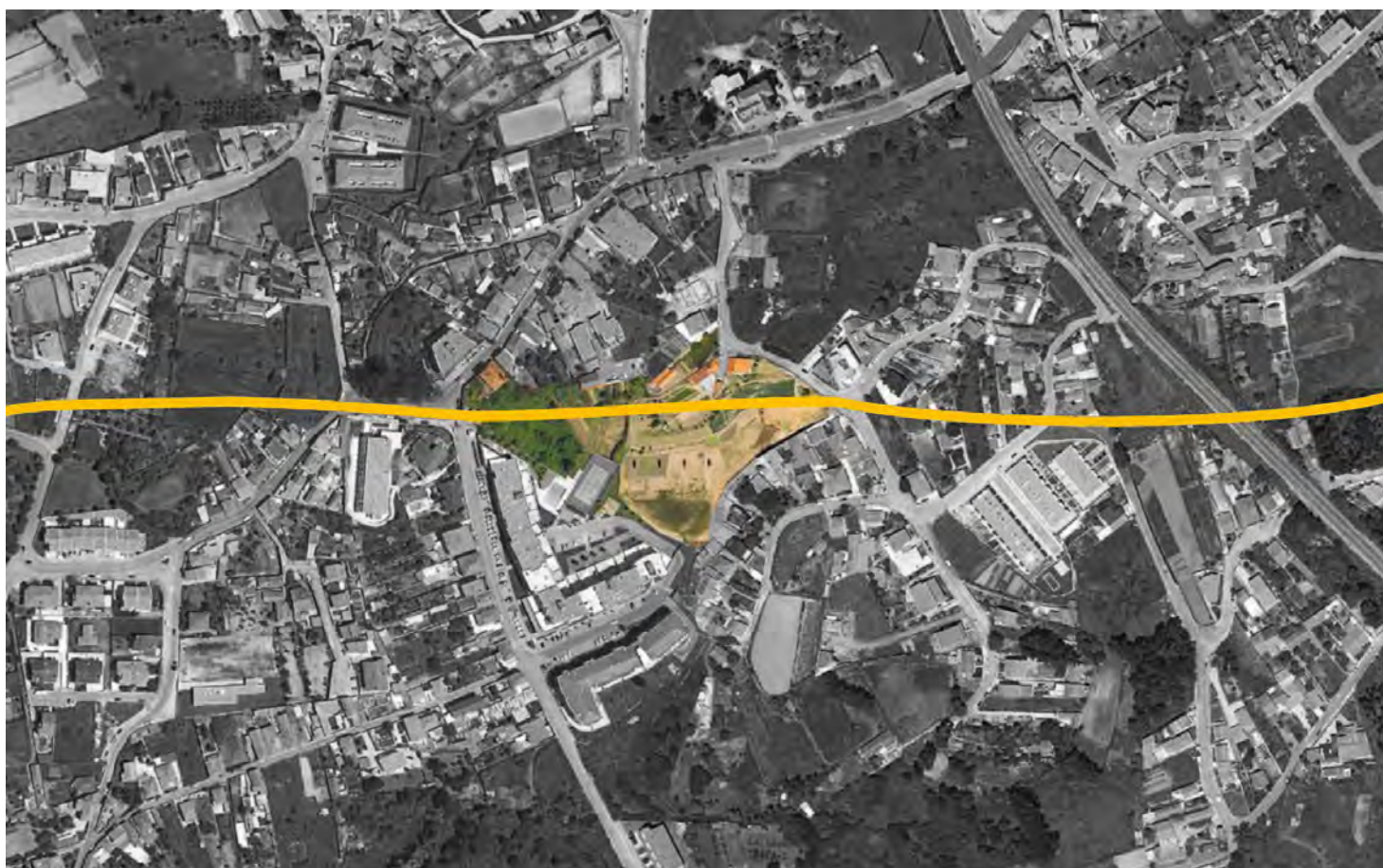
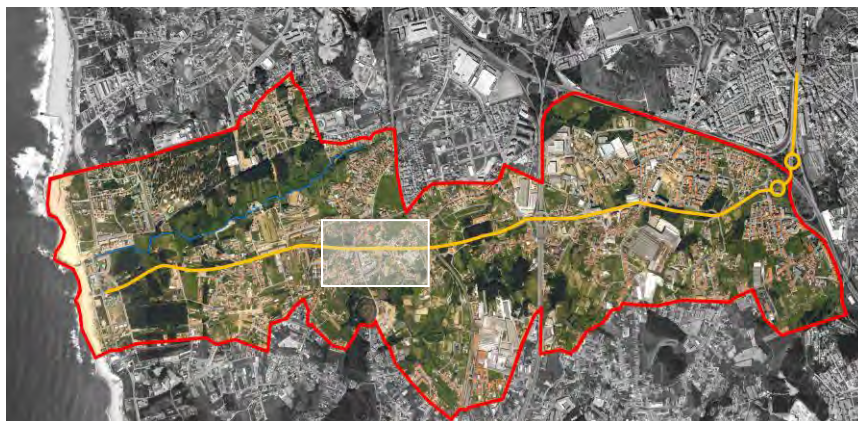


UNIDADE DE EXECUÇÃO
DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR
ENTRE A RUA DAS BOCAS E O LARGO DO VALE
Freguesia da Madalena



Setembro 2011

Índice

	Página
Dados gerais	3
Resultado da discussão pública da proposta de Unidade de Execução	4
Alterações à proposta inicial da Unidade de Execução	5
1. Fundamentação e oportunidade da Unidade de Execução	7
2. Enquadramento no Plano Director Municipal	14
3. Delimitação da Unidade de Execução	16
4. Identificação das propriedades	17
4.1. Parcelas sobrantes	18
4.2. Acertos de extremas	19
5. Solução urbanística	21
5.1. Arranjos exteriores	25
6. Sistema de execução	26
6.1. Perequação de benefícios	27
6.2. Perequação de encargos	29
6.2.1. Cedências para Áreas de Apoio Colectivo	29
6.2.2. Repartição dos Custos de Urbanização	31
6.2.3. Distribuição dos Encargos – Proprietários / Município	32
6.2.3.1. Encargos dos Proprietários	32
6.2.3.2. Encargos do Município	33
7. Operação de reparcelamento da Unidade de Execução – resumo final	35
8. Conclusão	36
Índice dos desenhos, quadros, documentos e plantas	38
Bibliografia	39
Equipa Técnica	39

Relatório

Unidade de Execução
da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

Dados gerais

Localização	Área Central da Freguesia da Madalena	
Área da Unidade de Execução		14.408,8 m ²
Área total das 3 propriedades afectas à operação de reparcelamento		13.163,8 m ²
Enquadramento no PDM	Carta de Execução do Plano – UOPG-MD4 Carta de Qualificação do Solo - área de expansão urbana (índice de construção máximo - 0,8)	
Proprietários envolvidos		3
Área bruta de construção total		10.140 m ²
Índice de construção bruto		0,77
Número máximo de pisos		4
Funções urbanas	habitação, comércio/serviços e equipamento	
Área cedida ao Domínio Municipal	Total	8.027,8 m ²
	Nova Avenida	5.218,8 m ²
	Equipamento colectivo	1.017 m ²
	Arruamento de acesso ao equipamento colectivo	1.792 m ²
Extensão da Nova Avenida		235 m
Perfil transversal-tipo da Nova Avenida - largura		26 m
Encargos do Município - estimativa (com projectos e construção de troço da Nova Avenida e arruamento de acesso ao equipamento, bem como projecto do edifício da parcela 8)		366.500 €

Resultado da discussão pública da proposta de Unidade de Execução

A Proposta da "Unidade de Execução de área envolvente à Avenida até ao Mar - troço entre a Rua das Bocas e Largo do Vale" (Freguesia da Madalena), **esteve em DISCUSSÃO PÚBLICA entre 19 de Julho e 18 de Agosto de 2011.**

No âmbito do artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), concluído o período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares. Contudo não deu entrada na Câmara Municipal qualquer requerimento durante o período de discussão pública em referência.

No seguimento do previsto no ponto 8 do artigo 77º do RJIGT, foi elaborado um relatório descrevendo o procedimento ocorrido na fase de discussão pública, tendo sido **divulgado, através da comunicação social e da respectiva página da Internet, o resultado desta fase, salientando-se que não deu entrada qualquer reclamação, observação ou sugestão, durante o período de discussão pública em referência.**

Tal como foi realizado para a fase de discussão pública, também o resultado desta foi publicitada da seguinte forma:

- Em 2 jornais diários e em 2 jornais de expansão local,
- Na Câmara Municipal,
- Na sede da Junta de Freguesia da Madalena.

No *site* municipal está ainda disponível para consulta o relatório com o resultado da discussão pública.

Alterações à proposta inicial da Unidade de Execução

Em 8 de Setembro 2011 (já terminado o período da discussão pública) foi apresentado um requerimento de um dos proprietários intervenientes na Unidade de Execução - Rui Manuel Tavares Poças – (requerimento registado sob nº 5829/11) informando que, na qualidade de proprietário do prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º2895/20091126, correspondente ao artigo urbano n.º439, “... procedeu ao “destaque” da designada “parcela sobrante”, na qual se encontra implantada a casa existente e que decorrente da referida operação de destaque de parcela, o prédio que integra a Unidade de Execução passou a ter uma configuração distinta, estando agora descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3814/20110810, correspondendo ao artigo matricial urbano 4592-P.”

Desta operação de destaque, resultou o fraccionamento do prédio original (prédio 3 da proposta inicial da Unidade de Execução), com uma área de 2.784,2 m², nos prédios a seguir descritos:

- a) prédio urbano, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de sob o n.º 3814/20110810, correspondendo ao artigo matricial urbano 4592-P com uma **área de 2.362,2 m²**, e aí inscrito a favor de Rui Manuel Tavares Poças, casado com Idalina dos Reis Filipe da Costa Poças, adiante designado por **prédio 3**;
- b) prédio urbano, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º2895/20091126 e correspondente ao artigo 439 da matriz predial urbana, composto por casa de dois pavimentos, dependência, pátio e quintal com uma **área de 422 m²**, e aí inscrito a favor de Rui Manuel Tavares Poças, casado com Idalina dos Reis Filipe da Costa Poças, adiante designado por **prédio 4**.

Estes dois prédios continuam, do mesmo modo, a integrar a referida Unidade de Execução, pelo que esta operação de destaque apenas introduziu acertos pontuais no Relatório e nas peças desenhadas 7, 8, 9 e 10, que compõem a versão final da proposta de Unidade de Execução que se apresenta de seguida.

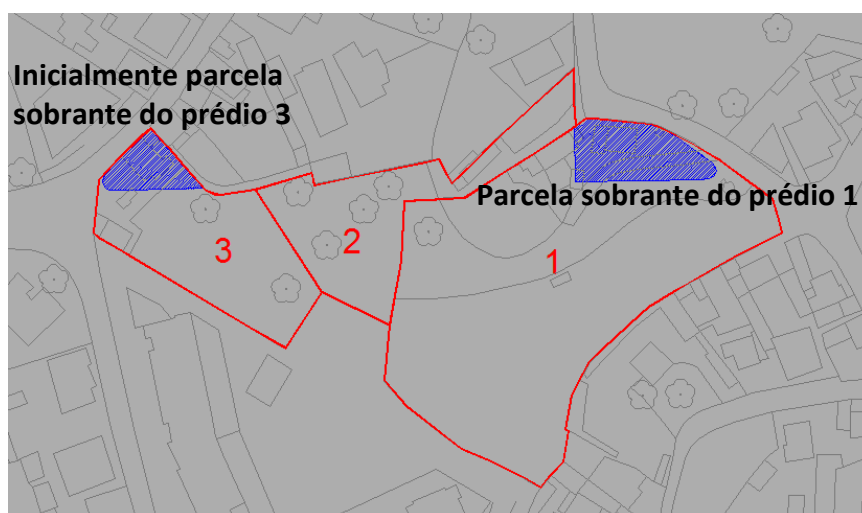
De salientar assim que o referido destaque não veio introduzir qualquer alteração nem no processo de parcelamento nem nos pressupostos e valores da perequação anteriormente

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

submetidas a reunião de Câmara e a discussão pública, uma vez que desde o início do procedimento desta Unidade de Execução, se previa que o actual prédio 4 constituísse uma “parcela sobrante”, por integrar uma construção existente em bom estado de conservação e não comprometer a solução urbanística proposta. Por isso optou-se, desde o início do processo, por sujeitar esta e outra propriedade (parcela sobrante do prédio 1) a uma “separação física”, mantendo as construções existentes, ficando estas duas áreas excluídas do cálculo global da edificabilidade a aplicar, conforme se representa nos dois desenhos seguintes que seguem, na planta 10 em anexo e na fundamentação que consta do ponto 4.1 do presente Relatório.



Propriedades originais e indicação das 2 parcelas sobrantes que integravam a unidade de execução, antes do ‘destaque’



Propriedades que integram actualmente a unidade de execução, após o ‘destaque’

1. Fundamentação e oportunidade da Unidade de Execução

A ‘Avenida da República até ao Mar’, adiante designada por **Nova Avenida**, é referenciada no Plano Director Municipal (PDM) como Via de Ligação 3 (VL3), constituindo um eixo viário estruturante do concelho de Vila Nova de Gaia que se encontra previsto desde os anos 80 nos planos municipais. O troço final desta via, a poente, foi outrora conhecido como “Via da Cabine à Praia”.

Em 1999 chegou mesmo a ser lançado, pela Câmara, um Concurso Público para construção da VL3, do Nó de Vilar do Paraíso até à orla costeira, tendo no entanto a adjudicação da obra ficado suspensa devido ao avultado valor das expropriações. Desde então, foram desenvolvidos alguns estudos parciais sobre o traçado e o perfil transversal da via, com vista à sua execução, seja a poente, seja a nascente, destacando-se os que foram elaborados no âmbito do Plano de Urbanização da VL3/EN1.15, o qual não chegou a ser concluído, tendo sido entretanto anulado aquando o processo de revisão do PDM.

Inicialmente, pretendia-se com este eixo viário estabelecer a ligação entre o centro da freguesia da Madalena à orla costeira. Com o processo de revisão do PDM, o seu traçado foi ampliado para nascente, passando a ligar a Avenida da República, no centro da cidade (freguesia de Mafamude), à orla costeira na Madalena, cruzando a A1/IC2 (Nó de Santo Ovídio) e a A44/IC1 (Nó de Vilar do Paraíso). Passa pois a constituir uma nova via transversal do concelho (E-W), ligando os eixos nacionais e regionais (N-S) que o atravessam – desenho 1 e planta 1 em anexo.

Em 2007, antevendo-se o efeito estruturante e catalisador desta via sobre o território municipal atravessado, foi adjudicado à Parquexpo, S.A. um Estudo de Enquadramento Estratégico referenciado como ‘*Avenida da República: do rio até ao mar*¹’, que previa na altura ao longo do

¹REQUALIFICAÇÃO DO REMATE SUL DA CIDADE DE GAIA, ESTUDO DE ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO, VOLUME I – RELATÓRIO e VOLUME II - TEXTOS DE APOIO. ACTUALIZAÇÃO, DEZEMBRO 2010. Estudo elaborado pela Parque Expo 98 S.A., com a consultadoria externa de AJS&A – António José Sá & Associados, L.da

traçado deste eixo estruturante a possibilidade do prolongamento da linha de Metro desde Santo Ovídio até à orla costeira.

Baseado nos princípios definidos no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), que apontam para a consolidação das áreas urbanas, reforço da centralidade e desenvolvimento de redes de infra-estruturas de suporte à acessibilidade e à mobilidade, este Estudo de Enquadramento Estratégico visa assim a estruturação e consolidação da Cidade de Gaia, bem como a concretização do remate sul da Área Metropolitana do Porto. Nesta abordagem, a Nova Avenida é dos projectos elencados com maior expressão neste território, que irá contribuir para o incremento das funções urbanas de centralidade, compactar e estruturar a *'plataforma Cidade de Gaia'*, qualificar o espaço público, melhorar as condições de acessibilidade e criar alternativas de mobilidade mais sustentáveis.

Enquadrado na nova organização dos serviços municipais, foi criado em 2009 o Projecto Municipal *'Avenida da República até ao Mar'*, que ficou responsável por desenvolver formas de execução do PDM que permitam garantir a consequente execução da Avenida até ao Mar, tendo por base o Estudo de Enquadramento Estratégico desenvolvido pela Parquexpo e os resultados dos estudos realizados no âmbito do processo de revisão do PDM concluído em Agosto de 2009.

Após a revisão do PDM, praticamente todo o território atravessado pela Nova Avenida que se encontrava "expectante", ficou inserido em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), que têm como objectivo comum a execução desta via e a estruturação urbana dos terrenos adjacentes, localizando equipamentos, integrando a rede de transportes públicos e ordenando o processo de urbanização do território atravessado – plantas 1 e 5 em anexo.

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011



Desenho 1 – Área de intervenção do Projecto Municipal, com cerca de 600 hectares, com traçado da Nova Avenida, desde o nó de S.to Ovídio até à Orla Costeira

No seguimento dos trabalhos relacionados no âmbito do Projecto Municipal, foi elaborado o Estudo Prévio para o traçado da Nova Avenida, tendo por base um estudo económico (análise custo-benefício) de 4 soluções de traçado e perfil transversal da via, optando-se por uma solução que apresenta um espaço canal marcadamente urbano, com perfil transversal-tipo de 26 metros, tendo sido esta proposta aprovada superiormente por despacho de 17 de Fevereiro de 2010. Paralelamente, com o decorrer deste trabalho, revelou-se importante dar prioridade ao troço da via que irá servir a zona central da freguesia da Madalena (entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale), por ser uma área muito congestionada em termos de trânsito e sem alternativas de mobilidade – desenho 2 seguinte.

Na sequência de várias reuniões de concertação com os três proprietários directamente envolvidos na execução deste troço, desenvolveu-se uma solução urbanística de conjunto para a área de intervenção, devidamente enquadrada com as disposições do PDM em vigor e com os termos de referência da respectiva UOPG, estabelecendo a estrutura urbana e morfo-tipológica, a capacidade construtiva, o reparcelamento dos terrenos, as áreas de cedência ao domínio municipal para equipamentos e espaços de utilização colectiva, designadamente a necessária para a construção da Nova Avenida. A presente proposta urbanística reuniu consenso por parte dos três proprietários, Junta de Freguesia da Madalena e serviços municipais com competência na matéria (Direcção Municipal de Urbanismo).

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

Com base no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)², artigos 118º a 143º, considerou-se que, para a execução desta intervenção deveria ser adoptada uma **Unidade de Execução por Cooperação**, adiante abreviada por Unidade de Execução.

Segundo o artigo 123.º do RJIGT, no sistema de Cooperação, a iniciativa de execução “... *pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.*”



Desenho 2 – Traçado da Nova Avenida na área do Projecto Municipal e localização da Unidade de Execução

A adopção do sistema de Cooperação fundamenta-se no evidente interesse público desta operação urbanística, quer por permitir o início da construção da Nova Avenida, servindo de exemplo e de estímulo a operações idênticas que facilitem posteriormente a construção de outros troços, quer por garantir uma alternativa à Rua de António Francisco de Sousa, cujo traçado histórico e perfil transversal exíguo dificultam a fluidez da circulação automóvel frequentemente intensa neste importante eixo viário do centro da freguesia, bem como o acesso à sede da Junta de Freguesia e ao Centro de Saúde.

Com a concretização deste troço da Nova Avenida (que implicará a ocupação de uma área total de terreno cedida com 5.218,8 m²) ficará pois finalmente garantido o acesso directo ao edifício onde

² Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro

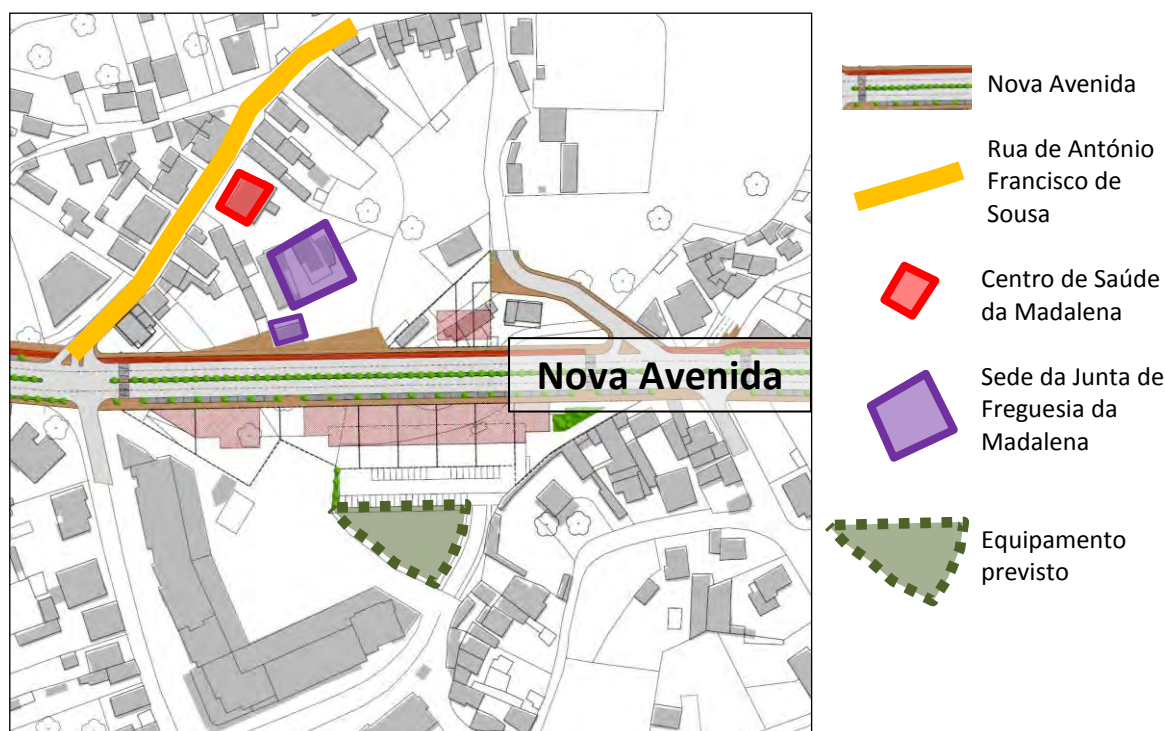
Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

se encontra instalada a sede da Junta de Freguesia da Madalena, construído há alguns anos atrás no pressuposto de que iria usufruir desta nova acessibilidade e que até hoje não passou do projecto - desenho 3 seguinte e planta 8 em anexo.

Constitui ainda interesse público a cedência de uma outra parcela de terreno com 1.017 m² para a instalação de um equipamento de utilização colectiva e de uma parcela de terreno com 1.792 m² para o arruamento e praça de acesso àquele equipamento.



Desenho 3 – Envolvente do troço da Nova Avenida - localização dos equipamentos existentes e previsto

Por estes motivos, a execução desta Unidade de Execução é de iniciativa municipal, em regime de **Cooperação** com os três proprietários directamente envolvidos na operação urbanística, assumindo o Município os encargos com a execução deste troço da Nova Avenida e do arruamento de acesso ao equipamento previsto.

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

Com o desenvolvimento dos estudos, e após várias reuniões de concertação com os proprietários envolvidos, concluiu-se que o instrumento a adoptar para a concretização desta Unidade de Execução deveria ser o **reparcelamento**, com a celebração, no final do processo, de um Contrato de Desenvolvimento Urbano em anexo.

Não obstante considerar-se que a via, uma vez executada, potenciará a capacidade construtiva das propriedades atravessadas e que, de acordo com os princípios perequativos da “justa repartição dos benefícios e encargos” previstos no RJIGT, todos os proprietários têm o dever de participar no financiamento da operação urbanística, dada a urgência na execução da via e face à actual conjuntura económica e financeira do sector imobiliário, que tem desincentivado os proprietários/ promotores a tomarem, em conjunto, a iniciativa de operações desta natureza, o Município assumirá, neste caso, os encargos decorrentes da construção do troço da Nova Avenida e das infra-estruturas gerais respectivas, contribuindo os proprietários dos terrenos envolvidos com os encargos correspondentes à cedência das áreas de terreno necessárias.

De facto, a construção da Nova Avenida não só permitirá servir directamente as futuras construções a implantar nas parcelas adjacentes, como, acima de tudo, irá funcionar como uma via estruturante de um alargado território concelhio, assumindo uma verdadeira função de infra-estrutura geral. Por conseguinte, seria desproporcionado imputar os encargos decorrentes da construção deste troço apenas aos três proprietários envolvidos.

Ademais, o desenvolvimento da Unidade de Execução nestes moldes visa em primeiro lugar eliminar os encargos da expropriação dos terrenos necessários para a construção deste troço da Nova Avenida, que o Município teria de suportar se não existisse esta operação, uma vez que ficará consagrada no Contrato de Desenvolvimento Urbano a cedência destas áreas ao domínio municipal pelos proprietários. Por outro lado, com esta iniciativa pretende-se garantir uma adequada estruturação urbana das áreas adjacentes à via, ao englobar uma solução urbanística para o conjunto das propriedades envolvidas.

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

Esta operação constitui pois, em nosso entender, uma excelente oportunidade estratégica de desenvolvimento para a Freguesia da Madalena, tendo repercussões nas restantes intervenções urbanísticas associadas à execução da Nova Avenida, pelo seu efeito multiplicador no território.

2. Enquadramento no Plano Director Municipal

Como já foi referido anteriormente, a proposta desta Unidade de Execução, delimitada entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale, cumpre o PDM de V.N. de Gaia³ em vigor, enquadrando-se com os objectivos e disposições regulamentares deste Plano.

Quanto à **Planta de Ordenamento**, designadamente à **Carta de Qualificação de Solo**, toda a área integrada na Unidade de Execução encontra-se classificada como *Área de Expansão Urbana de Tipologia Mista, com índice de construção bruto máximo de 0,8*, a qual se destina à expansão urbana de carga urbanística significativa - planta 2 extracto da Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo, em anexo.

Nestas 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.

Em termos de **programação e execução do PDM**, esta área insere-se ainda na '*UOPG MD4 – Área envolvente à VL3*' – planta 5 extracto da Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano em anexo, cujos objectivos específicos e termos de referência estão indicados no Anexo V do Regulamento do PDM, que orientam e promovem a execução no território, e que seguidamente se transcrevem:

“...UOPG MD4 – Área envolvente à VL3

Objectivos:

- a) *Executar a via de ligação (VL3) entre a rotunda existente sobre o IC1 e a VL2/ Rua do Agro. A via proposta deve ter um carácter urbano com ligações aos arruamentos transversais existentes e propostos;*

³ Publicado na 2ª série do Diário da República, Aviso nº 14327/2009, de 12 de Agosto de 2009

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

- b) *Reestruturar as áreas adjacentes à via, reformulando os acessos de ligação entre estas e a via proposta;*
- c) *Promover e integrar o prolongamento da linha de metro da Av.da República até ao mar;*
- d) *Ordenar o processo de urbanização decorrente da implementação da via.*

...

Forma de execução:

Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano(s) de Pormenor ou Unidade(s) de Execução..."

De acordo com a **Carta de Mobilidade** que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, a área da Unidade de Execução é atravessada por um *Eixo Concelhio Estruturante*, o qual coincide com o traçado da Nova Avenida – planta 3 extracto da Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes, em anexo.

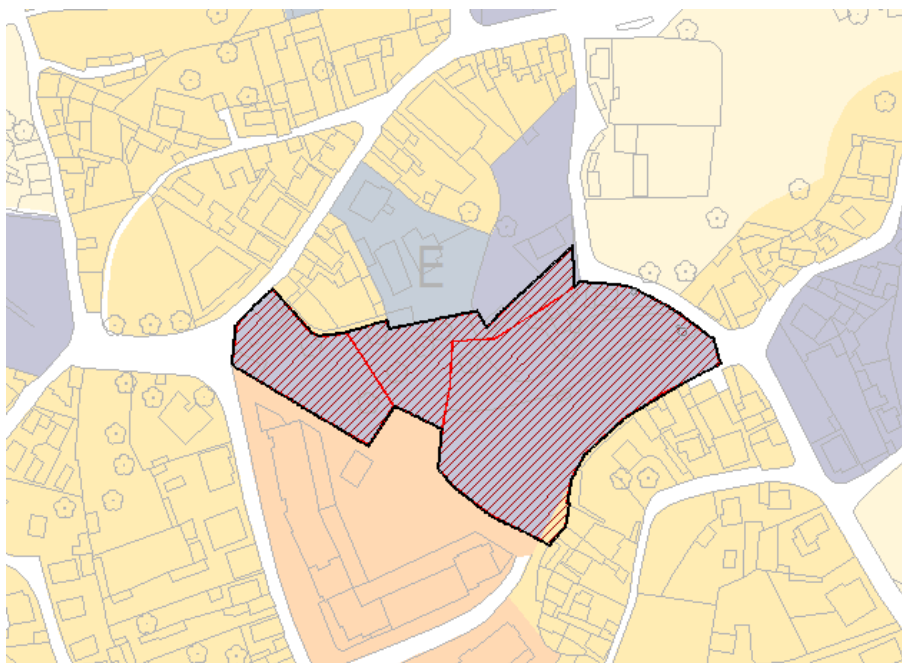
Esta tipologia de eixo viário, tal como se encontra previsto no artigo 115º do Regulamento do PDM, caracteriza-se por ser “... *de natureza nacional e municipal, tem como função permitir a ligação aos vários sectores do concelho, bem como a acessibilidade destes à rede de alta capacidade, garantindo uma operacionalidade elevada aos transportes públicos e uma boa capacidade de circulação, com recurso a critérios urbanísticos e de ocupação marginal que permitam criar imagens identitárias...*”.

Quanto à **Carta de Salvaguardas** que integra a Planta de Ordenamento do PDM, também não existe qualquer elemento aí identificado que impeça ou condicione a concretização da solução urbana adoptada - planta 4 extracto da Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas, em anexo.

Em conformidade com a **Planta de Condicionantes**, a área da Unidade de Execução não é abrangida por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública que impossibilite ou condicione a concretização da solução urbana adoptada – planta 6 extracto da Planta de Condicionantes, em anexo.

3. Delimitação da Unidade de Execução

A delimitação desta Unidade de Execução corresponde ao limite físico de 4 propriedades classificadas na Carta de Qualificação de Solo da Planta de Ordenamento do PDM com o mesmo estatuto de área - *Expansão Urbana de Tipologia Mista de tipo II (índice 0,8)*, tal como referido anteriormente. Salienta-se que não se incluiu a área adjacente com o mesmo estatuto de solo, situada a norte, uma vez que esta já se encontra urbanizada - desenho 4 seguinte e planta 2 em anexo.

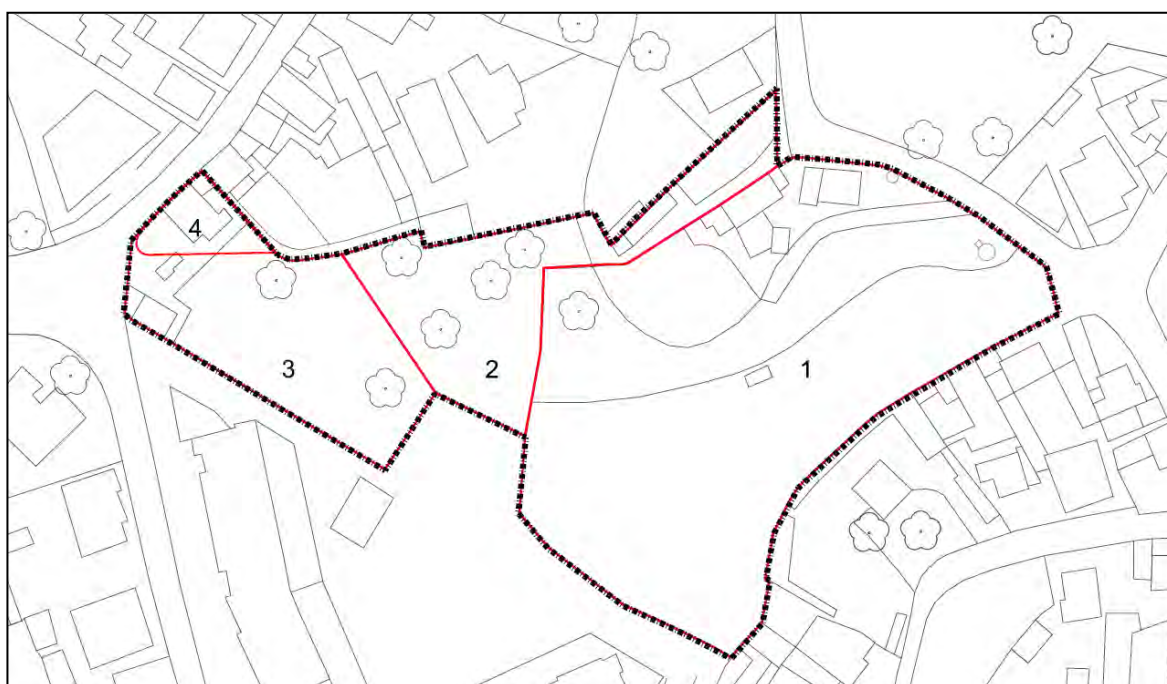


Desenho 4 – Limite da Unidade de Execução, sobreposição com a Carta de Qualificação do Solo do PDM

A área de intervenção desta Unidade de Execução (com cerca de 1,4 hectares) encontra-se praticamente livre de construções, correspondendo ao miolo de uma área colmatada ao longo dos arruamentos existentes. A sua dimensão permite assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, com a consequente cedência de espaços de utilização colectiva.

4. Identificação das propriedades

A área de intervenção da Unidade de Execução é constituída agora por 4 propriedades distintas, correspondendo a uma área total de 14.408,8m², conforme o levantamento cadastral – desenho 5 e quadro 1 seguintes e planta 7 em anexo.



Desenho 5 – Delimitação das propriedades originais

Identificação das propriedades	Área da propriedade original (m ²)*	Identificação dos proprietários
Propriedade 1	9.061	José Rangel da Costa (proprietário 1)
Propriedade 2	2.563,6	Alberto Cardoso Caldeira (proprietário 2)
Propriedade 3	2.362,2	Rui Tavares Poças (proprietário 3)
Propriedade 4 **	422	Rui Tavares Poças (proprietário 3)
Total	14.408,8	

Quadro 1 – Áreas das propriedades originais e identificação dos proprietários

(*) – Conforme descrição na Conservatória do Registo Predial

(**) – Prédio recentemente constituído, conforme explicitado nas primeiras páginas deste relatório

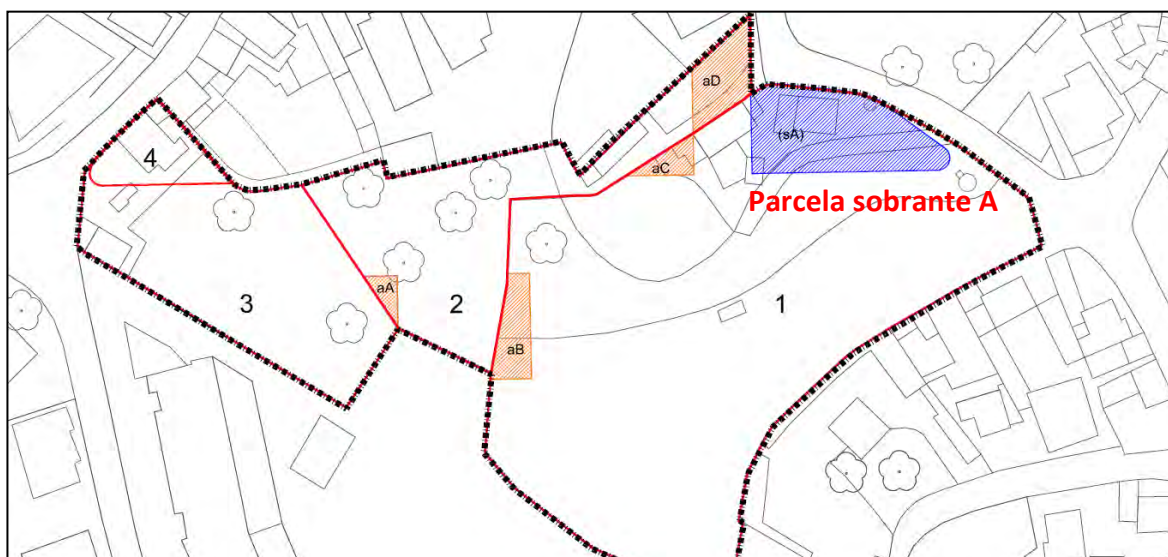
No quadro anterior estão indicadas as propriedades identificadas no levantamento cadastral, correspondendo à área original descrita na Conservatória do Registo Predial.

4.1 Parcela sobranete

Na área de intervenção identificaram-se, no início do processo, duas propriedades com construções em bom estado de conservação que não comprometiam a solução urbanística proposta. Por isso, optou-se por sujeitar as propriedades a uma “separação física”, necessária à manutenção das construções existentes, ficando estas duas áreas excluídas do cálculo global da edificabilidade a aplicar – desenho 6, quadros 2 e 3 seguintes e planta 10 em anexo.

Entretanto, o proprietário 3 procedeu recentemente ao destaque da parcela sobranete a norte (‘parcela sobranete B’) prevista na proposta inicial da Unidade de Execução, resultando actualmente na propriedade 4.

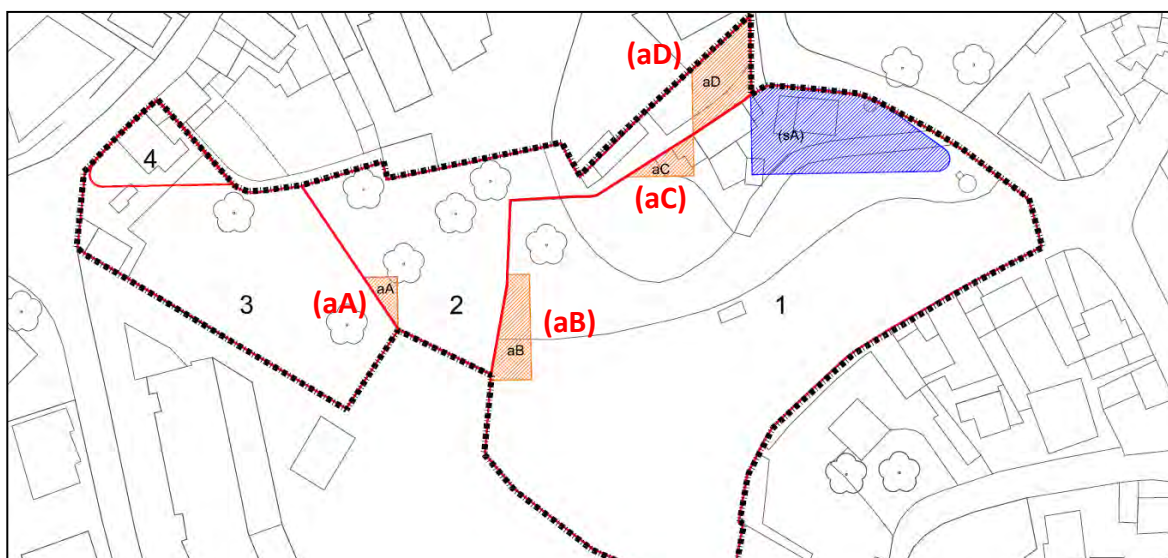
Como a área desta parcela de terreno não foi contabilizada para efeito da definição da capacidade construtiva, definida para as restantes propriedades da Unidade de Execução (tal como acontece também com a actual propriedade 4), admite-se a implantação, em momento oportuno, de novos edifícios nesta parcela, desde que sejam compatíveis com os princípios de ocupação desta operação urbanística e com os parâmetros definidos pelo PDM para esta área.



Desenho 6 – Parcela sobranete

4.2 Acertos de extremas

Estão previstos “acertos de extremas” entre as três propriedades (referenciadas de 1, 2 e 3), decorrentes da adaptação do desenho da solução urbanística proposta ao reparcelamento, que não afectam a distribuição das capacidades construtivas prevista na presente Unidade de Execução – desenho 7, quadros 2 e 3 seguintes e planta 10 em anexo.



Desenho 7 – Acertos de extremas

	Áreas (m ²)	ref. planta
proprietário 2 cede ao proprietário 3	56	(aA)
proprietário 1 cede ao proprietário 2	191	(aB)
	83	(aC)
sub-total	274	–
proprietário 2 cede ao proprietário 1	260	(aD)

Quadro 2 – Acertos de extremas entre os 3 proprietários

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

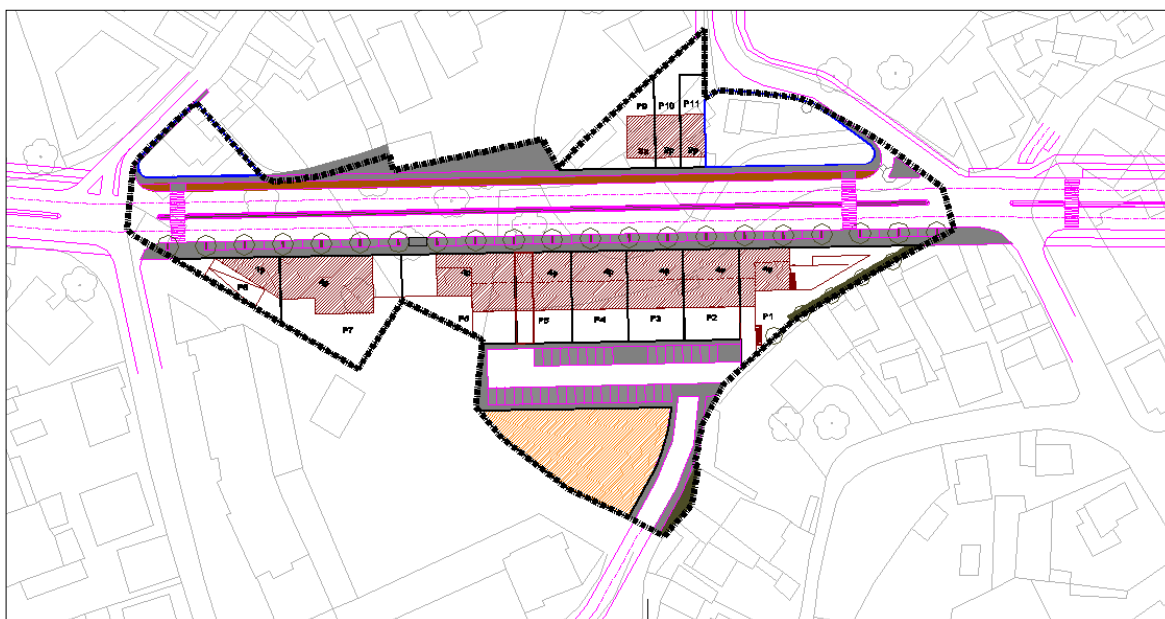
Identificação das propriedades	Área da propriedade original (m ²)	Área da parcela sobranete (m ²) (A)	Área da propriedade para efeito da Perequação Att (m ²) (B)	Acertos de extremas (m ²)		Área da propriedade afectada à Operação de Reparcelamento (m ²) (C)
				Área a anexar (+)	Área a desanexar (-)	
Propriedade 1	9.061	823	8.238	260	274	8.224
Propriedade 2	2.563,6	-	2.563,6	274	316	2.521,6
Propriedade 3	2.362,2	-	2.362,2	56	-	2.418,2
Propriedade 4	422	-	-	-	-	-
Totais	14.408,8	1.245	13.163,8	590	590	13.163,8

Quadro 3 – Áreas das propriedades afectas à Operação de Reparcelamento e para efeito da Perequação

- (A) – Área da parcela sobranete (possui actualmente uma construção principal que se vai manter)
- (B) – Diferença entre a área da propriedade original e a área da parcela sobranete
- (C) – Diferença entre a área da propriedade original e a parcela sobranete - com os acertos de extremas incluídos

5. Solução urbanística

Tendo por base os termos de referência e os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Regulamento do PDM para esta UOPG, o interesse público desta infra-estrutura geral, as necessidades da população local expressas para esta zona e as aspirações dos proprietários, desenvolveu-se a presente proposta de ocupação tendo em vista a reestruturação e consolidação da área urbana e a sua requalificação urbanística, reforçando a sua centralidade e melhorando as condições de acessibilidade e atravessamento com a construção da Nova Avenida.



Desenho 8 – Solução urbanística da Unidade de Execução

Pretende-se que esta operação, por corresponder ao primeiro troço da Nova Avenida que será executado e por constituir um projecto comum e transversal a uma área mais alargada, tenha um efeito estruturante e catalisador de transformação do território – planta 1 em anexo.

No essencial, a construção da Nova Avenida irá promover uma nova estruturação e hierarquização da rede viária na área central da freguesia, que actualmente se apresenta com

Relatório

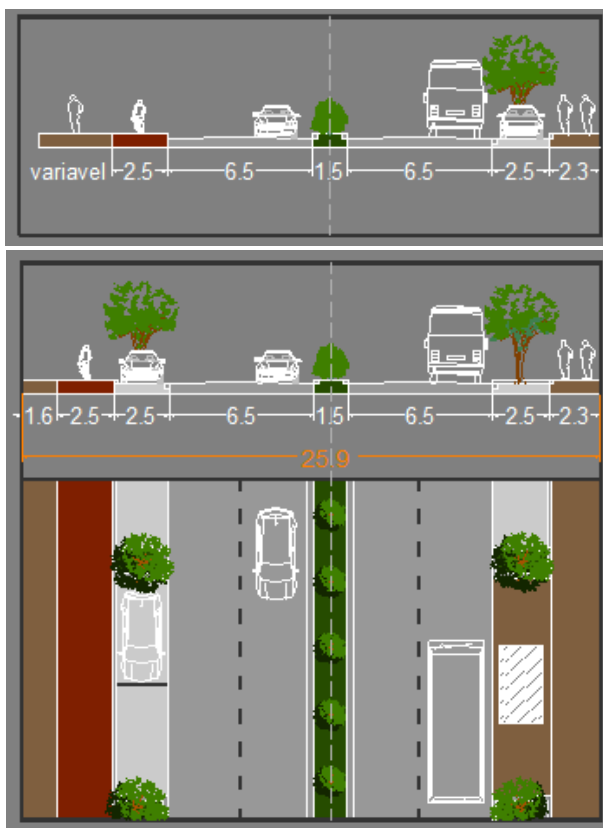
Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

uma malha exígua e muito irregular, não tendo acompanhado o ritmo de construção mais recente.

No sentido de responder aos objectivos programáticos do *'Projecto Municipal'*, atribuindo um carácter urbano à Nova Avenida, promovendo sistemas de mobilidade sustentáveis e conferindo uma imagem urbana qualificadora, a proposta urbanística apresenta as seguintes características fundamentais – desenho 9 seguinte e planta 12:

- espaço canal da via com um perfil transversal que permite dois corredores viários em cada sentido (4 vias de circulação), com a possibilidade de poder vir a dedicar um destes a um transporte público;
- corredor destinado a ciclovia, cujo percurso se mantém em toda extensão da Nova Avenida;
- outros espaços que sustentam a função urbana de estar e circular, como os destinados a passeio e estacionamento, devidamente arborizados.



Perfil transversal da Nova Avenida na área da Unidade de Execução

Perfil transversal-tipo da Nova Avenida na área do Projecto Municipal

Desenho 9 – Perfis transversais-tipo

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

A construção da Nova Avenida permite criar uma alternativa de acesso aos equipamentos já existentes, como o Centro de Saúde e sede da Junta de Freguesia, ficando estes beneficiados em termos de acessibilidade e centralidade.

Na vertente morfológica, a proposta urbanística privilegia a implantação de novas construções à face da Nova Avenida – planta 8 em anexo. Assim, a norte, em consonância com as ocupações unifamiliares existentes, prevêem-se parcelas resultantes para habitação unifamiliar. Já a sul da via, propõe-se uma frente construtiva de habitação colectiva, com cêrcea máxima de 4 pisos, também em harmonia com as tipologias existentes na área envolvente.

O rés-do-chão das construções propostas estará dotado de um pé-direito superior a 3 metros livres, no sentido de garantir a integração de comércio ou serviços, promovendo a multifuncionalidade, pelo que, e caso o mercado o justifique, será admissível a existência de outros espaços destinados a comércio / serviços, para além dos previstos, nomeadamente no piso térreo dos novos edifícios voltados para a Nova Avenida e situados a sul desta.

A futura implantação de novas construções na parcela sobrante A, da propriedade 1, deverá colmatar a empena criada pelo edifício da parcela 11 resultante com referência *P11* e, caso se venha a implantar um novo edifício na propriedade 4, este deverá ter a frente de construção voltada para a Nova Avenida.

Em termos funcionais, e por razões topográficas, o acesso automóvel aos novos edifícios situados do lado sul da Nova Avenida será assegurado preferencialmente pelo arruamento secundário, privilegiando a circulação pedonal e ciclável do espaço público na envolvente à Nova Avenida.

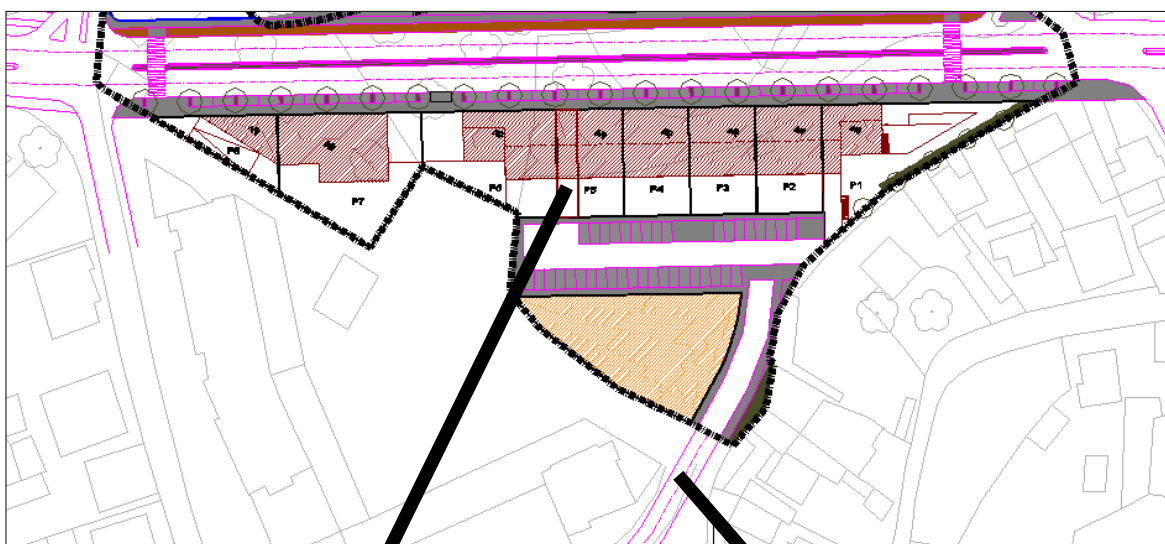
Para complementar e reforçar a centralidade desta zona, a proposta urbanística prevê uma nova área destinada a equipamento de utilização colectiva, situada a sul da via, com arruamento de acesso a partir da Rua Professor Joaquim Simões da Hora, uma praceta e estacionamento.

O tratamento dos espaços públicos deve valorizar as ligações físicas entre as duas áreas de equipamentos (existentes e proposta). Para esse efeito, será garantida uma passagem pedonal de

Relatório

Unidade de Execução
da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

uso público entre as duas cotas, a implantar na parcela resultante com referência *P5*, devendo o desenho e tratamento dos espaços exteriores garantir a necessária segurança e comodidade desse atravessamento – desenho 10 seguinte, plantas 8 e 12 em anexo.



Desenho 10 – Extracto da solução urbanística, a sul da Nova Avenida

Rua Professor Joaquim Simões da Hora

Passagem privada de uso público entre as duas cotas, a implantar na parcela P5

A solução urbanística proposta para toda a área de intervenção contempla uma edificabilidade total de 10.140,0m², distribuída por 11 parcelas resultantes destinadas a habitação multifamiliar, habitação unifamiliar e um espaço destinado a comércio/serviços, conforme o quadro seguinte – quadro 4.

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

Parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes (m ²)	Área de implantação (m ²)	n.º de pisos (*)		Área Bruta de Construção - Abc (m ²)		
			> cota de soleira	< cota de soleira	Habitação		Comércio/ serviços
					Multifamiliar	Unifamiliar	
P1	801	194	hab - 4p	garag. - 2p	1.010		
P2	413	264	hab - 4p	garag. - 2p	1.312		
P3	413	264	hab - 4p	garag - 2p	1.312		
P4	413	264	hab - 4p	garag. - 2p	1.312		
P5	413	264	hab - 4p	garag. - 2p	1.230		
P6	683	326	hab - 4p	garag. - 2p	1.584		
P7	857	391	hab - 4p	garag. - 1p	1.565		
P8	285	111	com/serv - 1p	garag. - 1p			111
P9	384	96	hab - 3p	–		288	
P10	287	87	hab - 3p	–		209	
P11	187	84	hab - 3p	–		209	
Sub-total					9.323	706	111
Sub-total					10.029		111
Total	5.136	2.345			10.140		

Quadro 4 – Edificabilidade total resultante da proposta urbanística da Unidade de Execução

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

5.1 Arranjos exteriores

Sendo este o primeiro troço da Nova Avenida que vai ser executado, essencialmente pelo seu efeito multiplicador no território, ele servirá de referência a todo o traçado desta via, desde o Nó de Santo Ovídio até à orla costeira. Deste modo a planta 12 em anexo, apresenta assim o princípio orientador para o “arranjo de espaços exteriores” que visa caracterizar e orientar a intervenção, ao nível dos espaços públicos.

Uma vez que a construção do equipamento colectivo previsto nesta operação urbanística não vai acontecer de imediato, no âmbito da empreitada para a construção deste troço da Nova Avenida, serão realizados trabalhos que permitam a criação de uma área verde de utilização colectiva de acordo com o indicado na referida planta 12.

6. Sistema de execução

A proposta de perequação compensatória visa a justa repartição de benefícios e encargos de urbanização entre os 3 proprietários abrangidos por esta operação urbanística e o Município, em conformidade com princípios consagrados no RJIGT e na Lei Bases do Ordenamento do Território (Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto).

Para garantir uma justa repartição de benefícios e encargos e atendendo à forma de execução prevista (Unidade de Execução por Cooperação), o Regulamento do PDM em vigor estabelece, nos artigos 142.º e 143.º, os seguintes mecanismos de perequação:

“Índice Médio de Utilização (IMU): é a média ponderada dos índices de construção brutos estabelecidos no presente Plano, aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa, expressa em metros quadrados de área bruta de construção por metro quadrado de terreno...” – alínea a), ponto 4 do artigo 142º do Regulamento do PDM;

“Cedência Média (Cmed): é a correspondente à estabelecida na Secção III do presente Capítulo para as cedências exigíveis em operações de loteamento...” - alínea b), ponto 4 do artigo 142º do Regulamento do PDM;

“Repartição dos Custos de urbanização: A repartição dos custos de urbanização deve adoptar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações de situação infra-estrutural entre os prédios integrantes da unidade de execução e com a aplicação dos mecanismos de taxação municipal relativa à execução de infra-estruturas urbanísticas...” - ponto 6 do artigo 143º do Regulamento do PDM.

A avaliação dos benefícios e encargos na operação urbanística é determinada de forma proporcional à respectiva área da propriedade com que cada proprietário participa nesta operação.

Nesta Unidade de Execução todas as propriedades estão integradas na 'UOPG MD4 – Área envolvente à VL3' e detêm todas a mesma qualificação do solo (*Área Urbana de Expansão de Tipologia Mista – tipo II – índice 0,8*).

6.1 Perequação de benefícios

Os benefícios dos três proprietários envolvidos são concretizados com a edificabilidade que a solução urbanística estabelece para o conjunto das propriedades objecto da Unidade de Execução.

Nesta operação urbanística a edificabilidade global (10.140 m²) distribuída pela área total de terreno abrangida pela mesma (13.163,8 m²), representa um *Índice de Construção Bruto* (Icb) de 0,77 (inferior ao índice máximo - de 0,8 - previsto na Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo do PDM) – quadro 5 seguinte.

Tal como já referido anteriormente e de acordo com os mecanismos de perequação definidos pelo PDM (ponto 4 do artigo 142º do Regulamento do PDM), para esta Unidade de Execução foi considerado que a *edificabilidade média* (a edificabilidade devida pelo PDM) de cada proprietário é o produto da *área das propriedades para efeito da Perequação (Att)* pelo *Índice Médio de Utilização (IMU)*, que é de 0,8 – quadro 6 seguinte.

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

Proprietários	Área da propriedade para efeito da Perequação-Att (m ²)	Parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes (m ²)	Área de implantação (m ²)	n.º de pisos acima da cota de soleira	Área Bruta de Construção Abc (m ²)			Índice de construção bruto (Icb)	
						Habitação		comércio/serviços		Total
						Multifamiliar	Unifamiliar			
1 - José Rangel da Costa	8.238	P1	801	194	4p	1.010				
		P2	413	264	4p	1.312				
		P3	413	264	4p	1.312				
		P4	413	264	4p	1.312				
		P5	413	264	4p	1.230				
		P10	287	87	3p		209			
		P11	187	84	3p		209			
Total			2.927	1.421		6.174	418	6.592	0,80	
2 – Alberto Cardoso Caldeira	2563,6	P6	683	326	4p	1.584			1.584	
		P9	384	96	3p		288		288	
Total			1.067	422		1.584	288	1.872	0,73	
3 - Rui Tavares Poças	2362,2	P7	857	391	4p	1.565			1.565	
		P8	285	111	1p			111	111	
total			1.142	502		1.565	111	1.676	0,71	
Totais	13.163,8		5.136	2.345		9.323	706	10.140	0,77 (*)	

Quadro 5 – Distribuição da edificabilidade pelos 3 proprietários

(*) – Índice de construção bruto da operação urbanística = Abc/Att

Propriedades	Área da propriedade para efeitos de perequação - Att (m ²)	Edificabilidade média do PDM: IMU(0,8)xAtt (m ²)	Edificabilidade efectiva da propriedade (m ²) (*)	Diferença (m ²)
1	8.238	6.590	6.592	2
2	2.563,6	2.051	1.872	-179
3	2.362,2	1.890	1.676	-214
Totais	13.163,8	10.531	10.140	-391

Quadro 6 – Edificabilidades média do PDM e efectiva

Att – Área total da propriedade para efeito da perequação
IMU – Índice Médio de Utilização

(*) - Valores que decorrem da solução urbanística desta Unidade de Execução

O quadro anterior – quadro 5, apresenta a distribuição da edificabilidade desta operação urbanística pelos proprietários envolvidos. As parcelas resultantes foram distribuídas por cada um dos proprietários dentro das suas propriedades originais, utilizando para o efeito pequenos acertos de extremas decorrentes do reparcelamento e já referidos anteriormente - ponto 4.2 deste documento.

Conforme se verifica no quadro anterior - quadro 6, existe um défice de edificabilidade total de 391m² nesta Unidade de Execução, designadamente nas propriedades 2 e 3, em que a edificabilidade efectiva é ligeiramente inferior à edificabilidade média (devida pelo PDM). No entanto, não haverá lugar a compensações por parte do Município pelo défice dessa edificabilidade, uma vez que este é considerado irrelevante face ao valor dos encargos que o Município irá suportar com a construção da Nova Avenida e do arruamento de acesso ao equipamento.

6.2 Perequação de encargos

Dos mecanismos para a perequação dos encargos considerou-se a **Cedência Média** (Cmed), prevista no Regulamento do PDM e os **encargos com as infra-estruturas**.

6.2.1 Cedências para Áreas de Apoio Colectivo

Conforme previsto no artigo 144º do Regulamento do PDM, as áreas destinadas à implantação de infra-estruturas viárias, equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, designadas no seu conjunto por “Áreas de apoio colectivo” (Aap.ct), são normalmente cedidas ao domínio municipal pelos proprietários dos terrenos objecto de operações urbanísticas.

Relatório

Unidade de Execução
da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

De acordo com a presente Unidade de Execução e conforme representado na planta 9 e quadro seguinte – quadro 7, é cedida ao domínio municipal uma área de 8.027,8 m² referente a Áreas de Apoio Colectivo (Aap.clt).

Propriedades	Áreas de cedência ao domínio municipal (Aap.clt) m ²			
	Nova Avenida	Arruamento de acesso ao equipamento	Equipamento colectivo	Total
1	2.488	1.792	1.017	5.297
2	1.454,6	—	—	1.454,6
3	1.276,2	—	—	1.276,2
Totais	5.218,8	1.792	1.017	8.027,8

Quadro 7 – Áreas de cedência ao domínio municipal

No entanto, o PDM (artigo 144º) apenas obrigava, para esta operação em concreto, à cedência de 7.196 m² para esse fim, com base na aplicação da fórmula (cedência média (Cmed) PDM = 0,45xAbc+0,2 Att) conforme se demonstra no quadro 8.

Da análise do quadro 8 conclui-se também que, embora a área “cedida a mais” pelo Proprietário 1 (683 m²) seja muito superior às dos outros dois proprietários (99,5 m²; 49,7 m²), as razões entre essas áreas e as correspondentes edificabilidades efectivas (**E/B**) são da mesma ordem de grandeza, como se indica na última coluna do mesmo quadro (0,10; 0,05; 0,03).

As diferenças das áreas “cedidas a mais” são por isso, proporcionalmente, pouco relevantes, e como tal, foi consensualmente aceite pelos proprietários não haver lugar a compensações.

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

Propriedades	Área da propriedade para efeitos de perequação - Att (m ²) A	Edificabilidade efectiva da propriedade - Abc (m ²) B	Cedência média (Cmed) PDM = 0,45xAbc+0,2 Att (m ²) C	Cedência efectiva (Aap.clt) (m ²) D	Diferença real (Aap.clt cedida a mais ou a menos) (m ²) D-C=E	Proporção da área cedida a mais m ² / edificabilidade efectiva m ² E/B
1	8.238	6.592	4.614	5.297	683	0,10
2	2.563,6	1.872	1.355	1454,6	99,5	0,05
3	2.362,2	1.676	1.227	1276,2	49,7	0,03
Totais	13.163,8	10.140	7.196	8027,8	832,1	

Quadro 8 – Cedência média do PDM e efectiva

De modo idêntico ao que acontece com a edificabilidade, em que não foi atingida a prevista no PDM (0,8), também se verifica que foram ultrapassadas as áreas de cedência legalmente exigíveis (832,1 m² no total da Unidade de Execução).

Tal como na situação anterior, neste caso não haverá lugar a compensações aos proprietários por parte do Município, por se considerar também esta questão irrelevante face ao elevado valor dos encargos que o Município irá suportar com a construção da Nova Avenida e do arruamento de acesso ao equipamento, apresentados no quadro 9 seguinte.

6.2.2 Repartição dos Custos de Urbanização

Tal como consta no artigo 143º do Regulamento do PDM, a Repartição dos Custos de Urbanização presente nesta Unidade de Execução e adiante descrita, adopta os critérios previstos no RJIGT, articulados com o interesse público deste troço de infra-estrutura geral que a Nova Avenida representa, já anteriormente explicitado no ponto 1 deste documento e designado como 'Fundamentação e oportunidade da Unidade de Execução'.

Assim, os encargos com a execução das infra-estruturas gerais (Nova Avenida) e do arruamento de acesso ao futuro equipamento serão da responsabilidade do Município, garantindo os proprietários a cedência gratuita da área de terreno necessária à sua execução e ainda a cedência ao domínio municipal de uma área de terreno para a construção do futuro equipamento previsto e do respectivo arruamento de acesso.

6.2.3 Distribuição dos Encargos – Proprietários / Município

6.2.3.1 Encargos dos Proprietários

Os proprietários envolvidos nesta Unidade de Execução participam nos encargos da presente Unidade de Execução através da cedência gratuita das parcelas de terreno necessárias para a construção do equipamento previsto, para a construção da Nova Avenida e do arruamento de acesso ao futuro equipamento.

De salientar ainda que para a concretização deste troço da Nova Avenida, será necessário proceder à demolição de um edifício existente de 1 piso onde funciona actualmente um estabelecimento comercial (talho) pertencente ao Proprietário 3, situado junto ao Largo do Vale. Este proprietário assegurará a cessação da actividade referida anteriormente e dos respectivos encargos, e permitirá a demolição do edifício aquando da construção da Nova Avenida, sem qualquer indemnização.

No quadro 9 seguinte, indicam-se os valores dos encargos correspondentes a cada proprietário, extraídos da avaliação elaborada pela Divisão Municipal de Património que se anexa – anexo 2, que inclui a benfeitoria correspondente ao edifício do talho que será demolido, atingindo um valor global estimado em **614.500€**.

Relatório

Unidade de Execução
da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

Propriedades	Encargos correspondentes a cada Proprietário				
	Nova Avenida (cedência)	Demolições	Arruamento de acesso ao equipamento (cedência)	Equipamento colectivo (cedência)	Total s/ IVA
1	184.000 €	—	132.500 €	75.000 €	391.500 €
2	31.000 €	—	—	—	31.000 €
3	135.000 €	57.000 €	—	—	192.000 €
Totais s/ IVA	350.000 €	57.000 €	132.500 €	75.000 €	614.500 €

Quadro 9 – Valores dos encargos correspondentes a cada proprietário, com base no anexo 2

6.2.3.2 Encargos do Município

No âmbito da presente Unidade de Execução, o Município assume a responsabilidade da elaboração do Projecto de Execução e da construção do troço da Nova Avenida (considerada uma infra-estrutura geral) e de um arruamento secundário de acesso à área do equipamento previsto, cujos encargos (estimativa) estão indicados no quadro 10 seguinte.

Uma vez que está prevista a cessação da actividade comercial existente na propriedade 3, acordou-se com o respectivo proprietário que o Município assumirá o compromisso de elaborar o projecto de arquitectura para o edifício previsto para a parcela com referência *P8* pelos serviços municipais, (onde futuramente se prevê instalar um estabelecimento comercial idêntico) como compensação / participação possível pelo prejuízo da cessação / interrupção da actividade.

No quadro 10 é também indicado o valor do custo do projecto de arquitectura, concluindo-se que a estimativa global dos encargos do Município será de **366.500€** (s/ IVA).

Relatório

Unidade de Execução

da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

Encargos do Município	Valor s/ IVA
Projecto de execução da Nova Avenida e arruamento secundário	(A) 12.500 €
Construção de troço da Nova Avenida e arruamento secundário	(B) 350.000 €
Projecto de Arquitectura do estabelecimento comercial	(B) 4.000 €
Total s/ IVA	366.500 €

Quadro 10 – Encargos do Município, com base no anexo 2

(A) Valor efectivo – Contrato de Aquisição por Ajuste Directo
(B) Estimativa

Sem a obtenção deste consenso com os proprietários, seria no mínimo necessário que o Município recorresse ao procedimento de expropriação dos terrenos para a construção da Nova Avenida, o que implicaria que o Município teria de suportar à partida o custo dessa expropriação, estimado em **407.000€⁴**, valor retirado da avaliação que consta do anexo 2 e representado no quadro 11 seguinte.

A apresentação deste valor apenas serve para demonstrar o montante que o Município irá economizar com esta operação, contribuindo para a ponderação dos interesses público/privados quantificáveis.

Propriedades	Encargos com expropriação
	Nova Avenida
1	184.000 € + 57.000€ (talho)
2	31.000 €
3	135.000 €
Total	407.000 €

Quadro 11 – Custos da expropriação relativas apenas à execução da Nova Avenida, com base no anexo 2

⁴ Neste valor não está incluída a indemnização da cessação da actividade do talho que o Município teria de suportar caso optasse por uma solução de expropriação

7. Operação de reparcelamento da Unidade de Execução – resumo final

A planta 10 em anexo e quadro seguinte – quadro 12 apresentam a síntese da operação de reparcelamento da presente Unidade de Execução, tendo por base as quatro propriedades, os acertos realizados (parcelas sobrantes e acertos de extremas), as áreas das parcelas resultantes desta operação e a área total cedida ao domínio municipal por cada um dos 3 proprietários envolvidos na mesma.

Identificação das propriedades	Área da propriedade original (m ²)	Área da parcela sobrante (m ²)	Área da propriedade para efeitos de perequação (m ²)	Acertos de extremas (m ²)		Área da propriedade afectada à Operação de Reparcelamento (m ²)	Área das parcelas resultantes (m ²)	Áreas de cedência ao domínio municipal (m ²)
				Área a anexar (+)	Área a desanexar (-)			
Propriedade 1	9.061	823	8.238	260	274	8.224	2.927	5.297
Propriedade 2	2.563,6	—	2.563,6	274	316	2.521,6	1.067	1.454,6
Propriedade 3	2.362,2	—	2.362,2	56	—	2.418,2	1.142	1.276,2
Propriedade 4	422	—	—	—	—	—	—	—
Totais	14.408,8	1.245	13.163,8	590	590	13.163,8	5.136	8.027,8

Quadro 12 – Quadro síntese do reparcelamento da Unidade de Execução – resumo final

8. Conclusão

Em resumo, verifica-se que a Unidade de Execução dá cumprimento ao PDM em vigor com incidência sobre esta área, bem como fica evidente o interesse público desta operação urbanística, pelos seguintes motivos:

- a. Permite o início da construção da Nova Avenida, servindo de exemplo e de estímulo a operações idênticas que facilitem posteriormente a construção de outros troços;
- b. A concretização da Nova Avenida irá contribuir para o incremento das funções urbanas de centralidade, compactar e estruturar a *'plataforma Cidade de Gaia'*, qualificar o espaço público, melhorar as condições de acessibilidade e criar alternativas de mobilidade mais sustentáveis, tal como aponta o Estudo de Enquadramento Estratégico da Parquexpo;
- c. Garante uma alternativa a um arruamento central e importante para a freguesia, cujo traçado histórico e perfil transversal exíguo dificultam a fluidez da circulação automóvel frequentemente intensa neste eixo viário, bem como o acesso à sede da Junta de Freguesia e ao Centro de Saúde;
- d. Garante o acesso directo ao edifício onde se encontra instalada a sede da Junta de Freguesia da Madalena, passando este equipamento a usufruir desta nova acessibilidade – planta 8 em anexo;
- e. Garante a cedência ao domínio municipal de uma área total de **8.028 m²** destinada a infra-estruturas e equipamentos e espaços de utilização colectiva – planta 9 em anexo;
- f. Distribui as parcelas resultantes de forma equitativa por cada um dos proprietários dentro das suas propriedades originais, utilizando-se para o efeito pequenos acertos de extremas decorrentes do reparcelamento – planta 10 em anexo;
- g. Apesar de os três proprietários não esgotarem a edificabilidade que lhes era devida pelo PDM e cederem mais do que era legalmente exigível pelo PDM, foi acordado entre as partes envolvidos que estas diferenças não dariam lugar a compensações por parte do Município aos proprietários, por se achar este valor irrelevante, uma vez que será o Município a assumir os encargos com a execução deste troço da Nova Avenida;

Relatório

Unidade de Execução
da envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua das Bocas e o Largo do Vale
Setembro 2011

- h. Os proprietários participam nesta operação com um valor estimado de **614.500€**, avaliadas que foram as parcelas cedidas para a Nova Avenida, equipamento previsto e arruamento de acesso a este;
- i. Os encargos do município nesta Unidade de Execução estão estimados em **366.500€** (incluindo o custo do projecto de arquitectura do estabelecimento comercial);
- j. Se não houvesse acordo (cooperação) com os proprietários, o Município, teria também de suportar a mais a despesa relacionada com a expropriação da área necessária para a execução da nova Avenida que está estimada em **407.000€**.

Índice dos desenhos, quadros, documentos e plantas

Desenhos:

- Desenho 1 – Área de intervenção do Projecto Municipal, com cerca de 600 hectares, com traçado da Nova Avenida, desde o nó de S.to Ovídio até à Orla Costeira
- Desenho 2 – Traçado da Nova Avenida na área do Projecto Municipal e localização da Unidade de Execução
- Desenho 3 – Envolvente do troço da Nova Avenida - localização dos equipamentos existentes e previsto
- Desenho 4 – Limite da Unidade de Execução - sobreposição com a Carta de Qualificação do Solo do PDM
- Desenho 5 – Delimitação das propriedades originais
- Desenho 6 – Parcelas sobrantes
- Desenho 7 – Acertos de extremas
- Desenho 8 – Solução urbanística da Unidade de Execução
- Desenho 9 – Perfis transversais-tipo
- Desenho 10 – Extracto da solução urbanística - a sul da Nova Avenida

Quadros:

- Quadro 1 – Áreas das propriedades originais e identificação dos proprietários
- Quadro 2 – Acertos de extremas entre os 3 proprietários
- Quadro 3 – Áreas das propriedades afectas à Operação de Reparcelamento e para efeito da Perequação
- Quadro 4 – Edificabilidade total resultante da proposta urbanística da Unidade de Execução
- Quadro 5 – Distribuição da edificabilidade pelos 3 proprietários
- Quadro 6 – Edificabilidade média do PDM e efectiva
- Quadro 7 – Áreas de cedência ao domínio municipal
- Quadro 8 – Cedência média do PDM e efectiva
- Quadro 9 – Valores dos encargos correspondentes a cada proprietário, com base no anexo 2
- Quadro 10 – Encargos do Município, com base no anexo 2
- Quadro 11 – Custos da expropriação relativas apenas à execução da Nova Avenida, com base no anexo 2
- Quadro 12 – Quadro síntese do reparcelamento da Unidade de Execução – resumo final

Documentos:

- Anexo 1 - Minuta do Contrato de Desenvolvimento Urbano (9 páginas)
- Anexo 2 - Informação c/ ref. INF/222/11/DME de 17-05-2011 da Divisão Municipal de Expropriações (6 páginas)

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
- 4 - Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas
- 5 - Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano
- 6 - Planta de Condicionantes e legenda
- 7 - Planta cadastral
- 8 - Planta de síntese
- 9 - Planta de cedências
- 10 - Planta de reparcelamento
- 11 - Perfis
- 12 - Arranjos exteriores

Bibliografia

‘Requalificação do remate sul da cidade de Gaia’, Estudo de Enquadramento Estratégico, Volume I – Relatório e Volume II - Textos de apoio. Actualização, Dezembro 2010. Estudo elaborado pela Parque Expo 98 S.A., com a consultadoria externa de AJS&A – António José Sá & Associados, L.da


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

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

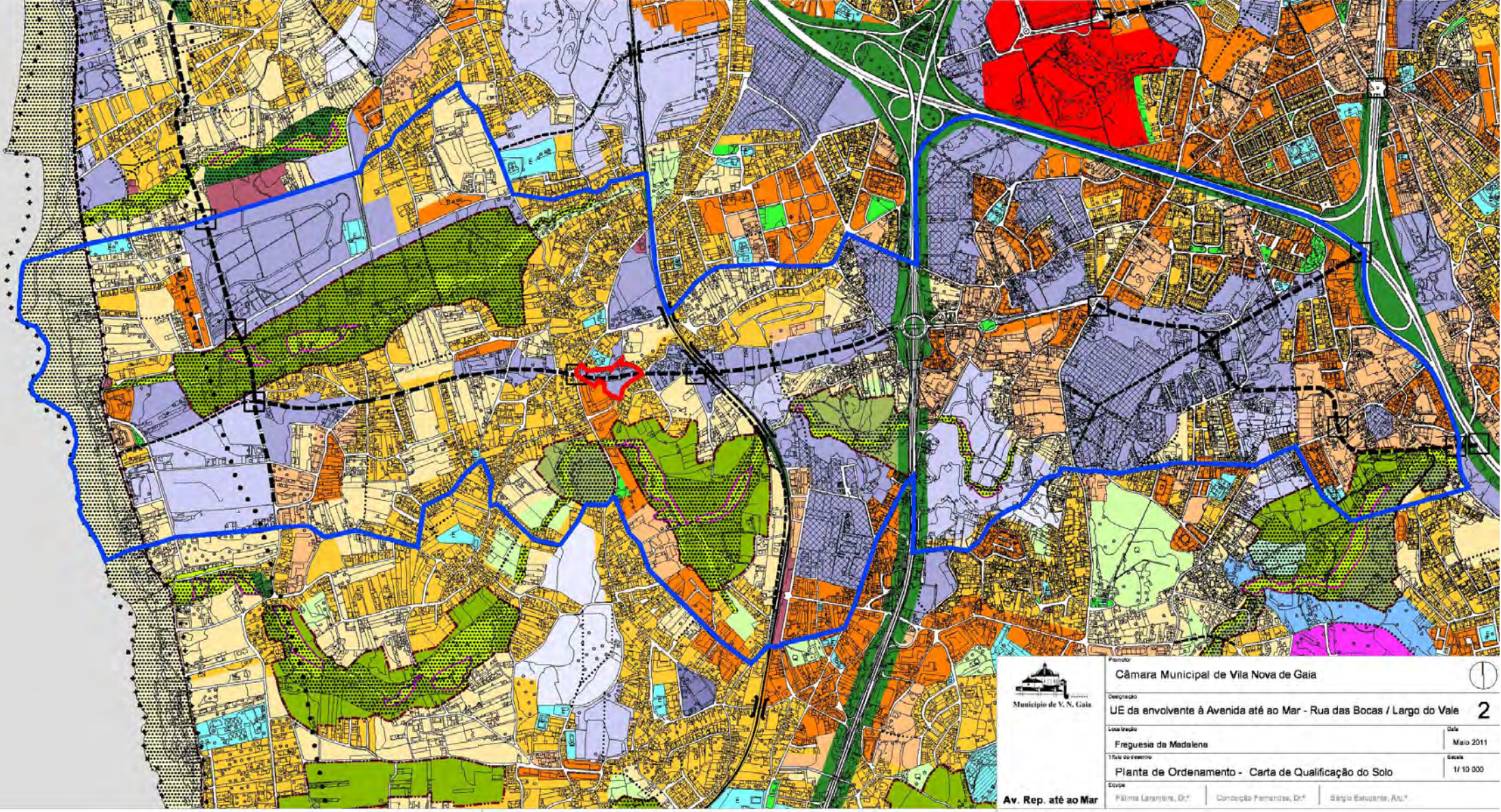
Equipa técnica

Fátima Laranjeira	Urbanista
Conceição Fernandes	Urbanista
Sérgio Moreira	Arquitecto
Ricardo Tomás	Desenhador
Paula Rua	Apoio Administrativo
Tiago Costa	Arquitectura Paisagista
Isabel Castro Freitas	Arquitectura Paisagista
João Mota e Silva	Engenheiro Civil



Promotor: Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
Designação: UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale		1
Localização: Freguesia da Madalena		Data: Maior 2011
Título do desenho: Planta de Enquadramento		Escala: 1:10000
Escala: Av. Rep. até ao Mar		Sérgio Estivante, Arq. ^o
Fátima Laranjeira, Dr. ^a		Ricardo Tomás, Des.
Conceição Fernandes, Dr. ^a		

Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado de todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos de propriedade intelectual.



Município de V. N. Gaia

Próximo:
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação:
UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale **2**

Localização:
Freguesia da Madalena Data:
Maio 2011

Título do documento:
Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo Escala:
1/10 000

Equipe:
Fátima Laranjeira, Dr.* Conceição Fernandes, Dr.* Sérgio Esteves, Arq.*

Av. Rep. até ao Mar








 Perímetro Urbano

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



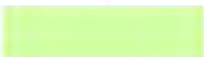
OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZAVEIS

-  Áreas de Comércio e Serviços
-  Áreas Industriais Existentes
-  Áreas Industriais Previstas
-  Áreas Turísticas








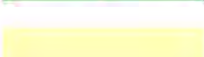

ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL

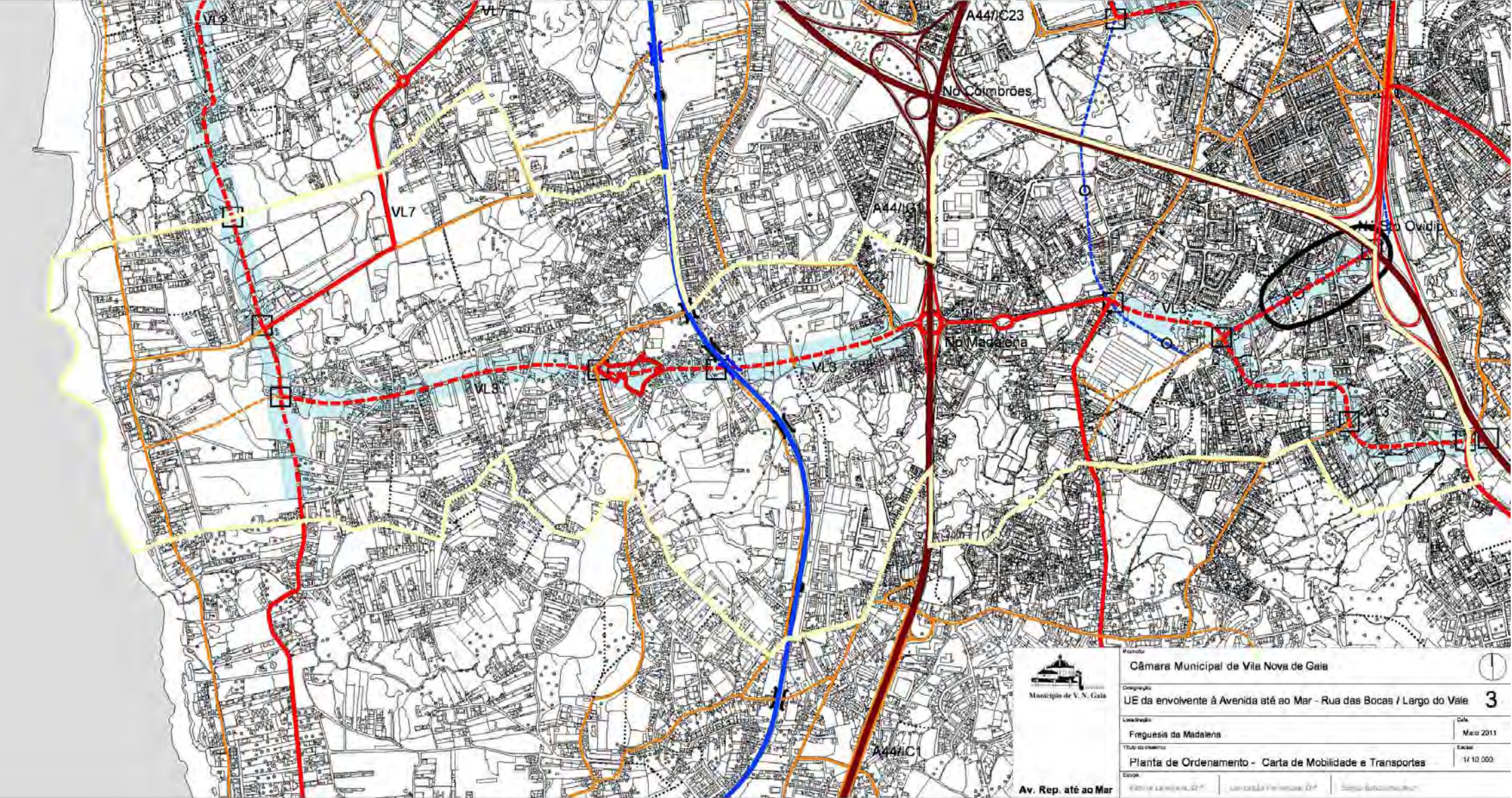
-  Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo IV (1,8)
-  Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III (1,2)
-  Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo II (0,8)
-  Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo I (0,4)
-  Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia
-  Áreas de Transição

ÁREAS DE VERDE URBANO

-  Áreas Verdes de Utilização Pública
-  Q Quintas em Espaço Urbano
-  Áreas de Logradouro

CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO

-  E Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
-  P Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
-  E Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
-  P Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstos
-  Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais
-  Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal
-  P Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
-  Áreas Naturais - Áreas Costeiras
-  Áreas Naturais - Áreas Ribeirinhas



Município de V. N. Gaia

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação: UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale 3

Localização: Freguesia da Madalena Data: Maio 2011

Título do documento: Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes Escala: 1/10.000

Av. Rep. até ao Mar

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 SUPRAMUNICIPAIIS

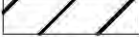
Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)

 Limite POA de Crestuma-Lever (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)

Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)

 Limite POOC de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)







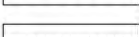
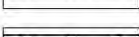
 Barreira de Protecção - (Área Non Edificandi nos Termos do POOC Caminha-Espinho)

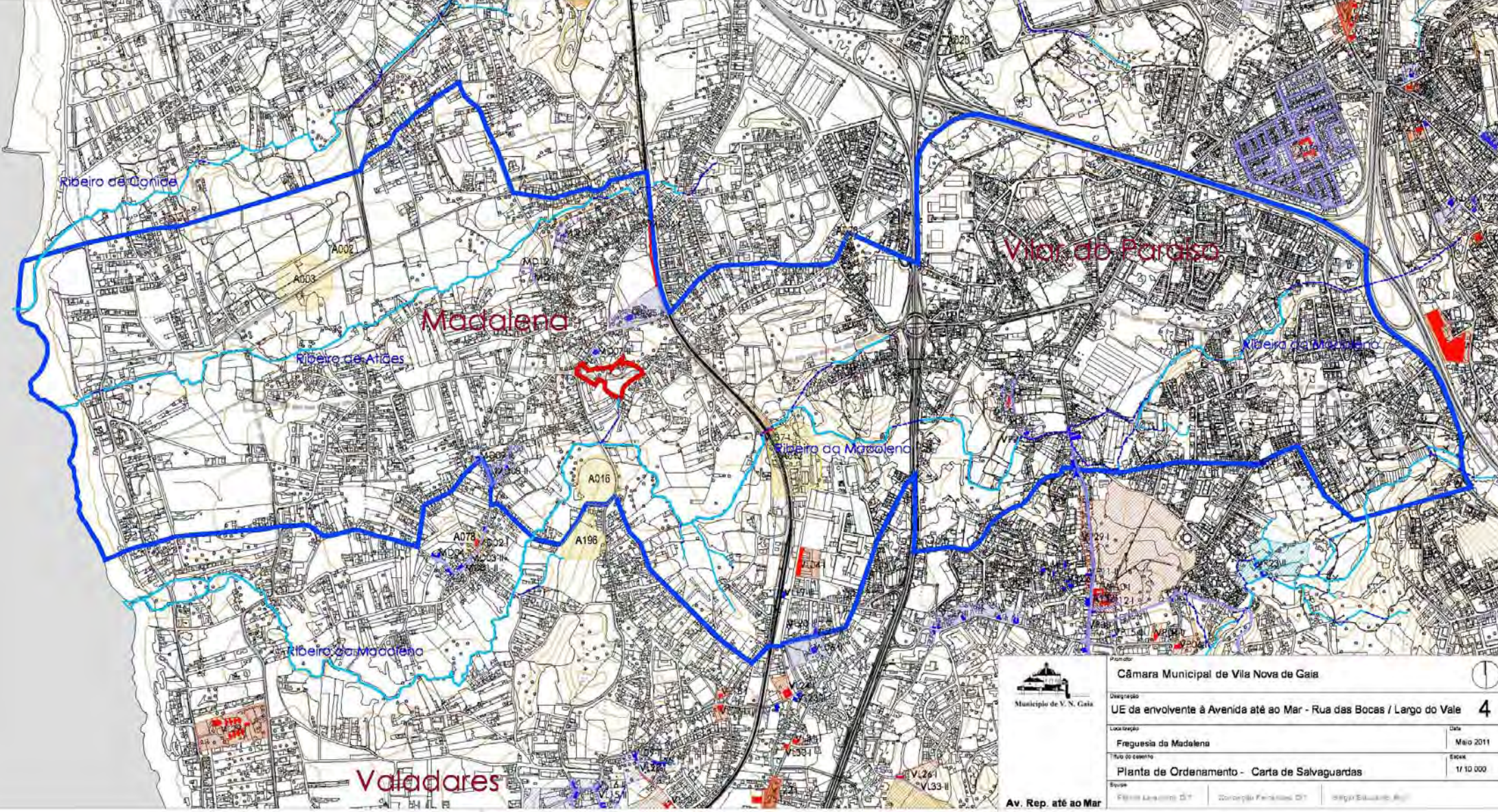
 Zona de Risco - POOC de Caminha-Espinho

LIMITE ADMINISTRATIVO

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

INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS

	6-2-1-1 _ Eixos de Alta Capacidade
	6-2-1-2 _ Eixos Concelhios Estruturantes
	6-2-1-2-1 _ Eixos Concelhios Estruturantes - reperfilamento
	6-2-1-3 _ Eixos Concelhios Complementares
	6-2-1-3-1 _ Eixos Concelhios Complementares - reperfilamento
	6-2-1-4 _ Ruas de Provimento Local
	6-2-1-4-1 _ Ruas de Provimento Local - reperfilamento
	6-2-1-6 _ Tuneis



Município de V. N. Gaia

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação
 UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale **4**

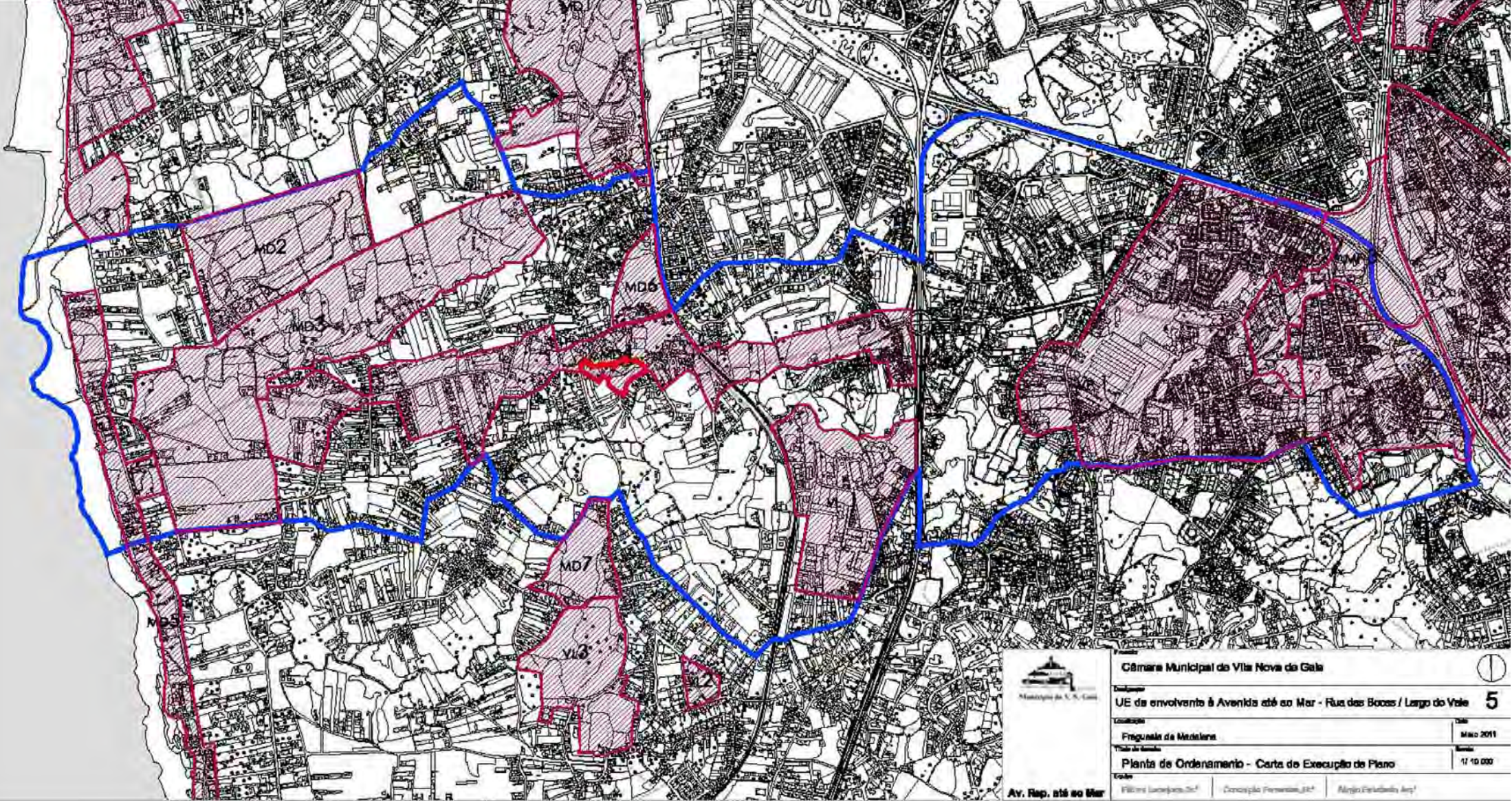
Localização
 Freguesia da Madalena


Rua do comício
 Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas

Escala
 1/10 000

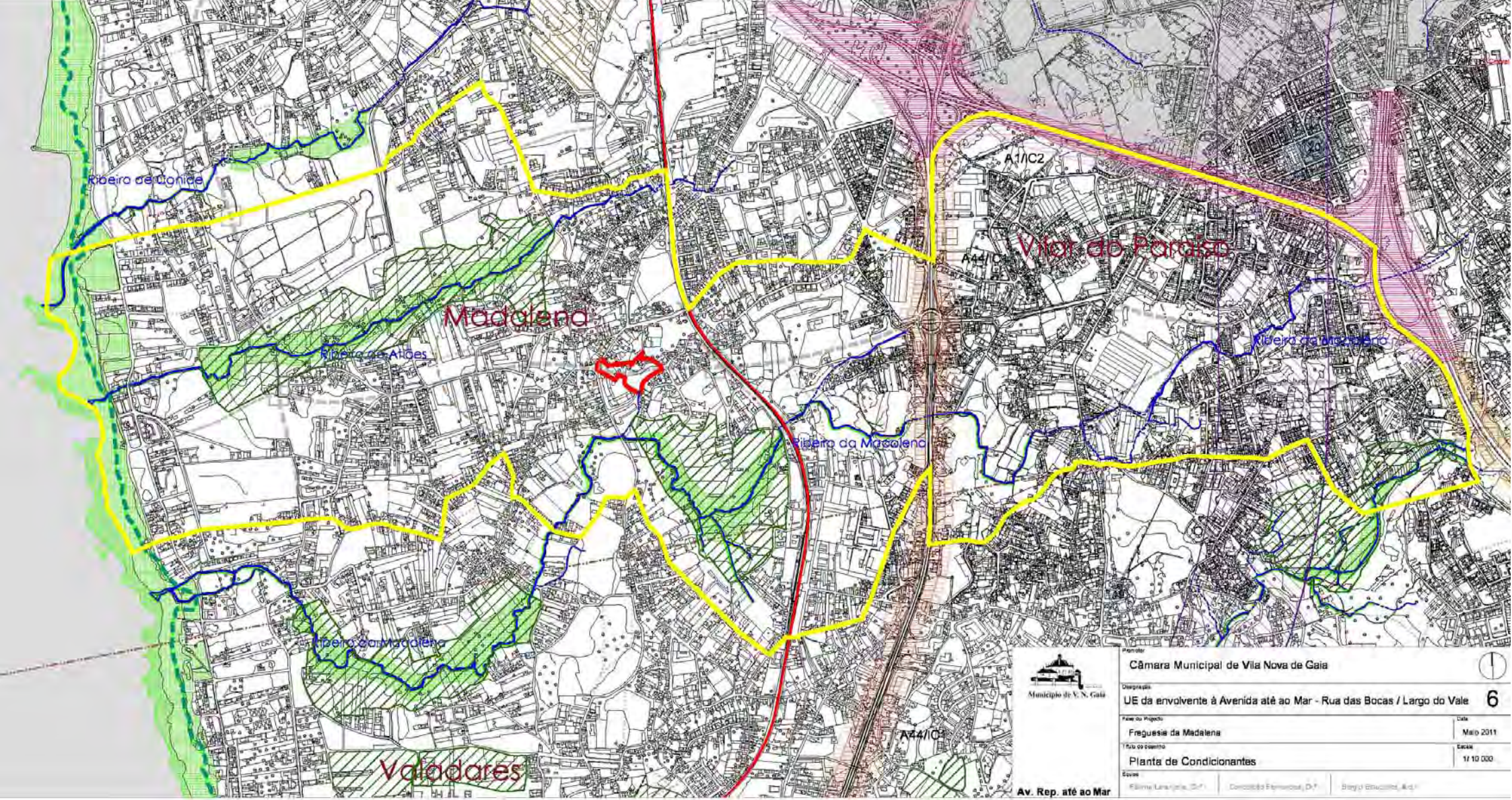
Boleas
 Escala Gráfica: 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 metros

Av. Rep. até ao Mar



Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
UE de envolvimento à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale		5
Localização Freguesia de Miraflores	Data Maio 2011	
Título do Documento Planta de Ordenamento - Carta de Execução de Plano	Escala 1:10 000	
Equipa Filipe Lourenço, SA ¹ Conceição Fernandes, SA ² Sérgio Estrelas, SA ³		

Av. Rep. até ao Mar



Município de V. N. Gaia

<p>Mapa nº 6 Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia</p>		
<p>Designação: UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale</p>		<p>6</p>
<p>Fase do Projeto: Freguesia da Madalena</p>	<p>Data: Maio 2011</p>	
<p>Escala do Plano: Planta de Condicionantes</p>	<p>Escala: 1:10 000</p>	
<p>Elaborado por: Estúdios L&A, S.A. Consultores Engenheiros, D.A. Sérgio Estrela, S.A.</p>		

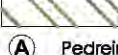
Av. Rep. até ao Mar

Recursos Naturais

Recursos Hídricos



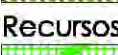
	Linha da Máxima Preia-Mar de Águas Vivas Equinociais	Domínio Marítimo Lei nº 54/2005, de 15 de Novembro, alterado pelo Declaração Rectificação nº4/2006, de 16 de Janeiro
	Margem das Águas Navegáveis do Rio Douro	
	Margem das Águas Navegáveis do Rio Douro	
	Leito e Margem dos Cursos de Água a Céu Aberto	Domínio Fluvial Lei nº 54/2005, de 15 de Novembro, alterado pelo Declaração Rectificação nº4/2006, de 16 de Janeiro
	Linhas de Água Entubadas	
	Zona de Protecção da Albufeira	
	Zona Reservada 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

Recursos Geológicos



	Limite da Pedreira	Pedreiras Decreto - Lei nº 90/90, de 16 de Março e Decreto - Lei nº 270/2001, de 06 de Outubro
--	--------------------	---

- (A) Pedreira nº 1377
- (B) Pedreira nº 1991
- (C) Pedreira nº 2282; Pedreira nº 4403; Pedreira nº 4929
- (D) Pedreira nº 4082
- (E) Pedreira nº 4240
- (F) Pedreira nº 4635



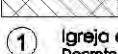
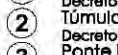
Recursos Agrícolas e Florestais

	RAN	Reserva Agrícola Nacional Decreto - Lei nº 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto - Lei nº 274/92, de 12 de Dezembro e pelo Decreto - Lei nº 278/95, de 25 de Outubro
	Povoamento de Sobreiros	Decreto - Lei nº 169/2001, de 25 de Maio, alterado pelo Decreto - Lei nº 155/2004, de 30 de Junho
	Arvoredo Classificado	Árvores de Interesse Público - Arvoredo da Quinta de Santo Inácio - Aviso nº 8326/2006, de 31 de Julho

Recursos Ecológicos

	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
	Limite da Reserva Natural Local do Estuário do Douro	Áreas Protegidas Regulamento nº 82/2009 de 12 de Fevereiro

Património Cultural

	Imóvel Classificado ou Em Vias de Classificação	
	Área Vedada à Construção	
	Zona de Protecção	Imóveis Classificados (MN, IIP) e em Vias de Classificação (IVC) Decreto - Lei nº 107/2001 de 08 de Setembro
	Zona Especial de Protecção	


- 1 Igreja e Claustro do Mosteiro da Serra do Pilar (MN) e Sala do Capítulo, Refeitório, Cozinha, Torre e Capela (IIP) - ZEP
Decreto de 16 de Junho de 1910; Portaria de 16 de Junho de 1949 e Decreto nº 25034, de 11 de Fevereiro de 1935
- 2 Túmulo de D. Rodrigo Sanches (MN) e Mosteiro de Grijó (Conjunto formado pela Igreja, Sacristia, Claustro e Cerca, com Chafariz) (IIP)
Decreto de 16 de Junho de 1910 e Decreto nº 28:536, de 22 de Março de 1938
- 3 Ponte D. Maria Pia (MN)
Decreto nº 28/82, de 26 de Fevereiro
- 4 Pedra de Audiência e Carvalho junto Existentes (IIP) - ZEP
Decreto nº 35:817, de 20 de Agosto de 1946 e Portaria de 04 de Setembro de 1947
- 5 Troço Existente do Aqueaduto da Serra do Pilar - Lugar de Sardão (Aqueaduto do Sardão) (IIP)
Decreto nº 35:817, de 20 de Agosto de 1946
- 6 Aqueaduto que Abastecia o Mosteiro de Grijó (Aqueaduto das Amoreiras/ Aqueaduto Murracezes) (IIP)
Decreto nº 735/74, de 21 de Dezembro
- 7 Paço do Campo Belo, incluindo a Capela e todo o seu conjunto circundante, nomeadamente os Jardins (IIP)
Decreto nº 129/77, de 29 de Setembro
- 8 Casa do Fojo (IIP)
Decreto nº 95/78, de 12 de Setembro
- 9 Ponte de D. Luís (IIP)
Decreto nº 28/82, de 26 de Fevereiro
- 10 Casa e Jardins da Família Barbot (IIP)
Decreto nº 28/82, de 26 de Fevereiro
- 11 Área do Castelo de Gaia (IIP)
Decreto nº 29/90, de 17 de Julho
- 12 Castro da Senhora da Saúde ou Monte Murado (IIP)
Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho
- 13 Igreja Paroquial de Santa Marinha (IIP)
Decreto nº 45/93, de 30 de Novembro
- 14 Antigo Convento Corpus Christi/Instituto do Bom Pastor (IVC)
Despacho de 09 de Agosto de 1995
- 15 Conjunto da Fábrica de Cerâmica das Devesas (incluindo núcleo fabril 1, núcleo fabril 2, Casa António Almeida da Costa (Creche e Jardim de Infância D. Emília Jesus Costa), Asilo António Almeida da Costa (Lar António Almeida da Costa)), Casas em Banda na Rua de Almeida Costa, Bairro dos Operários, Bairro dos Contramestres, Edifício na Rua Visconde das Devesas, nº 189 (Creche Emília de Jesus Costa), Edifícios no Gaveiro da Rua Conselheiro Veloso da Cruz e Rua de Almeida Costa (Conjunto Habitacional do Gaveiro Rua Conselheiro Veloso da Cruz e Rua de Almeida Costa) (IVC)
Despacho de 14 de Abril de 1999
- 16 Conjunto constituído pelos edifícios da «Clínica Heliântia» e «Sanatório Marítimo do Norte» (IVC)
Despacho de 04 de Janeiro de 2002
- 17 Mosteiro e Quinta dos Frades (Quinta de Nossa Senhora da Conceição) (IVC)
Despacho de 29 de Junho de 1976; Homologação IIP, de 14 de Fevereiro de 1980
- 18 Quinta de Baixa (Quinta das Condes de Paços de Vitorino) (IVC)
Despacho de 12 de Julho de 2006
- 19 Capela de S. Martinho (IVC)
Homologação IIP, de 23 de Julho de 1986
- 20 Escola Primária do Cedro (IVC)
Despacho nº 50/2004 - Pres., de 23 de Abril

Infraestruturas


Abastecimento de Água


 Limite da Área de Servidão da ADP | Área de Protecção da Conduta de Lagoa - Jovim
Despacho n.º 243/2001, de 08 de Janeiro

Drenagem de Águas Residuais

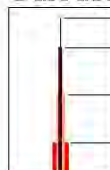
 Área de Servidão da AGEM | Redes Colectoras de Drenagem de Águas Residuais, Baças do Douro Nordeste
Despacho n.º 247/2003, de 07 de Janeiro; Despacho n.º 259/2003, de 08 de Janeiro

Linhas Eléctricas

 Linha de Alta Tensão | Linhas de Alta e de Muito Alta Tensão
Decreto - Lei n.º 43 335, de 19 de Novembro de 1960; Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro

 Linha de Muito Alta Tensão


Gasoduto

 Gasoduto

Área de Protecção ao Gasoduto dos 2 m. (Movimentação de terras a mais de 50 cm de profundidade) | 1º Escalão
Decreto - Lei n.º 8/2000, de 08 de Fevereiro
Aviso n.º 8752-B/2004, de 07 de Setembro; Aviso n.º 385-A/2006, de 13 de Janeiro

Área de Protecção ao Gasoduto dos 5 m. (Plantação de árvores)

Área de Protecção ao Gasoduto dos 10 m. (Futuras construções)

 Gasoduto

Área de Protecção ao Gasoduto dos 1 m. (Movimentação de terras a mais de 50 cm de profundidade) | 2º Escalão
Decreto - Lei n.º 8/2000, de 08 de Fevereiro
Decreto - Lei n.º 11/94, de 13 de Janeiro alterado pelo Decreto - Lei n.º 23/2003, de 04 de Fevereiro
Informação de TRANGÁS, a servidão constará de legislação a sair em breve

Área de Protecção ao Gasoduto dos 2 m. (Futuras construções)


Área de Protecção ao Gasoduto dos 2,5 m. (Plantação de árvores)


Oleoduto

 Oleoduto Ovar/Leixões | Matéria classificada "NATO Restricted"
(Traçado disponível nos serviços da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia) | Decreto - Lei n.º 152/94, de 26 de Maio


Rede Rodoviária Nacional e Regional


Vias do Plano Rodoviário - Zonas "non aedificandi"


 35 m ao eixo e nunca a menos de 15 m da zona - Edifícios | A 1/ IC 1 - N.º de Colmeiras (IC 23)/ Ponte da Arrábida (Norte)
70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial | A 1/ IC 2 - N.º de S.º Ovídeo (IC 2)/ Colmeiras (IC 1)
Decreto - Lei n.º 392-A/2007, de 27 de Dezembro


 35 m ao eixo e nunca a menos de 15 m da zona - Edifícios | A 44/ IC 23 - N.º de Colmeiras/ Ponte do Freixo
70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial | Decreto - Lei n.º 392-A/2007, de 27 de Dezembro


Plano de Alinhamento Especial (aprovado em 17 de Fevereiro de 2005 - E.P.) para o troço da A44/ IC23 entre o N.º de Barrosa e IP1


 50m ao eixo e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios | A 20/ IP 1 -Carvalhos (IC 2)/ Ponte do Freixo Sul (IP 1)
70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial | Decreto - Lei n.º 392-A/2007, de 27 de Dezembro


 40m do limite da plataforma e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios | A 1/ IC 2 - Carvalhos (IP 1)/ N.º de S.º Ovídeo
70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial | A 1/ IP 1 - Carvalhos (IC 2)/ Limite do Concelho
Decreto - Lei n.º 294/97, de 24 de Outubro

 40m do limite da plataforma e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios | A 44/ IC 1 - ER 1-18/ N.º de Colmeiras (IC 2)
70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial | A 29/ IC 1 - ER 1-18/ Limite do Concelho
Decreto - Lei n.º 67- A/2006, de 13 de Maio


 40m do limite da plataforma e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios | A 29/ ER 1-18 - Lanço IC 1/ IP 1
70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial | Decreto - Lei n.º 67- A/2006, de 13 de Maio

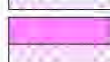
 20m ao eixo nunca a menos de 5m da zona | ER 222 - Vilar de Andorinho (IP 1)/ Canedo - Decreto - Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro

 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 | A41/ IC24 - Campo (A 4)/ Arganilhe (IC 2)
Decreto - Lei n.º 392-A/2007, de 27 de Dezembro
Estudo Prévio Aprovado na declaração n.º 356/2003, de 19 de Novembro


 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 n.º 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
50 m do limite da plataforma - Inst. Industrial | Decreto - Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro

 10 m do limite da plataforma - Edifícios | Variante à EN 109-2 - Covide/ Barragem de Crestuma
50 m do limite da plataforma - Inst. Industrial | Decreto - Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro


Rede Ferroviária

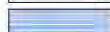
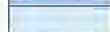
 Linha Férrea | Decreto Lei n.º 276/2003, de 04 de Novembro; Decreto Regulamentar n.º 36/83 de 04 de Maio

 Ligação Ferroviária de Alta Velocidade do Eixo Lisboa - Porto | medidas preventivas
Decreto Lei n.º 7/2008, de 27 de Março


Aeroportos

 Zona 3C | Serviço Aeronáutico do Aeroporto do Porto
 Zona 3D | Decreto Regulamentar n.º 7/83, de 03 de Fevereiro
 Zona 4D

 Zona 7 | Base Aeronaval do Norte de Portugal (Ovar)
Decreto n.º 42 049, de 26 de Dezembro de 1958

 Zona primária | Rádiofarol Locador de Santo Isidoro
 Zona secundária | Decreto Regulamentar n.º 40/93, de 23 de Novembro

Marcos Geodésicos


 Área de Protecção dos 15 m | Marcos Geodésicos
Decreto - Lei n.º 143/82, de 26 de Abril

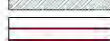
Equipamentos


Defesa Nacional

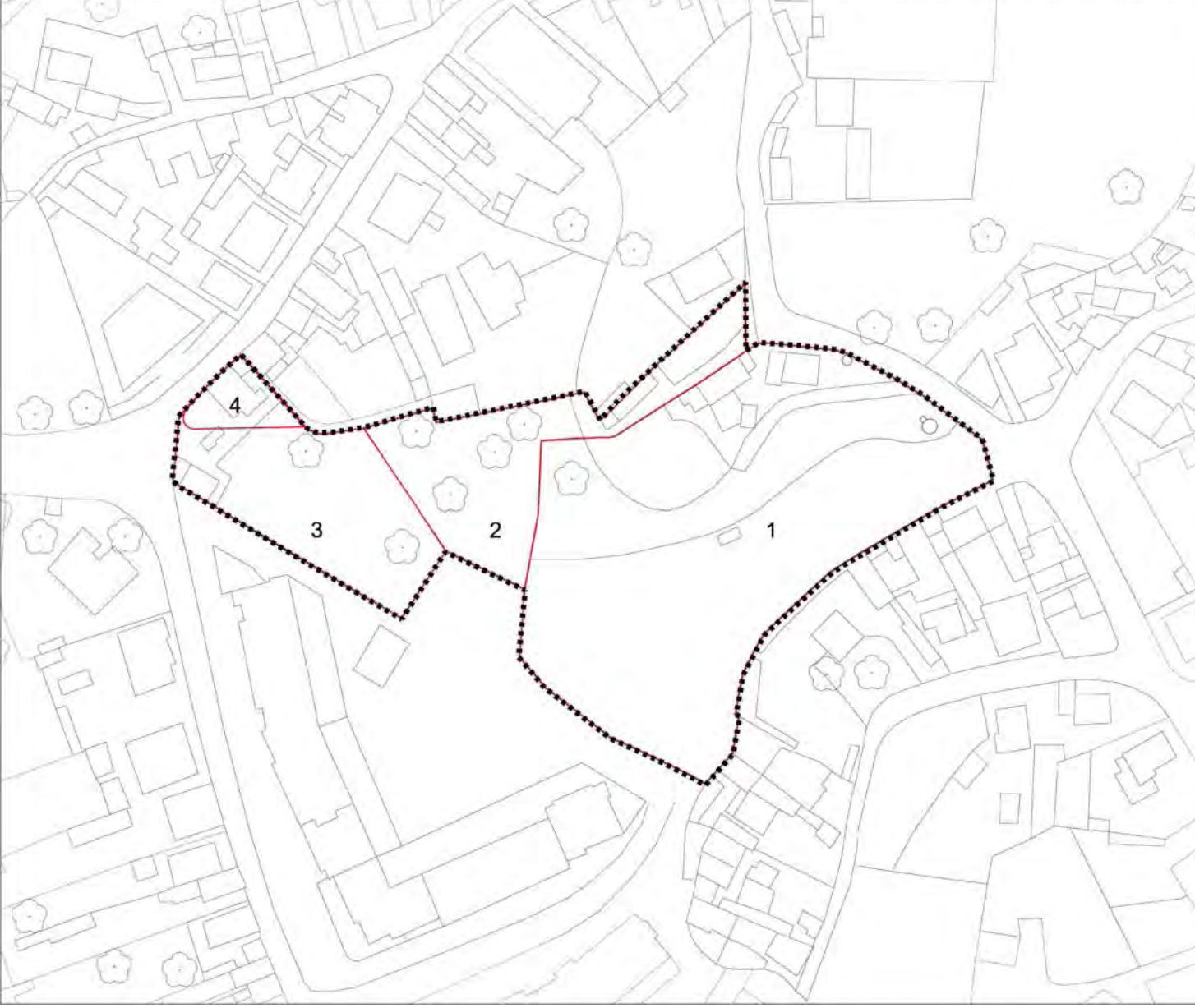
 Zona de Protecção e Instalação Militar | Área de Terreno junto ao Quartel da Serra do Pilar e Campo de Manobras
Decreto n.º 23/79, de 13 de Maio

Outras Servidões

 Área Entrepasto de Comércio do Vinho do porto | Decreto - Lei n.º 89/89, de 26 de Março

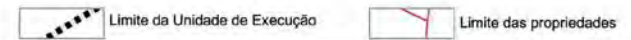
 Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística do Centro Histórico | Decreto Regulamentar n.º 54/97, de 19 de Dezembro

 Área de Jurisdição A.P.D.L. | Decreto - Lei n.º 335/98, de 03 de Novembro



Localização - escala 1:30 000

Identificação das propriedades	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Área registada (m ²)
		(registo predial)	(registo matricial)	
1	José Rangel da Costa	n.º 8295, fls25 livro B-22	U1359, R1520, R1521	9061,0
2	Alberto Cardoso Caldeira	n.º 2050/20050602	R1519	2563,6
3	Rui Manuel Tavares Poças	n.º 3814/20110810	U4592-P	2362,2
4	Rui Manuel Tavares Poças	n.º 2895/20091125	U439	422



Promotor
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

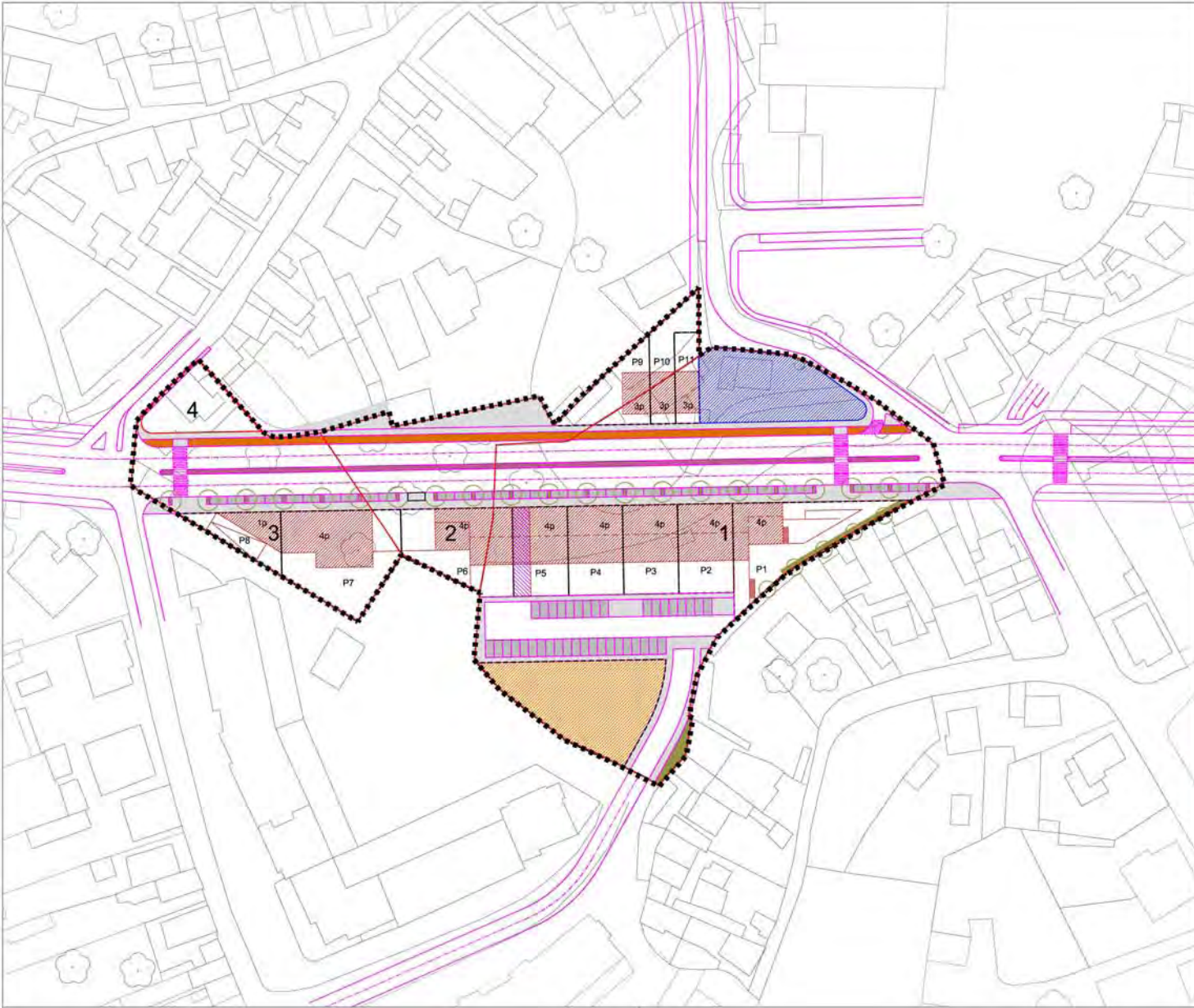
Designação
UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale 7

Localização
Freguesia da Madalena

Título do desenho
Planta Cadastral

Equipe
Fátima Laranjeira, Dr.ª | Conceição Fernandes, Dr.ª | Sérgio Estuante, Arq.º | Ricardo Tomás, Cda.



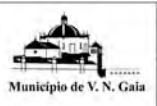


Identificação das propriedades	Área da propriedade original (m²)	Identificação dos proprietários
Propriedade 1	9 051,0	José Rangil da Costa
Propriedade 2	2 563,6	Alberto Cardoso Caldeira
Propriedade 3	2 362,2	Rui Tavares Poças
Propriedade 4	422,0	Rui Tavares Poças
Totais	14 408,8	

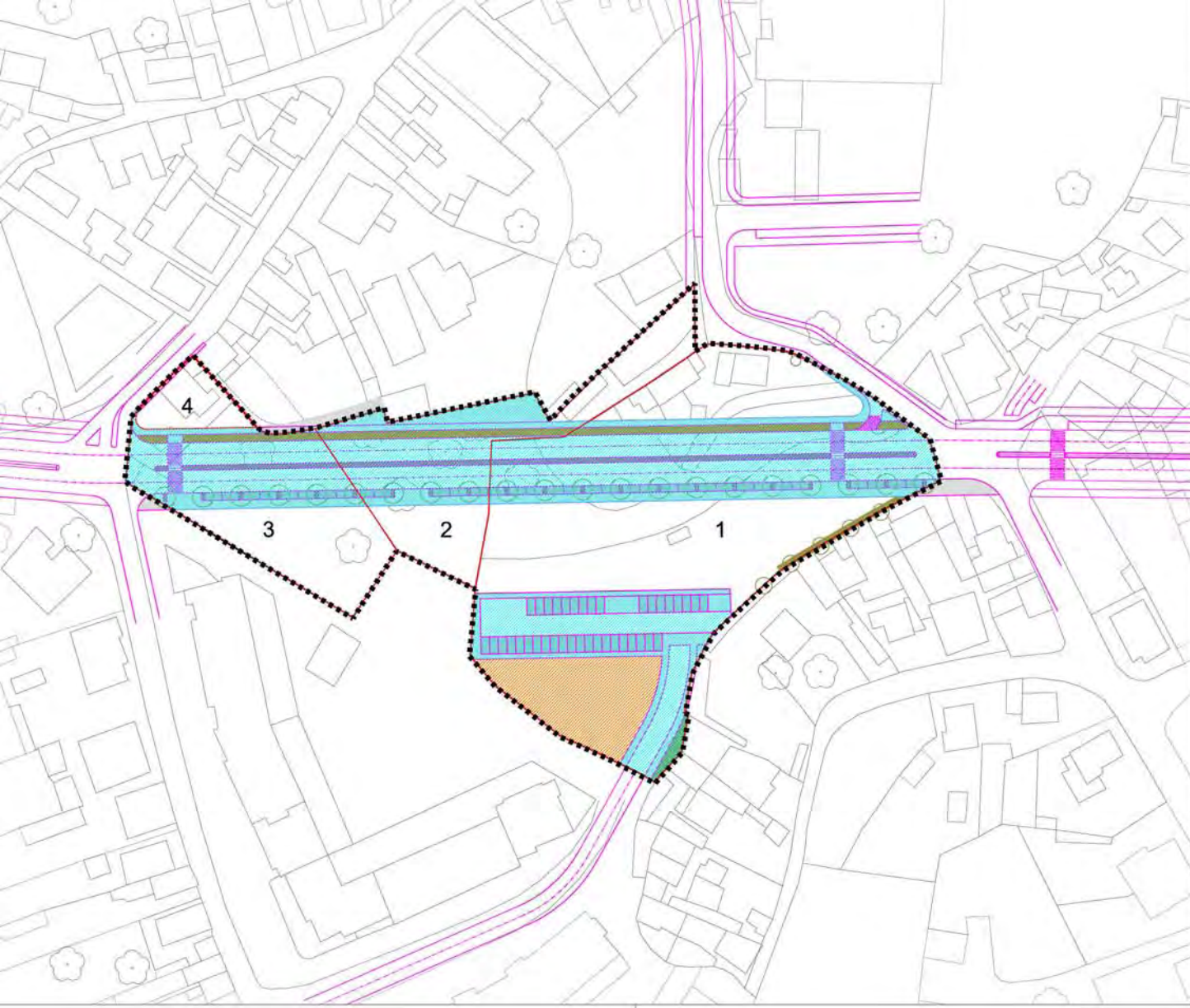
Parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes (m²)	Área de implantação (m²)	n.º de pisos		Área Bruta de Construção-Abc (m²)		
			> cota de soleira	< cota de soleira	Multifamiliar	Unifamiliar	Comércio
P1	801	194	hab - 4p	garag - 2p	1 010		
P2	413	264	hab - 4p	garag - 2p	1 312		
P3	413	264	hab - 4p	garag - 2p	1 312		
P4	413	264	hab - 4p	garag - 2p	1 312		
P5	413	264	hab - 4p	garag - 2p	1 230		
P6	683	326	hab - 4p	garag - 2p	1 584		
P7	857	391	hab - 4p	garag - 1p	1 565		
P8	285	111	serv. 1p	garag - 1p			111
P9	384	96	hab - 3p	-			288
P10	287	87	hab - 3p	-			209
P11	187	84	hab - 3p	-			209
total	5 136	2 345			9 323	706	111
Sub-total						10 029	111
Total						10 140	

Propriedades	Áreas de cedência ao domínio municipal (Aap.clt) m²			
	Nova Avenida	arruamento de acesso ao equipamento	equipamento social	Total
1	2 488	1 792	1 017	5 297
2	1 454,6	-	-	1 454,6
3	1 276,2	-	-	1 276,2
Totais	5 218,8	1 792	1 017	8 027,8

Identificação das propriedades	Área da propriedade original (m²)	Área da parcela sobranje (m²)	Aceros de extremas (m²)		Área da propriedade afectada a Operação de reparcelamento (m²)	Áreas das parcelas resultantes (m²)	Áreas de cedência ao domínio municipal (m²)
			Área a anexar (+)	Área a disanexar (-)			
Propriedade 1	9 051	623	260	274	8 224	2 927	5 297
Propriedade 2	2 563,6	-	274	316	2 521,6	1 067	1 454,6
Propriedade 3	2 362,2	-	56	-	2 418,2	1 142	1 276,2
Propriedade 4	422	-	-	-	-	-	-
Totais	14 408,8	623	590	590	13 163,8	6 136	8 027,8



Promotor: **Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia**
 Designação: **UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale 8**
 Localização: **Freguesia da Madalena**
 Título do desenho: **Planta de síntese**
 Data: **Setembro 2011**
 Escala: **1:1000**
 Equipa: **Fátima Laranjeira, Dr.ª | Conceição Fernandes, Dr.ª | Sérgio Estuárcia, Arq.ª | Ricardo Tomé, Des.**



Propriedades	Áreas de cedência ao domínio municipal (Aap.ct) m ²			
	Nova Avenida	arruamento de acesso ao equipamento	equipamento social	Total
1	2 488	1 792	1 017	5 297
2	1 454,6	-	-	1 454,6
3	1 276,2	-	-	1 276,2
Totais	5 218,8	1 792	1 017	8 027,8

A ceder para Nova Avenida
 A ceder para Arruamento de acesso
 A ceder para Equipamento

Limite da Unidade de Execução
 Limite de propriedade



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale

Localização

Freguesia da Madalena

Título do desenho

Planta de cedências

Equipa

Fátima Laranjeira, Dr.*

Conceição Fernandes, Dr.*

Sergio Estufante, Arq.*

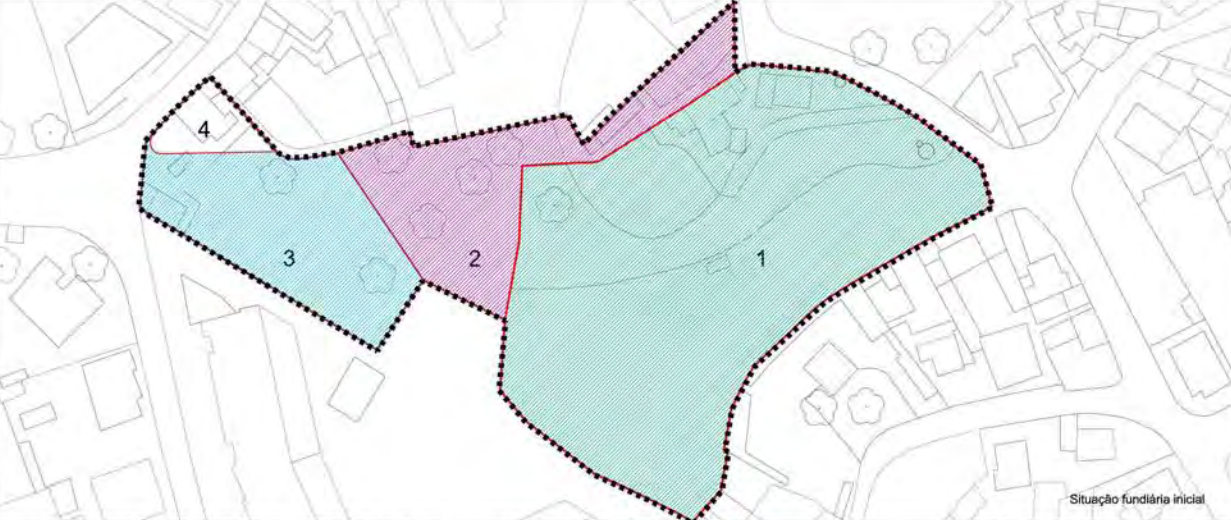
Ricardo Tomás, Des.



Data
Setembro 2011

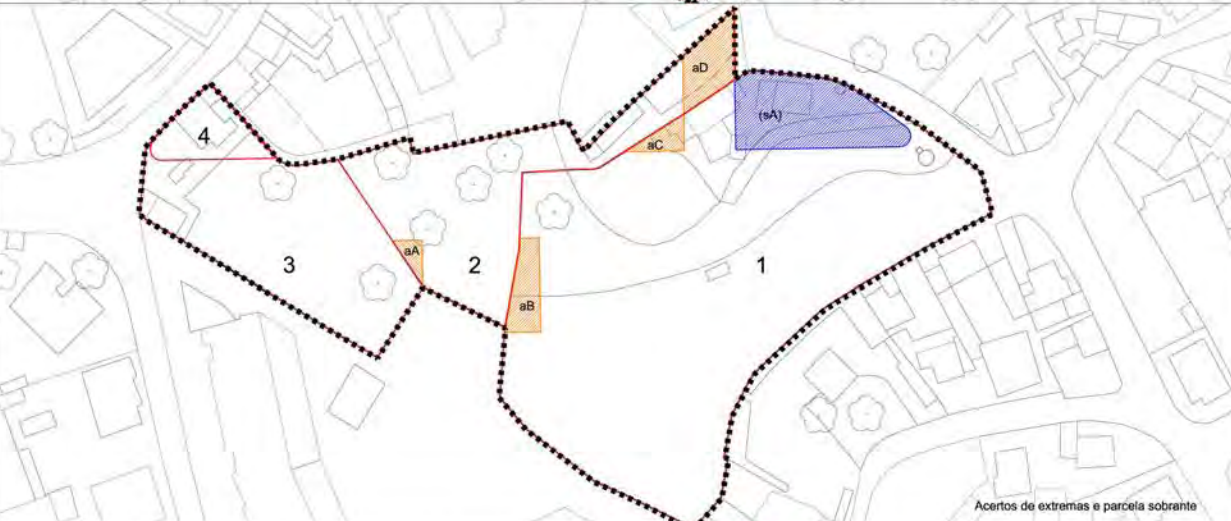
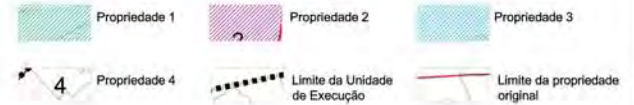
Escala
1:1000

Av. Rep. até ao Mar



Situação fundiária inicial

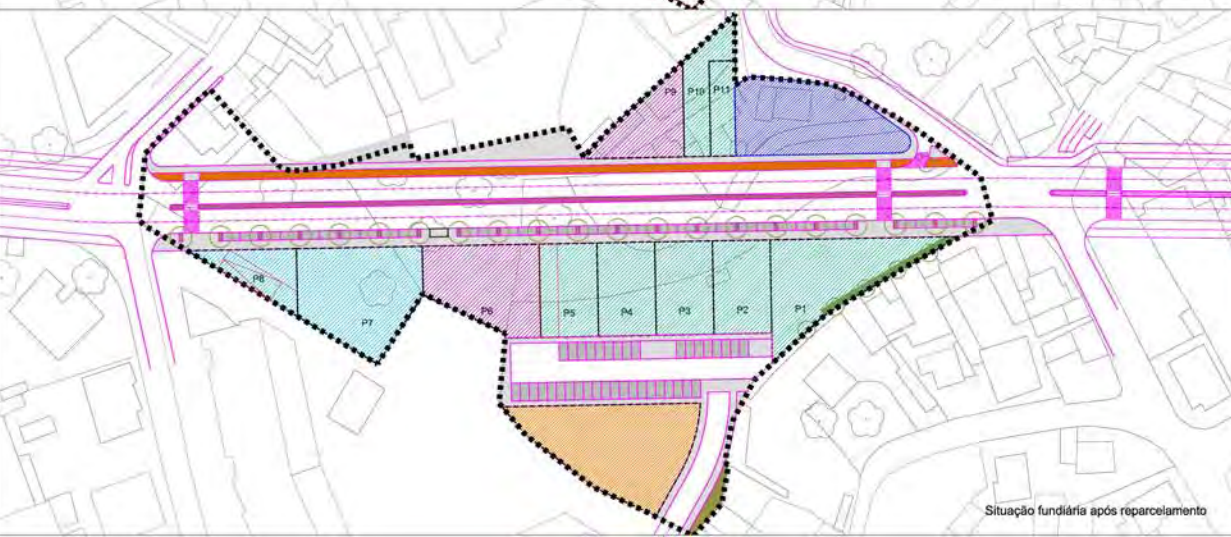
Identificação das propriedades	Área da propriedade original (m²)	Identificação dos proprietários
Propriedade 1	9.061,0	José Rangel de Costa
Propriedade 2	2.563,6	Alberto Cardoso Caldeira
Propriedade 3	2.362,2	Rui Tavares Poças
Propriedade 4	422,0	Rui Tavares Poças
Totais	14.408,8	



Acertos de extremas e parcela sobrante

	áreas (m²)	ref. planta
proprietário 2 cede ao proprietário 3	56	(aA)
proprietário 1 cede ao proprietário 2	191	(aB)
	83	(aC)
sub-total	274	
proprietário 2 cede ao proprietário 1	260	(aD)

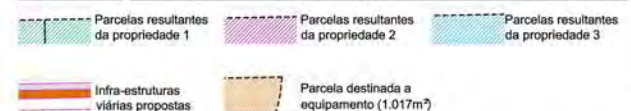
Identificação da parcela sobrante	Área da parcela sobrante (m²)
(sA)	823




Situação fundiária após reparcelamento

Parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes (m²)
P1	801
P2	413
P3	413
P4	413
P5	413
P6	663
P7	857
P8	285
P9	344
P10	287
P11	187
Total	5.136

Identificação das propriedades	Área da propriedade original (m²)	Área da parcela sobrante (m²)	Acertos de extremas (m²)		Área da propriedade afectada à Operação de reparcelamento (m²)	Áreas das parcelas resultantes (m²)	Áreas de cedência ao domínio municipal (m²)
			Área a anexar (+)	Área a desanexar (-)			
Propriedade 1	9.061	823	260	274	8.224	2.927	5.297
Propriedade 2	2.563,6	-	274	316	2.521,6	1.067	1.454,6
Propriedade 3	2.362,2	-	56	-	2.418,2	1.142	1.276,2
Propriedade 4	422	-	-	-	-	-	-
Totais	14.408,8	823	590	590	13.163,8	5.136	8.027,8






Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação: **UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale 10**

Localização: **Freguesia da Madalena**

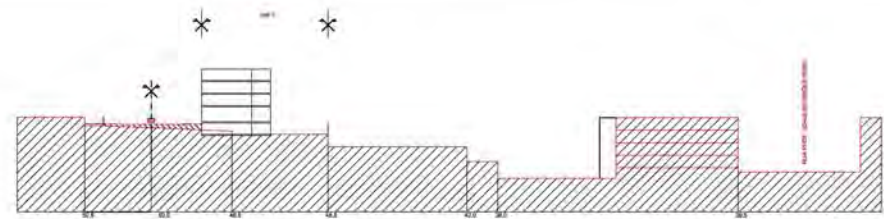
Título do desenho: **Planta de reparcelamento**

Escala: **1:1000**

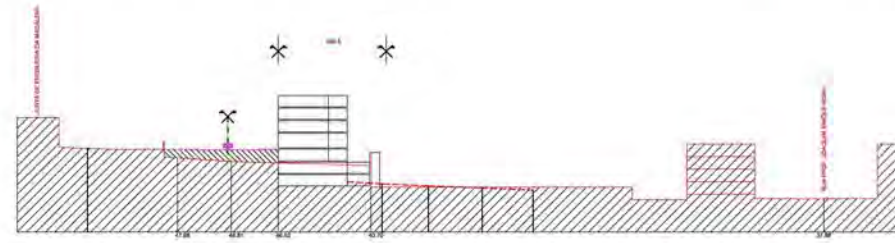


Av. Rep. até ao Mar

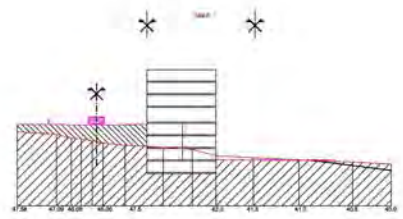
Fátima Laranjeira, D.º 7 | Conceição Fernandes, D.º 7 | Sérgio Estrelante, Eng.º | Ricardo Tomé, Des.



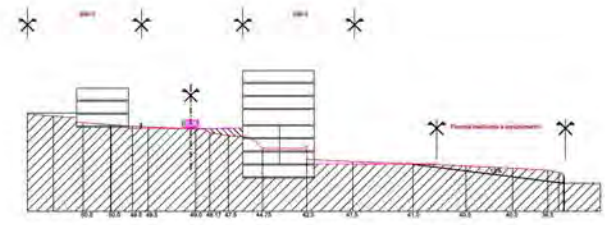
Perfil AA



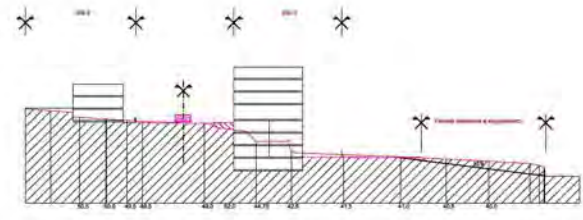
Perfil BB



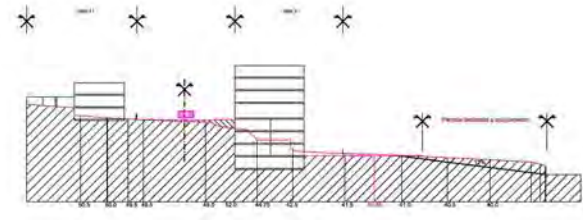
Perfil JJ



Perfil II



Perfil CC



Perfil DD



Município de V. N. Gaia

<p>Proteitor</p> <p>Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia</p> <p>Designação</p> <p>UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale</p> <p>Localização</p> <p>Freguesia da Madalena</p> <p>Título do desenho</p> <p>Perfis</p>	<p>Data</p> <p>Maio 2011</p> <p>Escala</p> <p>1/1000</p>
---	--

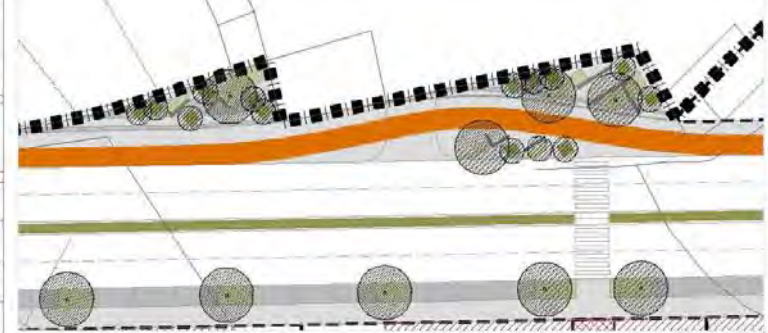
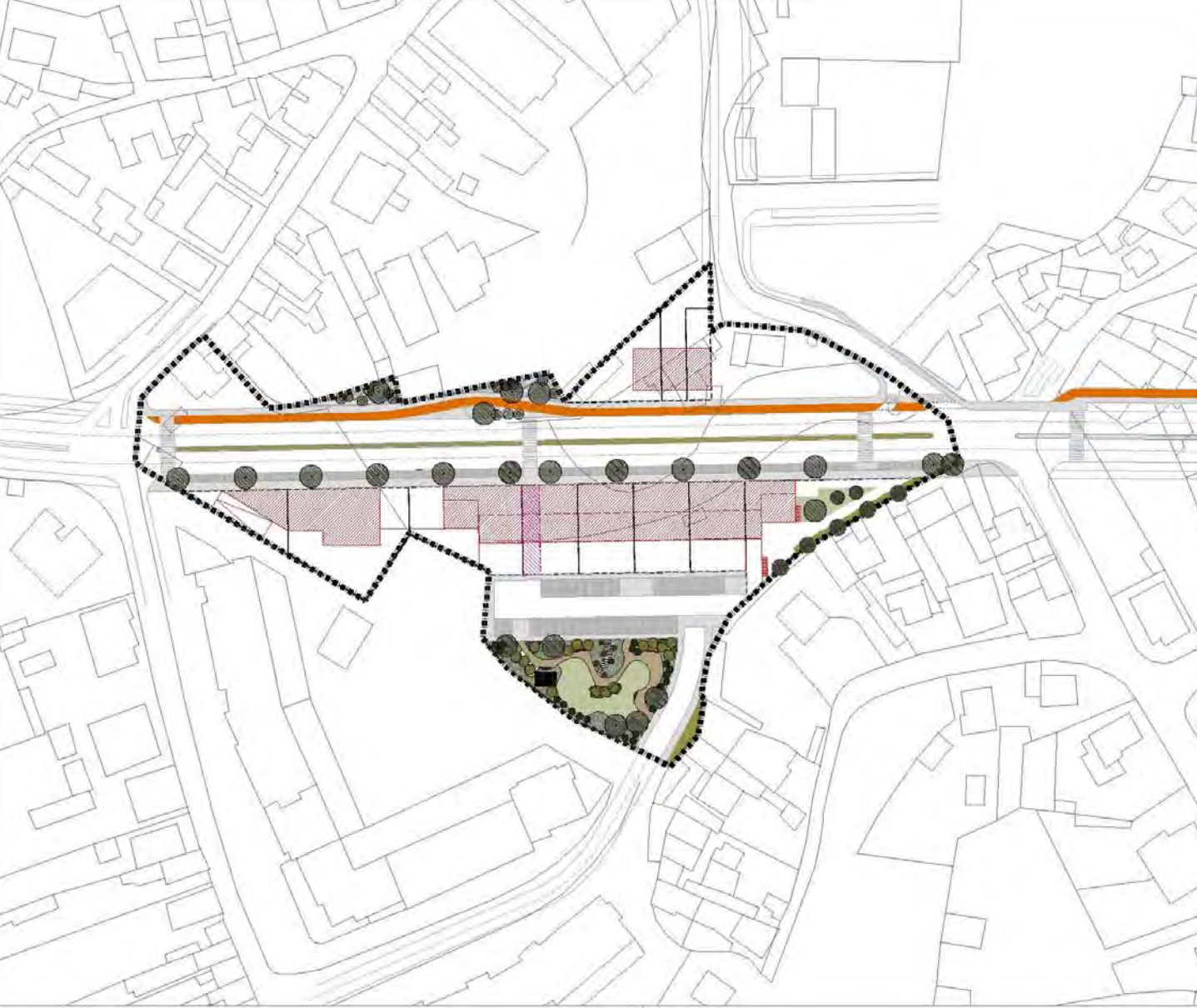
Av. Rep. até ao Mar

Fátima Laranjeira, Dr.^a | Conselho Municipal de Urbanismo | Sérgio Estabente, Arq.^o | Rita Torres, Ges



11

Este documento é propriedade da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e não pode ser reproduzido, arquivado ou copiado no todo ou em parte, sem a autorização expressa. Reservados todos os direitos para a legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 63/85 de 14 de Março)



- | | | | | | |
|--|--|--|-------------------------------|--|----------------------------|
| | Estacionamento | | Passeio | | Ciclovia |
| | Bancos de estadia | | Árvores em calçada com grelha | | Prado florido de corte |
| | Árvores em calçada com revestimento de prado | | Percurso saibro | | Prado alto |
| | Espigueiro recuperado | | Sub-arbustos | | Vegetação de enquadramento |

Município de V. N. Gaia		Promotor Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	12
Designação UE da envolvente à Avenida até ao Mar - Rua das Bocas / Largo do Vale		Data Maio 2011	
Localização Freguesia da Madalena		Escala 1:1000	
Título do desenho Arranjo de espaços exteriores - princípios orientadores			
Escala Patrícia Lencina, D.ª	Escala Cláudia da Fonseca, D.ª	Escala Sérgio Estabanas, A.º	Escala Tiago Costa, A.º
Av. Rep. até ao Mar		Escala Raquel Pereira, A.º	

Este documento é propriedade da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia. É proibida a sua reprodução, total ou parcialmente, sem a autorização expressa. Reservados todos os direitos.