio público municipal, no âmbito do processo de loteamento, as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, identificadas no anexo B.

CLÁUSULA QUARTA

1. O primeiro outorgante compromete-se a ceder gratuitamente, em regime de comodato, ao terceiro outorgante um recinto desportivo destinado à prática de futebol, sito no lugar do Outão, na freguesia de Valadares.
2. Após a emissão do alvará de loteamento a que se refere a cláusula terceira, o terceiro outorgante compromete-se a fazer cessar o contrato de arrendamento relativo aos terrenos onde se situa actualmente o campo de jogos do Clube de Futebol de Valadares e de que é proprietário o quarto outorgante.

CLÁUSULA QUINTA

1. Caso o Plano Director Municipal, actualmente em revisão, venha a ser superiormente aprovado e contemple a solução urbanística constante da planta que constitui o Anexo B, o primeiro outorgante compromete-se a celebrar com o segundo outorgante um protocolo onde se estabeleçam os termos do realojamento das oito famílias que actualmente residem nos terrenos objecto do presente Protocolo.
2. O realojamento a que se refere o número anterior deverá estar concretizado no prazo de doze meses a contar da publicação do Plano Director Municipal em revisão e será sempre efectuado em habitações de custos controlados, estimando-se que sejam 5 habitações tipologia T2 e 3 habitações tipologia T3.
3. A identificação das famílias, das habitações, tipologias e respectivos custos a que se refere a presente cláusula consta do Anexo C, que faz parte integrante do presente Protocolo.

CLÁUSULA SEXTA

O disposto no presente Protocolo não isenta da realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano de ordenamento do território em vigor.

Pelos outorgantes foi dito, na qualidade em que outorgam, que aceitam as condições expressas neste protocolo de colaboração, comprometendo-se a cumprir inteiramente as respectivas condições e cláusulas.

Assim o disseram e outorgaram e rubricaram os Anexos que fazem parte integrante do presente Protocolo.

Foram exibidas certidões da matriz e do registo prediais relativas ao prédio identificado na Cláusula Primeira do presente Protocolo.

Em anexo:

Anexo A - Planta da Situação Existente

Anexo B – Solução Urbanística Proposta

Anexo C – Habitações a demolir – realojamento em habitações a custo controlado

Anexo D – Certidões Matriciais

Anexo E – Certidões de Registo

Anexo F – Avaliação Patrimonial

Anexo G – Estimativa dos Custos das Infra-estruturas de Urbanização

Anexo H – Estimativa dos Custos das Taxas e Licença do Loteamento

APROVADO EM REUNIÃO
DE COMISSÃO DE 17/7/08
O DMAP: [assinatura]

Paços do Concelho de Vila Nova de Gaia, 24 de Julho de 2008.

1.º OUTORGANTE

2.º OUTORGANTE

3.º OUTORGANTE

4.º OUTORGANTE



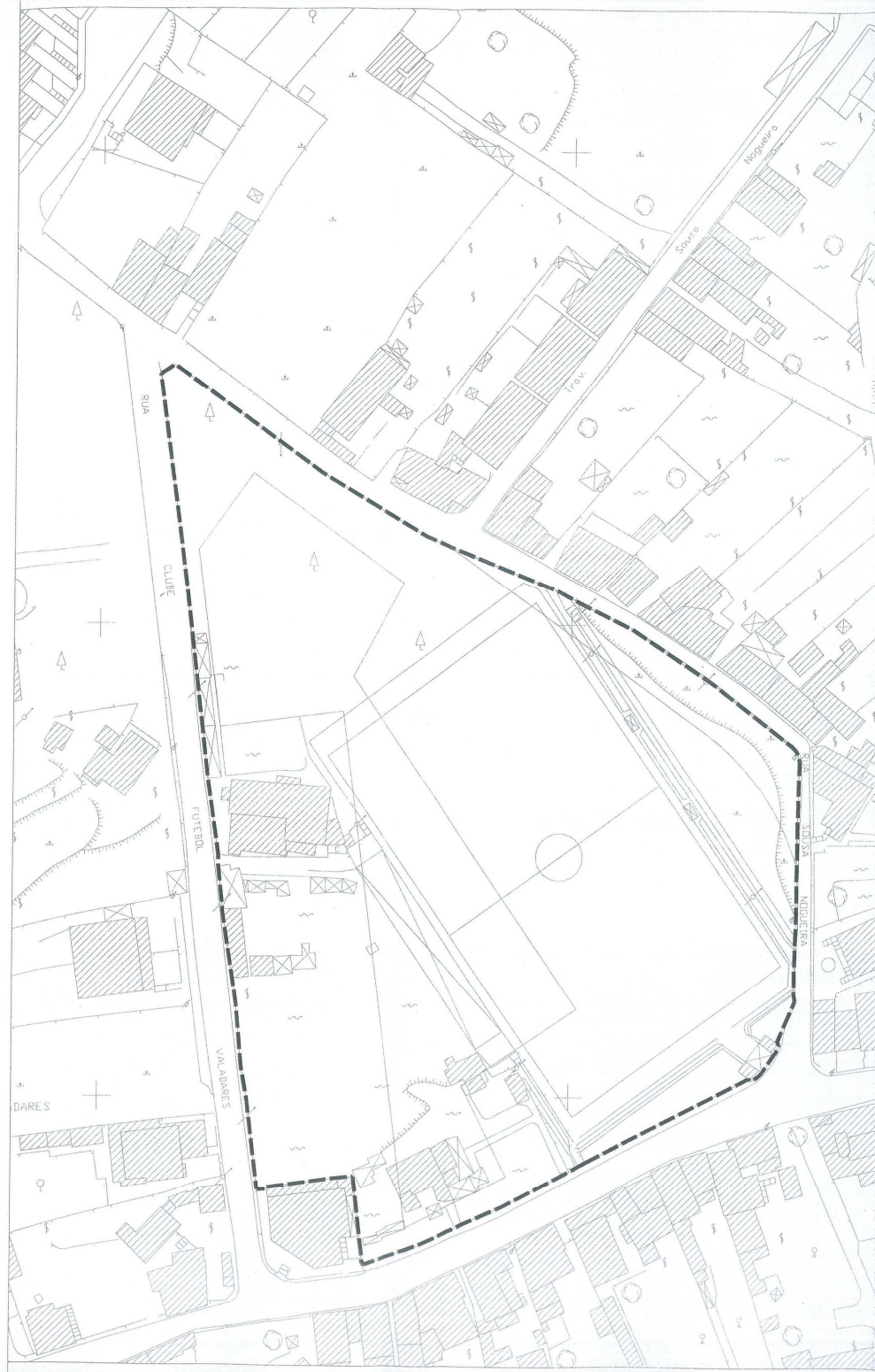
Município de V. N. Gaia



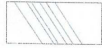

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 17/5/08

O DMAP

Anexo A

Planta da Situação Existente



-  construções a demolir
-  campo de jogos
-  bancadas a demolir
-  limite do terreno - 15855 m²



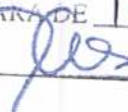
MUNICÍPIO DE GAIA
Departamento Municipal de Desporto
Antigo Campo de Jogos de Valadares



COORDENAÇÃO: António Martins, Arquitecto
AUTORES: Angelo Assis, Arquitecto | Conceição Fernandes, Urbanista | Casimiro Rocha, Engenheiro | Paula Faria, Jurista

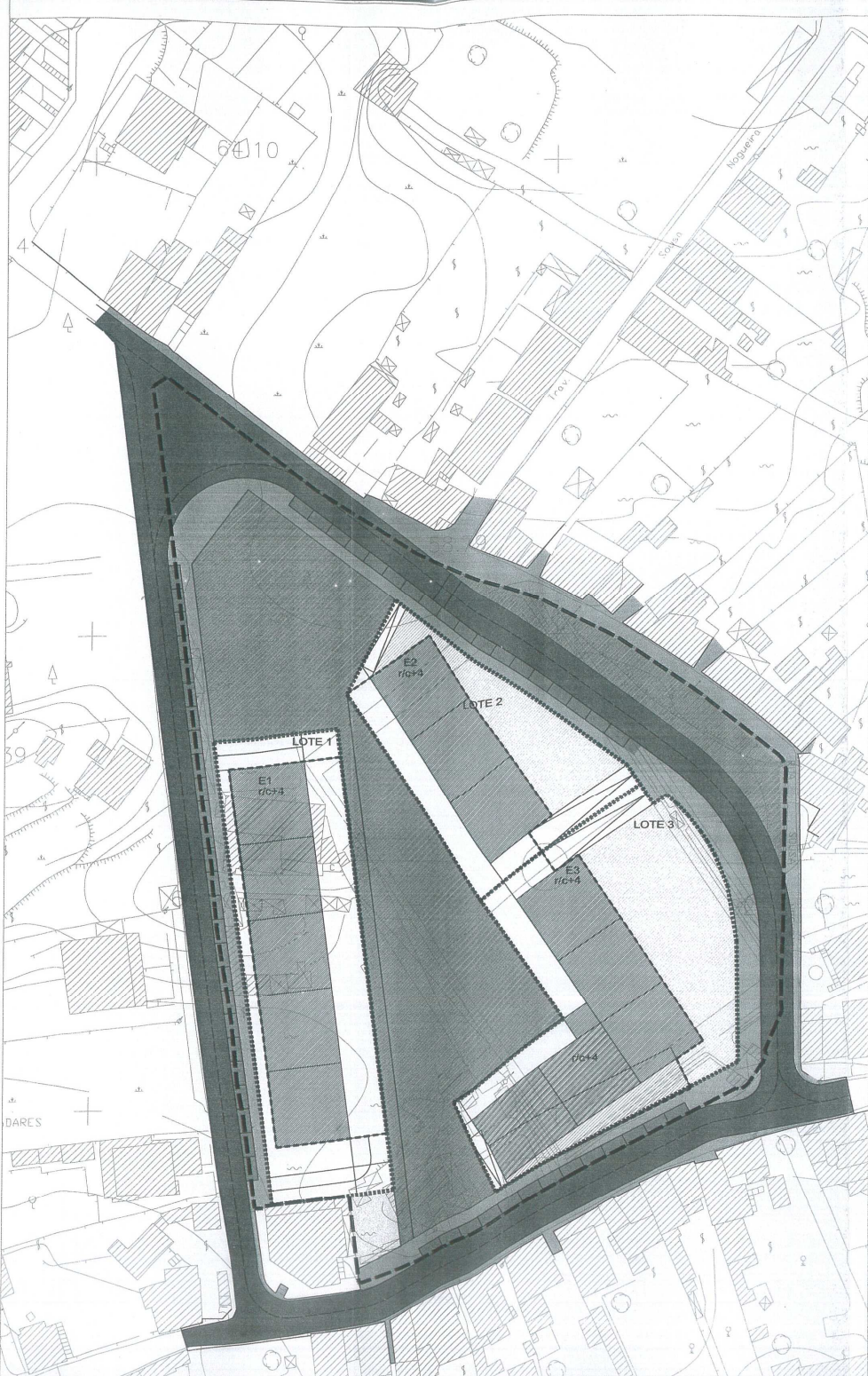


Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 17/10/08
O DMAP: 

Anexo B

Solução Urbanística Proposta



QUADRO DE ÁREAS

lotes	área do lote (m²)	Edifícios	área de implant.m²	área bruta construção, acima do solo			cave m²	lugares est. estimados*	n.º fogos estimados	n.º de pisos
				habitação	comércio	total				
lote 1	2586	E1	1280	6400	0	6400	1917	77	50	-2+r/c+4
subtotal	2586		1280	6400	0	6400	1917	77	50	
lote 2	1888	E2	768	3840	0	3840	1136	45	30	-2+ r/c+4
lote 3	3066	E3	1471	6107	690	6797	1915	77	46	-2+ r/c+4
subtotal	4954		2239	9947	690	10637	3051	122	76	
total	7540		3519	16347	690	17037	4968	199	126	

área total do terreno: 15855

CAS - 0,22

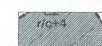
COS - 1,07



limite dos lotes



limite da cave



habitação multifamiliar



comércio/serviços - rés-do-chão



área verde e equipamento de utilização colectiva (a ceder ao domínio público municipal - 4.780 m2)



espaços verdes privados



arruamento, passeio e estacionamento (a ceder ao domínio públicomunicipal)



área de cedência ao domínio privado municipal (para acertos cadastrais)



limite do terreno



MUNICÍPIO DE GAIA
Departamento Municipal de Desporto
Antigo Campo de Jogos de Valadares



COORDENAÇÃO: António Martins, Arquitecto

AUTORES: Angelo Assis, Arquitecto | Conceição Fernandes, Urbanista | Casimiro Rocha, Engenheiro | Paula Faria, Jurista

DESIGNAÇÃO: solução urbanística proposta

DATA: Junho/2008

ESCALA: 1:1000

Anexo B

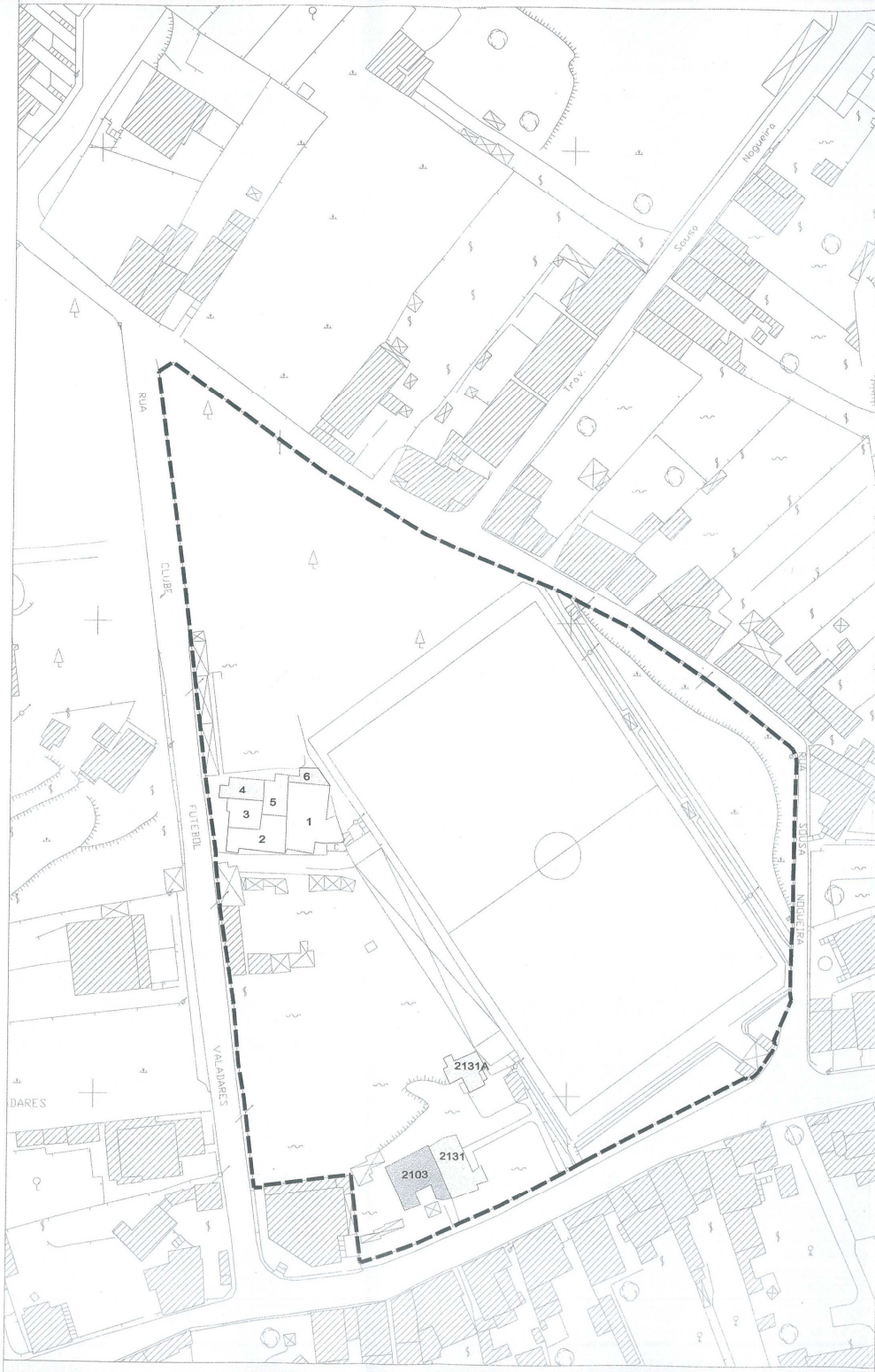











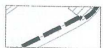
Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 17/9/08
O DMAF. [Signature]

Anexo C

Habitacões a demolir – realojamento em habitacões a custo controlado



construções a demolir	constituição do agregado familiar	reajuntamento	orçamento
 habitação 1	José Rodrigues da Silva Rosa Maria M. Vieira Cabral Alexandra C.R. Silva - 17 anos José Carlos C. R. Silva - 10 anos José Manuel G. Silva - 48 anos	T3	70.400,00 €
 habitação 2	Preciosa Marques Fraga	T2	57.000,00 €
 habitação 3	Joaquim Tavares Esposa Filho	T3	70.400,00 €
 habitação 4	devoluta		
 habitação 5	Beatriz Costa Henriques José Miranda	T2	57.000,00 €
 habitação 6	Américo Ferreira Martins Teresa da Costa Oliveira Martins	T2	57.000,00 €
 habitação 7 (n.º 2103)	Maria da Conceição Gomes	T2	57.000,00 €
 habitação 8 (n.º 2131)	Rosa Glória Vieira	T2	57.000,00 €
 habitação 9 (n.º 2131 A)	António Nunes Cardêpio Maria Lídia Alves de Sousa	T3	70.400,00 €
			496.200,00 €
	limite do terreno - 15855 m²		



MUNICÍPIO DE GAIA
Departamento Municipal de Desporto
Antigo Campo de Jogos de Valadares



COORDENAÇÃO: António Martins, Arquitecto
AUTORES: Angelo Assis, Arquitecto | Conceição Fernandes, Urbanista | Casimiro Rocha, Engenheiro | Paula Faria, Jurista |



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 17/2/08

O DMAP _____

Anexo D

Certidões Matriciais



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

CERTIDÃO DE TEOR
PRÉDIO RÚSTICO
Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2204 - VILA NOVA DE GAIA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA FREGUESIA: 22 - VALADARES
SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 507 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

PENOUSSOS

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: CASA DO PRÓPRIO Sul: MANUEL MONTEIRO DOS SANTOS H.
Nascente: MANUEL MONTEIRO DOS SANTOS H. Poente: MARIA LAURINDA MARTINS PENA

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1982

Valor Patrimonial Actual: €7,54 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,028000

Descrição: QUINTAL/CULTURA

TITULARES

Identificação fiscal: 500155992 Nome: JOSE DOMINGUES ALMEIDA E IRM O SUCRS LDA
Morada: R MANUEL MOREIRA COSTA JUNIOR N 453, VALADARES, 4405-571 VILA NOVA DE GAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de VILA NOVA DE GAIA-2. em 2008-06-06

O Chefe de Finanças

António Carlos Soares

(António Carlos Soares)

 <p>MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS</p>	<p style="text-align: center;">CERTIDÃO DE TEOR PRÉDIO RÚSTICO Modelo A</p> <p style="text-align: center;">SERVIÇO DE FINANÇAS: 3204 - VILA NOVA DE GAIA-2.</p>
--	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA FREGUESIA: 22 - VALADARES

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 566 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

penoussos

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: ernesto rodrigues de sousa Sul: casa do próprio

Nascente: antónio domingues esteves Poente: rua pádua correia

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1982

Valor Patrimonial Actual: €20,24 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,075000

Descrição: quintal/cultura

TITULARES

Identificação fiscal: 500155992 Nome: JOSE DOMINGUES ALMEIDA E IRM O SUCRS LDA

Morada: R MANUEL MOREIRA COSTA JUNIOR N 453, VALADARES, 4405-571 VILA NOVA DE GAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de VILA NOVA DE GAIA-2. em 2008-06-06

O Chefe de Finanças

António Carlos Soares

(António Carlos Soares)

 MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS	CERTIDÃO DE TEOR PRÉDIO RÚSTICO Modelo A <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3204 - VILA NOVA DE GAIA-2.</small>
---	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA FREGUESIA: 22 - VALADARES
SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 566 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

penoussos

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: ernesto rodrigues de sousa **Sul:** casa do próprio
Nascente: antónio domingues esteves **Poente:** rua pádua correia

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1982
Valor Patrimonial Actual: €20,24 Determinado no ano: 1989
Área Total (ha): 0,075000
Descrição: quintal/cultura

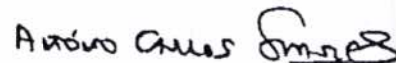
TITULARES

Identificação fiscal: 500155992 Nome: JOSE DOMINGUES ALMEIDA E IRM O SUCRS LDA
Morada: R MANUEL MOREIRA COSTA JUNIOR N 453, VALADARES, 4405-571 VILA NOVA DE GAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de VILA NOVA DE GAIA-2. em 2008-06-06

O Chefe de Finanças



(António Carlos Soares)

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 17/9/08
O DMAF *[assinatura]*

 MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS	CERTIDÃO DE TEOR PRÉDIO RÚSTICO Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 3204 - VILA NOVA DE GAIA-2.
---	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA FREGUESIA: 22 - VALADARES
SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 591 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

penoussos

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: rua sousa nogueira Sul: rua josé monteiro castro portugal
Nascente: rua sousa nogueira Poente: casa do próprio

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1982
Valor Patrimonial Actual: €16,34 Determinado no ano: 1989
Área Total (ha): 0,650000
Descrição: parque de jogos/pastagem

TITULARES

Identificação fiscal: 500155992 Nome: JOSE DOMINGUES ALMEIDA E IRM O SUCRS LDA
Morada: R MANUEL MOREIRA COSTA JUNIOR N 453, VALADARES, 4405-571 VILA NOVA DE GAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de VILA NOVA DE GAIA-2. em 2008-06-06

O Chefe de Finanças

António Carlos Soares

(António Carlos Soares)



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

CERTIDÃO DE TEOR
PRÉDIO RÚSTICO
Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3204 - VILA NOVA DE GAIA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA FREGUESIA: 22 - VALADARES

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 592 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

penoussos

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: rua sousa nogueira Sul: casa do próprio

Nascente: parque desportivo Poente: estrada

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1982

Valor Patrimonial Actual: €39,22 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,145000

Descrição: quintal/cultura

TITULARES

Identificação fiscal: 500155992 Nome: JOSE DOMINGUES ALMEIDA E IRM O SUCRS LDA

Morada: R MANUEL MOREIRA COSTA JUNIOR N 453, VALADARES, 4405-571 VILA NOVA DE GAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de VILA NOVA DE GAIA-2. em 2008-06-06

O Chefe de Finanças

António Carlos Soares

(António Carlos Soares)



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

CERTIDÃO DE TEOR
PRÉDIO RÚSTICO
Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3204 - VILA NOVA DE GAIA-2.

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 1/2/08

O DMAF

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA FREGUESIA: 22 - VALADARES

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1683 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Sameiros

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Limite Freguesia c/Valadares Sul: caminho servidão

Nascente: Cerâmica de Valadares Poente: caminho servidão

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1982

Valor Patrimonial Actual: €1,51 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,020000

Descrição: Pastagem

TITULARES

Identificação fiscal: 500155992 Nome: JOSE DOMINGUES ALMEIDA E IRM O SUCRS LDA

Morada: R MANUEL MOREIRA COSTA JUNIOR N 453, VALADARES, 4405-571 VILA NOVA DE GAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de VILA NOVA DE GAIA-2. em 2008-06-06

O Chefe de Finanças

António Carlos Soares

(António Carlos Soares)

 MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS	CERTIDÃO DE TEOR PRÉDIO RÚSTICO Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 3204 - VILA NOVA DE GAIA-2.
---	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA FREGUESIA: 22 - VALADARES
SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 593 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

sameiros

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: casa do próprio Sul: rua José Monteiro Castro Portugal

Nascente: parque desportivo Poente: Ana Maria da Silva e rua de José Monteiro Castro Portugal

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1982

Valor Patrimonial Actual: €51,16 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,190000

Descrição: campo do mocho/cultura

TITULARES

Identificação fiscal: 500155992 Nome: JOSE DOMINGUES ALMEIDA E IRM O SUCRS LDA

Morada: R MANUEL MOREIRA COSTA JUNIOR N 453, VALADARES, 4405-571 VILA NOVA DE GAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de VILA NOVA DE GAIA-2. em 2008-06-06

O Chefe de Finanças

António Carlos Soares

(António Carlos Soares)



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

CERTIDÃO DE TEOR
PRÉDIO RÚSTICO
Modelo A

D DMAP

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3204 - VILA NOVA DE GAIA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA FREGUESIA: 22 - VALADARES

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 684 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

crasto

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: josé domingues simões Sul: rua do castro

Nascente: antónio alves dos reis Poente: francisco machado

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1982

Valor Patrimonial Actual: €6,79 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,078000

Descrição: casa velha/pinhal

TITULARES

Identificação fiscal: 500155992 Nome: JOSE DOMINGUES ALMEIDA E IRM O SUCRS LDA

Morada: R MANUEL MOREIRA COSTA JUNIOR N 453, VALADARES, 4405-571 VILA NOVA DE GAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de VILA NOVA DE GAIA-2. em 2008-06-06

O Chefe de Finanças

António Carlos Soares

(António Carlos Soares)



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

CERTIDÃO DE TEOR
PRÉDIO RÚSTICO
Modelo A

O DMAF

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3204 - VILA NOVA DE GAIA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA FREGUESIA: 22 - VALADARES
SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1808 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Travessa Sous Nogueira

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Rua do Castro Sul: Manuel da silva Livio e outros
Nascente: Travessa Sous Nogueira Poente: Adélia Rosa de Jesus Santos

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1982
Valor Patrimonial Actual: €1.381,87 Determinado no ano: 1989
Área Total (ha): 0,500000
Descrição: terreno de cultivo

TITULARES

Identificação fiscal: 500155992 Nome: JOSE DOMINGUES ALMEIDA E IRM O SUCRS LDA
Morada: R MANUEL MOREIRA COSTA JUNIOR N 453, VALADARES, 4405-571 VILA NOVA DE GAIA
Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Impresso no Serviço de Finanças de VILA NOVA DE GAIA-2. em 2008-06-06

O Chefe de Finanças

(António Carlos Soares)



Município de V. N. Gaia

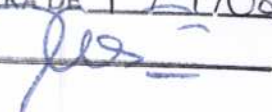
APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 19-08
O DMAF _____

Anexo E

Certidões de Registo



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 15/08
O DMAP: 

Anexo F

Avaliação Patrimonial



MUNICÍPIO DE V. N. GAIA
Gaia Cidade D'ouro

Direcção Municipal de Administração e Finanças

Handwritten signature

Antigo Campo de Jogos de Valadares - Proposta de PDM

	Proprietário	Área	Valor Total	
Lote 1	Particular	2.586,0	1.040.000,00 €	
Lote 2	CMGaia	1.888,0	624.000,00 €	
Lote 3	CMGaia	3.066,0	1.104.512,50 €	
		7.540,0	2.768.512,50 €	Benefício
				2.012.838,50 €

Lote 1

Valor do terreno infraestruturado	
AL	2.586,0 m2
Abc	6.400,0 m2 2,47 m2/m2
Cc/m2	650,00 €/m2
Cc	4.160.000,00 €
perc	25%
Valor	1.040.000,00 €
Valor/m2 abc:	162,50 €/m2

Lote 2

Valor do terreno infraestruturado	
AL	1.888,0 m2
Abc	3.840,0 m2 2,03 m2/m2
Cc/m2	650,00 €/m2
Cc	2.496.000,00 €
perc	25%
Valor	624.000,00 €
Valor/m2 abc:	162,50 €/m2

Lote 3

Valor do terreno infraestruturado	
AL	3.066,0 m2
Abc	6.797,0 m2 2,22 m2/m2
Cc/m2	650,00 €/m2
Cc	4.418.050,00 €
perc	25%
Valor	1.104.512,50 €
Valor/m2 abc:	162,50 €/m2

Cedências Obrigatória a respeitar (Portaria 1136/2001)

Espaços verdes e de utilização colectiva
28 m2 de terreno por cada por cada 120 m2 de Área Bruta de Construção

Equipamentos de utilização colectiva
35 m2 de terreno por cada por cada 120 m2 de Área Bruta de Construção



MUNICÍPIO DE V. N. GAIA
Gaia Cidade D'ouro

Direcção Municipal de Administração e Finanças

AUTARQUIA

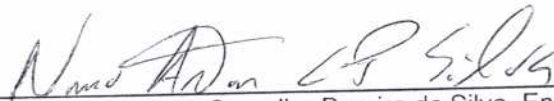
Total Custos	1.274.045,00 €
Custos de Reojamentos	496.200,00 €
Custos infraestruturção (Eng.º claro costa)	777.845,00 €
Infraestruturas	689.345,00 €
Revi. de Preços	70.000,00 €
Projectos	18.500,00 €
Total Benefícios	1.728.512,50 €
Lote 2 (infraestruturado)	624.000,00 €
Lote 3 (infraestruturado)	1.104.512,50 €
Benefício - Custos	454.467,50 €

PARTICULAR

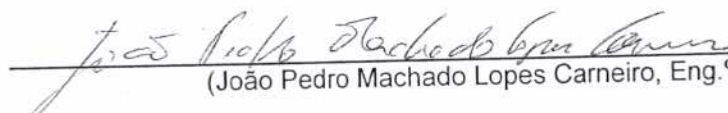
Total de Custos	798.869,90 €
Terreno	755.674,00 €
Taxas	39.322,40 €
Licença	3.873,50 €
Total dos Benefícios	1.040.000,00 €
Lote 1 (infraestruturado)	1.040.000,00 €
Benefício - Custos	241.130,10 €

Autarquia	
Investimento	1.274.045,00 €
Lucro	454.467,50 €
Lucro/Investimento	35,67%
Particulares	
Investimento	798.869,90 €
Lucro	241.130,10 €
Lucro/Investimento	30,18%

Vila Nova de Gaia, 19 de Junho de 2008



(Nuno Artur Carvalho Pereira da Silva, Eng.º Civil)



(João Pedro Machado Lopes Carneiro, Eng.º Civil)



MUNICÍPIO DE V. N. GAIA
Gaia Cidade D'ouro

Direcção Municipal de Administração e Finanças

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 19/08

O DMAP

Antigo Campo de Jogos de Valadares - PDM em vigor

Proprietário	Área	Extensiva Consolidada	Valor/m2	Equipamento	Valor/m2	Valor Total
	15.855,0	3.283,0	78,00 €/m2	12.490,0	40,00 €/m2	755.674,00 €
	15.855,0					755.674,00 €

Zona Extensiva/Extensiva Consolidada

Valor do terreno infraestruturado	
AL padrão	500,0 m2
ai	150,0 m2
n	2
Abc	300,0 m2 0,60 m2/m2
Cc/m2	650,00 €/m2
Cc	195.000,00 €
perc	20%
Valor	39.000,00 €
Valor/m2	78,00 €/m2

Zona de Equipamento

Valor do terreno infraestruturado	
cos	0,5 m2/m2
Cc/m2	400,00 €/m2
perc	20%
Valor/m2	40,00 €/m2

Vila Nova de Gaia, 19 de Junho de 2008

(Nuno Artur Carvalho Pereira da Silva, Eng.º Civil)

(João Pedro Machado Lopes Carneiro, Eng.º Civil)



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 17/10/08
O DMAP [Signature]

Anexo G

Estimativa dos Custos das Infraestruturas de Urbanização

ESTIMATIVA DOS CUSTOS DAS INFRAESTRUTURAS

PROTOCOLO - ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES

	Preço Unitário	Unidade	Medições	Valor
Faixa de Rodagem	28,00 €	m2	4.075,00	114.100,00 €
Baias de Estacionamento	25,00 €	m2	720,00	18.000,00 €
Passeios	21,00 €	m2	2.700,00	56.700,00 €
Lancil de 0.20 c/ fundação	35,00 €	m	1.250,00	43.750,00 €
Lancil 0.14 c/ fundação	30,00 €	m	290,00	8.700,00 €
Levantamento do pav. Existente	2,00 €	m2	2.900,00	5.800,00 €
Movimentos de Terras	3,50 €	m3	750,00	2.625,00 €
Águas Pluviais Novo	100,00 €	m	450,00	45.000,00 €
Águas Pluviais Req	110,00 €	m	125,00	13.750,00 €
Infra-estruturas eléctricas e Iluminação	300,00 €	m	700,00	210.000,00 €
Portugal Telecom	40,00 €	m	700,00	28.000,00 €
Gás	60,00 €	m	700,00	42.000,00 €
SLAT	35,00 €	m	60,00	2.100,00 €
Águas Residuais	80,00 €	m	700,00	56.000,00 €
Abastecimento água/Marcos de Incêndio	50,00 €	m	700,00	35.000,00 €
Zonas Verdes+árvores	10,00 €	m2	650,00	6.500,00 €
Sinalização Vertical e Horizontal	2,00 €	m	660,00	1.320,00 €
Total				689.345,00 €

revisão de preço
custo de projecto
Total

70.000,00 €
18.500,00 €
777.845,00 €

Maio de 2007

O DMAP
 DE CÂMARA DE
 75/08
 APROVADO EM REUNIÃO



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 15/08
O DMAP _____

Anexo H

Estimativa dos Custos das Taxas e Licença do Loteamento

LOTEAMENTOS E OPERAÇÕES URBANÍSTICAS
DE IMPACTO EQUIVALENTE A LOTEAMENTO

Processo: antigo campo

Requerimento:

Requerente:

Localização: Valadares

Total da Área objecto da operação urbanística: 15.854,0 m²

Tipo de operação: loteamento

Prazo fixado para execução das obras (meses):

Tipo de ocupação	Tipologias	Fogos/Un.Ocup.	Áreas	Nº de Lotes
Habitação em moradias unifamiliares	a.c.<120 m ² a.c.≥ 120 m ² e ≤200 m ² a.c.> 200 m ² e 300 m ³ a.c.>300 m ²			
Habitação colectiva	T0 e T1 T2 e T3 T4,T5 e T6 >T6 Total			
	Sem Discriminação Área Média por fogo	50 128,0 m ²	6.400,0 m ²	1 1,00
Comércio	a.c.com. Para establ.< 1000m ² a.c.com. Para establ.de 1000m ² a 2500 m ² a.c.com. para establ.> 2500m ²			
Serviços	a.c.serv. =< 500 m ² a.c.serv > 500 m ²			
Indústria e/ou armazéns	Noutras Áreas Urbanas			
Total		50	6.400,0 m²	1

Não é exigível cedência para Equipamentos de Utilização Colectiva

	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos de Utilização colectiva	Estacionamento de ligeiros		Estac. pesados
			Total (incl. Públ.)	Públicos	
A Prever de acordo c/ Portaria Exigível, de acordo com PDM	1.493,3 m ²	1.866,7 m ²	120	20	
Previstos no âmbito da Op.Urb.	4.140,0 m ²	2.185,0 m ²			
Cedidos no âmbito da Op.Urb.	2.534,0 m ²	2.185,0 m ²			
A sujeitar a T.Compensação					
EM.FALTA	NA	NA	120	20	

Taxa de Compensação a pagar (se aplicável):	
TMU a pagar (se aplicável)	39.322,40 €

C(Habitação) =	378,10 €
C(Outros usos) =	386,40 €

O Técnico

EMIÇÃO DE ALVARÁS DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO

Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas publicado em Diário da República pelo Aviso nº 9896/2004

SECÇÃO III - SUBSECÇÃO I

Licença ou autorização de operação de loteamento, de obras de urbanização e de operações urbanísticas

QUADRO VII

Licença ou autorização de operação de loteamento com ou sem obras de urbanização

	Euros	Quantidade	Total
1. Emissão de alvará de licença ou autorização	415,00 €	1	415,00 €
Emissão de aditamento ao alvará de licença ou autorização	155,00 €	0	0,00 €
2. Acresce ao valor referido no número anterior:			
2.1 Por lote	11,00 €	1	11,00 €
2.2 Por fogo ou unidade de ocupação	5,50 €	50	275,00 €
2.3 Por cada mês do prazo fixado para execução das obras	16,00 €	0	0,00 €
3. Acresce ao valor referido no número anterior:			
3.1 Para habitação, por metro quadrado de área bruta de construção	1,10 €	6.400,00	7.040,00 €
3.2 Para comércio e ou serviços, por metro quadrado de área bruta de construção	1,60 €	0,00	0,00 €
3.3 Para indústria e armazém, por metro quadrado de área bruta de construção	1,60 €	0,00	0,00 €
4. Nos loteamentos destinados a emparcelamento de prédios, tendo em vista a criação de um único lote, os valores a aplicar serão 50%		TOTAL	7.741,00 €

QUADRO VIII

Licença ou autorização de obras de urbanização

	Euros	Quantidade	Total
1. Emissão de alvará ou aditamento ao alvará de licença ou autorização	155,00 €	0	0,00 €
2. Por cada mês do prazo fixado para execução das obras	15,50 €	0	0,00 €
		TOTAL	0,00 €

Processo: antigo campo Requerente: 0

TAXA DE EMISSÃO DO ALVARÁ: 3.870,50 €

IMPOSTO DE SELO: 3,00 €

O Técnico

25-06-2007

0

ANEXOS

DOCUMENTO 2

Orçamento da 1ª fase da intervenção municipal

Documento 2 – Estimativa orçamental da 1ª fase da intervenção municipal

descrição dos trabalhos	Quantidades		preço unitário	Valor
			€	
Demolição de muro de vedação e de construções existentes , incluindo movimento de terras para se atingir as cotas de projeto e transporte dos produtos resultantes para vazadouro da responsabilidade do adjudicatário.	1	vg		10.000,00
Levantamento de pavimento de cubos de granito existente e transporte dos mesmos para o estaleiro da obra para posterior reutilização (incluindo carga, transporte e descarga).	520	m ²	2,00	1.040,00
Abertura regularização e compactação da caixa com a profundidade média de 0,41m abaixo da cota do pavimento atual, incluindo o transportes dos produtos resultantes para vazadouro, bem como as operações de escavação, carga e descarga em local da responsabilidade do adjudicatário.	934	m ²	1,50	1.401,00
Fornecimento e assentamento de lancis retos de granito a pico fino de 0,2m para bordadura de passeio assentes em argamassa de cimento ao traço 1:4 incluindo o refechamento das juntas, bem como o fornecimento de argamassa.	132	m	35,00	4.620,00
Fornecimento e assentamento de lancis curvos de granito a pico fino de 0,2m para bordadura de passeio assentes em argamassa de cimento ao traço 1:4 incluindo o refechamento das juntas, bem como o fornecimento de argamassa.	10	m	40,00	400,00
Fornecimento e assentamento de lancis retos com rampa de granito a pico fino de 0,2m para bordadura de passeio assentes em argamassa de cimento ao traço 1:4 incluindo o refechamento das juntas, bem como o fornecimento de argamassa.	8	m	50,00	400,00
Fornecimento e assentamento de lancis retos de granito a pico fino de 0,15m para limite do estacionamento, assentes em argamassa de cimento ao traço 1:4 incluindo o refechamento das juntas, bem como o fornecimento de argamassa.	92	m	20,00	1.840,00
Construção da fundação de lancis em betão ciclópico com as dimensões de 0,20x0,40 incluindo a abertura de caboucos e as operações de escavação, carga, transporte e descarga dos produtos resultantes para vazadouro da responsabilidade do adjudicatário, bem como os trabalhos de cofragem, fornecimento do betão ciclópico e descofragem.	142	m	15,00	2.130,00
Instalação de fundação de base de granulometria extensa 0,4mm com 0,25m de espessura, incluindo o fornecimento respetivo, o espalhamento e a compactação.	934	m ²	5,00	4.670,00
Pavimentação a cubos de granito sobre almofada de areia com 0,06m de espessura, utilizando os cubos de granito existentes no estaleiro da obra, incluindo as operações de carga, transporte e descarga de cubos de granito e o seu assentamento, bem como o fornecimento e espalhamento da areia (meia areia) e a compactação do pavimento.	520	m ²	2,00	1.040,00

Continuação

descrição dos trabalhos	Quantidades		preço unitário	Valor
			€	
Pavimentação a cubos de granito sobre almofada de areia com 0,06m de espessura, incluindo as operações de carga, transporte e descarga de cubos de granito e o seu assentamento, bem como o fornecimento dos cubos de granito, o fornecimento e o espalhamento da areia (meia areia) e a compactação do pavimento.	414	m ²	9,00	3.726,00
Fornecimento e instalação de tubagem em PP SN8, assente e ensaiada, incluindo anéis de borracha e lubrificante para enfiamento e fita sinalizadora, com inscrição pluviais, 0,2m de largura e Ø315.	80	m	40,00	3.200,00
Construção de Camaras de visita simples, completas e prontas a funcionar, diâmetro interno de 1,20m e até 2m de profundidade, incluindo o alargamento de valas, transporte a depósito das terras sobranes, colocação de tampa do tipo "REXEL" da "Pont-à-Mousson" ou equivalente, da classe D400, com vedação hidráulica e inscrição "PLUVIAIS" e aro de ferro fundido ductil, e soleira pré-fabricada com anel de borracha em elastómero entre anéis, cerzitas interiormente e impermeabilização exterior com tinta do tipo "Poxitar" ou equivalente de acordo com pormenores desenhados.	2	un	300,00	600,00
Fornecimento e instalação de Sumidouro, pré-fabricado devidamente assente, incluindo caixa cega em blocos maciços de betão, grelhas em ferro, ramal no diâmetro de 200mm na ligação do sumidouro à caixa de visita, escavação na abertura de valas em terreno de qualquer natureza, remoção dos produtos escavados, regularização do fundo e aterro com terras escolhidas devidamente regado e compactado, transporte e carga dos produtos sobranes para depósito da responsabilidade do adjudicatário.	4	un	320,00	1.280,00
Remodelação da rede de iluminação pública e instalação de tubagens e caixas para a rede de cabos de distribuição de energia elétrica.	1	vg		5.000,00
TOTAL				41.347,00

ANEXOS

PLANTAS ANEXAS:

- 1 - Planta de enquadramento
- 2 - Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo e legenda
- 3 - Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes e legenda
- 4 - Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas e legenda
- 5 - Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano e legenda
- 6 - Planta de Condicionantes e legenda
- 7 - Planta Cadastral
- 8 - Planta da Solução Urbanística
- 9 - Planta de Cedências
- 10 - Planta de Reparcelamento



Unidade Operativa de Planeamento e Gestão _ VL2



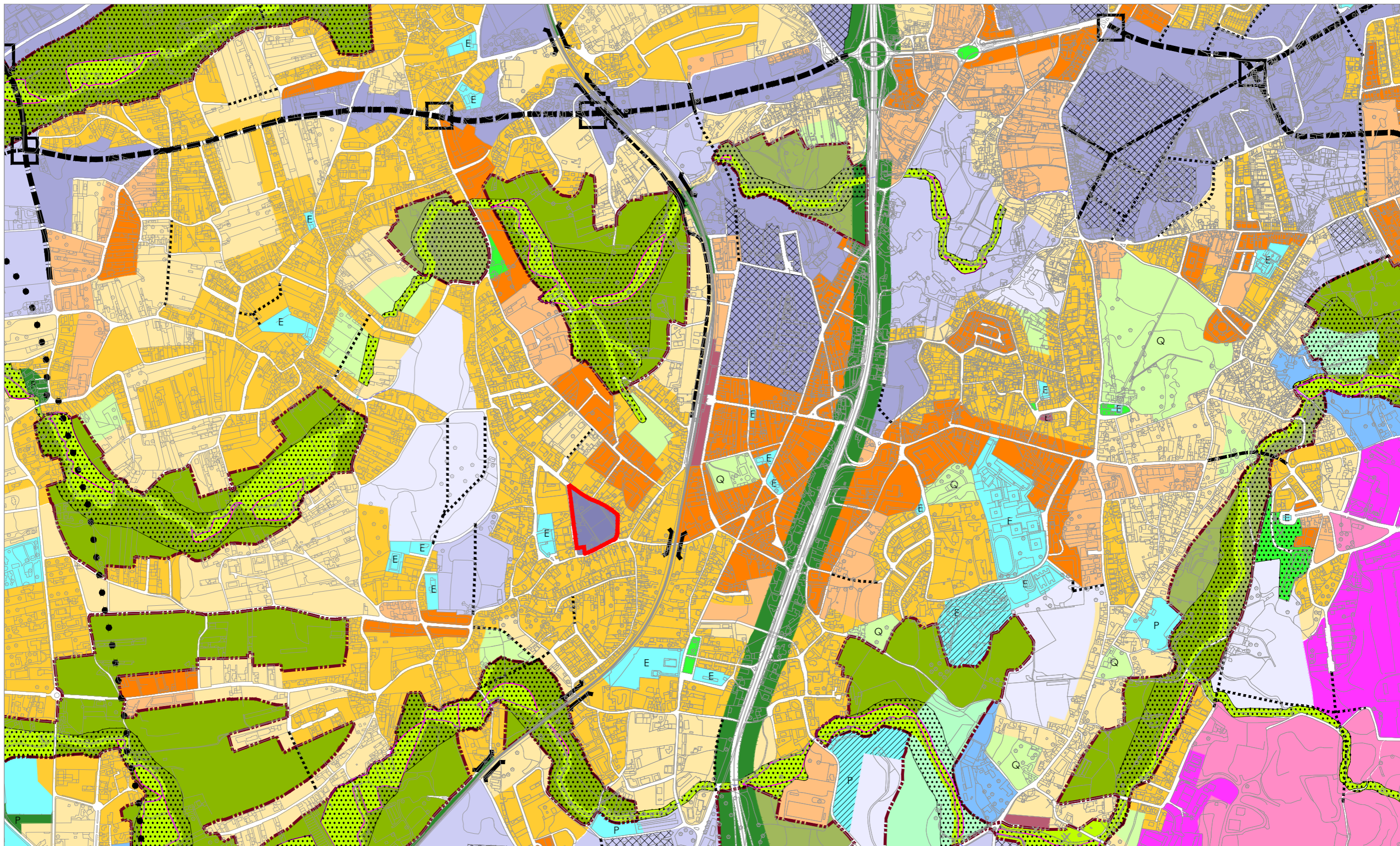
Limite da Unidade de Execução



PT-TM06 / ETR589

Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		1
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES		1
Localização		União de freguesias de Gulpilhares e Valadares		Data junho 2015
Título do desenho		Planta de Enquadramento		Escala 1/ 10 000
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª	Conceição Fernandes, Dr.ª	Sérgio Estudante, Arq.º
				Mota e Silva, Eng.º

Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. (Decreto-Lei n.º 63/85 de 14 de Março)



PT-TM06 / ETRS89

Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO
ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES

Localização

União de freguesias de Gulpilhares e Valadares

Título do desenho

Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo

Equipa

Fátima Laranjeira, Dr.ª

Conceição Fernandes, Dr.ª

Sérgio Estudante, Arq.º

Mota e Silva, Eng.º

























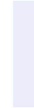





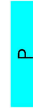
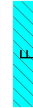
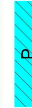
















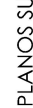
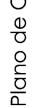

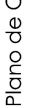

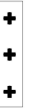

2

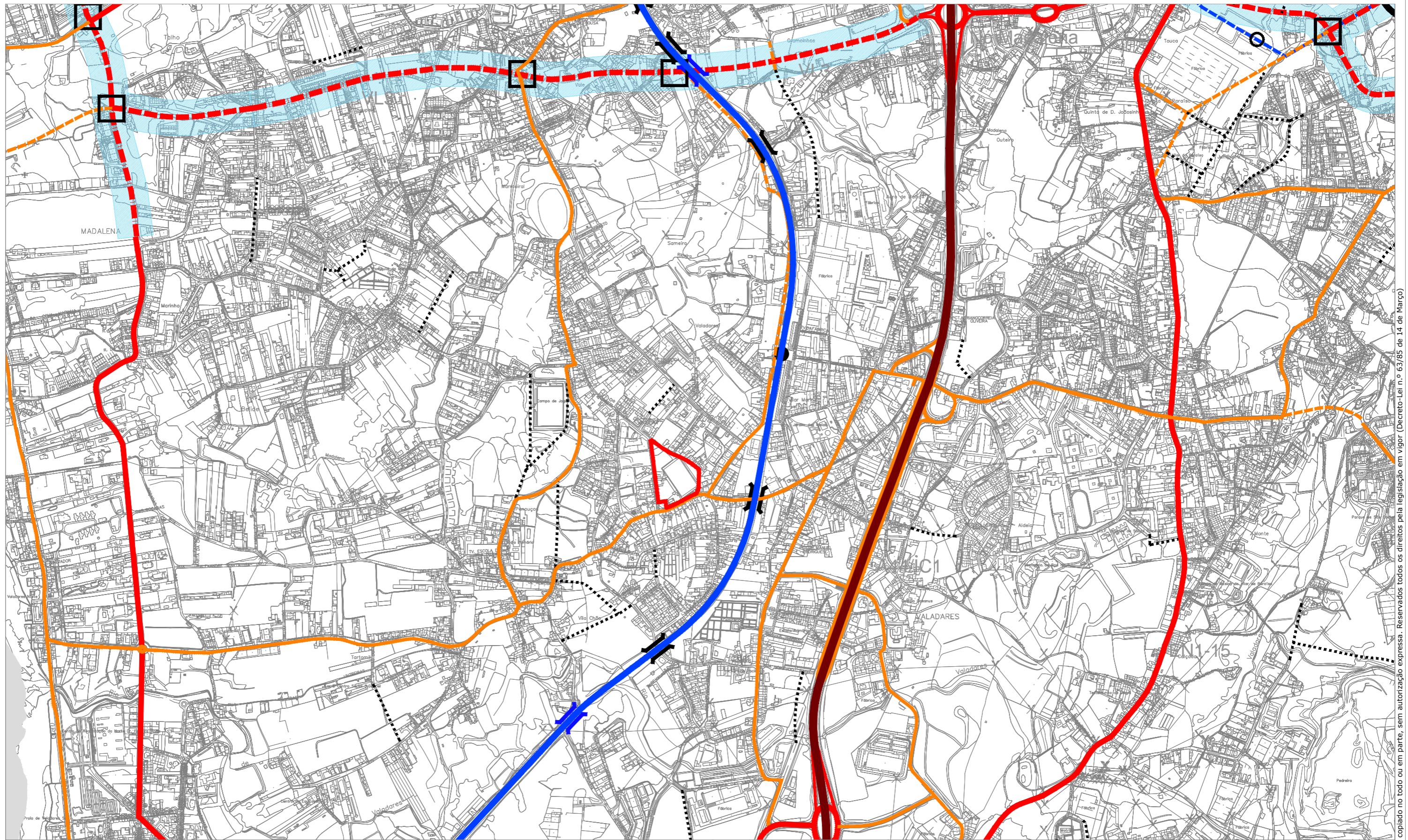
Data

junho 2015

Escala

1/ 10 000

	Perímetro Urbano
	Estrutura Ecológica Fundamental
SOLO RURAL	
	Áreas Agrícolas
	Áreas Agro-Florestais
	Áreas Florestais de Produção
	Áreas Florestais de Protecção
	Áreas de Quintas em Espaço Rural
SOLO URBANO	
ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL	
	Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo I
	Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo II
	Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista
	Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Mista
	Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia de Moradias
	Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia de Moradias
	Núcleos Empresariais a Transformar
OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZAVEIS	
	Áreas de Comércio e Serviços
	Áreas Industriais Existentes
	Áreas Industriais Previstas
	Áreas Turísticas
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL	
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo IV (1.8)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III (1.2)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo II (0.8)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo I (0.4)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia
	Áreas de Transição
ÁREAS DE VERDE URBANO	
	Áreas Verdes de Utilização Pública
	Quintas em Espaço Urbano
	Áreas de Logradouro
CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO	
	Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
	Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
	Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
	Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstos
	Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais
	Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal
	Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
	Áreas Naturais - Áreas Costeiras
	Áreas Naturais - Áreas Ribeirinhas
INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS	
	Eixos de Alta Capacidade
	Eixos Concelhios Estruturantes
	Eixos Concelhios Estruturantes - reperfilamento
	Eixos Concelhios Complementares
	Eixos Concelhios Complementares - reperfilamento
	Ruas de Provimento Local
	Ruas de Provimento Local - reperfilamento
	Tuneis
	Passagem Rodoviária Desnivelada Existente
	Passagem Rodoviária Desnivelada Proposta
	Nó viário
PLANOS SUPRAMUNICIPALIS	
	Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)
	Limite POA de Crestuma-Lever (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)
	Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)
	Limite POOC de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)
	Barreira de Protecção - (Área Non Edificandi nos Termos do POOC Caminha-Espinho)
	Zona de Risco - POOC de Caminha-Espinho
LIMITE ADMINISTRATIVO	
	Limite de Concelho (fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1 - IGP, 2008)



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES

3

Localização

União de freguesias de Gulpilhares e Valadares

Data

junho 2015

Título do desenho

Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes

Escala

1/ 10 000

Equipa

Fátima Laranjeira, Dr.ª

Conceição Fernandes, Dr.ª

Sérgio Estudante, Arq.º

Mota e Silva, Eng.º



VILA NOVA DE GAIA
CÂMARA MUNICIPAL

PT-TM06 / ETRS89

Legenda da Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes do PDM em vigor

REDES RODOVIÁRIAS

	existentes	previstas	reperfilamento
eixos de alta capacidade			
eixos concelhios estruturantes			
eixos concelhios complementares			
ruas de provimento local			
tuneis			
nós viários a estudar			
faixas de salvaguardas			

REDES FERROVIÁRIAS

	existentes	previstas
ferrovia pesada		
ferrovia ligeira		
estações e apeadeiros		
passagens desniveladas		

INTERFACES

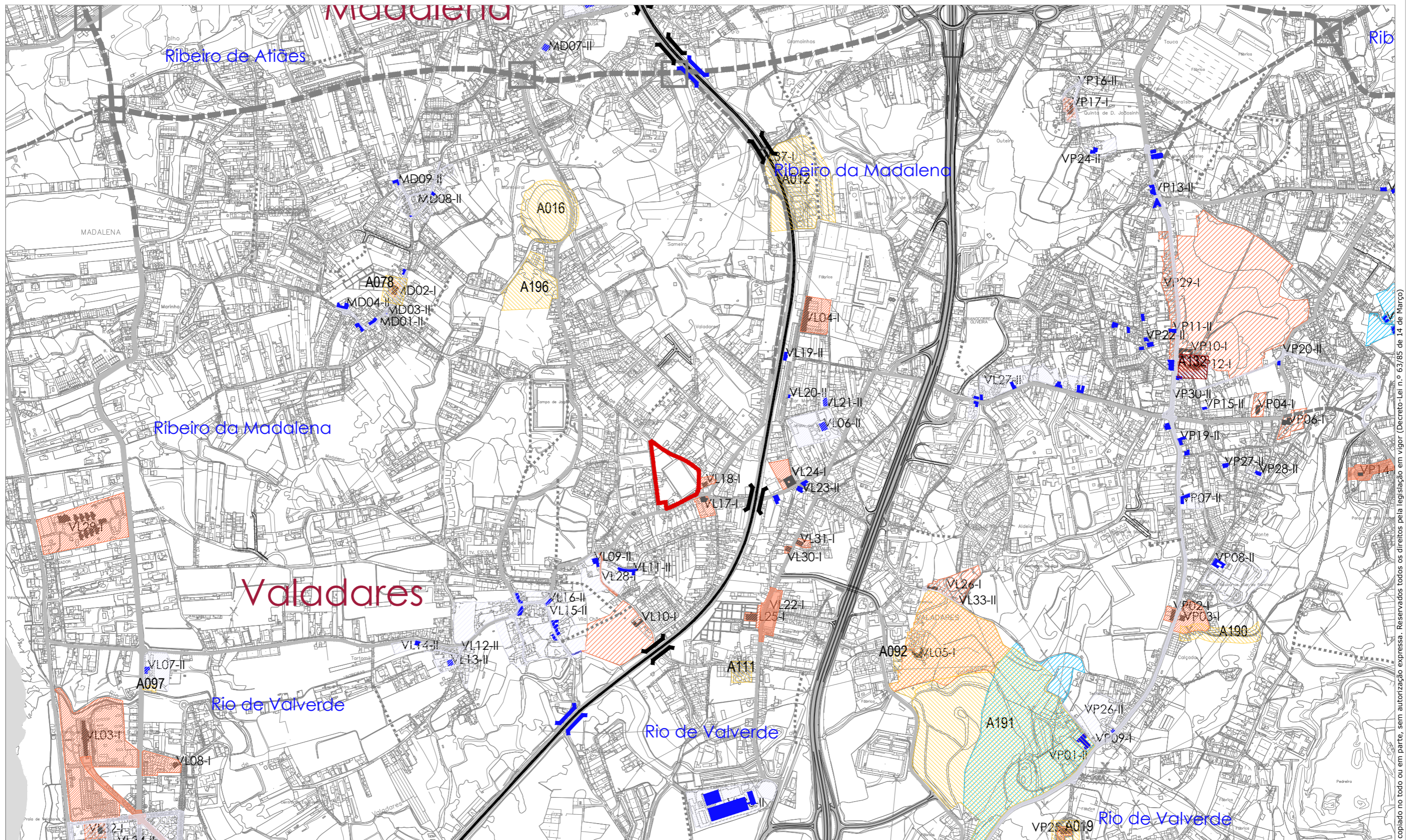
	existentes	previstas

TRANSPORTES FLUVIAIS

	existentes	previstas
infraestruturas de apoio		

Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

Cartografia concelhos vizinhos



Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	4
Localização	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data junho 2015
Título do desenho	Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas	Escala 1/ 10 000
Equipa	Fátima Laranjeira, Dr.ª Conceição Fernandes, Dr.ª Sérgio Estudante, Arq.º Mota e Silva, Eng.º	

Legenda da Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas do PDM em vigor

VALORES GEOMORFOLÓGICOS (Conforme Anexo II do Regulamento)

 zonas de valor geomorfológico

VALORES PATRIMONIAIS


Património Arquelógico (Conforme Anexo II do Regulamento)


 zonas arqueológicas classificadas (ZAC)

 zonas arqueológicas inventariadas (ZAI)

Património Arquitectónico (Conforme Anexo IV do Regulamento)

I - Protecção Integral

 edifício ou outras construções


 área complementar

 área complementar em quintas

 espaço público

II - Protecção Estrutural

 edifício ou outras construções

 área complementar

 área complementar em quintas

 espaço público

Planos em Vigor

 P.U. da área envolvente à Quinta da Boeira

 P.P. p/ área envolv. ao cemitério de Vilar do Paraíso

 P.P. do Novo Centro Cívico

 Limite da Barreira de Protecção do POOC

 Limite da Zona de Risco do POOC

 Zona Reservada do POA de Crestuma-Lever

 Áreas de Interesse Ambiental do POA de Crestuma-Lever

 Linhas de Água a Céu Aberto

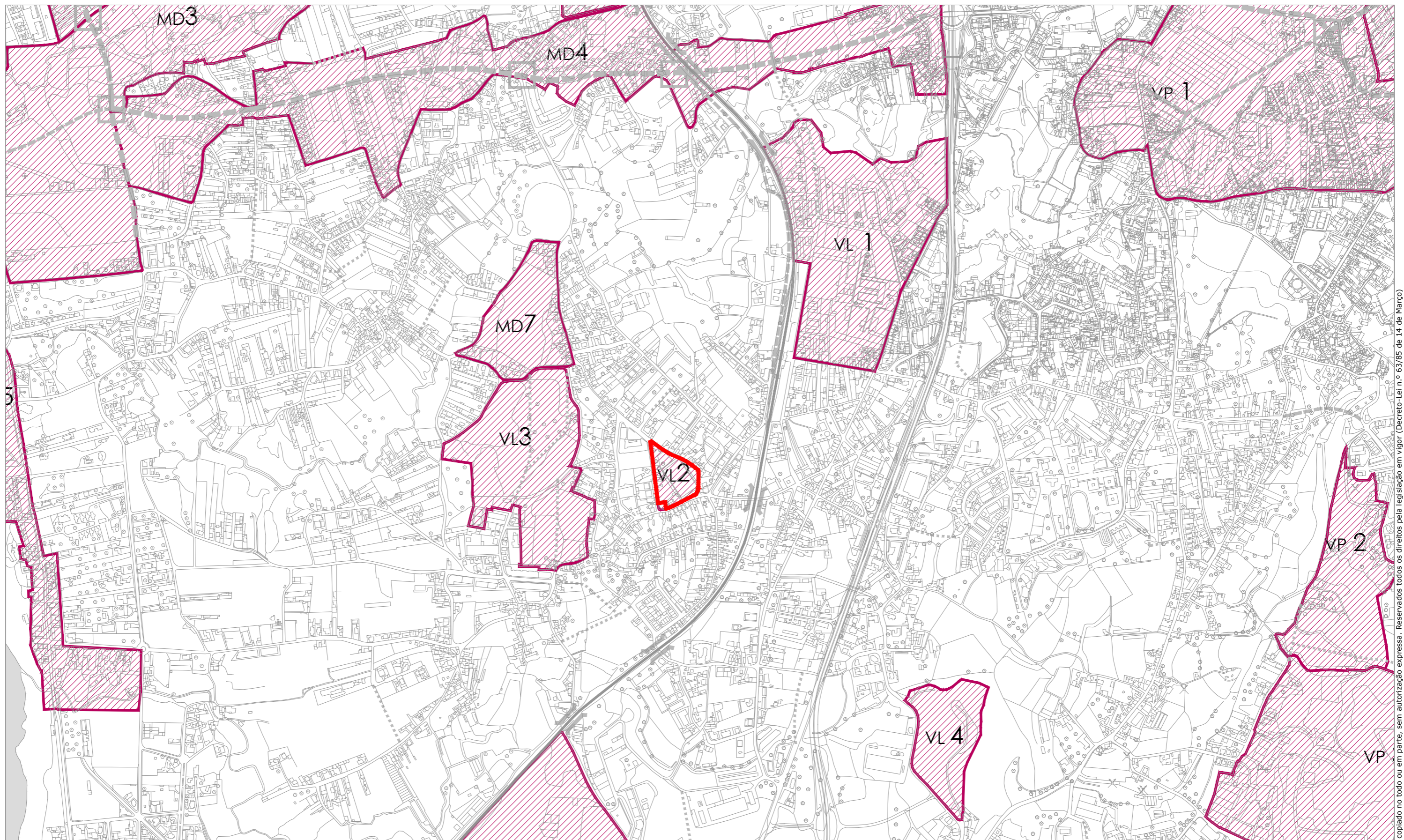
 Linhas de Água entubadas

 Limite do Concelho

(fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1 - IGP 2008)

 Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

 Cartografia concelhos vizinhos



PT-TM06 / ETRS89

Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	5
Localização		União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data junho 2015
Título do desenho		Planta de Ordenamento - Carta de Execução de Plano	Escala 1/ 10 000
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª	Conceição Fernandes, Dr.ª
		Sérgio Estudante, Arq.º	Mota e Silva, Eng.º

Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 63/85 de 14 de Março)

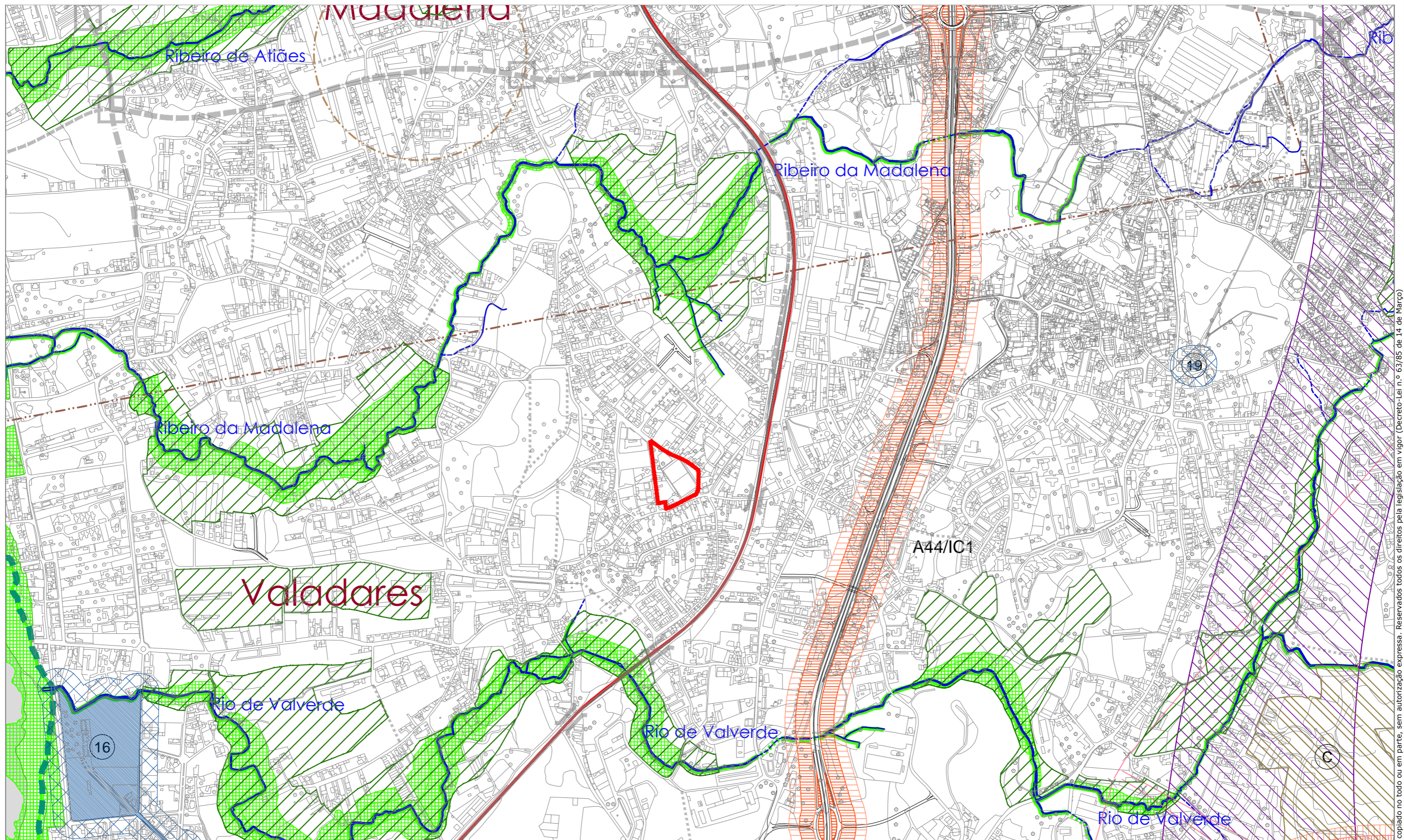
Legenda da Planta de Ordenamento - Carta de Execução do PDM em vigor

AF1 - Centro Cívico de S. Pedro da Afurada
AR1 - Mira
AR2 - Área norte à Escola Arquitecto Oliveira Ferreira
AR3 - Área envolvente à Escola Arquitecto Oliveira Ferreira
AR4 - Núcleo Antigo da Aguda
AR5 - Centro Cívico de Arcozelo
AR6 - Área de expansão da "Quinta da Costeira"
AV1 - Quinta da Paço
AV2 - Grande Quarteirão entre a rua 5 de Outubro e a rua da Escola Central
AV3 - Centro Cívico de Avintes
CD1 - Litoral de Salgueiros
CD2 - Área de expansão junto ao parque desportivo de Canidelo
CD3 - Centro Cívico de Canidelo
CD4 - Picão
CD5 - Campo de Jogos de Canidelo
CN1 - Serra de Negrelos
CN2 - Envolvente ao Lugar do Curro
CN3 - Campo de Jogos de Canelas
CT1 - Área envolvente ao cemitério de Crestuma
CT2 - Área envolvente ao Centro de Treinos e Formação Desportiva de Olival/Crestuma
CT3 - Área de expansão de Fioso
CT4 - Novo campo de jogos de Crestuma
GP1 - Área envolvente ao Instituto Piaget
GP2 - Área de expansão do Centro Cívico de Gulpilhares
GR1 - Centro Cívico de Grijó e envolvente
GR2 - Complexo Desportivo de Grijó
LV1 - Área turística de Lever
LV2 - Área de expansão de Lever
MD1 - Pedreira da Madalena
MD2 - Parque de Campismo / VL2
MD3 - Parque da Ribeira de Atiães
MD4 - Área envolvente à VL3
MD5 - Litoral da Madalena / Valadares
MD6 - Centro Cívico da Madalena
MD7 - Campus Escolar da Madalena
MF1 - Interface AV. da República / Av. Vasco da Gama
MF2 - Centro Cívico Municipal
MF3 - Interface de Laborim de Baixo
MF4 - Laborim de Cima
MF5 - Rua da Montanha
OD1 - Antiga Pedreira Fonte da Vinha
OD2 - Campo de Jogos de Gervide
OD3 - VL10 - Nó de Gervide / Rua Rocha Silvestre
OD4 - Quebrantões
OD5 - Escarpa da Serra do Pilar
OD6 - VL10 - Arcos do Sardão
OD7 - Área de expansão no Lugar de S. Tiago
OD8 - Novo Campo de Jogos de Oliveira do Douro
OL1 - Centro Cívico de Olival
OL2 - Área envolvente ao Centro Social de Olival
PD1 - Área envolvente à VL12
PD2 - Quinta do Mosteiro e envolvente
PD3 - Monte Murado
PR1 - Centro Cívico de Perosinho e Quinta da Pena
PR2 - Área Industrial de Brandariz
PR3 - Souto de Pousada

SD1 - Centro Cívico e área central de Sandim
SD2 - Novo campo de jogos de Sandim
SD3 - Área envolvente ao Modicus
SD4 - Área industrial de Sandim (parte norte)
SD5 - Área industrial de Sandim (parte sul)
SD6 - Vale do rio Uima (parte sul)
SF1 - Centro Cívico de S. Félix da Marinha
SF2 - Parque da ribeira do Juncal
SF3 - Área industrial de S. Félix da Marinha
SF4 - Aglomerado a norte de Espinho
SF5 - Complexo desportivo de S. Félix da Marinha
SM1 - Campo de Treino Militar
SM2 - Cândido dos Reis
SM3 - Choupelo / Bairro da CP
SN1 - Área central de Sermonde e envolvente à VL5
SZ1 - Inserção da VL5 junto à rua do Agro e a norte da Rua de S. Mamede
SZ2 - Inserção da VL11 junto à rua da Longra e área industrial das Catazendas
VA1 - Centro Cívico de Vilar de Andorinho
VA2 - Área de expansão adjacente ao traçado da VL10
VL1 - Cerâmica de Valadares
VL2 - Área de expansão do antigo campo de jogos de Valadares
VL3 - Área de expansão do novo campo de jogos de Valadares
VL4 - Área de expansão da Quinta da Rua do Paço
VL5 - Área de expansão da Junqueira
VP1 - Áreas envolventes à VL3
VP2 - Parque de S. Caetano
VP3 - Pedreira das Lages

 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

 Limite do Concelho
(fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1 - IGP 2008)
 Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)
 Cartografia concelhos vizinhos



Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	6
Localização		União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data junho 2015
Título do desenho		Planta de Condicionantes	Escala 1/ 10 000
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª	Conceição Fernandes, Dr.ª
		Sérgio Estudante, Arq.º	Mota e Silva, Eng.º



Plano Director Municipal











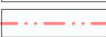
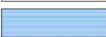







Legenda da Planta de Condicionantes

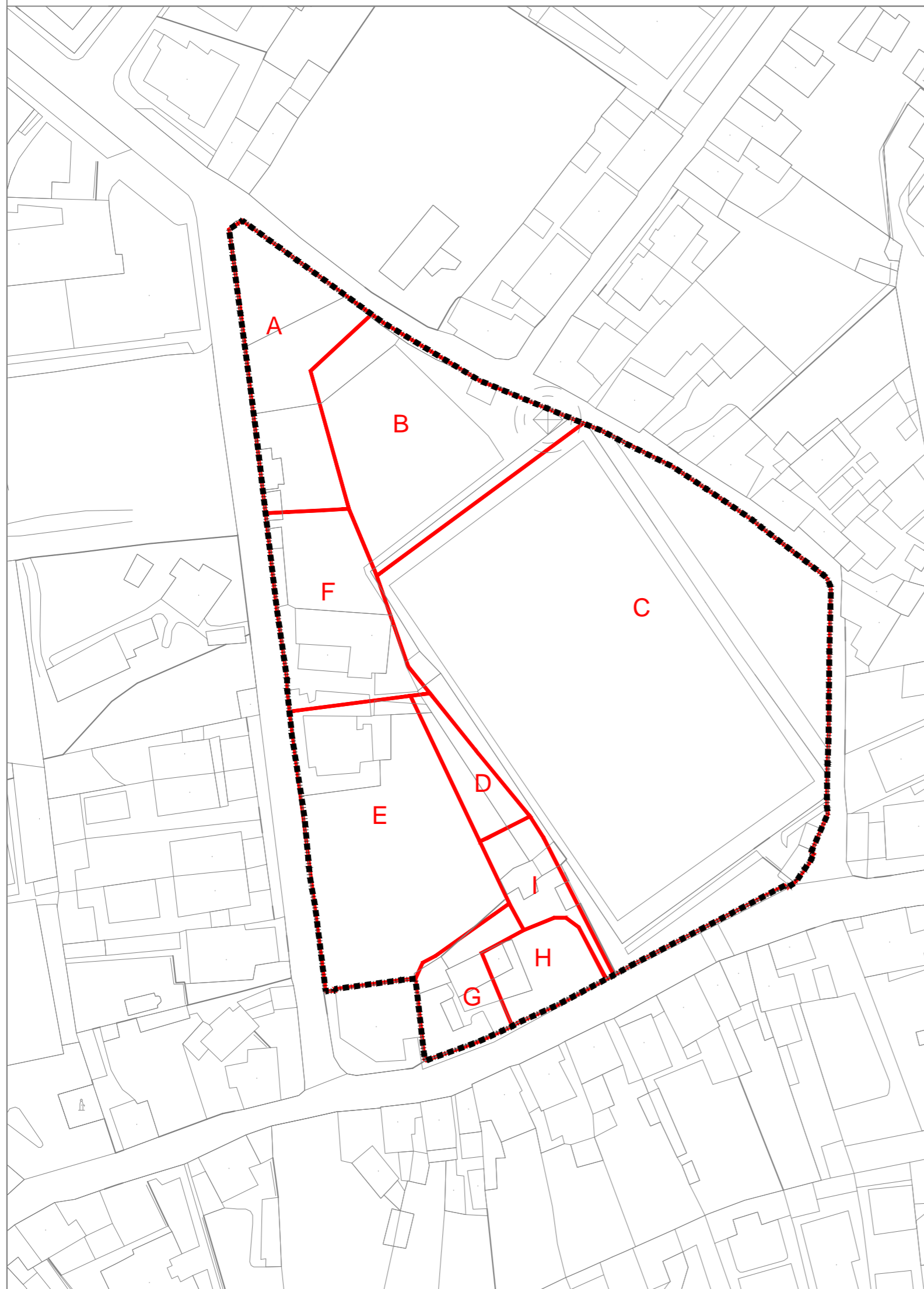
Recursos Naturais	
Recursos Hídricos	<p>Linha da Máxima Preia-Mar de Águas Vivas Equinociais - Domínio Marítimo Lei nº 34/ 2005, de 15 de Novembro, alterado pelo Declaração Rectificação nº 4/2006, de 16 de Janeiro</p> <p>Margem das Águas Navegáveis do Rio Douro</p> <p>Margem das Águas Navegáveis do Rio Douro</p> <p>Leito e Margem dos Cursos de Água a Céu Aberto - Domínio Fluvial Lei nº 54/ 2005, de 15 de Novembro, alterado pelo Declaração Rectificação nº 4/2006, de 16 de Janeiro</p> <p>Linhas de Água Entubadas</p> <p>Zona de Protecção da Albufeira - Albufeira de Crestuma-Lever - Decreto Regulamentar nº 2/88, de 20 de Janeiro, alterado pelos Decretos Regulamentares nº 37/ 91, de 23 de Julho e 33/ 92, de 02 de Dezembro</p> <p>Zona Reservada da Albufeira</p>
Recursos Geológicos	<p>Limite da Pedreira - Pedreiras Decreto - Lei nº 90/ 90, de 16 de Março e Decreto - Lei nº 270/ 2001, de 06 de Outubro</p> <p>(A) Pedreira nº 1377</p> <p>(B) Pedreira nº 1991</p> <p>(C) Pedreira nº 2282; Pedreira nº 4403; Pedreira nº 4929</p> <p>(D) Pedreira nº 4082</p> <p>(E) Pedreira nº 4240</p> <p>(F) Pedreira nº 4635</p>
Recursos Agrícolas e Florestais	<p>RAN Reserva Agrícola Nacional Decreto - Lei nº 194/ 89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto - Lei nº 278/ 95, de 25 de Outubro</p> <p>Povoamento de Sobreiros - Decreto - Lei nº 189/ 2001, de 25 de Maio, alterado pelo Decreto - Lei nº 150/ 2004, de 30 de Junho</p> <p>Arvoredo Classificado - Árvores de Interesse Público - Arvoredo da Quinta de Santo Inácio - Aviso nº 8326/2006, de 31 de Julho</p>
Recursos Ecológicos	<p>REN Reserva Ecológica Nacional Decreto - Lei nº 93/ 90, de 19 de Março, foi republicado pelo Decreto - Lei nº 180/2006, de 06 de Setembro</p> <p>Limite da Reserva Natural Local do Estuário do Douro - Áreas Protegidas Regulamento nº 82/2009 de 12 de Fevereiro</p>
Património Cultural	<p>Imóvel Classificado ou Em Vias de Classificação</p> <p>Área Vedada à Construção</p> <p>Zona de Protecção</p> <p>Zona Especial de Protecção</p> <p>1 Igreja e Claustro do Mosteiro da Serra do Pilar (MIN) e Sala do Capítulo, Relatório, Cozinha, Torre e Capela (IIP) - ZEP Decreto de 16 de Junho de 1910; Portaria de 16 de Junho de 1949 e Decreto nº 25304, de 11 de Fevereiro de 1935</p> <p>2 Umulo de D. Rodrigo Sanches (MIN) - Decreto nº 1710 e Decreto nº 26336, de 22 de Março de 1938</p> <p>3 Ponte D. Maria Pia (MIN) - Decreto nº 29/82, de 26 de Fevereiro</p> <p>4 Pedra de Audiência e Carvalho junto Existentes (IIP) - ZEP Decreto nº 35817, de 20 de Agosto de 1946 e Portaria de 04 de Setembro de 1947</p> <p>5 Troço Existente do Aquecuidor da Serra do Pilar - Lugar de Sarabão (Aquecuidor do Sarabão) (IIP) Decreto nº 35817, de 20 de Agosto de 1946</p> <p>6 Aquecuidor que Abastecia o Mosteiro de Gijó (Aquecuidor das Amoreiras/ Aquecuidor Murraçezes) (IIP) Decreto nº 129777, de 29 de Setembro</p> <p>7 Paredão do Carmo Belo (incluindo a Capela e todo o seu conjunto circundante, nomeadamente os Jardins) (IIP) Decreto nº 129777, de 29 de Setembro</p> <p>8 Casa do Fojo (IIP) Decreto nº 95/78, de 12 de Setembro</p> <p>9 Ponte de D. Luís (IIP) Decreto nº 298/82, de 26 de Fevereiro</p> <p>10 Casa e Jardins da Família Barbot (IIP) Decreto nº 298/82, de 26 de Fevereiro</p> <p>11 Igreja de São Carlos (IIP) Decreto nº 29/80, de 17 de Julho</p> <p>12 Castro da Senhora da Saúde ou Monte Murado (IIP) Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho</p> <p>13 Igreja Paroquial de Santa Marinha (IIP) Decreto nº 45/93, de 30 de Novembro</p> <p>14 Anigo Convento Corpus Christi/Instituto do Bom Pastor (IVC) Decreto de 07 de Agosto de 1995</p> <p>15 Instituto de Cerâmica das Devesas (incluindo núcleo fabril 1, núcleo fabril 2, Casa António Almeida da Costa (Creche e Jardim de Infância), Fábrica de Cerâmica das Devesas, Casa António Almeida da Costa, Rua de Almeida da Costa, Casa em Barroca da Rua de Almeida da Costa, Bairro dos Operários, Bairro dos Contrameiros, Edifício na Rua Visconde das Devesas, nº 189 (Creche Emília de Jesus Costa), Edifícios na Gaveta da Rua Conselheiro Veloso da Cruz e Rua de Almeida Costa (Conjunto Habitacional do Gaveto Rua Conselheiro Veloso da Cruz e Rua de Almeida Costa) (IVC) Decreto de 14 de Abril de 1999</p> <p>16 Conjunto constituído pelos edifícios da «Clínica Hellánita» e «Sanatório Marítimo do Norte» (IVC) Decreto de 04 de Janeiro de 2002</p> <p>17 Mosteiro e Quinta dos Frades (Quinta de Nossa Senhora da Conceição) (IVC) Decreto de 29 de Junho de 1976; homologação IIP, de 14 de Fevereiro de 1980</p> <p>18 Quinta de Barco (Quinta dos Condes de Paços de Vilaíma) (IVC) Decreto de 14 de Janeiro de 1995</p> <p>19 Capela de S. Martinho (IVC) Homologação IIP, de 23 de Julho de 1986</p> <p>20 Escola Primária do Cedro (IVC) Decreto nº 50/ 2004 - Pres., de 23 de Abril</p>
Infraestruturas	<p>Abastecimento de Água - Área de Protecção da Conduita de Lagoa - Jovim Decreto nº 243/ 2001, de 08 de Janeiro</p> <p>Drenagem de Águas Residuais - Redes Colectoras de Drenagem de Águas Residuais, Bacias do Douro Nordeste Decreto nº 247/ 2003, de 07 de Janeiro; Despacho nº 259/ 2003, de 08 de Janeiro</p> <p>Linhas Eléctricas - Linhas de Alta Tensão - Linhas de Alta e de Muito Alta Tensão Decreto - Lei nº 43/35, de 19 de Novembro de 1960; Decreto Regulamentar nº 1/92, de 18 de Fevereiro</p>
Gasoduto	<p>Gasoduto - 1ª Escalão Decreto - Lei nº 8/2000, de 08 de Fevereiro Decreto - Lei nº 11/94, de 13 de Janeiro alterado pelo Decreto - Lei nº 23/ 2003, de 04 de Fevereiro Aviso nº 8752-B/ 2004, de 07 de Setembro; Aviso nº 385-A/ 2006, de 13 de Janeiro</p> <p>Área de Protecção ao Gasoduto dos 2 m. (Movimentação de terras a mais de 30 cm de profundidade)</p> <p>Área de Protecção ao Gasoduto dos 5 m. (Plantação de árvores)</p> <p>Área de Protecção ao Gasoduto dos 10 m. (Futuras constituições)</p> <p>Gasoduto - 2ª Escalão Decreto - Lei nº 8/2000, de 08 de Fevereiro Decreto - Lei nº 11/94, de 13 de Janeiro alterado pelo Decreto - Lei nº 23/ 2003, de 04 de Fevereiro Informação de TRANÇAS, a serviço constará de legislação a sair em breve</p>
Oleoduto	<p>Oleoduto Ovar/Leixões (tracção disponível nos serviços da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia) Decreto - Lei nº 152/ 94, de 26 de Maio</p> <p>Rede Rodoviária Nacional e Regional</p> <p>Vias do Plano Rodoviário - Zonas "non aedificandi"</p> <p>35 m ao eixo e nunca a menos de 15 m da zona - Edifícios</p> <p>70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Edifícios</p> <p>35 m ao eixo e nunca a menos de 15 m da zona - Edifícios</p> <p>70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Edifícios</p> <p>40m do limite da plataforma e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios</p> <p>70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Edifícios</p> <p>40m do limite da plataforma e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios</p> <p>70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Edifícios</p> <p>40m do limite da plataforma e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios</p> <p>70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Edifícios</p> <p>20m ao eixo nunca a menos de 5m da zona - Edifícios</p> <p>ER 222 - Vilar de Andorinho (IP 1)/ Canedo - Decreto - Lei nº 13/94, de 15 de Janeiro</p> <p>200m para cada lado do eixo da estrada, bem como o solo situado num círculo de 1300m de diâmetro centrado em cada nó de ligação</p> <p>A41/ IC24 - Campos (A 4)/ Argoncilhe (IC 2) Decreto - Lei nº 392-A/ 2007, de 27 de Dezembro Estado Prévio Aprobado na declaração nº 356/2003, de 19 de Novembro</p>



Plano Director Municipal

Legenda da Planta de Condicionantes

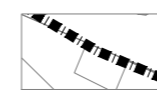
	200m para cada lado do eixo da estrada, bem como o solo situado num círculo de 1300m de diâmetro centrado em cada nó de ligação	A32/ IC2 - S. João da Madeira (ER327)/ Carvalhos (IP1) Decreto - Lei nº 392-A/ 2007, de 27 de Dezembro Estudo Prévio Aprovado na declaração (extracto) n.º 99/2007, de 18 de Maio
Vias Desclassificadas e Sob Jurisdição da Administração Central - Zonas "non aedificandi"		
	15 m do limite da plataforma - Edifícios	EN 1 - Carvalhos/ Limite do Concelho Decreto - Lei nº 13/ 71, de 23 de Janeiro
	50 m do limite da plataforma- Inst. Industrial	
	10 m do limite da plataforma - Edifícios	Variante à EN 109-2 - Covide/ Barragem de Crestuma Decreto - Lei nº 13/ 71, de 23 de Janeiro
	50 m do limite da plataforma- Inst. Industrial	
Rede Ferroviária		
	Linha Férea	Decreto Lei nº 276/2003, de 04 de Novembro; Decreto Regulamentar nº 36/83 de 04 de Maio
	Ligação Ferroviária de Alta Velocidade do Eixo Lisboa- -Porto	medidas preventivas Decreto Lei nº 7/2008, de 27 de Março
Aeroportos		
	Zona 3C	Serviçãõ Aeronáutica do Aeroporto do Porto Decreto Regulamentar nº 7/83, de 03 de Fevereiro
	Zona 3D	
	Zona 4D	
	Zona 7	
	Zona G	Base Aeronaval do Norte de Portugal (Ovar) Decreto nº 42 049, de 26 de Dezembro de 1958
	Zona primária	Rádiofarol Locator de Santo Isidro Decreto Regulamentar nº 40/93, de 23 de Novembro
	Zona secundária	
Marcos Geodésicos		
	Área de Protecção dos 15 m	Marcos Geodésicos Decreto - Lei nº 143/82, de 26 de Abril
Equipamentos		
Defesa Nacional		
	Zona de Protecção e Instalação Militar	Área de Terreno junto ao Quartel da Serra do Pilar e Campo de Manobras Decreto nº 23/79, de 13 de Março
Outras Servidões		
	Área Entrepasto de Comércio do Vinho do porto	Decreto - Lei nº 89/89, de 25 de Março
	Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Centro Histórico	Decreto Regulamentar nº 54/ 97, de 19 de Dezembro
	Área de Jurisdição A.P.D.L.	Decreto - Lei nº 335/98, de 03 de Novembro



IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS					
Proprietário	Identificação dos prédios (em planta)	Identificação dos prédios			Área registada (m ²)
		descrição predial	inscrição matricial (antiga)	inscrição matricial (nova)	
José Domingues de Almeida e Irmão, Sucessores, Lda	A	n.º 3422	R 566	R 1095	750,0 m ²
	B	n.º 3423	R 592	R 1145	1.450,0 m ²
	C	omisso	R 591	R 1143	6.500,0 m ²
	D	n.º 3421	R 507	R 987	280,0 m ²
	E	n.º 3417	R 593	R 1147	1.900,0 m ²
	F	n.º 2831	U 727	U 4426	804,0 m ²
	G	n.º 2833	U 415	U 4030	436,5 m ²
	H	n.º 2830	U 416	U 4032	214,2 m ²
	I	n.º 2832	U 417	U 4034	302,0 m ²
Total					12.637, m²



Limite e designação dos prédios



Limite da Unidade de Execução




Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		7	
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES			
Localização		União de freguesias de Gulpilhares e Valadares		Data junho 2015	
Título do desenho		Planta cadastral e delimitação da Unidade de Execução		Escala 1/1000	
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª	Conceição Fernandes, Dr.ª	Sérgio Estudante, Arq.º	Mota e Silva, Eng.º

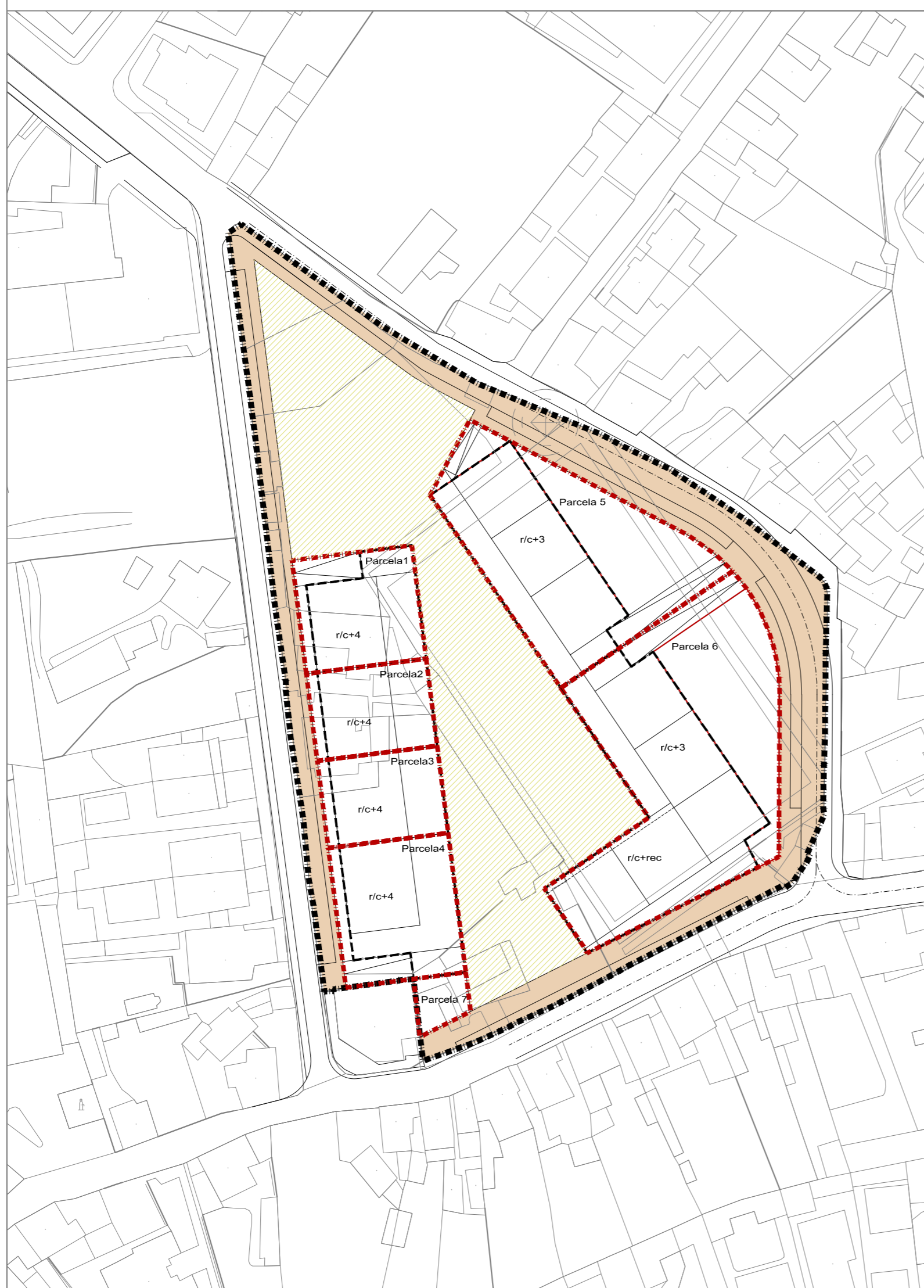


PARCELAS RESULTANTES / EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS						
Designação das parcelas	Área das parcelas resultantes	Área de implantação das construções	N.º de pisos	Edificabilidade das parcelas		
				Área bruta de construção máxima - Abc (acima do solo)		
				habitação	comércio/serviços	total
parcela 1	715 m ²	320 m ²	5	1.600 m ²		1.600 m ²
parcela 2	550 m ²	320 m ²	5	1.600 m ²		1.600 m ²
parcela 3	550 m ²	320 m ²	5	1.600 m ²		1.600 m ²
parcela 4	878 m ²	320 m ²	5	1.600 m ²		1.600 m ²
parcela 5	1.997 m ²	768 m ²	4	3.072 m ²		3.072 m ²
parcela 6	2.785 m ²	1.504 m ²	4 (*)	3.072 m ²	980 m ²	4.052 m ²
parcela 7	134 m ²	sem edificabilidade definida				
TOTAL	7.609 m²	3.552 m²		12.544 m²	980 m²	13.524 m²

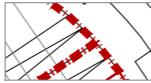

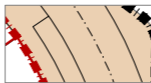
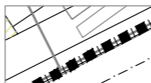
-  Parcela1 limite e designação das parcelas
-  Parcela1 limite da cave
-  habitação multifamiliar
-  r/c+rec comércio/serviços
-  espaços verdes e equipamento de utilização colectiva
-  arruamentos, passeios e estacionamento
-  limite da Unidade de Execução

Nota: A solução urbanística de base tem um carácter indicativo e reversível (ver relatório da UE)


 VILA NOVA DE GAIA CÂMARA MUNICIPAL	Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
	Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	
Localização	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data	junho 2015
Título do desenho	Planta da solução urbanística	Escala	1/1000
Equipa	Fátima Laranjeira, Dr.ª	Conceição Fernandes, Dr.ª	Sérgio Estudante, Arq.º
		Mota e Silva, Eng.º	

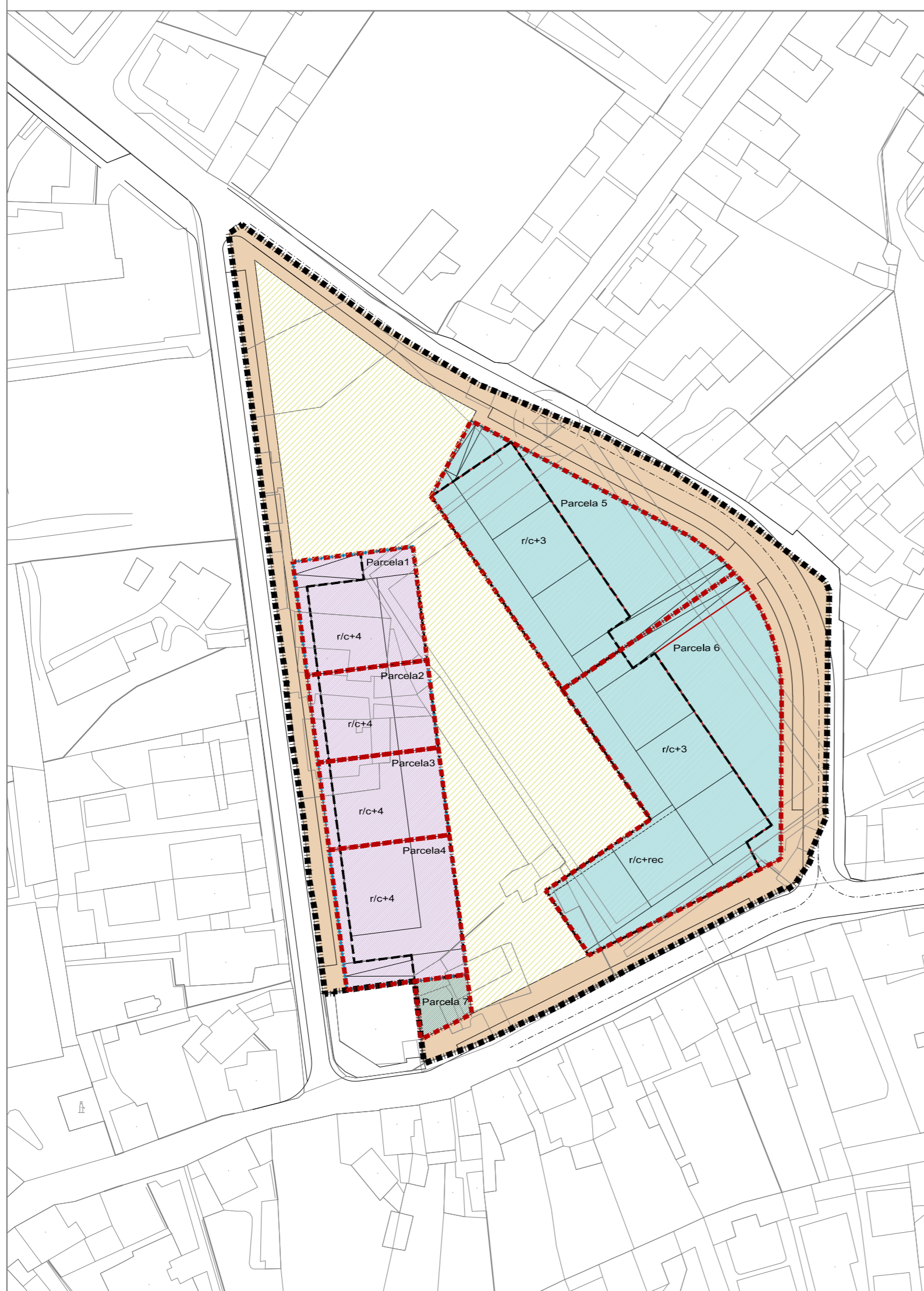


ÁREAS DE CEDÊNCIA				
Domínio Privado Municipal		Domínio Público Municipal		Total
Área destinada a equipamento e espaços verdes de utilização colectiva	2.849 m ²	Área destinada a arruamentos, passeios e estacionamento	2.179 m ²	5.028 m²

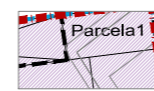
-  Limite das Parcelas
-  Área de cedência ao Domínio Privado Municipal para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva
-  Área de cedência ao Domínio Público Municipal para arruamentos, passeios e estacionamento
-  limite da Unidade de Execução



Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES		
Localização		União de freguesias de Gulpilhares e Valadares		Data junho 2015
Título do desenho		Planta de cedências		Escala 1/1000
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª	Conceição Fernandes, Dr.ª	Sérgio Estudante, Arq.º
				Mota e Silva, Eng.º



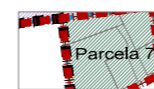
REPARCELAMENTO			
Antes do reparcelamento		Após reparcelamento	
Proprietário	área total dos prédios	Designação das parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes
José Domingues de Almeida e Irmão, Sucessores, Lda	12.637 m ²	parcela 1	715 m ²
		parcela 2	550 m ²
		parcela 3	550 m ²
		parcela 4	878 m ²
Domínio Privado Municipal	0 m ²	parcela 5	1.997 m ²
		parcela 6	2.785 m ²
		parcela 7	134 m ²
		área destinada a equipamento e espaços verdes (cedência ao Domínio Privado Municipal)	2.849 m ²
Domínio Público Municipal	0 m ²	área destinada arruamentos, passeios e estacionamento (cedência ao Domínio Público Municipal)	2.179 m ²
Total	12.637 m²		12.637 m²



Parcelas destinadas a José Domingues de Almeida e Irmão, Sucessores, Lda - parcelas 1,2,3 e 4



Parcelas destinadas ao Domínio Privado Municipal - parcelas 5 e 6



Parcela destinada ao Domínio Privado Municipal (parcela 7) para acertos cadastrais



Área destinada ao Domínio Privado Municipal para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva



Área destinada ao Domínio Público Municipal para arruamentos, passeios e estacionamento



limite da Unidade de Execução



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO ANTIGO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES

Localização

União de freguesias de Gulpilhares e Valadares

Título do desenho

Planta de reparcelamento

Equipa

Fátima Laranjeira, Dr.ª

Conceição Fernandes, Dr.ª

Sérgio Estudante, Arq.º

Mota e Silva, Eng.º



10

Data

junho 2015

Escala

1/1000