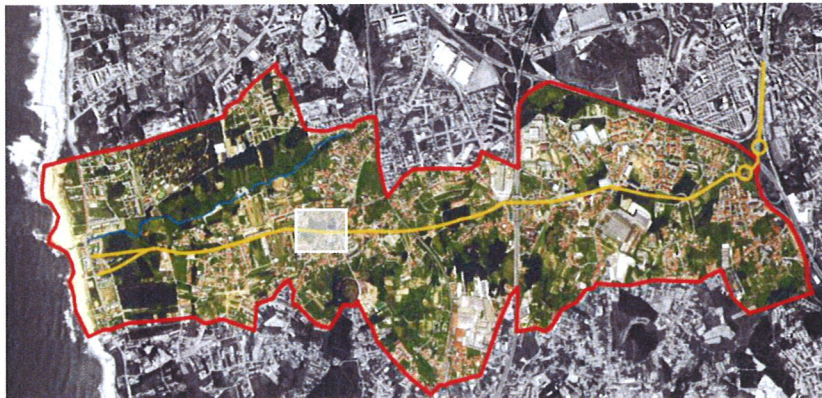




# UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA

Freguesia da Madalena



Junho 2017

## EQUIPA TÉCNICA

Fátima Laranjeira	Urbanismo
Conceição Fernandes	Urbanismo
Paula Rua	Apoio Administrativo
João Mota e Silva	Engenharia Civil

## ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
DADOS GERAIS.....	3
1. NOTA PRÉVIA .....	4
2. ALTERAÇÃO À UNIDADE DE EXECUÇÃO E OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO.....	5
3. ANTECEDENTES E FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	8
4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	15
5. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS .....	17
5.1 ALVARÁ DE LOTEAMENTO (COM ADITAMENTO APROVADO).....	19
6. ACERTOS DE ESTREMAS.....	22
7. SOLUÇÃO URBANÍSTICA.....	24
8. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO .....	27
9. SISTEMA DE EXECUÇÃO .....	31
9.1 PRÉDIOS SUJEITOS AO MECANISMO DE PEREQUAÇÃO.....	32
9.2 PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS .....	32
9.2.1 ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO (IMU) .....	33
9.3 PEREQUAÇÃO DE ENCARGOS .....	34
9.3.1 CEDÊNCIAS PARA ÁREAS DE APOIO COLETIVO .....	34
9.3.2 REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO .....	36
9.4 AVALIAÇÃO DOS ENCARGOS MUNICIPAIS.....	37
DOCUMENTOS DE APOIO .....	38
ÍNDICE DOS ANEXOS E PEÇAS DESENHADAS.....	38

## DADOS GERAIS

<b>Localização</b>	Área central da freguesia da Madalena
<b>Área da Unidade de Execução</b>	12.363 m <sup>2</sup>
<b>Área da Operação de Reparcelamento</b>	7.930 m <sup>2</sup>
<b>Proprietários integrados na Unidade de Execução</b>	Município (domínio municipal) + 4 proprietários
<b>Proprietários integrados na Operação de Reparcelamento</b>	Município (domínio municipal) + 2 proprietários
<b>Enquadramento no PDM</b>	<p><i>PLANTA DE ORDENAMENTO</i></p> <p><b>Carta de Qualificação do Solo</b> Solo Urbano - área de expansão urbana de tipologia mista, tipo II (índice de construção máximo - 0,8)</p> <p><b>Carta de Execução do Plano</b> - UOPG – MD4, Área envolvente à VL3</p> <p><i>PLANTA DE CONDICIONANTES</i> - sem condicionantes</p>

<b>Área bruta de construção máxima</b>	6.084 m <sup>2</sup>
<b>Índice máximo de construção</b>	0,80
<b>Número máximo de pisos</b>	5
<b>Áreas de cedência ao Domínio Municipal</b>	
Domínio privado municipal	299 m <sup>2</sup>
Domínio público municipal (troço da avenida, ciclovia, estacionamento e passeios)	3.677 m <sup>2</sup>
TOTAL	3.976 m <sup>2</sup>
<b>Extensão do troço da Avenida até ao Mar</b>	170 metros



## 1. NOTA PRÉVIA

A versão final da Unidade de Execução da área envolvente à Avenida até ao Mar, troço entre o Largo da Cabine e Rua da Lavoura e da respetiva Operação de Reparcelamento foram aprovadas na reunião de Câmara pública realizada em 24-04-2013, depois de terem sido submetidas a discussão pública entre 25 de setembro e 25 de outubro de 2012.

Decorridos 4 anos após a aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento, o Contrato de Desenvolvimento Urbano subjacente a este processo não foi celebrado entre a Câmara e os proprietários envolvidos devido à impossibilidade de se estabelecer um prazo em que a Câmara se comprometesse a realizar as obras e, por isso, a Operação de Reparcelamento aprovada também não foi efetivada.

Tendo surgido recentemente a possibilidade de financiar um troço da Avenida até ao Mar no âmbito de candidatura ao Portugal 2020 relativa a ações integradas no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU, foi decidido retomar a presente Unidade de Execução para concretizar a respetiva Operação de Reparcelamento, no sentido de obter a cedência sem encargos para o Município das parcelas de terreno necessárias para a execução deste troço da Avenida até ao Mar.

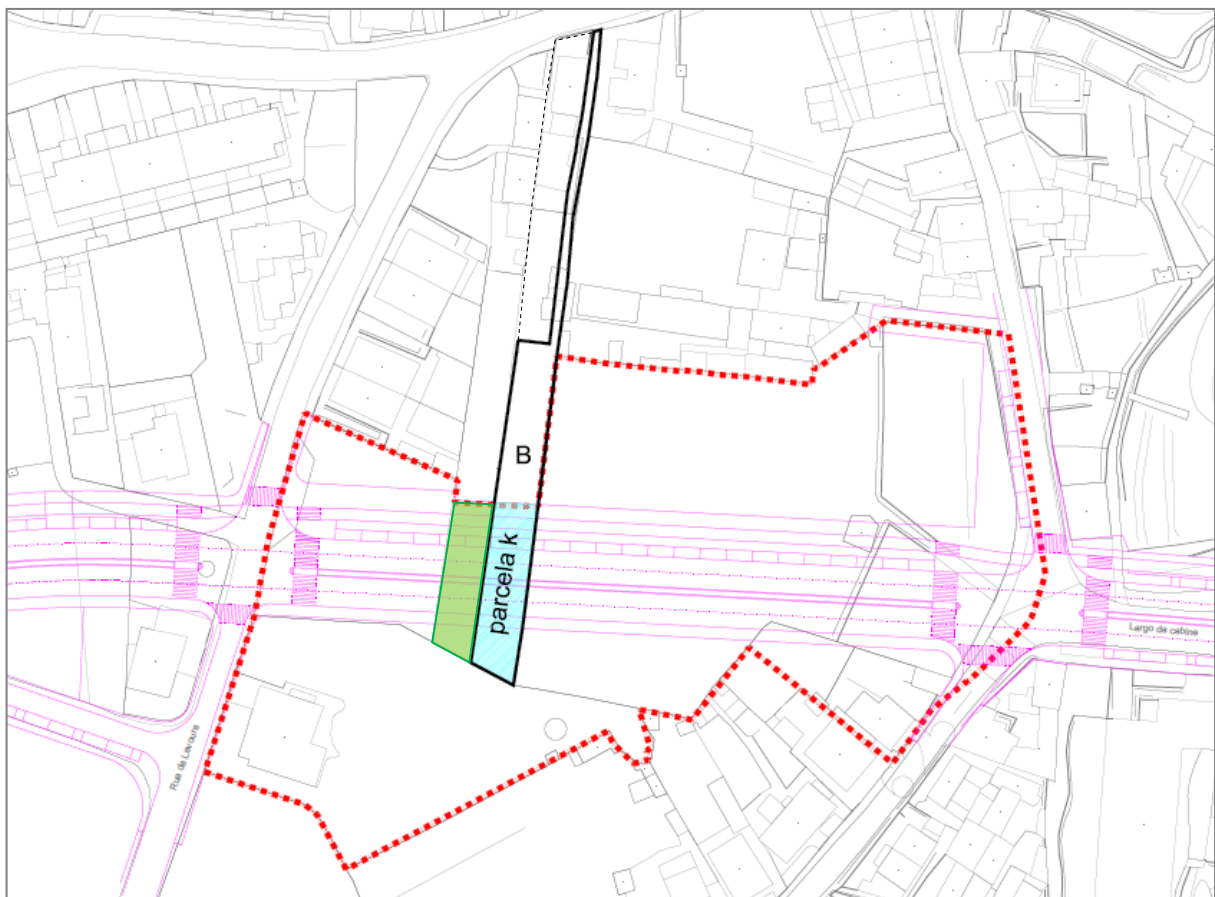
Os proprietários envolvidos foram de novo contactados, tendo-se verificado alterações nas suas intenções, pelo que a Unidade de Execução e a Operação de Reparcelamento foram redelimitadas, visto que o número de proprietários envolvidos foi reduzido e a solução urbanística foi retificada por forma a tornar-se mais flexível e responder à dinâmica do mercado, conforme se explicitará adiante.

De referir que a presente versão da 'Unidade de Execução para a área envolvente à Avenida até ao Mar, troço entre o Largo da Cabine e a Rua da Lavoura', mantém como principais objetivos, designadamente a execução do troço da Avenida (com cerca de 170 metros) e a estruturação urbana dos terrenos adjacentes, não diferindo no essencial da versão aprovada pela Câmara e submetida a discussão pública.

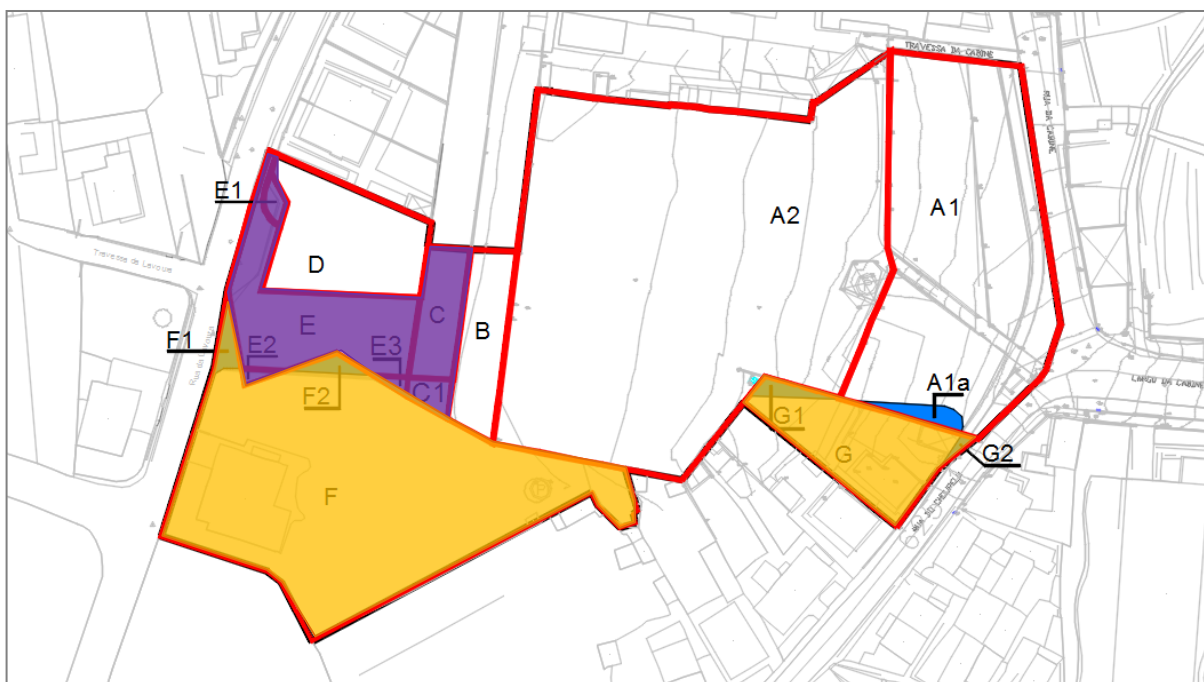
## 2. ALTERAÇÃO À UNIDADE DE EXECUÇÃO E OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO

As alterações introduzidas na Unidade de Execução e na respetiva Operação de Reparcelamento aprovadas pela Câmara em 24-04-2013 resultam das seguintes circunstâncias:

- a) Apesar de no início deste processo a posição de todos os proprietários que nos foi transmitida era que estavam de acordo com a solução prevista na proposta de Unidade de Execução, verificou-se recentemente, relativamente a um dos terrenos abrangidos (prédio B), não existir acordo de todos os herdeiros para se chegar a um consenso, não tendo restado alternativa a não ser o desenvolvimento de um processo de expropriação da parcela K (indicada na imagem seguinte) necessária para a execução do troço da Avenida até ao Mar naquele terreno;
- b) Da integração recente de uma parcela de terreno no domínio privado municipal (indicada a verde na imagem seguinte), realizada por escritura a favor do Município em 08-03-2017, na sequência do processo de licenciamento com referência PL 4867/15;



- c) Da redelimitação da Operação de Reparcimento no sentido de simplificar o procedimento subsequente do registo dos novos lotes/parcelas. Ou seja:
- foram excluídas duas parcelas já integradas no domínio municipal (uma decorrente do processo de licenciamento nº 4867/15 e outra no âmbito do loteamento com alvará 35/89 com respetivo aditamento) uma vez que serão destinadas ao fim para que foram anteriormente cedidas - execução do troço da Avenida (área delimitada a lilás na imagem seguinte);
  - foram também excluídos dois prédios que possuem edifícios a manter, por estarem em causa apenas pequenos acertos de extremas que se resolverão paralelamente à presente Unidade de Execução, mas fora do âmbito da Operação de Reparcimento – área delimitada a cor laranja na imagem seguinte e na planta 11 em anexo.
- d) Da entrada em vigor do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que introduziu algumas alterações nos procedimentos das Unidades de Execução, nomeadamente no que se refere aos efeitos das Operações de Reparcimento e à designação do ‘Contrato de Desenvolvimento Urbano’ que passa a designar-se por ‘Contrato de Urbanização’.



As circunstâncias referidas acima originaram alterações:

1. Em todas as peças desenhadas, em resultado da redelimitação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento – conforme imagem seguinte;
2. No número de lotes resultantes na sequência da exclusão de dois prédios;
3. No **Contrato de Urbanização**, devido à exclusão de proprietários que não integram agora a Unidade de Execução, e com a atualização dos direitos e obrigações das partes envolvidas.
4. No presente relatório da Unidade de Execução, que consequentemente foi alterado por forma a compatibilizar-se com o exposto acima.



**A preto** – novo limite da Unidade de Execução, com área de 12.363m<sup>2</sup>

**A verde** – novo limite da Operação de Reparcelamento, com área de 7.930m<sup>2</sup>


### 3. ANTECEDENTES E FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A ‘Avenida da República até ao Mar’, adiante designada por **Avenida até ao Mar**, é referenciada no 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”.

Inicialmente pretendia-se com este eixo ligar o centro da freguesia da Madalena à orla costeira. Com o processo de revisão do PDM, o seu traçado é 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 – *imagem seguinte e Planta 1 em anexo.*



Eixo estruturante indicado na planta de Ordenamento do PDM (a amarelo), ligando o nó de S.to Ovídio à Orla Costeira<sup>1</sup>

 Localização da Unidade de Execução

Antes da entrada em vigor do PDM em 2009 foram desenvolvidos alguns estudos parciais sobre o traçado e o perfil transversal deste eixo viário com vista à sua execução. Por exemplo em 2007, antevedendo-se o efeito estruturante e catalisador desta via sobre o território municipal atravessado, foi solicitado à Parquexpo, S.A. um Estudo de Enquadramento Estratégico referenciado como ‘Avenida da República: do rio até ao mar’<sup>2</sup>, que previa ao longo do traçado deste eixo estruturante o prolongamento da linha de Metro desde Santo Ovídio até à orla costeira.

<sup>1</sup> Informação adicional disponível no site do Município

<sup>2</sup> 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 AIS&A – António José Sá & Associados, L.da, disponível no site do Município

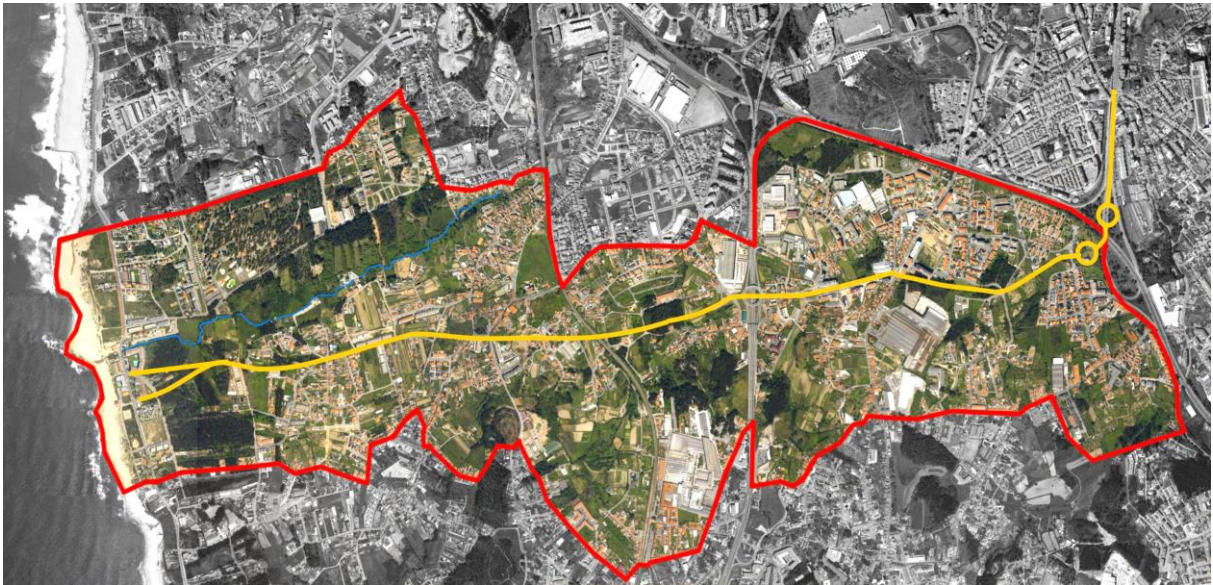


Baseado nos princípios definidos no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), que apontam para a consolidação das áreas urbanas, reforço da centralidade e desenvolvimento de redes de infraestruturas de suporte à acessibilidade e à mobilidade, este Estudo de Enquadramento Estratégico 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 Avenida até ao Mar é dos projetos 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.

Em 2009 foi criado o Projeto Municipal *'Avenida da República até ao Mar'* (ver imagem 2 abaixo), cuja equipa 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.

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

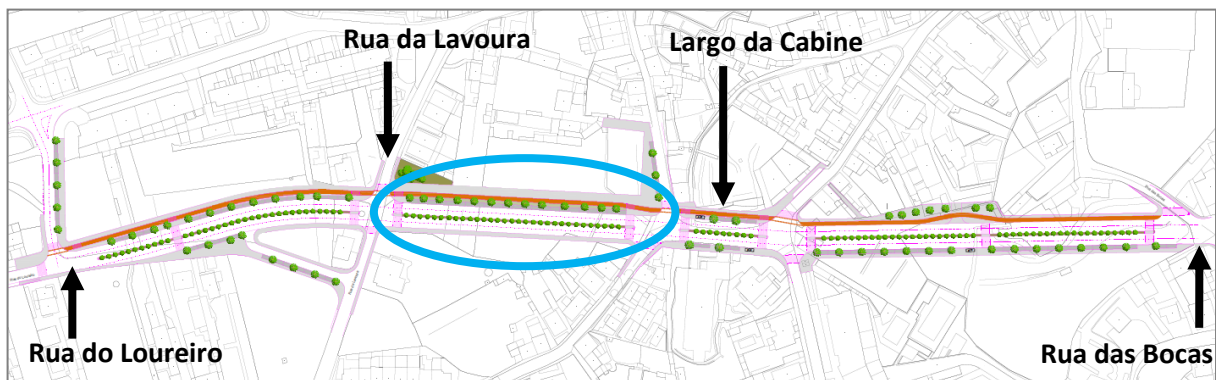




Área de intervenção do Projeto Municipal, com cerca de 600 hectares, com o traçado da Avenida até ao Mar (a cor de laranja), desde o nó de S.to Ovídio até à Orla Costeira<sup>3</sup>

Na sequência dos trabalhos desenvolvidos no âmbito do Projeto Municipal, foi aprovado pela Câmara em 02-11-2011 o traçado e o perfil transversal tipo da Avenida da República até ao Mar (deste o nó de Santo Ovídio até à Orla Costeira), cuja proposta, acompanhada da respetiva fundamentação técnica e de enquadramento nas estratégias de planeamento municipal, apresenta um espaço canal marcadamente urbano, com perfil transversal-tipo de 26 metros.

Entretanto em 05-06-2017 foi aprovado pela Câmara o projeto de execução do troço da Avenida até ao Mar entre a Rua das Bocas e a Rua do Loureiro, situado imediatamente a nascente do troço da Avenida incluído na presente Unidade de Execução (ver imagem a baixo, a cor azul).



Extrato da planta geral do projeto aprovado pela Câmara em 05-06-2017. A azul troço correspondente à presente Unidade de Execução

<sup>3</sup> Informação adicional disponível no site do Município

A aprovação inicial do traçado global da Avenida até ao Mar e mais recentemente a aprovação do projeto de Execução deste troço da Avenida vêm enquadrar e reforçar a intervenção urbanística em curso **nas opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território**, uma vez que estas devem ser estabelecidas pela Câmara Municipal.

Com o decorrer deste trabalho deu-se prioridade aos troços da via estruturante que irão servir a zona central da freguesia da Madalena, por se tratar de uma área muito congestionada em termos de trânsito e com escassas alternativas de mobilidade. Neste sentido, foi decidido inicialmente promover a execução do primeiro troço desta Avenida até ao Mar (entre a Rua das Bocas e Largo da Cabine), tendo sido aprovada em Reunião de Câmara de 28-09-2011 a respetiva Unidade de Execução e Operação de Reparcelamento. Para este troço o projeto de execução da nova via e do arruamento de acesso ao futuro equipamento encontram-se concluídos.

Os trabalhos preparatórios (execução dos muros de suporte e terraplanagens) correspondentes à 1ª fase da obra já foram realizados, encontrando-se esta empreitada em fase de conclusão – ver fotos seguintes.



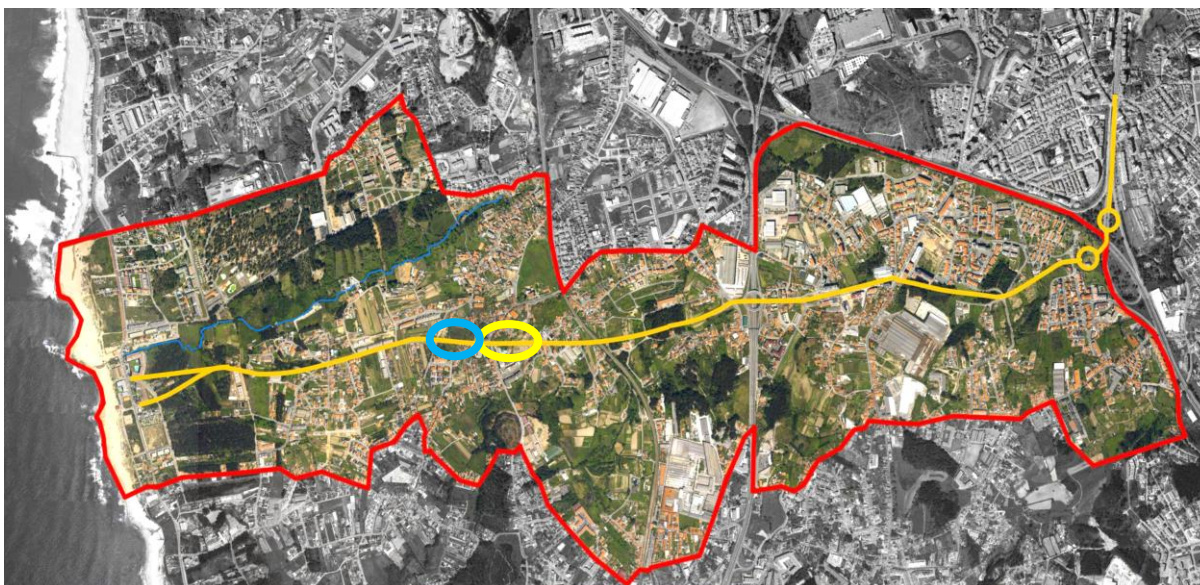
Largo da Cabine – Rua das Bocas (sentido O-E)



Rua das Bocas - Largo da Cabine (sentido E-O)

A proposta de elaboração da Unidade de Execução que agora se apresenta corresponde ao troço da Avenida até ao Mar entre o Largo da Cabine e a Rua da Lavoura, na continuidade para poente do troço que foi anteriormente aprovado e em obra, conforme imagem seguinte.





Traçado da Avenida até ao Mar na área do Projeto Municipal e localização das Unidade de Execução



presente Unidade de Execução



Unidade de Execução já aprovada, com obra em curso

Na sequência de várias reuniões de concertação com os seis proprietários inicialmente envolvidos na execução do troço Largo da Cabine – Rua da Lavoura, elaborou-se uma proposta de solução urbanística de conjunto para a área de intervenção consubstanciada na Unidade de Execução e na Operação de Reparcelamento respetiva, ambas submetidas a discussão pública e aprovadas pela Câmara em 24-04-2013.

As alterações agora introduzidas à presente Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcelamento resultam das circunstâncias acima discriminadas no ponto 2 do presente relatório.

A atual solução urbanística, que reúne o consenso dos proprietários envolvidos, encontra-se devidamente enquadrada com as disposições do PDM em vigor e com os termos de referência da respetiva UOPG, estabelecendo nomeadamente:

- a estrutura urbana e morfo-tipológica,
- o polígono de implantação de referência dos futuros edifícios,
- a área bruta de construção máxima prevista para cada um dos novos lotes,
- o reparcelamento dos prédios e as áreas de cedência ao domínio municipal para espaços de utilização coletiva, designadamente a necessária para a construção da Avenida até ao Mar.

Para a execução desta intervenção foi adotada uma **Unidade de Execução por Cooperação**, adiante abreviada por Unidade de Execução, com base nos artigos 146º a 150º do RJGT<sup>4</sup>.

Segundo o artigo 150º deste Regime Jurídico, no sistema de Cooperação a iniciativa de execução “... pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.”

A adoção do Sistema de Cooperação fundamenta-se no evidente interesse público desta operação urbanística, porque permite:

- Dar continuidade à construção da Avenida até ao Mar, no seguimento da unidade de execução já aprovada e da obra entretanto já iniciada;
- Candidatar o financiamento da execução deste troço da Avenida até ao Mar ao Portugal 2020 no âmbito de uma das ações integradas no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU, no eixo mobilidade urbana sustentável;
- Garantir uma adequada estruturação urbana das áreas adjacentes à via, ao englobar uma solução urbanística de conjunto para as propriedades envolvidas;
- Contribuir para a concretização de objetivos de carácter estruturante no ordenamento do território e catalisadores do desenvolvimento concelhio. Ou seja, o desenvolvimento da presente Unidade de Execução, nestes termos, concorre para a materialização dos objetivos referidos na respetiva UOPG, designadamente “*executar a via de ligação (VL3) ... e reestruturar as áreas adjacentes à via, reformulando os acessos de ligação entre estas e a via proposta*”.

O instrumento adotado para a concretização desta Unidade de Execução é o **reparcelamento**, com a celebração, no final do processo, de um Contrato de Urbanização, cuja minuta segue em anexo.

Em síntese, a execução desta Unidade de Execução é de iniciativa municipal, em regime de **Cooperação** com os proprietários diretamente envolvidos na operação urbanística.

Dada a pertinência da execução deste eixo estruturante e a possibilidade do seu co-financiamento, propõe-se que o Município assuma a responsabilidade da construção do troço da Avenida até ao Mar e das infraestruturas gerais respetivas, contribuindo os proprietários dos terrenos envolvidos com os

<sup>4</sup> Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

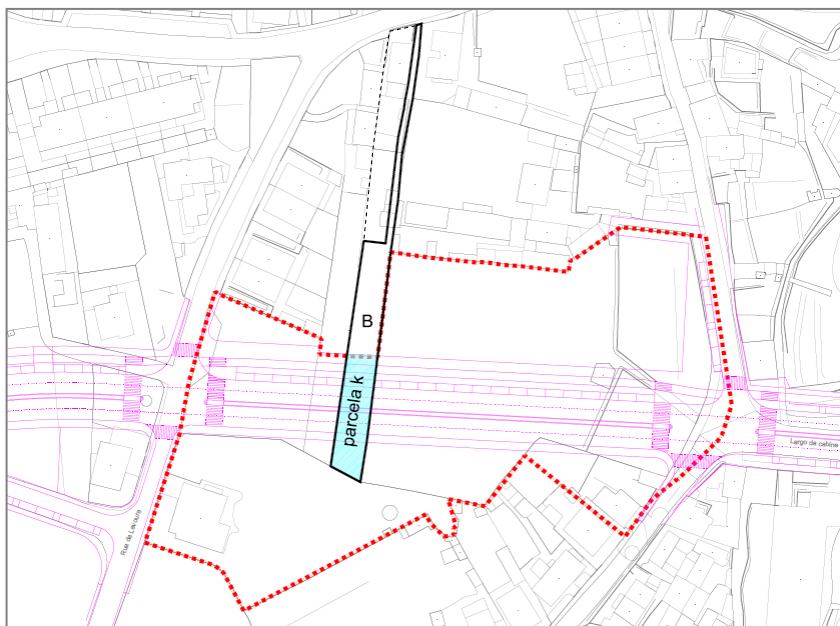
encargos correspondentes à cedência das áreas de terreno necessárias, que, salienta-se, são significativas face ao perfil transversal adotado para a Avenida até ao Mar.

Para além disso, a construção deste troço da Avenida não só permitirá servir diretamente as futuras construções a implantar nos lotes adjacentes, como, acima de tudo, irá funcionar como uma via estruturante de um alargado território concelhio, assumindo uma verdadeira função de infraestrutura geral. Por conseguinte, seria desproporcionado imputar os encargos decorrentes da construção deste troço apenas aos proprietários diretamente envolvidos nesta operação.

Ademais, o desenvolvimento da Unidade de Execução nestes moldes visa em primeiro lugar reduzir os encargos da expropriação dos terrenos necessários para a construção deste troço da Avenida até ao Mar, que o Município teria de suportar na falta da cooperação, uma vez que ficará formalmente consagrada no Contrato de Urbanização, a celebrar com os proprietários envolvidos, a cedência das áreas ao domínio municipal sem encargos para o Município.

Contudo e como referido anteriormente, apesar de no início deste processo a posição dos proprietários transmitida ter sido a de que todos estariam de acordo com a solução prevista na proposta de Unidade de Execução, verificou-se recentemente não existir acordo dos herdeiros recentes de um dos prédios abrangidos.

Não havendo consenso, a alternativa foi desenvolver um processo de expropriação da parcela K (indicada na imagem seguinte) necessária para a execução do troço da Avenida até ao Mar em questão. Este processo (resolução de expropriação) foi aprovado pela Câmara em 05-06-2017.



#### 4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Como já foi referido anteriormente, a presente proposta de Unidade de Execução enquadra-se devidamente com as disposições do PDM em vigor, designadamente quanto à conformidade com os objetivos do Plano e quanto aos conteúdos programáticos que foram definidos para esta área.

Em termos de **programação e execução do PDM**, esta área insere-se na 'UOPG MD4 – Área envolvente à VL3' - planta 5 - *Planta de Ordenamento-Carta de Execução do Plano* em anexo, cujos objetivos 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:

##### **32 – UOPG MD4 – Área envolvente à VL3**

###### *32.1. 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;*
- 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.*

###### *32.3. Forma de execução:*

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

Quanto à Planta de Ordenamento, designadamente à **Carta de Qualificação de Solo**, a área de intervenção encontra-se classificada como *Área de Expansão Urbana de Tipologia Mista Tipo II, com índice de construção bruto máximo de 0,8*, a qual se destina à expansão urbana de carga urbanística significativa, conforme planta 2 - *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.

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 Avenida até ao Mar conforme planta 3 - *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...*”.

Na **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 urbana adotada - planta 4 - *Planta de Ordenamento-Carta de Salvaguardas*, em anexo.

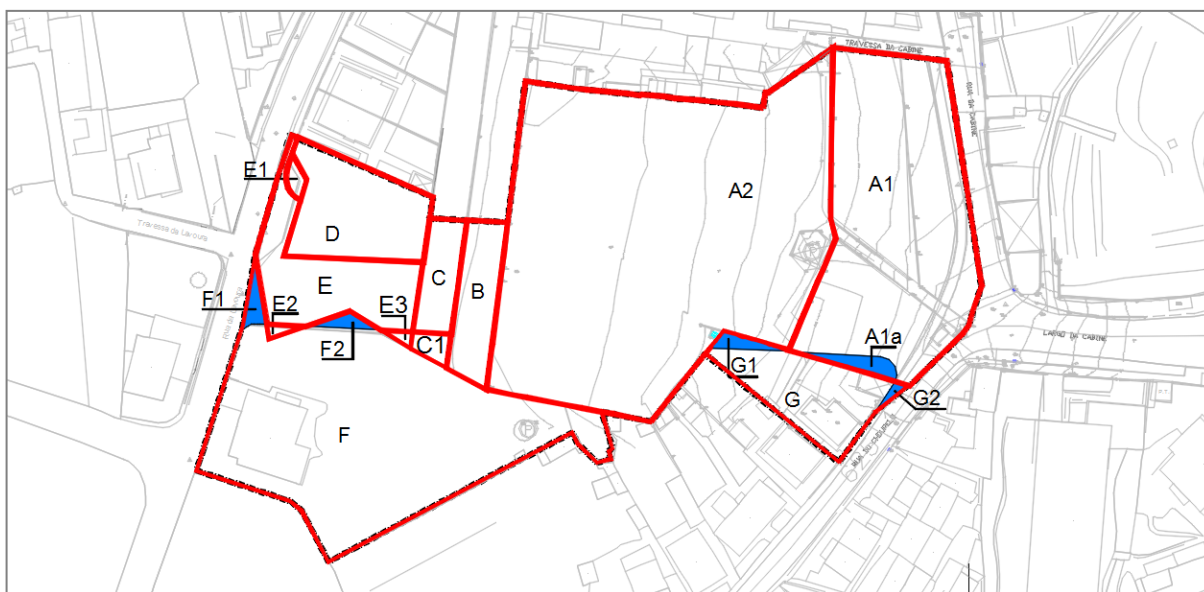
A Unidade de Execução não é, igualmente, abrangida por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública que impossibilite ou condicione a concretização da solução urbana adotada, conforme planta 6 - ***Planta de Condicionantes***, em anexo.

## 5. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

A área de intervenção da presente Unidade de Execução corresponde ao miolo de um grande quarteirão desprovido de construções, para a qual se prevê há muito tempo o atravessamento de um eixo estruturante. A sua dimensão (área global de 12.363m<sup>2</sup>) permite assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, com a conseqüente cedência de terrenos necessários para o espaço canal da Avenida até ao Mar, possibilitando o reparcelamento das propriedades, bem como a estruturação e ocupação urbanística das parcelas adjacentes.

A delimitação da Unidade de Execução e dos cadastros originais que a integram é a que consta na imagem seguinte e na planta 7 em anexo. Confronta a nascente com o Largo da Cabine, Rua da Cabine e Rua do Choupelo, a poente com a Rua da Lavoura, a norte e a sul com terrenos de particulares. Esta delimitação, corresponde ao limite físico de seis prédios de particulares e, atendendo à necessidade de articular a solução urbanística com o espaço público envolvente, abrange ainda mais duas áreas do domínio municipal:

- parcela E, cedida no âmbito do alvará de loteamento n.º 35/89;
- parcela C, cedida na sequência do processo de licenciamento PL 4867/15, com escritura realizada em 08-03-2017 a favor do Município.



Delimitação da Unidade de Execução e dos prédios que a integram

De acordo com a imagem anterior e as plantas 7 e 11 em anexo, estão incluídas nesta Unidade de Execução dois prédios com construções existentes (F e G), que são fundamentais para a concretização dos alinhamentos da Avenida até ao Mar, e ainda duas parcelas que integram o domínio municipal. Por conseguinte, os prédios F e G serão sujeitos a algumas correções de acertos de estremas.

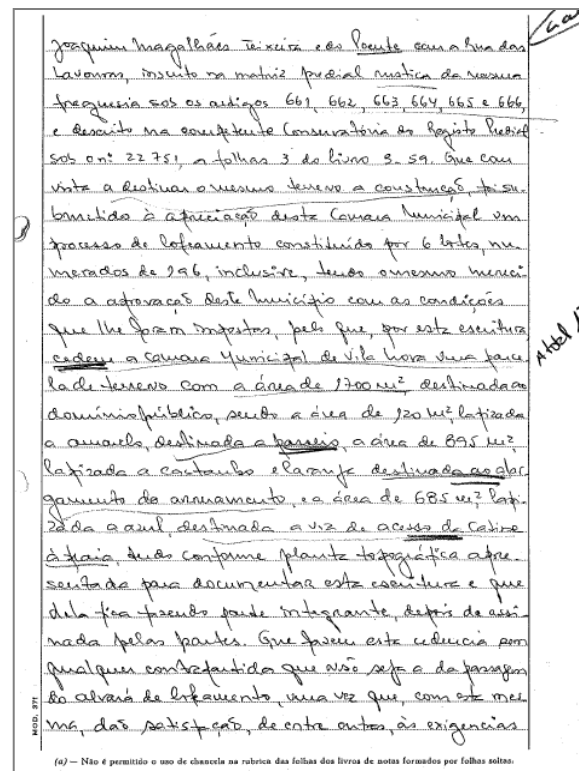
No quadro seguinte, na imagem anterior e na planta 7 em anexo estão indicados os prédios identificados no levantamento cadastral, os respetivos proprietários, a sua identificação quanto à inscrição matricial e descrição predial, bem como as áreas correspondentes a cada prédio.

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS				
Identificação dos prédios	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Área (m <sup>2</sup> )
		descrição predial	inscrição matricial	
A1	Licínio José Tavares Poças	3407/20101203	Rústicos 650, 651, 652 e 653	2.250,0 m <sup>2</sup>
A2		3875/20120629	Rústicos 654 e 655	4.700,0 m <sup>2</sup>
subtotal				6.950,0 m <sup>2</sup>
A1a	Parcela com 58 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio A1 (3407/20101203) para acertos de estremas com o Prédio G (384/19891017)			
B	Parcela pertencente ao prédio com a descrição n.º 1062/19960905 e matriz rústica n.º 658 em processo de expropriação (destinada a integrar o Domínio Privado Municipal)	Nova descrição predial a obter após a conclusão do processo de expropriação e após a participação na conservatória do registo predial		353,0 m <sup>2</sup>
C	Domínio Público Municipal	Parcela cedida no âmbito do Processo de Licenciamento n.º 4867/15		236,5 m <sup>2</sup>
C1	Domínio Privado Municipal	(em processo de registo predial)	n.º P - 4958	51,0 m <sup>2</sup>
D	Pedro Manuel Fontoura	1164/19971120	Urbano 2690	655,0 m <sup>2</sup>
E	Domínio Público Municipal	Área cedida ao Domínio Público Municipal no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 35/89		660,0 m <sup>2</sup>
E1	Domínio Privado Municipal (*)	3994/20131218	U 4793 - P	30,0 m <sup>2</sup>
E2		3993/20131218	U 4794 - P	15,0 m <sup>2</sup>
E3		3995/20131218	U 4795 - P	12,0 m <sup>2</sup>
F	Manuel N. Gonçalves Ferreira	1666/20020225	Urbano 1943	2.900,0 m <sup>2</sup>
F1	Parcela com 43 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio F (1666/20020225) para acertos de estremas (integrar o domínio público municipal)			
F2	Parcela com 35 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio F 1666/20020225) para acertos de estremas (a integra o domínio público municipal)			
G	Albertino Almeida Fernandes	384/19891017	Urbano 1080	500,0 m <sup>2</sup>
G1	Parcela com 38 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio G (384/19891017) para acertos de estremas (a integrar o domínio público municipal)			
G2	Parcela com 20 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio G (384/19891017) para acertos de estremas (a integrar o domínio público municipal)			
TOTAL				<b>12.362,5 m<sup>2</sup></b>

(\*) - Parcelas integradas no Domínio Privado Municipal no âmbito da alteração ao Alvará de Loteamento n.º 35/89 - 2.º Aditamento, aprovado em 9 de abril de 2013.

## 5.1 Alvará de loteamento (com aditamento aprovado)

Na área a poente da presente Unidade de Execução a Câmara Municipal aprovou em 1989 uma operação de loteamento e emitiu o respetivo alvará n.º 35/89. Este loteamento era inicialmente constituído por 6 lotes, numerados de 1 a 6, destinados a habitação unifamiliar de dois pisos. No âmbito deste loteamento foi cedida uma parcela com a área de 1700 m<sup>2</sup> para o domínio público municipal, destinada para a **via de acesso da Cabine à Praia**. As áreas de cedência ao domínio público municipal foram sujeitas a escritura de cedência no notário municipal, ficando registada com o n.º 113/89 (ver imagem seguinte).



Loteamento e extrato da escritura de cedência

À data, a designada “via da cabine à praia” prevista ocupava um espaço canal de apenas 12 metros, tendo sido então salvaguardada a área necessária para esse espaço canal e contemplado, na margem norte, o lote 6 com a possibilidade de implantação de uma moradia isolada. Ora, passados 25 anos, reconhece-se que o canal de 12 metros não comporta o perfil de uma Avenida que se considera estruturante no ordenamento do território e catalisador do desenvolvimento concelhio.



Assim, a solução urbanística preconizada para a presente Unidade de Execução colidia com as condições de licenciamento do loteamento, designadamente no espaço canal necessário à passagem da Avenida até ao Mar, que, com base no estudo prévio, está aprovada pela Câmara Municipal com o perfil transversal /tipo de 26 metros, conforme se verifica na *imagem seguinte*.

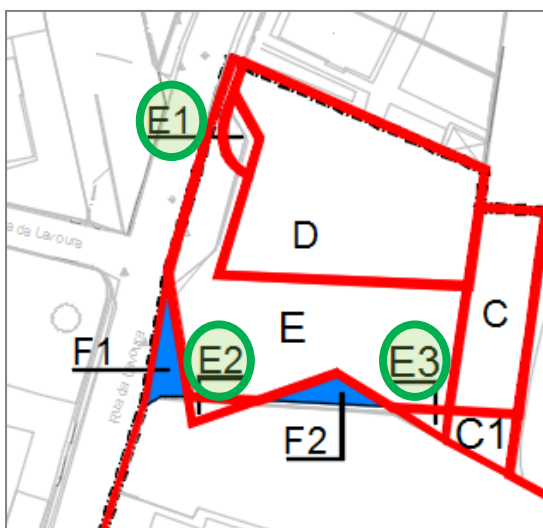



Imagem 8 – Limite da Unidade de Execução e do loteamento aprovado, com o desenho da Avenida até ao Mar

Entretanto e no âmbito dos procedimentos já ocorridos relacionados com a solução adotada para a presente Unidade de Execução procedeu-se à alteração ao alvará de loteamento nº 35/89, que foi aprovada pela Câmara em 09-04-2013. A alteração ao alvará de loteamento nº 35/89 consistiu na anulação da construção prevista no lote 6 (prédio D), bem como a integração de três pequenas parcelas (E1, E2 e E3) no domínio privado municipal possibilitando o acerto de extremas, identificadas na imagem e quadro seguintes.

Relatório

Unidade de Execução da área envolvente à Avenida até ao Mar,  
troço entre o Largo da Cabine e Rua da Lavoura  
26 junho 2017



 Parcelas integradas no Domínio Privado Municipal no âmbito da alteração ao Alvará de Loteamento n.º 35/89 - 2.º Aditamento, aprovado em 9 de abril de 2013

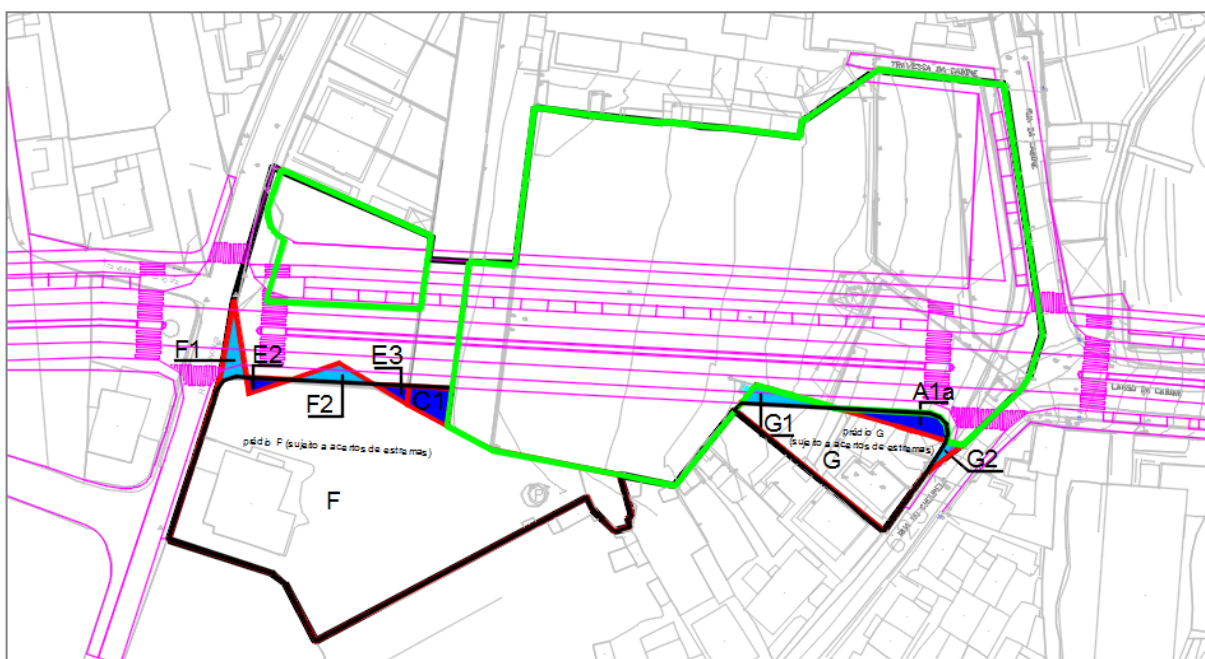
Identificação dos prédios (em planta cadastral)	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Área (m <sup>2</sup> )
		descrição predial	inscrição matricial	
E1	Domínio Privado Municipal	3994/20131218	U 4793 - P	30,0 m2
E2		3993/20131218	U 4794 - P	15,0 m2
E3		3995/20131218	U 4795 - P	12,0 m2

Importa também referir que no âmbito da presente Unidade de Execução garante-se a compensação ao proprietário (Pedro Manuel Fontoura) diretamente afetado pela alteração ao alvará de loteamento em causa, dando resposta aos termos previstos na lei em matéria de responsabilidade por atos lícitos, em virtude da faculdade de alteração do alvará de loteamento pela Câmara Municipal (conforme artigo 48.º do RJUE).



## 6. ACERTOS DE ESTREMAS

Como referido anteriormente os prédios identificados com as letras **F** e **G** integram a Unidade de Execução apenas para efeito de acertos de estremas, decorrentes da necessidade de se ajustarem os limites cadastrais aos alinhamentos do projeto da Avenida até ao Mar, conforme planta 11 em anexo, imagem e quadros seguintes.



Consequentemente, estando os dois prédios já estabilizados em termos de ocupação urbana com habitações unifamiliares já existentes e a manter, estes não são afetados pela Operação de Reparcelamento (delimitada a verde na imagem acima), nem pela distribuição da edificabilidade prevista na presente Unidade de Execução, ou seja, são excluídos dos mecanismos de perequação de encargos e benefícios entre os proprietários envolvidos nesta operação urbanística.

No contexto da proposta de acertos de estremas salienta-se a situação particular do **prédio F** por se tratar de um caso de “regularização cadastral”. De facto, o muro de vedação que existe no local encontra-se já implantado no alinhamento previsto para o traçado da avenida, não correspondendo ao limite cadastral do prédio em causa.

A Unidade de Execução vai permitir a regularização dos limites dos prédios **F** e **G** que será concretizada através dos acertos de extremas das parcelas identificadas na planta 11 em anexo e nos quadros seguintes.

ACERTOS DE ESTREMAS (PRÉDIO F)									
Identificação dos prédios (em planta)	Identificação do proprietário	dentificação dos prédios			parcela a excluir		parcela a integrar		área do prédio resultante
		descrição predial	inscrição matricial	área	designação	área	designação	área	
F	Manuel N. Gonçalves Ferreira	1666/20020225	Urbano 1943	2.900 m <sup>2</sup>	parcela F1	43 m <sup>2</sup>	Prédio E2 (3993/20131218)	15 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
					Parcela F2	35 m <sup>2</sup>	Prédio E3 (3995/20131218)	12 m <sup>2</sup>	
							Prédio C1 (n.º P - 4958)	51 m <sup>2</sup>	

ACERTOS DE ESTREMAS (PRÉDIO G)									
Identificação dos prédios (em planta)	Identificação do proprietário	dentificação dos prédios			parcela a excluir		parcela a integrar		área do prédio resultante
		descrição predial	inscrição matricial	área	designação	área	designação	área	
G	Albertino Almeida Fernandes	384/19891017	Urbano 1080	500 m <sup>2</sup>	parcela G1	38 m <sup>2</sup>	Parcela A1a (a desanexar do prédio 3407/20101203)	58 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
					Parcela G2	20 m <sup>2</sup>			

## 7. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Como fundamentado anteriormente, tendo em conta a importância da concretização da Avenida até ao Mar, a possibilidade de financiar a sua execução, os termos de referência e os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM para a UOPG onde se insere, o interesse público da infraestrutura geral, as necessidades da população local expressas para esta zona e as aspirações dos proprietários, desenvolveu-se a presente proposta urbanística (ver imagem seguinte e planta 8 em anexo), tendo em vista a reestruturação e consolidação da área urbana e a sua requalificação urbanística, reforçando a centralidade e melhorando as condições de acessibilidade com a construção da Avenida até ao Mar.



A Avenida até ao Mar neste troço apresenta um perfil transversal de cerca de 28 metros com as seguintes características:

- duas faixas de rodagem em cada sentido (4 vias de circulação), com o objetivo de dedicar duas destas ao transporte público;
- separador central ajardinado;
- corredor destinado a ciclovias, cujo percurso se mantém em toda extensão da Avenida até ao Mar;
- corredor arborizado ao longo da baía de estacionamento, permitindo uma cortina arbórea e de barreira sonora, dando mais conforto e segurança à zona pedonal;

- passeios com 2,5 metros de lado nascente da Avenida e com 4,5 metros do lado poente, permitindo potenciar atividades comerciais e de serviços nas futuras construções a implantar ao longo da Avenida.

A solução urbanística aponta para polígonos de implantação de referência, permitindo flexibilizar a edificação das novas construções a erigir à face da Avenida até ao Mar – imagem anterior e planta 8 em anexo. Na envolvente norte da via, tirando partido dos cadastros de maior dimensão, propõe-se uma frente construtiva de edifícios com cêrcea máxima de 5 pisos, destinados a habitação coletiva, com a possibilidade de serem instalados outros usos compatíveis (comércio / serviços). Já a sul da via, em articulação com as tipologias existentes na área envolvente, propõem-se dois lotes destinados a habitação unifamiliar de 2 pisos, mantendo-se as restantes parcelas já ocupadas, sem, no entanto, comprometer outras ocupações futuras, desde que fique assegurada a adequada articulação formal e funcional com a presente proposta urbanística e com o PDM em vigor.

A proposta de ocupação urbana para toda a área de intervenção consiste numa edificabilidade total de 6.084 m<sup>2</sup>, distribuída pelas 5 novos lotes, conforme o *quadro* seguinte e planta 8 em anexo.

LOTES / PARCELAS RESULTANTES / EDIFICABILIDADE DOS LOTES						
Lotes / Parcelas resultantes	Área dos Lotes / Parcelas resultantes (m <sup>2</sup> )	Polígono máximo de implantação dos novos edifícios (m <sup>2</sup> )	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira (*)	Área bruta de construção (Abc) máxima (m <sup>2</sup> )		
				Habitação multifamiliar /	Habitação unifamiliar	Total
Lote 1	1.450 m <sup>2</sup>	1.092 m <sup>2</sup>	5p	2.790 m <sup>2</sup>		
Lote 2	903 m <sup>2</sup>	655 m <sup>2</sup>	5p	1.770 m <sup>2</sup>		
Lote 3	826 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>	5p	1.000 m <sup>2</sup>		
Lote 4	405 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	2p		262 m <sup>2</sup>	
Lote 5	370 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	2p		262 m <sup>2</sup>	
Parcela 1	299 m <sup>2</sup>	espaços verdes				
<b>Total</b>	<b>4.253 m<sup>2</sup></b>			<b>5.560 m<sup>2</sup></b>	<b>524 m<sup>2</sup></b>	<b>6.084 m<sup>2</sup></b>

(\*) Admitem-se outros pisos abaixo da cota de soleira para estacionamento

Nota: 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 e/ou serviços.

**Relatório**

**Unidade de Execução** da área envolvente à Avenida até ao Mar,  
troço entre o Largo da Cabine e Rua da Lavoura

26 junho 2017

Nos restantes prédios (F e G) prevê-se a manutenção das construções existentes, como referido anteriormente. Contudo as mesmas poderão ser em qualquer altura sujeitas a operações urbanísticas autónomas, destinados designadamente a alterações, ampliações ou novas construções, desde que sejam compatíveis com os princípios de ocupação desta Unidade de Execução e com os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor para esta área.

## 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 de reestruturação da propriedade que consiste no agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão, com a adjudicação dos lotes resultantes aos primitivos proprietários ou a outros interessados”.

Conforme os artigos 164º e 169º do RGJIT, o reparcelamento é ainda um instrumento de execução dos planos municipais de ordenamento do território cuja aprovação pela Câmara produz os seguintes efeitos reais:

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

A sequência das três imagens seguintes ilustra o processo de reparcelamento subjacente à transformação fundiária dos prédios, da seguinte forma:

- 1.º - representação dos prédios originais;
- 2.º - agrupamento dos prédios, ‘apagando’ os limites originais – dando origem a uma única unidade cadastral “massa de concentração”;
- 3.º – divisão e distribuição dos lotes resultantes entre os proprietários intervenientes e integração das áreas no domínio municipal – “massa de distribuição”.



Relatório

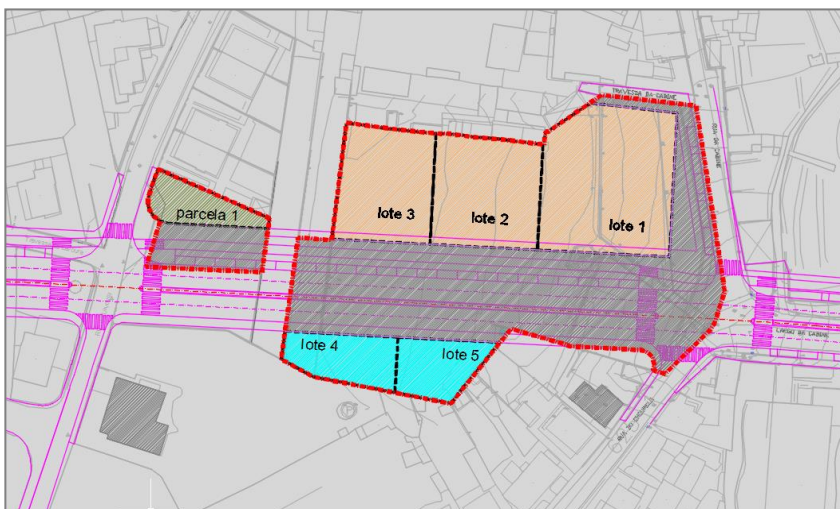
Unidade de Execução da área envolvente à Avenida até ao Mar,  
troço entre o Largo da Cabine e Rua da Lavoura  
26 junho 2017



Representação dos prédios originais



Agrupamento dos prédios, dando origem à “massa de concentração”



Divisão e distribuição dos lotes entre os proprietários – “massa de distribuição”

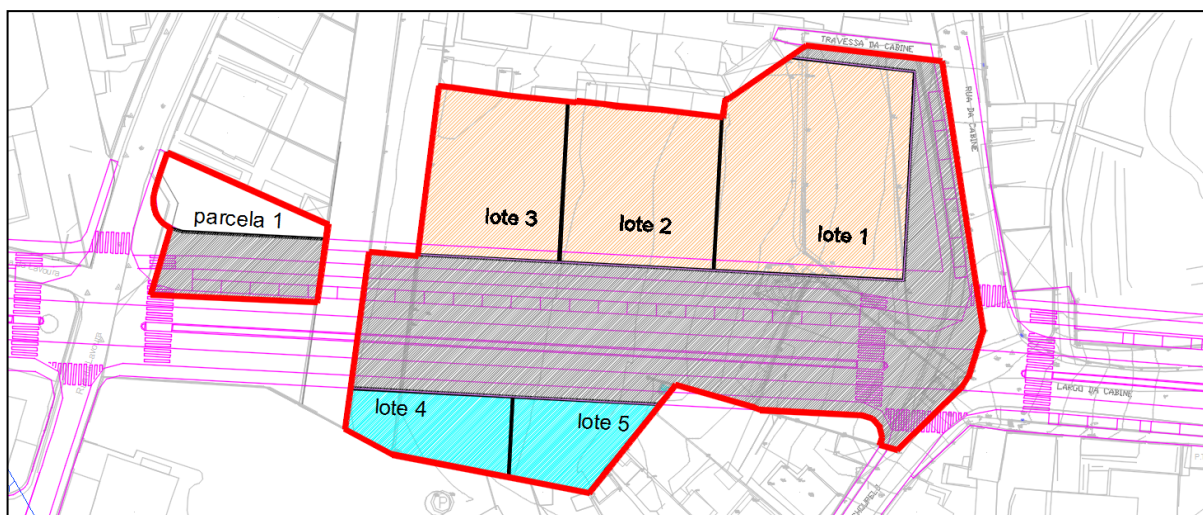
Como explicitado anteriormente (no ponto 2) o limite da Unidade de Execução não coincide com o da Operação de Reparcelamento (ver imagem seguinte).



**A preto** – novo limite da Unidade de Execução, com área de 12.363m<sup>2</sup>

**A verde** – novo limite da Operação de Reparcelamento, com área de 7.930m<sup>2</sup>

A Operação de Reparcelamento desta Unidade de Execução está representada na imagem seguinte e na planta 9 em anexo.



No quadro seguinte consta a síntese desta operação de reparcelamento onde estão representados os prédios originais, que dão origem aos novos lotes sujeitos a registo matricial e predial, bem como as áreas que, com a aprovação da Unidade de Execução, passam a integrar o Domínio Municipal:

- parcela 1 com 299 m<sup>2</sup> destinada a integrar o domínio privado municipal (para espaço verde);
- área com 3.677 m<sup>2</sup> destinada a integrar o domínio público municipal (para infraestruturas viárias – troço da Avenida até ao Mar).

REPARCELAMENTO				
Antes do reparcelamento			Após reparcelamento	
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios em planta	Área total dos prédios originais (m <sup>2</sup> )	Designação dos lotes / parcelas resultantes	Área dos lotes / parcelas resultantes (m <sup>2</sup> )
Licínio José Tavares Poças	A1	6.892 m <sup>2</sup>	lote 1	1.450 m <sup>2</sup>
	A2		lote 2	903 m <sup>2</sup>
			lote 3	826 m <sup>2</sup>
			subtotal	<b>3.179 m<sup>2</sup></b>
Pedro Manuel Fontoura	D	655 m <sup>2</sup>	lote 4	405 m <sup>2</sup>
			lote 5	370 m <sup>2</sup>
			subtotal	<b>775 m<sup>2</sup></b>
			total da área dos lotes	<b>3.954 m<sup>2</sup></b>
Domínio Privado Municipal	B	353 m <sup>2</sup>	parcela 1	<b>(a)</b> 299 m <sup>2</sup>
	E1	30 m <sup>2</sup>		
Domínio Público Municipal		0 m <sup>2</sup>	área a integrar o Domínio Público Municipal	3.677 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>7.930 m<sup>2</sup></b>		<b>7.930 m<sup>2</sup></b>

**(a)** De salientar que a parcela 1, destinada a espaços verdes do domínio privado municipal, será também sujeita a registo predial. Futuramente e caso esta parcela venha a ser adquirida pelos titulares dos lotes confrontantes, a sua área não poderá ser contabilizada para efeito de nova edificabilidade em operações urbanísticas posteriores, uma vez que esta área já integrou o mecanismo de perequação da presente Unidade de Execução.

## 9. SISTEMA DE EXECUÇÃO

Como referido anteriormente 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 municipal e nos termos do adequado instrumento contratual”*. Os direitos e obrigações das partes são, neste caso concreto, estabelecidos no Contrato de Urbanização que será celebrado após a aprovação da Unidade de Execução.

Na presente Unidade de Execução integra o mecanismo de perequação compensatória, o qual visa a justa repartição de benefícios e encargos de urbanização entre os proprietários abrangidos por esta operação urbanística, em conformidade com o disposto no RJIGT. O sistema de perequação está ainda em conformidade com as disposições do Regulamento do PDM quanto à programação e execução do mesmo.

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 mecanismos de perequação que de seguida se apresentam:

**“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.

## 9.1 Prédios sujeitos ao mecanismo de perequação

Como já se evidenciou anteriormente, da totalidade dos prédios que fazem parte da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento, apenas os prédios A1, A2 e D integram o mecanismo de perequação de encargos e benefícios. As restantes áreas não são contabilizadas, sendo por isso excluídas do mecanismo de perequação.

Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios em planta	Área do prédio original (m <sup>2</sup> )
Licínio José Tavares Poças	A1	2.250 m <sup>2</sup>
	A2	4.700 m <sup>2</sup>
sub-total		<b>6.950 m<sup>2</sup></b>
Pedro Manuel Fontoura	D	<b>655 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>		<b>7.605 m<sup>2</sup></b>

Prédios sujeitos ao mecanismo de perequação

## 9.2 Perequação de benefícios

Os benefícios são concretizados com a edificabilidade que a solução urbanística estabelece para o conjunto dos proprietários envolvidos, na proporção da área afetada.

Nesta operação urbanística a edificabilidade global é de 6.084 m<sup>2</sup>, que, distribuída pela área total de terreno abrangida pela mesma (7.605 m<sup>2</sup>), representa um *Índice de Construção Bruto* (Icb) de 0,80 (igual ao índice máximo previsto na Carta de Qualificação do Solo do PDM).



### 9.2.1 Índice Médio de Utilização (IMU)

Nesta Unidade de Execução a área correspondente aos prédios que integram o mecanismo de perequação apresenta o mesmo estatuto de qualificação de solo (*Área Urbana de Expansão de Tipologia Mista – tipo II* – com índice de construção máximo de 0,8). Assim, o **índice médio de utilização (IMU) a aplicar na presente Unidade de Execução é 0,8**. Portanto, a avaliação dos benefícios e encargos na operação urbanística é determinada de forma proporcional à respetiva área do prédio com que cada proprietário participa nesta operação.

De salientar que, caso as futuras intervenções não venham a concretizar toda a edificabilidade permitida, não haverá direito a compensação aos interessados, tal como está previsto no PDM em vigor (nº 4 do artigo 143.º do regulamento do PDM).

De acordo com os mecanismos de perequação compensatória definidos pelo PDM (ponto 4 do artigo 142º do Regulamento do PDM), a *edificabilidade média* (a edificabilidade devida pelo PDM) de cada proprietário é o resultado do produto da *área dos prédios para efeito da perequação (Att)* pelo *Índice Médio de Utilização (IMU)*, que é de 0,8.

DISTRIBUIÇÃO DA EDIFICABILIDADE							
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios em planta	Área do prédio original (m <sup>2</sup> )	Edificabilidade média: IMU(0,80)xAtt (m <sup>2</sup> )	Designação dos lotes resultantes	área dos lotes resultantes (m <sup>2</sup> )	polígono máximo de implantação dos novos edifícios (m2)	Edificabilidade efetiva (Abc)
Licínio José Tavares Poças	A1	2.250 m2	5.560 m2	lote 1	1.450 m2	1.092 m2	2.790 m2
	A2	4.700 m2		lote 2	903 m2	655 m2	1.770 m2
		6.950 m2		lote 3	826 m2	428 m2	1.000 m2
sub-total			5.560 m2		3.179 m2		5.560 m2
Pedro Manuel Fontoura	D	655 m2	524 m2	lote 4	405 m2	135 m2	262 m2
				lote 5	370 m2	135 m2	262 m2
sub-total			524 m2		775 m2		524 m2
TOTAL			<b>6.084 m2</b>		<b>3.954 m2</b>		<b>6.084 m2</b>

Distribuição da edificabilidade entre os proprietários

O quadro anterior apresenta a distribuição da edificabilidade desta operação urbanística pelos proprietários envolvidos. Excetuando o caso particular do prédio D (de Pedro Manuel Fontoura), os lotes resultantes foram distribuídos pelos proprietários dentro dos seus cadastros originais.

A alteração ao alvará de loteamento n.º 35/89 permitirá anular a implantação da construção prevista no lote 6 (prédio D), mas mantém-se a edificabilidade (índice de construção de 0,8) atribuída no PDM. É nestas condições que o prédio D é incluído na operação de reparcelamento, sendo atribuídas ao respetivo proprietário os lotes 4 e 5, conforme planta 8. Esta solução vem dar resposta à necessidade do município compensar os prejuízos causados pela alteração ao alvará de loteamento.

Conforme se verifica no quadro seguinte, entre os proprietários não há diferença entre a edificabilidade média (decorrente do PDM) e a edificabilidade efetiva (decorrente da solução urbanística adotada) e, por conseguinte, neste mecanismo de perequação não haverá lugar a compensação dos benefícios.

MECANISMO DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA - IMU				
Identificação dos proprietários	Área do prédio afeta ao mecanismo de perequação (Att)	Direito abstrato Edificabilidade média: $IMU(0.80) \times Att$ (m <sup>2</sup> )	Direito concreto Edificabilidade efetiva (Abc) (*)	Compensação
Licínio José Tavares Poças	6.950 m <sup>2</sup>	5.560 m <sup>2</sup>	5.560 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Pedro Manuel Fontoura	655 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
TOTAL	7.605 m <sup>2</sup>	6.084 m <sup>2</sup>	6.084 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Mecanismo de perequação compensatória – índice médio de utilização (IMU)

Att – Área total da propriedade para efeito da perequação

IMU – Índice Médio de Utilização

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

### 9.3 Perequação de encargos

O regulamento do PDM estabelece os seguintes mecanismos para a perequação dos encargos: **Cedência Média (Cmed)** e a **Repartição dos Custos de Urbanização**.

#### 9.3.1 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 urbanísticas.

Para efeito de perequação de encargos (cedência média para Aap.clt), na presente Unidade de Execução não foi considerada a área do prédio D (lote 6 do loteamento aprovado - alvará n.º 35/89), em virtude do traçado da Avenida até ao Mar colidir com a implantação prevista deste lote e, conseqüentemente, a Câmara já ter procedido à alteração do referido alvará para adaptar o lote à nova situação. Ora, como este prédio teve origem num processo de loteamento, tendo sido já sujeito a cedências ao domínio municipal, não iremos novamente contabiliza-lo para o mesmo fim.

Como decorre da lei a responsabilidade da Câmara Municipal indemnizar os proprietários diretamente afetados pelos danos causado pela alteração ao alvará de loteamento<sup>5</sup>, a solução preconizada nesta Unidade de Execução, e que se enquadra na proposta de reparcelamento adotada, passa por localizar a edificabilidade deste prédio numa área que, ‘teoricamente’, foi cedida por outro proprietário. Portanto, importa clarificar que a área de cedência efetiva (do desenho) não tem correspondência direta com a área de cedência contabilizada no âmbito do mecanismo de perequação (cedência média).

Assim, de acordo com a presente Unidade de Execução e conforme representado no quadro seguinte, o proprietário dos prédios originais A1 e A2 cede ‘contabilmente’ ao domínio municipal 3.771 m<sup>2</sup> destinados a Áreas de Apoio Coletivo (Aap.clt). Para esta operação em concreto o PDM (artigo 144º) estabelece a cedência de 3.892 m<sup>2</sup>, resultando um défice de 121 m<sup>2</sup>.

MECANISMO DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA - Cmed					
Identificação do proprietário	Área do prédio afeta ao mecanismo de perequação (Att)	Direito concreto - edificabilidade efetiva (Abc)	Cedência média (Cmed) PDM = $0,45 \times Abc + 0,2 \text{ Att}$ (Cmed)	Cedência efetiva (*) (Aap.clt)	Compensação
Licínio José Tavares Poças	6.950 m <sup>2</sup>	5.560 m <sup>2</sup>	3.892 m <sup>2</sup>	3.771 m <sup>2</sup>	-121 m <sup>2</sup>

Mecanismo de perequação compensatória – Cedência média (Cmed)

(\*) Esta área corresponde ao resultado da área total (Att) subtraída da área dos respetivos lotes resultantes (área privadas)

<sup>5</sup> Artigo 48.º do RJUE

Relativamente à compensação a aplicar ao proprietário, o regulamento do PDM estabelece que *“quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à correspondente à Cedência Média, deverá verificar-se a compensação nos termos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial”*. Nesta Unidade de Execução o valor das áreas a compensar não é significativo (121 m<sup>2</sup>). No entanto, nos termos do estabelecido no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas, a Câmara poderá aplicar a compensação devida aquando da apreciação/aprovação dos pedidos das obras de edificação previstas na Unidade de Execução. No entanto, é muito provável que a edificabilidade que irá ser realizada nos lotes 1, 2 e 3 seja inferior à capacidade construtiva máxima prevista nesta Unidade de Execução para estes lotes e, portanto, esta dificuldade não se colocará.

Considera-se, no entanto, acautelar que a Câmara aprove, desde já, a isenção do pagamento da taxa de compensação urbanística (TCU) das operações urbanísticas a realizar nos lotes 1,2 e 3 resultantes desta Operação de Reparcelamento, face ao interesse municipal desta intervenção, caso o exposto anteriormente não se verificar.

### 9.3.2 Repartição dos custos de urbanização

Enquadrada no disposto no artigo 143<sup>o</sup> do Regulamento do PDM, a Repartição dos Custos de Urbanização patente neste sistema de execução adota os critérios previstos no RJIGT, articulados com o interesse público da construção da Avenida até ao Mar, que representa uma infraestrutura geral, tal como já se explicitou neste documento - *‘Fundamentação e oportunidade da Unidade de Execução’*.

Assim, não havendo infraestruturas locais na Unidade de Execução a servir exclusivamente as futuras construções, os encargos com a execução das infraestruturas gerais (Avenida até ao Mar) serão da responsabilidade do Município, garantindo os proprietários a cedência das áreas de terreno necessárias à sua execução sem encargos para o Município.

## 9.4 Avaliação dos Encargos Municipais

Atendendo à forma de execução adotada (sistema por cooperação), em que a iniciativa de executar o o PDM é do Município, com a colaboração dos proprietários, mas com uma maior intervenção do Município ao assumir a execução da Avenida até ao Mar, importa quantificar os valores inerentes à sua intervenção.

No âmbito da presente Unidade de Execução, o Município assume a responsabilidade da elaboração do Projeto de Execução e da construção deste troço da Avenida até ao Mar, com uma extensão de 170 metros, cujos valores estão indicados no *quadro 10* seguinte, concluindo-se que a estimativa global dos encargos do Município para esta operação será de **€ 199.500** (s/ IVA).

Estimativa de Encargos do Município	Valor s/ IVA
Projeto de execução da Avenida até ao Mar	12.500 €
Construção de troço da Avenida até ao Mar	187.000 €
<b>Total s/ IVA</b>	<b>199.500 €</b>

Quadro 10 – Encargos do Município (estimativa)

No entanto, se o Município não contasse com a cooperação dos proprietários na cedência das áreas teria de assumir também os encargos com a expropriação das mesmas, os quais foram estimados pela Divisão Municipal de Património em **265.000€**, conforme documento 1 em anexo.

A apresentação deste valor apenas serve para demonstrar o montante que o Município irá economizar com esta operação, podendo auxiliar a ponderação dos interesses público/privado quantificáveis da operação em causa.



## DOCUMENTOS 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

‘Requalificação do remate sul da cidade de Gaia’, Estudo de Enquadramento Estratégico, Volume I – Relatório e Volume II - Textos de apoio. Atualização, 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

‘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 concluídas, localizadas na freguesia da Madalena, da autoria da Divisão de Projetos Estruturantes

‘Unidade de Execução da área envolvente ao antigo campo de jogos de Valadares’, concluída, localizada na união de freguesias Gulpilhares e Valadares, da autoria da equipa da Divisão de Projetos Estruturantes

‘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, freguesia da Madalena. ‘Proposta de Unidade de Execução da envolvente ao Campo de jogos de Canidelo’, freguesia de Canidelo, aprovadas pela Câmara, da autoria da Divisão de Projetos Estruturantes

Reparcelamento previsto no RJGT – Efeitos – Registabilidade do facto, Proc. C.P. n.º 148/2002, Boletim dos Registos e do Notariado, nº 2/2003

[www.cm-gaia.pt/projetosmunicipais](http://www.cm-gaia.pt/projetosmunicipais)

## ÍNDICE DOS ANEXOS E PEÇAS DESENHADAS

Doc.to 1 – Relatório da Divisão Municipal de Património e Expropriações

- 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 e delimitação da Unidade de Execução
- 8 - Planta da Solução Urbanística
- 9 - Planta de Reparcimento
- 10 - Planta de Cedências
- 11 - Planta de Acerto de Estremas

## Índice dos anexos e peças desenhadas

Doc.to 1 – Relatório da Divisão Municipal de Património e Expropriações

- 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 e delimitação da Unidade de Execução
- 8 - Planta da Solução Urbanística
- 9 - Planta de Reparcelamento
- 10 - Planta de cedências
- 11 - Planta de acerto de estremas

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

### I. INTRODUÇÃO

Pretende-se com o presente relatório de avaliação estimar o custo com a eventual expropriação de uma parcela com a área total de 5.026,5 m<sup>2</sup>, na execução da UE Largo da Cabine - Rua da Lavoura

### II – AVALIAÇÃO

#### A. LOCALIZAÇÃO

- Freguesia: Madalena
- Concelho: Vila Nova de Gaia
- Distrito: Porto

#### B. CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO

- Tendência de desenvolvimento urbanístico local: Bom
- Enquadramento urbanístico e paisagístico: Bom
- Facilidade de acesso: Bom
- Transportes públicos: Bom
- Valor comercial da zona: Bom

#### C. CÁLCULO DO VALOR DA PARCELA A EXPROPRIAR

O Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, aprovado na Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia em 30 de Julho de 2009 e publicado na 2ª Serie do Diário da República em 12 de Agosto de 2009, classifica a zona de localização da área a expropriar, como "Área de Expansão Tipologia Mista Tipo II 0,8".

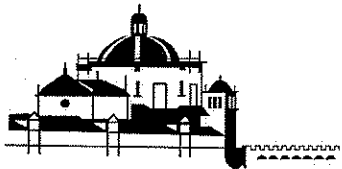
Tendo em atenção os condicionalismos previstos no plano de ordenamento eficaz, considera-se que num aproveitamento economicamente normal, o coeficiente de ocupação do solo adequado é de **0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

Atendendo à localização e à qualidade ambiental, bem como às infraestruturas existentes, considera-se que o valor do terreno corresponde a **22,00%** do valor da construção possível de edificar.

Considera-se ainda que o valor unitário de **600,00 €/m<sup>2</sup>** é um valor aceitável para uma construção corrente.

Dado o formato da parcela considerou-se ainda uma custo de infraestruturização correspondente a 50% do valor do terreno.

Assim, determinou-se o valor do solo apto para construção:



**Município de V. N. Gaia**

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Área do Terreno (At):	5.026,50 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupação do Solo (COS):	<b>0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Área Bruta Coberta (Abc):	4.021,20 m <sup>2</sup> (At x COS)
Vc/m <sup>2</sup> :	<b>600,00 €/m<sup>2</sup></b>
Vc:	2.412.720,00 € (Vc/m <sup>2</sup> x Abc)
Vt/Vc:	<b>22,00%</b>
Vt solo:	530.798,40 € (Vt/Vc x Vc)
C inf:	<b>50,00%</b>
V inf:	265.399,20 € (Vt x Cinf)
Vt solo infraestruturado:	265.399,20 € (Vt solo – Vinf) <b>(265.000,00 €)</b>

#### D. CONCLUSÃO

Face aos parâmetros de avaliação supra expostos, considera-se como valor venal da parcela a expropriar, livre de quaisquer ónus ou encargos, o montante de **265.000,00 € (duzentos e sessenta e cinco mil euros)**.

Vila Nova de Gaia, 20 de Julho de 2012

#### DIVISÃO MUNICIPAL DE EXPROPRIAÇÕES

A comissão de Avaliação,

(Nuno Silva, Eng. Civil)

(João Carneiro, Eng. Civil)

- 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 e delimitação da Unidade de Execução
- 8 - Planta da Solução Urbanística
- 9 - Planta de Reparcelamento
- 10 - Planta de cedências
- 11 - Planta de acerto de estremas





Limite da UOPG



Limite da Unidade de Execução



Traçado da Avenida até ao Mar



PT-TM06 / ETR580

Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR  
- TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA

Localização

Freguesia da Madalena

Título do desenho

Planta de Enquadramento

Equipa

Divisão de Projetos Estruturantes



Desenho

1

Data

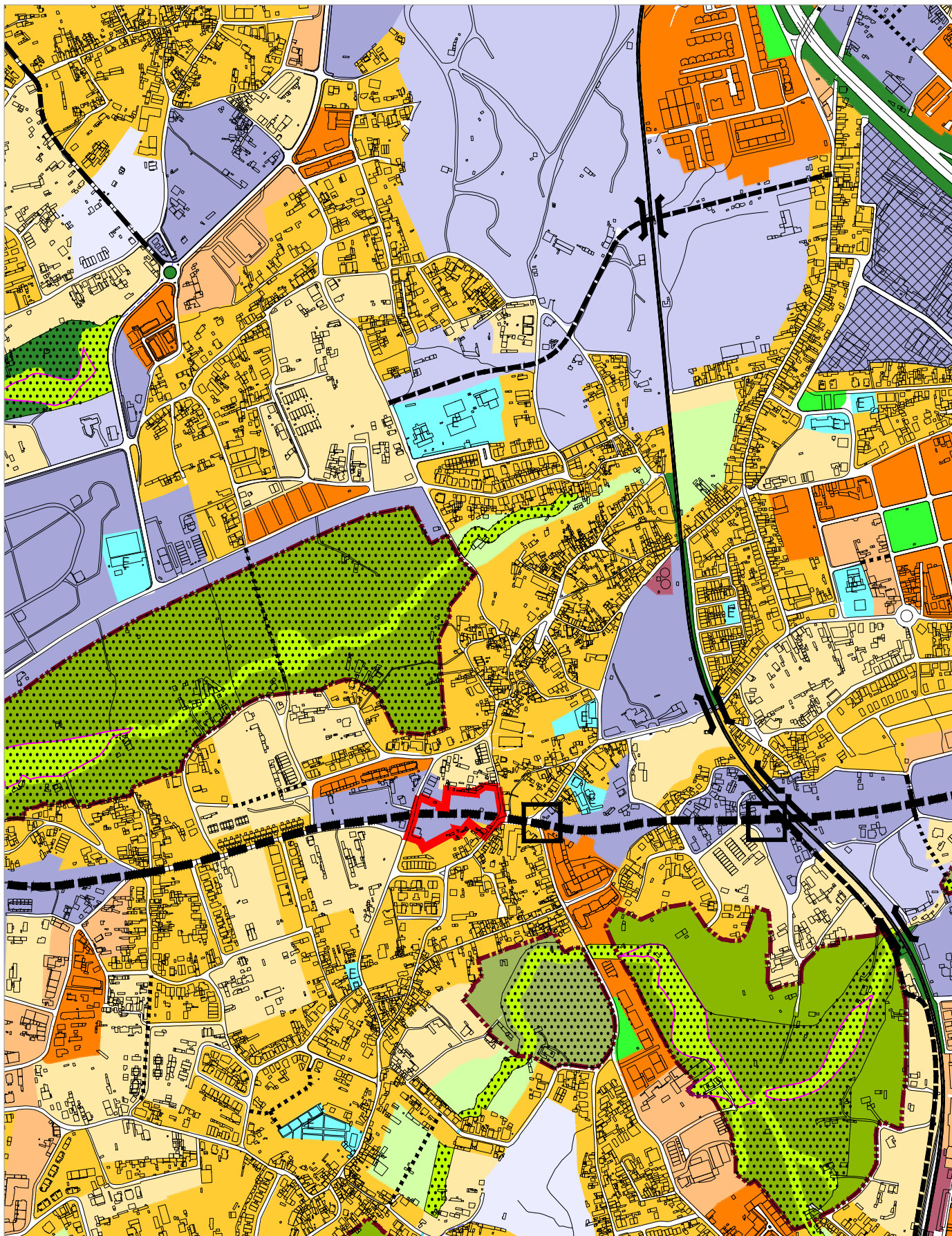
junho 2017



Escala


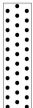



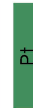
















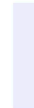























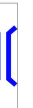



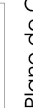


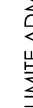
1:10000

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).

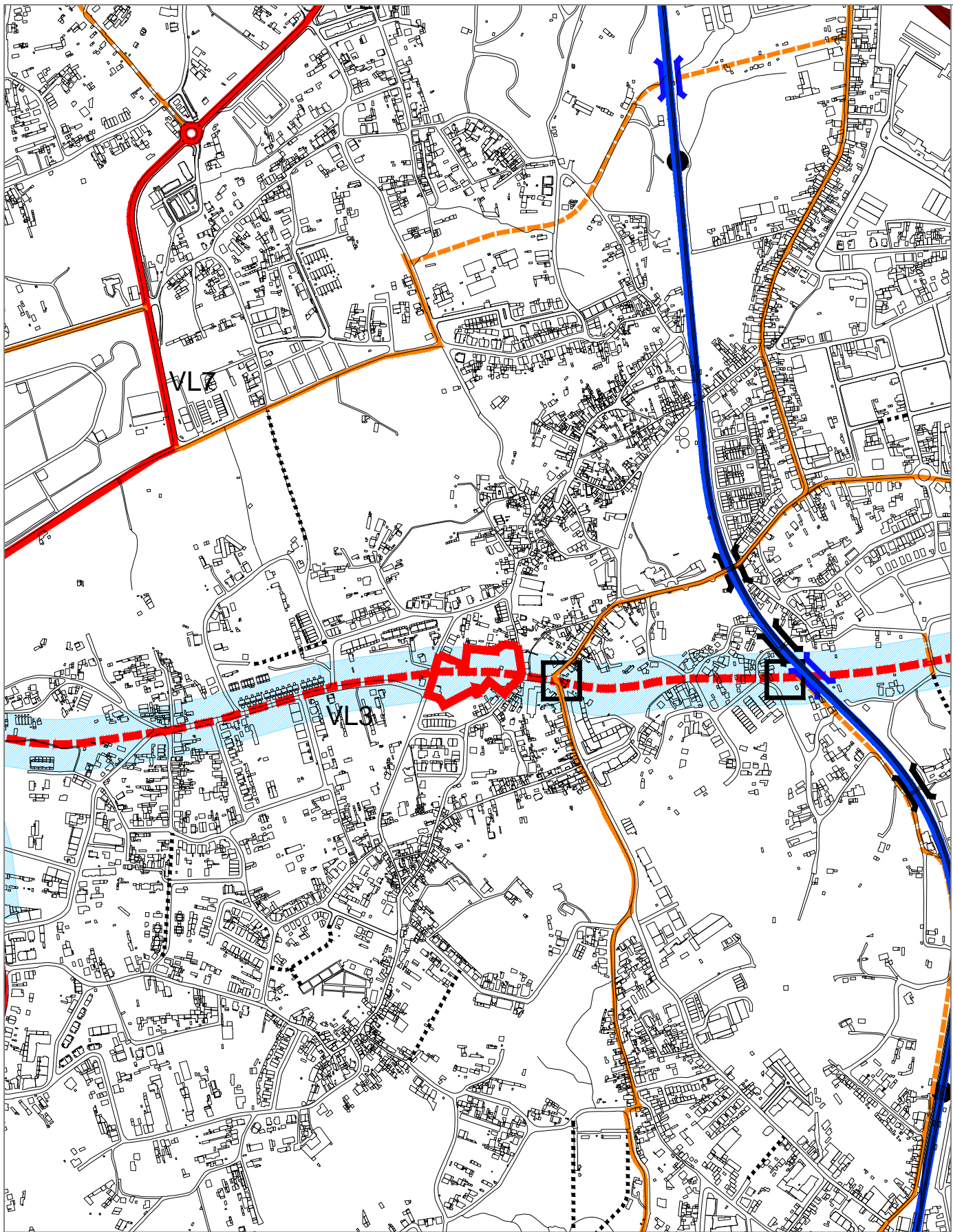







 <p>VILA NOVA DE CÂMARA MUNICIPAL</p>  <p>DA AVENIDA AO MAR GAIA ENCOSTAS DO OURO</p>	Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	1
	Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA	Desenho
	Localização	Freguesia da Madalena	Data
	Título do desenho	Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo	Escala
	Equipa	Divisão de Projetos Estruturantes	junho 2017

	Perímetro Urbano
	Estrutura Ecológica Fundamental
<b>SOLO RURAL</b>	
	Áreas Agrícolas
	Áreas Agro-Florestais
	Áreas Florestais de Produção
	Áreas Florestais de Protecção
	Áreas de Quintas em Espaço Rural
<b>SOLO URBANO</b>	
<b>ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL</b>	
	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
<b>OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZAVEIS</b>	
	Áreas de Comércio e Serviços
	Áreas Industriais Existentes
	Áreas Industriais Previstas
	Áreas Turísticas
<b>ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL</b>	
	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
<b>ÁREAS DE VERDE URBANO</b>	
	Áreas Verdes de Utilização Pública
	Quintas em Espaço Urbano
	Áreas de Logradouro
<b>CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO</b>	
	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
<b>INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS</b>	
	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
<b>PLANOS SUPRAMUNICIPALIS</b>	
	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
<b>LIMITE ADMINISTRATIVO</b>	
	Limite de Concelho (fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1 - IGP, 2008)





 	Promotor <b>Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia</b>	
	Designação <b>UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR          - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA</b>	Desenho <b>3</b>
	Localização <b>Freguesia da Madalena</b>	Data junho 2017
	Título do desenho <b>Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes</b>	Escala 1/ 10 000
	Equipa <b>Divisão de Projetos Estruturantes</b>	

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

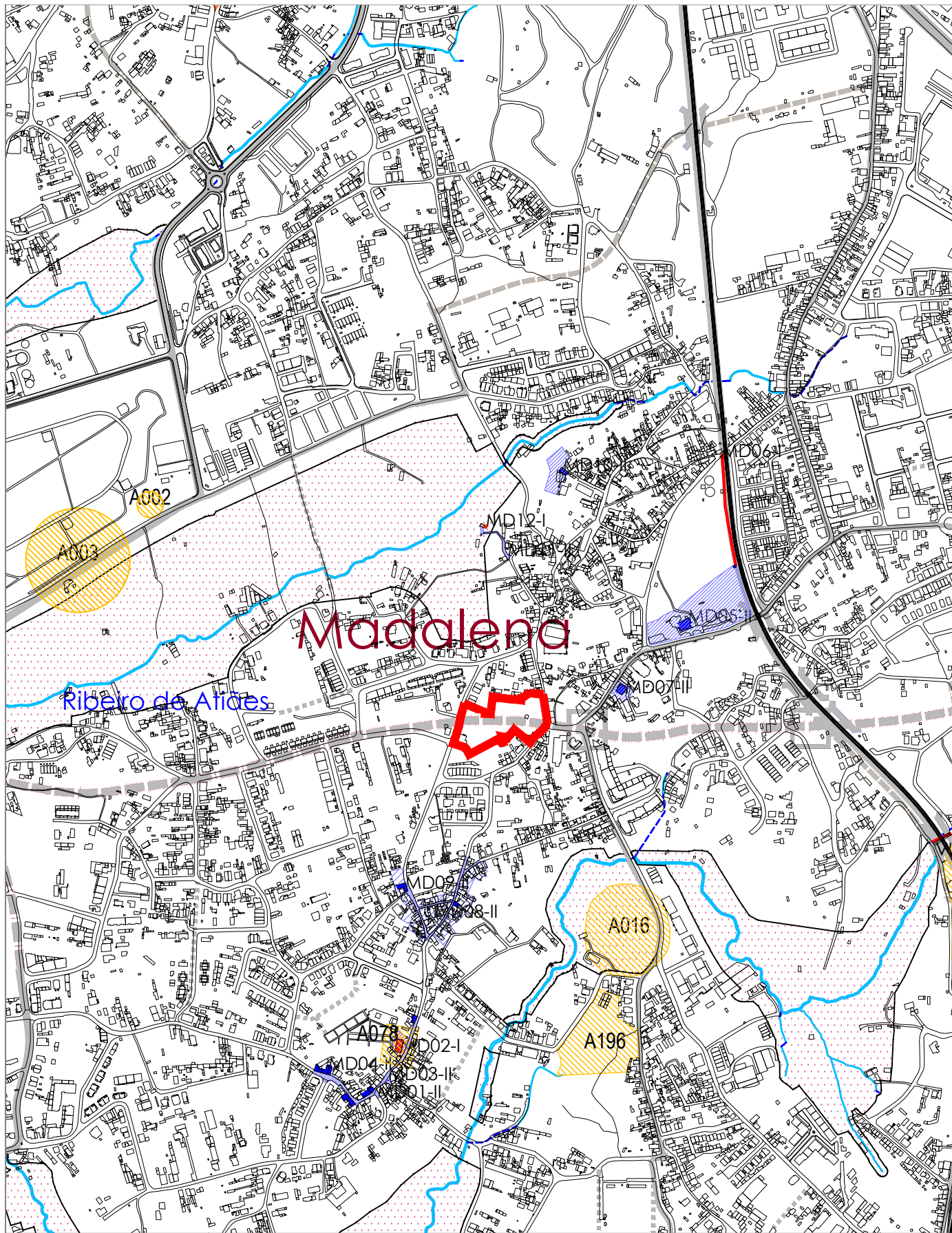
TRANSPORTES FLUVIAIS




	existentes	previstas
infraestruturas de apoio		

Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

Cartografia concelhos vizinhos





 <p>VILA NOVA DE GAIA CÂMARA MUNICIPAL</p>  <p>DA AVENIDA AO MAR GAIA ENCOSTAS DO OURO</p>	Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
	Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA	
	Localização	Freguesia da Madalena	Data junho 2017
	Título do desenho	Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas	Escala 1/ 10 000
	Equipa	Divisão de Projetos Estruturantes	

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

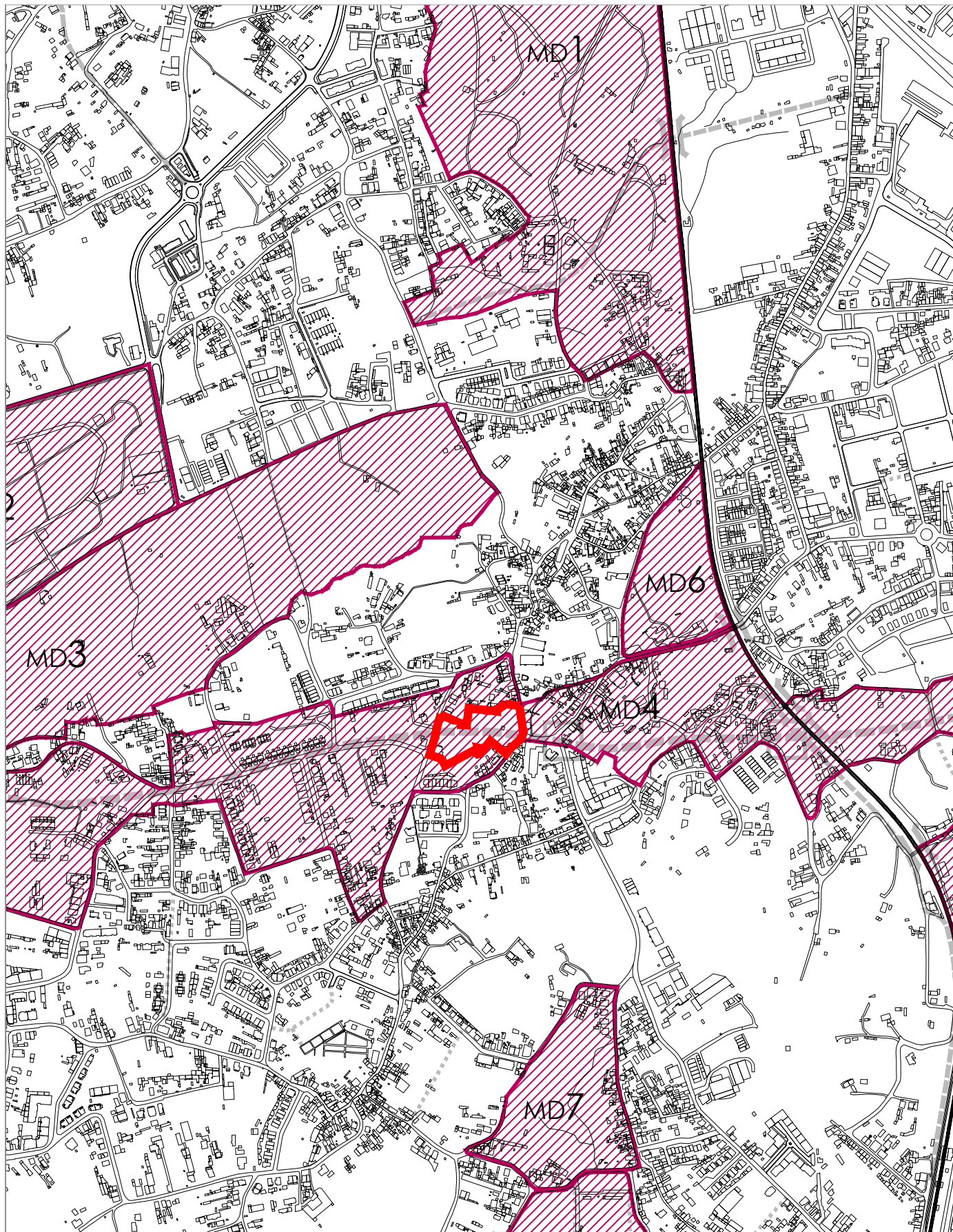
 Limite do Concelho




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

 Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

 Cartografia concelhos vizinhos





 <p>VILA NOVA DE CÂMARA MUNICIPAL</p>  <p>DA AVENIDA AO MAR GAIA ENCOSTAS DO OURO</p>	Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
	Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA		Desenho
	Localização	Freguesia da Madalena	Data	junho 2017
	Título do desenho	Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Execução de Plano	Escala	1/ 10 000
	Equipa	Divisão de Projetos Estruturantes		

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

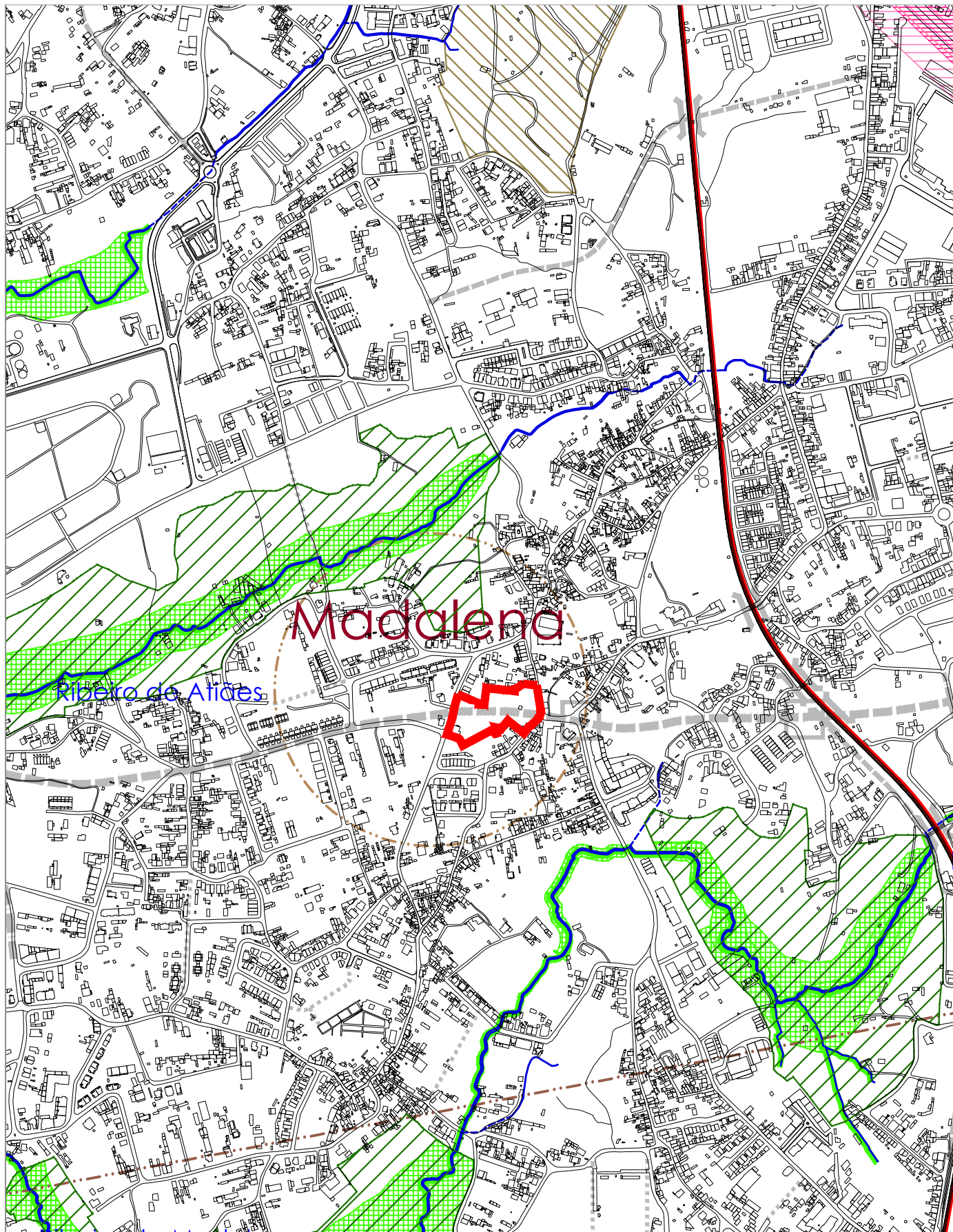
**AF1** - Centro Cívico de S. Pedro da Afurada  
**AR1** - Mira  
**AR2** - Área norte à Escola Arquitecto Oliveira Ferreira  
**AR3** - Área envolvente à Escola Arquitecto Oliveira Ferreira  
**AR4** - Núcleo Antigo da Aguda  
**AR5** - Centro Cívico de Arcozelo  
**AR6** - Área de expansão da "Quinta 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





 <p>VILA NOVA DE CÂMARA MUNICIPAL</p>  <p>DA AVENIDA AO MAR GAIA ENCOSTAS DO OURO</p>	Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
	Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA		Desenho
	Fase do Projecto	Freguesia da Madalena	Data	junho 2017
	Título do desenho	Extrato da Planta de Condicionantes	Escala	1/ 10 000
	Equipa	Divisão de Projetos Estruturantes		

# Plano Director Municipal

## Legenda da Planta de Condicionantes




Recursos Naturais	
<b>Recursos Hídricos</b>	<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>
<b>Recursos Geológicos</b>	<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>
<b>Recursos Agrícolas e Florestais</b>	<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>
<b>Recursos Ecológicos</b>	<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>
<b>Património Cultural</b>	<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, Relatário, 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 Aquecimento da Serra do Pilar - Lugar de Sarabão (Aquecimento do Sarabão) (IIP) Decreto nº 35817, de 20 de Agosto de 1946</p> <p>6 Aquecimento que Abastecia o Mosteiro de Gijó (Aquecimento das Amoreiras/ Aquecimento Murrazeiras) (IIP) Decreto nº 35817, de 20 de Agosto de 1946</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 29/82, 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 Igreja do Espírito Santo 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 Contramestres, Edifício na Rua Visconde das Devesas, nº 189 (Creche Emília de Jesus Costa), Edifícios no Gaveto 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>
<b>Infraestruturas</b>	<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>
<b>Gasoduto</b>	<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 ser enviada ao serviço encarregado da legislação a ser em breve</p> <p>Área de Protecção ao Gasoduto dos 1 m. (Movimentação de terras a mais de 30 cm de profundidade)</p> <p>Área de Protecção ao Gasoduto dos 2 m. (Futuras constituições)</p> <p>Área de Protecção ao Gasoduto dos 2,5 m. (Plantação de árvores)</p>
<b>Oleoduto</b>	<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 - Matéria classificada "NATO Restricted" Decreto - Lei nº 152/ 94, de 26 de Maio</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 - Inst. Industrial</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 - Inst. Industrial</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 - Inst. Industrial</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 - Inst. Industrial</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 - Inst. Industrial</p> <p>20m ao eixo nunca a menos de 5m da zona - 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 - A41/ IC24 - Campos (A 41)/ 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	Servição 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

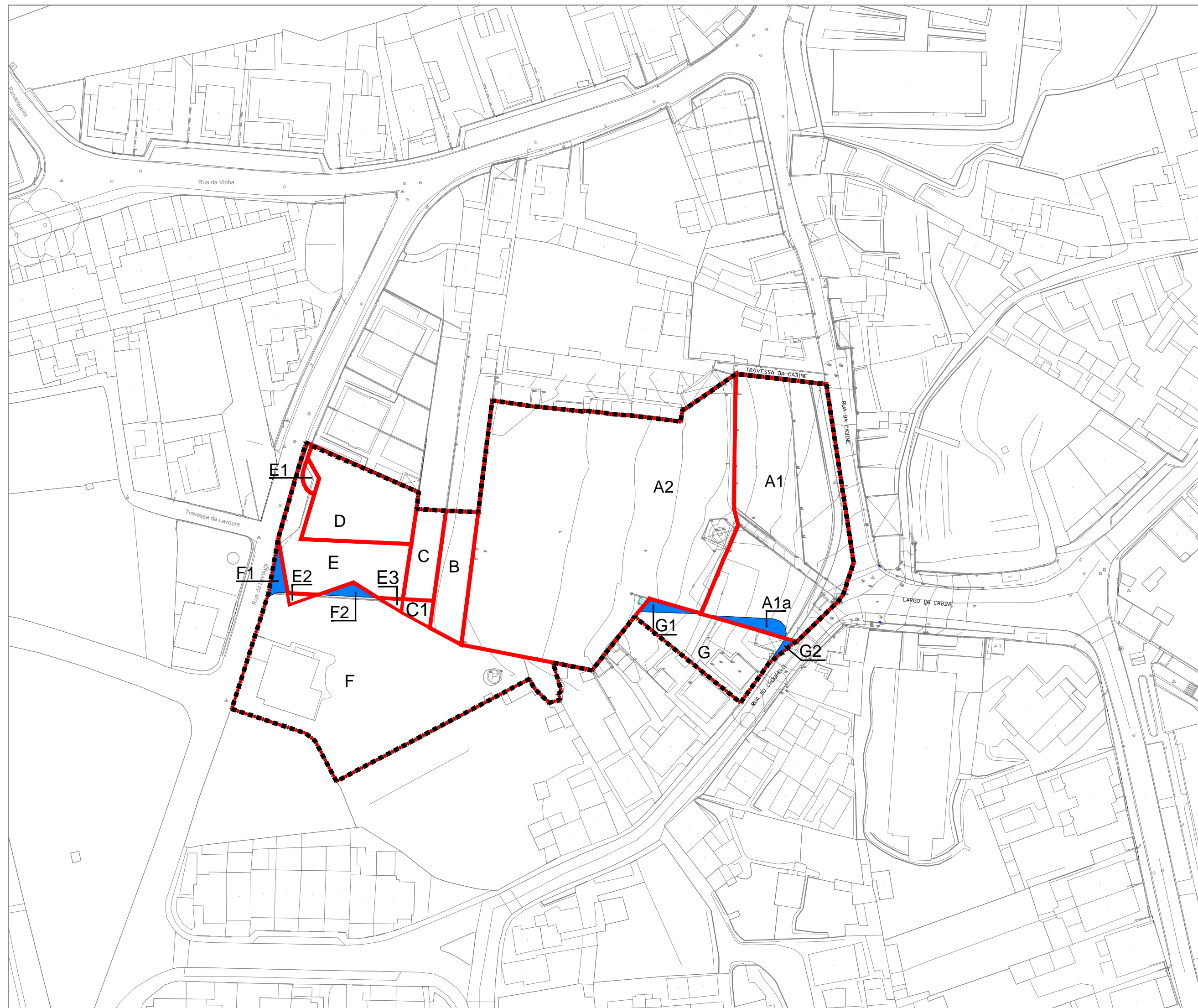
### Equipamentos

#### 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

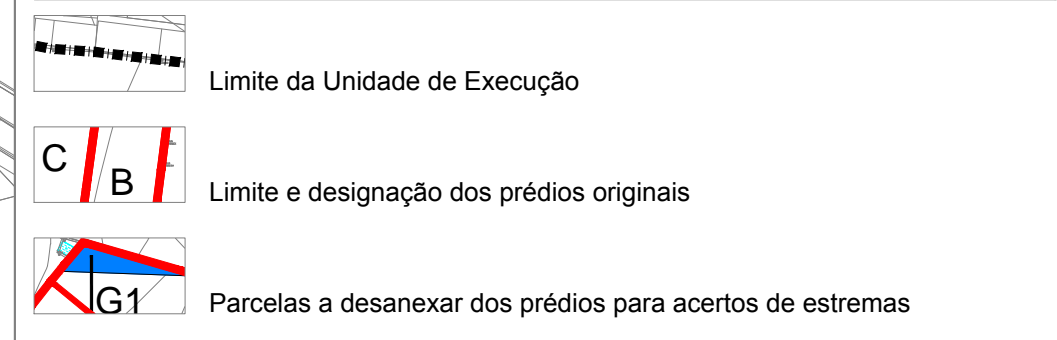
#### Outras Servidões



	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				
Identificação dos prédios (em planta cadastral)	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Área (m <sup>2</sup> )
		descrição predial	inscrição matricial	
A1	Licínio José Tavares Poças	3407/20101203	Rústicos 650, 651, 652 e 653	2.250,0 m <sup>2</sup>
A2		3875/20120629	Rústicos 654 e 655	4.700,0 m <sup>2</sup>
subtotal				6.950,0 m <sup>2</sup>
A1a	Parcela com 58 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio A1 (3407/20101203) para acertos de estremas com o Prédio G (384/19891017)			
B	Parcela pertencente ao prédio com a descrição n.º 1062/19960905 e matriz rústica n.º 658 em processo de expropriação (destinada a integrar o Domínio Privado Municipal)			353,0 m <sup>2</sup>
C	Domínio Público Municipal			
C1	Parcela cedida no âmbito do Processo de Licenciamento n.º 4867/15 (em processo de registo predial)		n.º P - 4958	236,5 m <sup>2</sup>
D	Pedro Manuel Fontoura	1164/19971120	Urbano 2690	51,0 m <sup>2</sup>
E	Domínio Público Municipal			
E1	Área cedida ao Domínio Público Municipal no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 35/89			660,0 m <sup>2</sup>
E2	3994/20131218		U 4793 - P	30,0 m <sup>2</sup>
E3	3993/20131218		U 4794 - P	15,0 m <sup>2</sup>
E3	3995/20131218		U 4795 - P	12,0 m <sup>2</sup>
F	Manuel N. Gonçalves Ferreira	1666/20020225	Urbano 1943	2.900,0 m <sup>2</sup>
F1	Parcela com 43 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio F (1666/20020225) para acertos de estremas (integrar o domínio público municipal)			
F2	Parcela com 35 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio F (1666/20020225) para acertos de estremas (a integra o domínio público municipal)			
G	Albertino Almeida Fernandes	384/19891017	Urbano 1080	500,0 m <sup>2</sup>
G1	Parcela com 38 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio G (384/19891017) para acertos de estremas (a integrar o domínio público municipal)			
G2	Parcela com 20 m <sup>2</sup> a desanexar do prédio G (384/19891017) para acertos de estremas (a integrar o domínio público municipal)			
TOTAL				12.362,5 m <sup>2</sup>

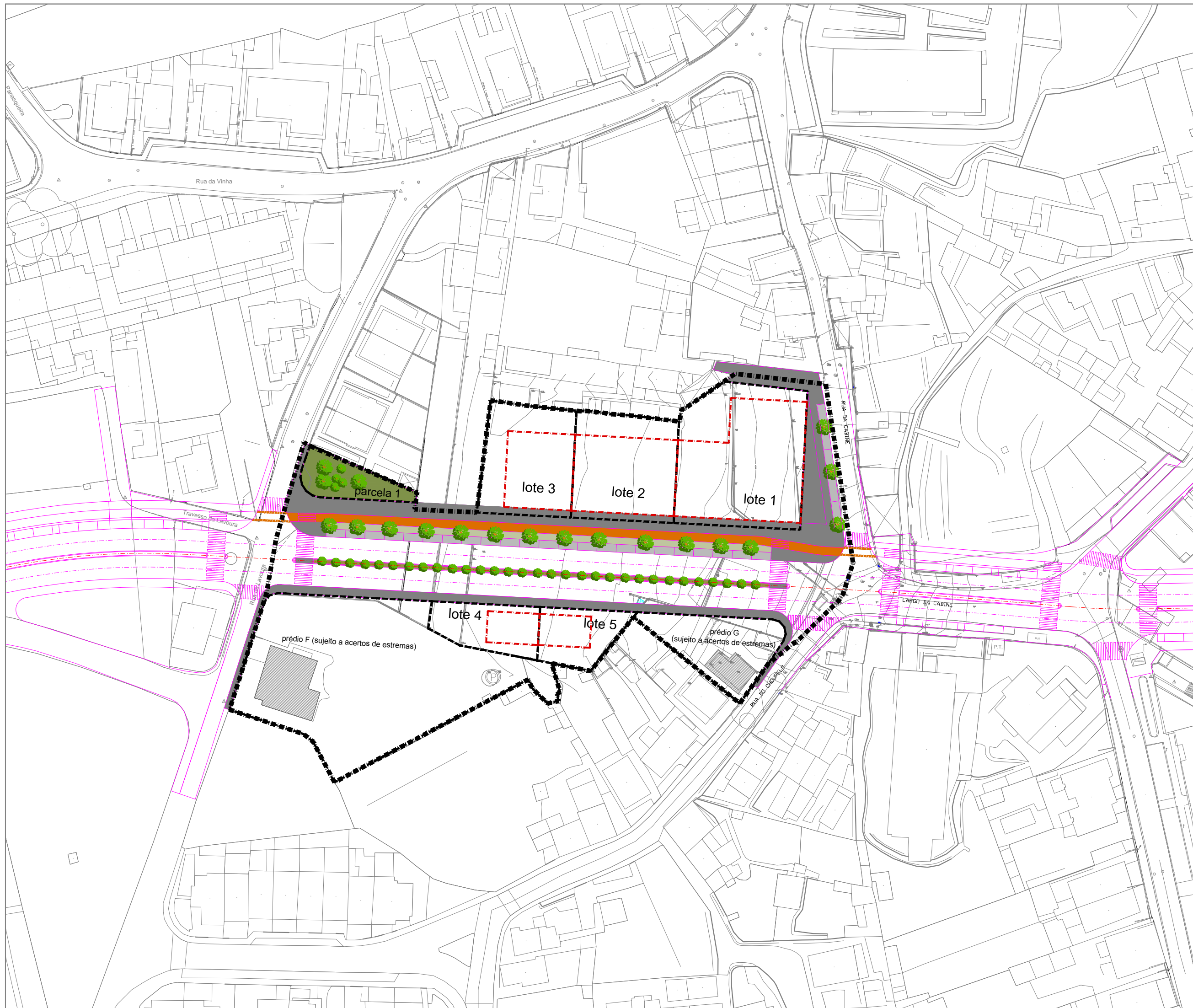
(\*) - Parcelas integradas no Domínio Privado Municipal no âmbito da alteração ao Alvará de Loteamento n.º 35/89 - 2.º Aditamento, aprovado em 9 de abril de 2013.



Promotor		 <b>VILA NOVA DE GAIA</b> CÂMARA MUNICIPAL	
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia			
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA	Desenho
Localização			Freguesia da Madalena
Título do desenho		Planta cadastral e delimitação da Unidade de Execução	Data
Equipa		Divisão de Projetos Estruturantes	junho 2017
			Escala
			1/1000

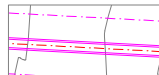
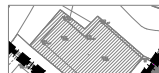




Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. (Decreto-Lei n.º 63/85 de 14 de Março)






LOTES / PARCELAS RESULTANTES / EDIFICABILIDADE DOS LOTES						
Lotes / Parcelas resultantes	Área dos Lotes / Parcelas resultantes (m <sup>2</sup> )	Polígono máximo de implantação dos novos edifícios (m <sup>2</sup> )	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira (*)	Área bruta de construção (Abc) máxima (m <sup>2</sup> )		
				Habitação multifamiliar/ Comércio /Serviços	Habitação unifamiliar	Total
Lote 1	1.450 m <sup>2</sup>	1.092 m <sup>2</sup>	5p	2.790 m <sup>2</sup>		
Lote 2	903 m <sup>2</sup>	655 m <sup>2</sup>	5p	1.770 m <sup>2</sup>		
Lote 3	826 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>	5p	1.000 m <sup>2</sup>		
Lote 4	405 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	2p		262 m <sup>2</sup>	
Lote 5	370 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	2p		262 m <sup>2</sup>	
Parcela 1	299 m <sup>2</sup>	espaços verdes				
<b>Total</b>	<b>4.253 m<sup>2</sup></b>			<b>5.560 m<sup>2</sup></b>	<b>524 m<sup>2</sup></b>	<b>6.084 m<sup>2</sup></b>

(\*) Admitem-se outros pisos abaixo da cota de soleira para estacionamento

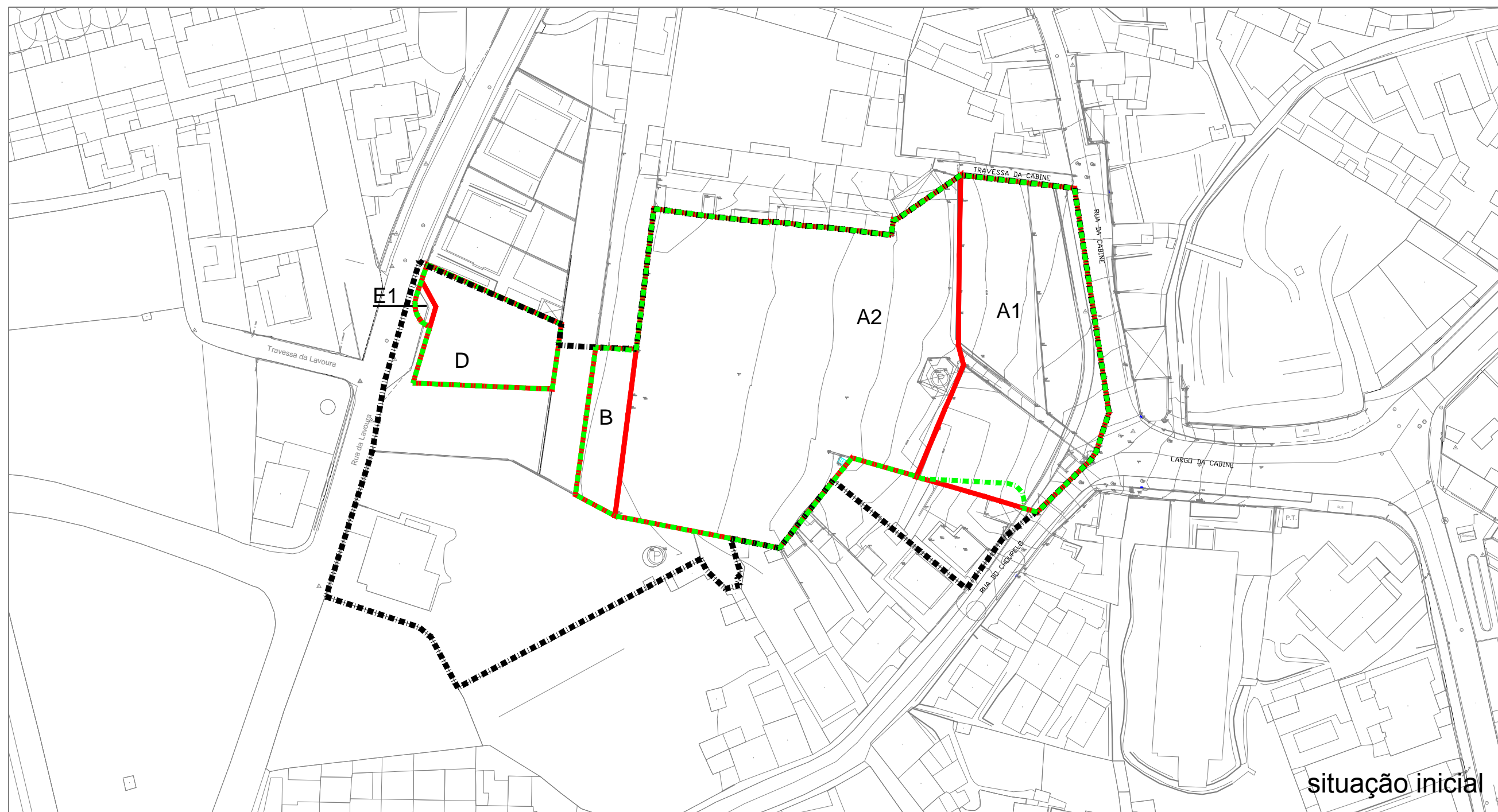
-  traçado da Avenida até ao Mar
-  construções existentes a manter
-  limite dos lotes e parcelas
-  polígono máximo de implantação dos edifícios
-  espaços verdes
-  estacionamento
-  ciclovia
-  limite da Unidade de Execução



Promotor <b>Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia</b>		 <b>1</b>
Designação UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA		
Localização <b>Freguesia da Madalena</b>		Desenho <b>8</b>
Título do desenho <b>Planta da solução urbanística</b>		Data junho 2017
Equipa <b>Divisão de Projetos Estruturantes</b>		Escala 1/1000




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).

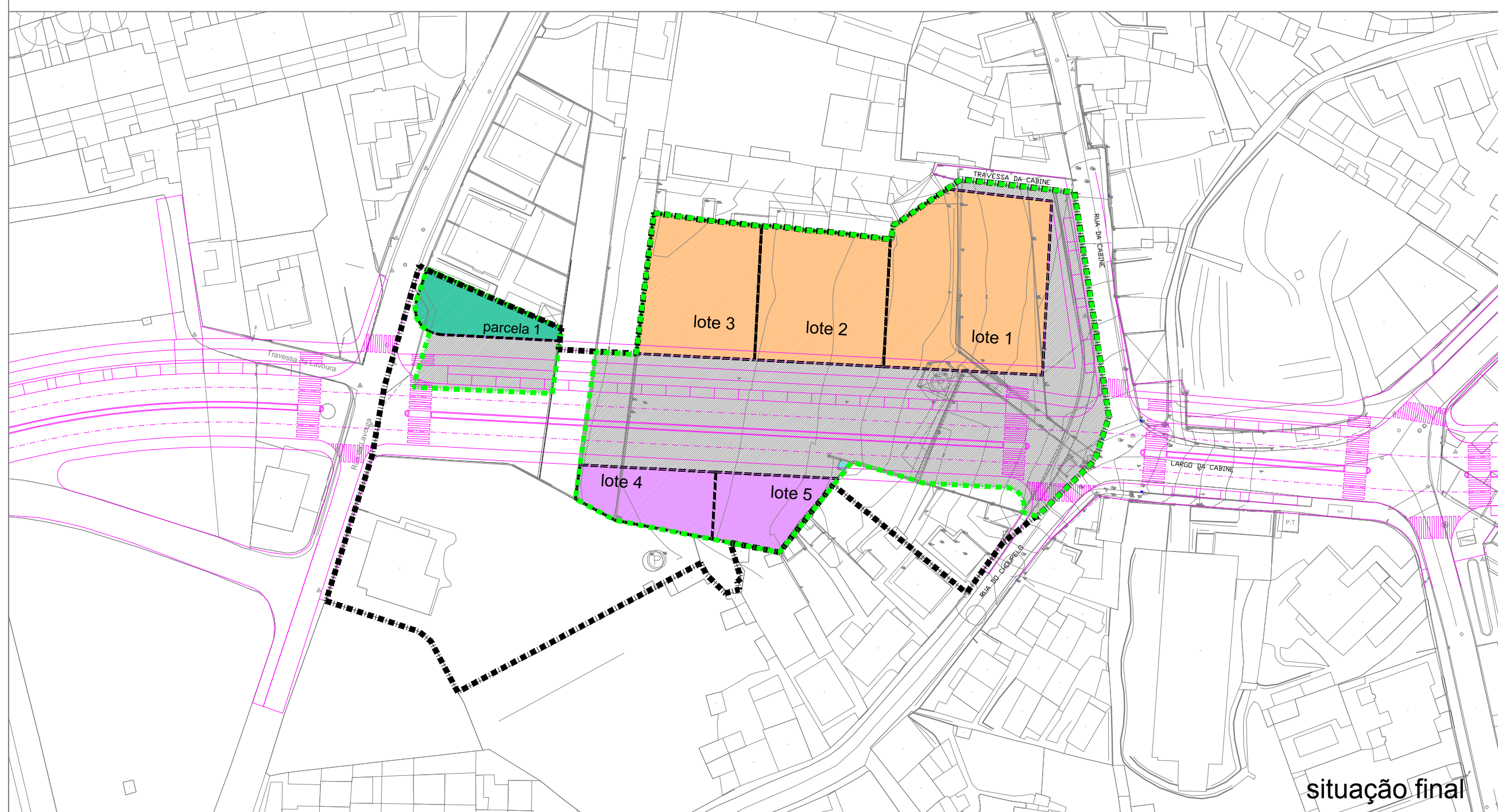








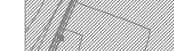
IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS DA OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO				
Identificação dos prédios (em planta cadastral)	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Área (m <sup>2</sup> )
		descrição predial	inscrição matricial	
A1	Licínio José Tavares Poças	3407/20101203 (*)	Rústicos 650, 651, 652 e 653	2.192 m <sup>2</sup>
A2		3875/20120629	Rústicos 654 e 655	4.700 m <sup>2</sup>
B	Parcela pertencente ao prédio com a descrição n.º 1062/19960905 e matriz rústica n.º 658 em processo de expropriação (a integrar o Domínio Privado Municipal)	Nova descrição predial a obter após a conclusão do processo de expropriação e após a participação na conservatória do registo predial		353 m <sup>2</sup>
D	Pedro Manuel Fontoura	1164/19971120	Urbano 2690	655 m <sup>2</sup>
E1	Domínio Privado Municipal	3994/20131218	U 4793 - P	30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>7.930 m<sup>2</sup></b>


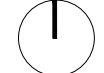
(\*) - Aeste prédio é desanexado 58 m<sup>2</sup> para acertos de estre mas com o prédio G

-  limite dos prédios originais que integram a Operação de Reparcelamento
-  limite da Operação de Reparcelamento (7.930 m<sup>2</sup>)
-  limite da Unidade de Execução



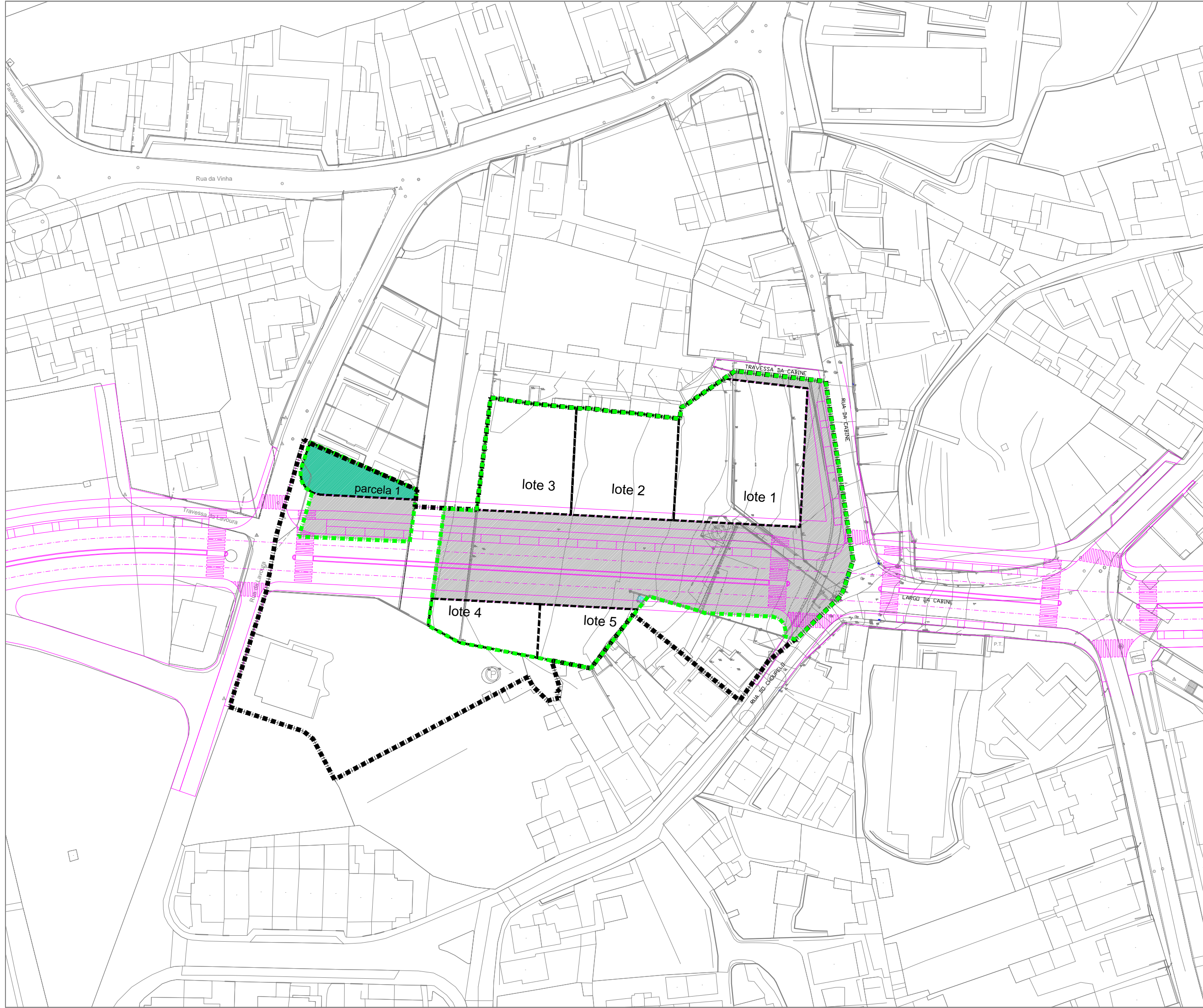
REPARCELAMENTO				
Antes do reparcelamento			Após reparcelamento	
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios em planta	Área total dos prédios originais (m <sup>2</sup> )	Designação dos lotes / parcelas resultantes	Área dos lotes / parcelas resultantes (m <sup>2</sup> )
Licínio José Tavares Poças	A1	6.892 m <sup>2</sup>	lote 1	1.450 m <sup>2</sup>
	A2		lote 2	903 m <sup>2</sup>
			lote 3	826 m <sup>2</sup>
			subtotal	<b>3.179 m<sup>2</sup></b>
Pedro Manuel Fontoura	D	655 m <sup>2</sup>	lote 4	405 m <sup>2</sup>
			lote 5	370 m <sup>2</sup>
			subtotal	<b>775 m<sup>2</sup></b>
			<b>total da área dos lotes</b>	<b>3.954 m<sup>2</sup></b>
Domínio Privado Municipal	B	353 m <sup>2</sup>	parcela 1	299 m <sup>2</sup>
	E1	30 m <sup>2</sup>		
Domínio Público Municipal		0 m <sup>2</sup>	área a integrar o Domínio Público Municipal	3.677 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>7.930 m<sup>2</sup></b>		<b>7.930 m<sup>2</sup></b>

-  limite dos lotes e parcelas
-  lotes 1, 2 e 3 destinados a Licínio José Tavares Poças (prédios originais A1 e A2)
-  lotes 4 e 5 destinados a Pedro Manuel Baltazar Fontoura (prédio original D)
-  parcela 1 a integrar o Domínio Privado Municipal (299 m<sup>2</sup>)
-  área a integrar o Domínio Público Municipal para infraestruturas viárias

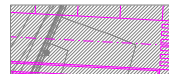
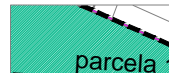
	Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	 <b>9</b>
	Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA	
	Localização	Freguesia da Madalena	
	Título do desenho	Planta de Reparcelamento	
	Equipa	Divisão de Projetos Estruturantes	
	Data	junho 2017	
	Escala	1/1000	

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 63/95 de 14 de Março)




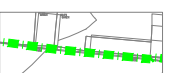
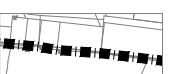


**ÁREAS DE CEDÊNCIA AO DOMÍNIO MUNICIPAL**

-  área de cedência ao Domínio Público Municipal - 3.676 m<sup>2</sup>
-  parcela área de cedência ao Domínio Privado Municipal - 299 m<sup>2</sup>

TOTAL - 3.975 m<sup>2</sup>

**LIMITES**

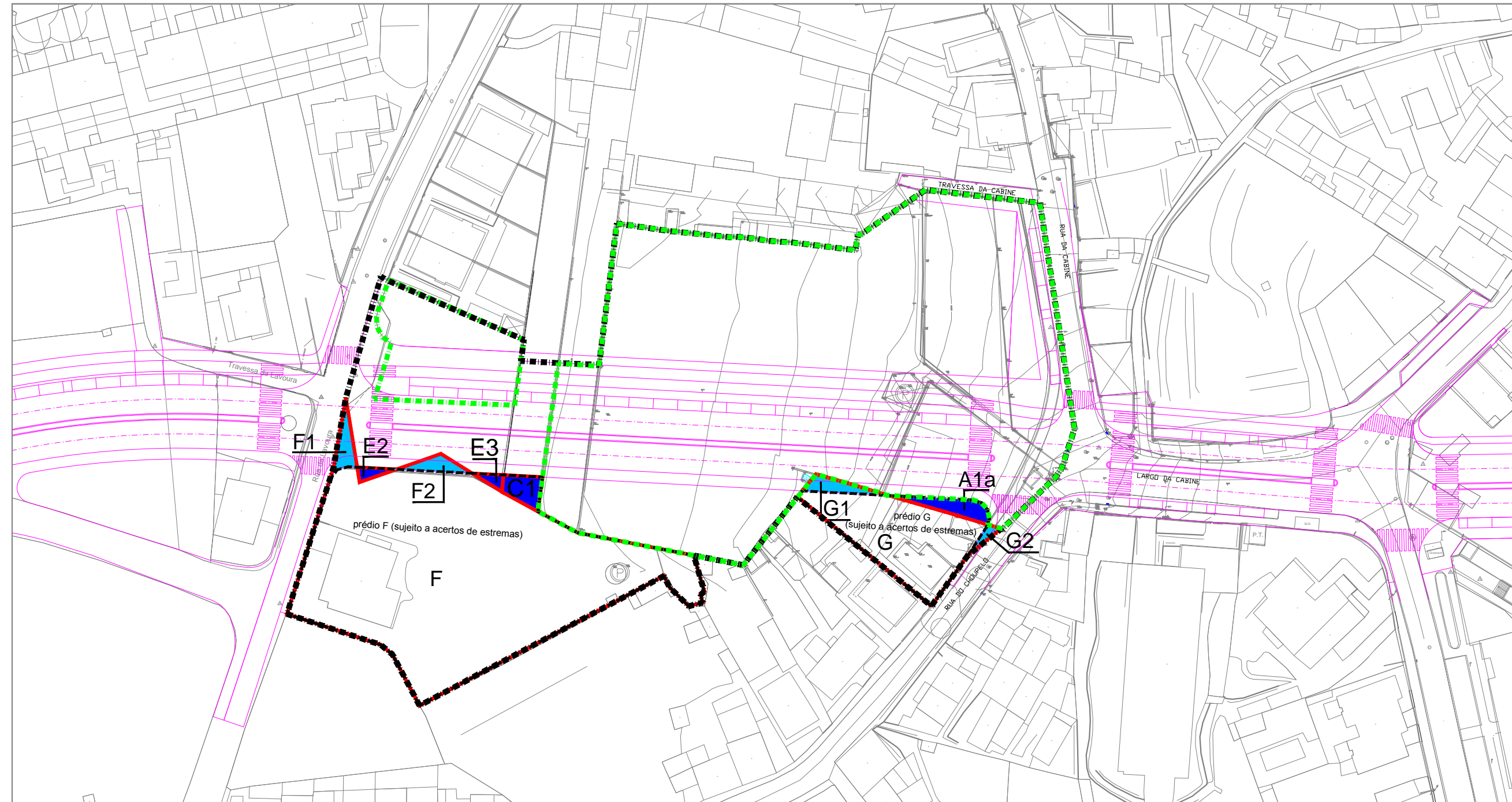
-  limite dos lotes e das parcelas resultantes
-  limite da área sujeita à Operação de Reparcelamento
-  limite da Unidade de Execução

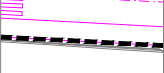

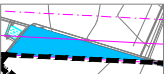

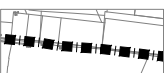


Promotor		1
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
Designação		10
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA		
Localização		Data
Freguesia da Madalena		junho 2017
Título do desenho		Escala
Planta de cedências		1/1000
Equipa		
Divisão de Projetos Estruturantes		

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).





-  limite dos prédios após acertos de estremas
-  parcelas / prédios a integrar o prédio sujeito a acertos de estremas
-  parcelas a excluir do prédio sujeito a acertos de estremas (destinadas a Domínio Público Municipal)
-  limite da Operação de Reparcelamento
-  limite da Unidade de Execução


**ACERTOS DE ESTREMAS (PRÉDIO F)**

Identificação dos prédios (em planta)	Identificação do proprietário	dentificação dos prédios			parcela a excluir		parcela a integrar		área do prédio resultante
		descrição predial	inscrição matricial	área	designação	área	designação	área	
F	Manuel N. Gonçalves Ferreira	1666/20020225	Urbano 1943	2.900 m <sup>2</sup>	parcela F1	43 m <sup>2</sup>	Prédio E2 (3993/20131218)	15 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
					Parcela F2	35 m <sup>2</sup>	Prédio E3 (3995/20131218)	12 m <sup>2</sup>	
							Prédio C1 (n.º P - 4958)	51 m <sup>2</sup>	

**ACERTOS DE ESTREMAS (PRÉDIO G)**

Identificação dos prédios (em planta)	Identificação do proprietário	dentificação dos prédios			parcela a excluir		parcela a integrar		área do prédio resultante
		descrição predial	inscrição matricial	área	designação	área	designação	área	
G	Albertino Almeida Fernandes	384/19891017	Urbano 1080	500 m <sup>2</sup>	parcela G1	38 m <sup>2</sup>	Parcela A 1a (a desanexar do prédio 3407/20101203)	58 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
					Parcela G2	20 m <sup>2</sup>			



Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE O LARGO DA CABINE E A RUA DA LAVOURA	Desenho <b>11</b>
Localização		Freguesia da Madalena	Data junho 2017
Título do desenho		Planta de acertos de estremas	Escala 1/1000
Equipa		Divisão de Projetos Estruturantes	