

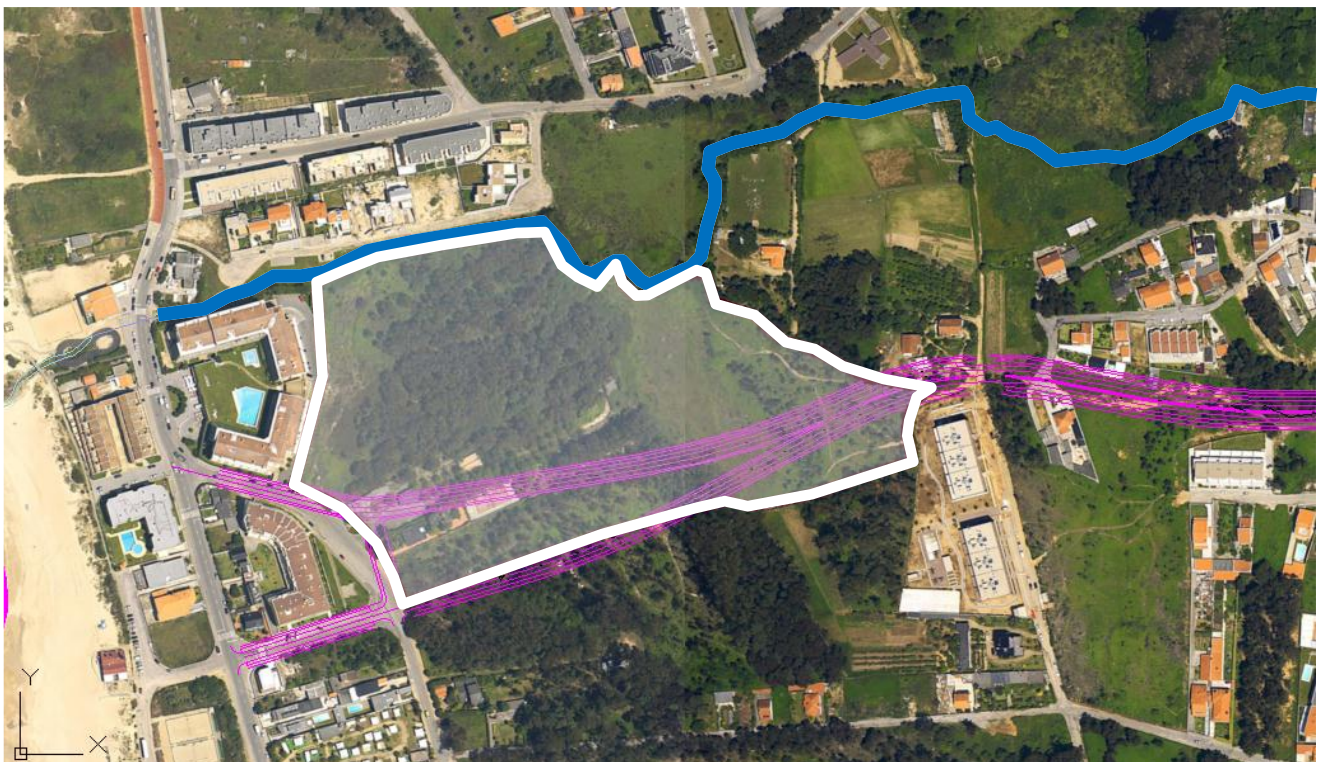
PROPOSTA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR

REMATE POENTE / NORTE

Freguesia da Madalena



Julho 2013

Equipa Técnica

Sérgio Moreira	Arquitetura
Fátima Laranjeira	Urbanismo
Conceição Fernandes	Urbanismo
Vilma Silva	Urbanismo
Ricardo Tomás	Cartografia e Sistemas de Informação Geográfica
Paula Rua	Apoio Administrativo
João Mota e Silva	Engenharia Civil

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
DADOS GERAIS	3
1. NOTA PRÉVIA.....	4
2. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	6
2.1. REMATE POENTE DA AVENIDA ATÉ AO MAR – SOLUÇÃO DE CONJUNTO	10
2.2. REMATE POENTE DA AVENIDA ATÉ AO MAR – UNIDADE DE EXECUÇÃO NORTE.....	14
3. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	20
4. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS.....	28
4.1. CONDICIONANTES À EXECUÇÃO INTEGRAL DESTE TROÇO DA AVENIDA ATÉ AO MAR.....	30
5. SOLUÇÃO URBANÍSTICA	32
5.1. PRINCÍPIOS DE OCUPAÇÃO URBANÍSTICA	35
6. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO	37
7. SISTEMA DE EXECUÇÃO	40
7.1. PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS	40
7.2. PEREQUAÇÃO DE ENCARGOS	43
7.2.1. CEDÊNCIAS PARA ÁREAS DE APOIO COLETIVO	43
7.2.2. REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO	46
7.3. AVALIAÇÃO DOS ENCARGOS MUNICIPAIS	47
8. ATOS SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS	49
ÍNDICE DAS IMAGENS, QUADROS, DOCUMENTOS E PLANTAS.....	51
DOCUMENTOS E INFORMAÇÃO DE APOIO	52

DADOS GERAIS

Localização	freguesia da Madalena
Área da Unidade de Execução	61.246 m ²
Proprietários abrangidas pela Unidade de Execução	5
Prédios abrangidos pela Unidade de Execução	9
Enquadramento no PDM	<p><i>PLANTA DE ORDENAMENTO</i> Carta de Qualificação do Solo</p> <p>SOLO URBANO - área de expansão urbana de tipologia mista, tipo II (índice de construção máximo - 0,8) - área de expansão urbana de tipologia mista, tipo I (índice de construção máximo - 0,4) - área natural - área ribeirinha, integrada na estrutura ecológica fundamental</p> <p>SOLO RURAL - área natural - área ribeirinha, integrada na estrutura ecológica fundamental - área agrícola, integrada na estrutura ecológica fundamental</p> <p>Carta de Mobilidade do Plano Eixo concelhio complementar previsto</p> <p>Carta de Execução do Plano UOPG MD 3, Parque da Ribeira de Ateães</p> <p><i>PLANTA DE CONDICIONANTES</i> - Domínio Hídrico - Reserva Agrícola Nacional (RAN) - Reserva Ecológica Nacional (REN): leito e margem dos cursos de água a céu aberto</p>
Funções urbanas admissíveis	habitação, comércio/serviços e espaço verde público

Área bruta de construção total	36.536 m ²
Índice máximo de construção	0,8
Número máximo de pisos	10
Finalidade das áreas de cedência ao Domínio Municipal	
Avenida até ao Mar e jardim central	16.730 m ²
Outros arruamentos	4.886 m ²
Parque Urbano (1ª fase)	18.156 m ²
Domínio Privado Municipal	183 m ²
Total	39.955 m ²
Extensão do troço (ramo) da Avenida até ao Mar	370 m
Área verde central ajardinada	8.202 m ²
Encargos do Município - estimativa	918.069 € ¹
Encargos com expropriação - estimativa (em alternativa à Unidade de Execução)	2.066.176€ ²

¹ Este valor contempla o custo de execução integral deste troço da Avenida até ao Mar (incluindo a área verde central ajardinada e todas as infraestruturas), entre a Rua do Campismo e a Rua do Agro, numa extensão de 420 metros – ver ponto 7.3 adiante.

² Este valor contempla a expropriação total da área necessária para a execução deste troço da Avenida até ao Mar (incluindo a área verde central ajardinada), entre a Rua do Campismo e a Rua do Agro, numa extensão de 420 metros – ver ponto 7.3 adiante - alternativa à obtenção das parcelas de terreno através da Unidade de Execução.

1. NOTA PRÉVIA

A área de intervenção do Projeto 'Avenida da República até ao Mar' incide sobre um território para o qual o Plano Diretor Municipal (PDM³) delimitou 7 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), adotando um conjunto de objetivos estratégicos para orientar e promover a execução do plano nestas áreas. Algumas destas UOPG's estabelecem como objetivo a execução da VL3 (prolongamento da Avenida da República até ao Mar), como é o caso das UOPG's MD3, MD4, VP1 e MF3.

Conforme estabelece o regulamento do plano, a execução do PDM em áreas delimitadas como UOPG's ou em áreas com o estatuto de "urbanização programada" deve ser garantida através de planos de pormenor ou de unidades de execução.

A equipa do Projeto 'Avenida da República até ao Mar' adotou a elaboração de Unidades de Execução para a concretização do plano, por ser o mecanismo que permite garantir maior flexibilidade e celeridade à concretização das operações urbanísticas em causa, em função da natureza das mesmas.

Na sequência do trabalho desenvolvido para a área de intervenção deste Projeto Municipal e da apresentação/aprovação sucessiva de um conjunto de Unidades de Execução com vista à concretização do Projeto, a Câmara deliberou, em reunião pública de 29-08-2012, dar início à elaboração da presente Unidade de Execução, designada por **Unidade de Execução da área envolvente à Avenida até ao Mar – remate poente / norte**, com base na proposta de elaboração que foi acompanhada da respetiva fundamentação técnica, sob o ponto de vista da oportunidade de elaboração e dos objetivos a alcançar, incluindo o limite da área a sujeitar à Unidade de Execução. Esta informação encontra-se disponível para consulta no site do Município.

Assim, apresenta-se agora a proposta de Unidade de Execução por Cooperação, designada '**Unidade de Execução da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte**', integrando uma operação de reparcelamento e acompanhada da minuta do Contrato de Desenvolvimento Urbano

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

que se apresenta em anexo **para submissão a discussão pública**, nos termos previstos no nº 4 do artigo 120º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁴.

Sinteticamente os principais objetivos subjacentes à elaboração da presente Unidade de Execução são os que agora se listam e que adiante se especificarão:

- a criação de condições, com a obtenção da cedência das parcelas de terreno necessárias, para a execução de mais um troço da Avenida;
- a estruturação urbana dos terrenos adjacentes à Avenida até ao Mar;
- a valorização dos espaços verdes existentes;
- a obtenção de novos espaços verdes públicos, através da área verde central projetada no *terminus* da Avenida até ao Mar que possui uma dimensão significativa com cerca de 0,8 hectares, permitindo uma adequada solução de remate desta nova avenida, na sua chegada à orla marítima, em termos de integração paisagística;
- e ainda estimular o aparecimento de novas operações urbanísticas nesta área.

⁴ RJIGT - aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado sucessivamente e republicado no Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto e Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro

2. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

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

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

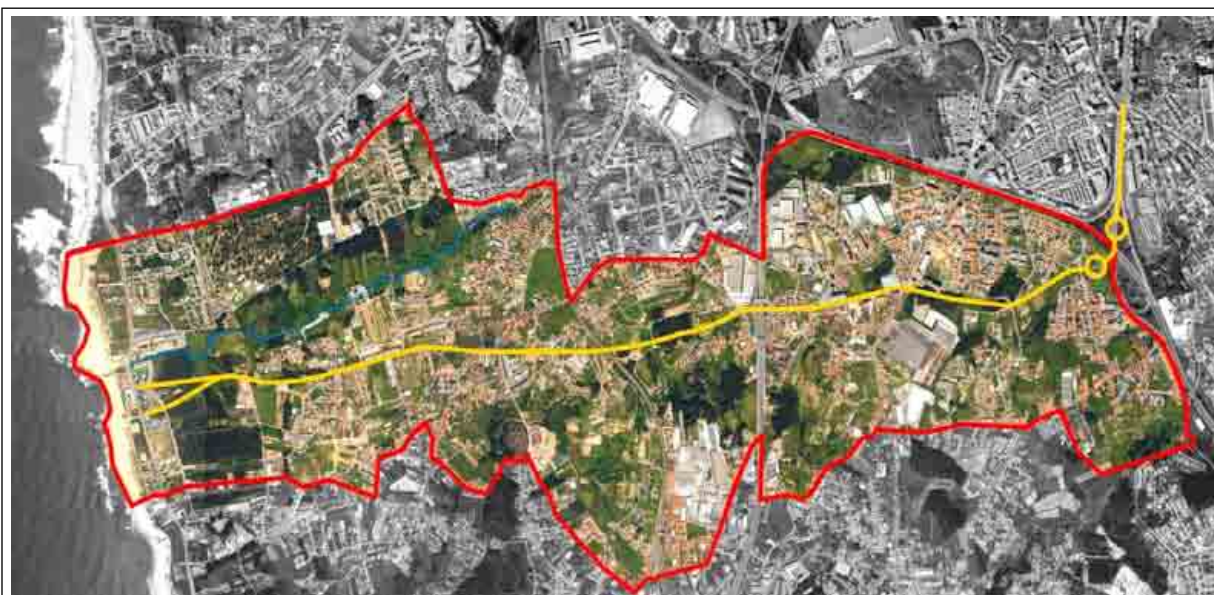


Imagem 1 – Área de intervenção do Projeto Municipal, com cerca de 600 hectares, com o traçado da Avenida até ao Mar, desde o nó de Santo Ovídio até à Orla Costeira⁵

Em 1999 chegou mesmo a ser lançado pela Câmara um Concurso Público para a construção da VL3, desde o nó de Vilar do Paraíso até à orla costeira, tendo no entanto a adjudicação da obra ficado

⁵ Informação adicional disponível no sítio eletrónico do Município

suspensa devido ao avultado valor das expropriações necessárias. Desde então, foram desenvolvidos alguns estudos parciais sobre o traçado e o perfil transversal da via, com vista à sua execução, quer a poente, quer a nascente, destacando-se os que foram realizados no âmbito de Planos de Urbanização⁶, os quais também não chegaram a ser concluídos, tendo sido entretanto anulada a sua elaboração no âmbito do processo de revisão do PDM.

Em 2007, antevendo-se o efeito estruturante e catalisador desta via sobre o território municipal atravessado, foi solicitada à Parquexpo, S.A. a elaboração de um Estudo de Enquadramento Estratégico, referenciado como *'Avenida da República: do rio até ao mar'*⁷, que previa, entre outros projetos e ações, a execução deste eixo estruturante desde Santo Ovídio até à orla costeira, e também a criação de um Parque Urbano ao longo do corredor ecológico da Ribeira de Ateões e a sul da Rua do Cerro, na freguesia da Madalena.

Baseado em alguns dos princípios definidos no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)⁸, que apontam para:

- a consolidação das áreas urbanas,
- o reforço da centralidade,
- a definição do sistema urbano como critério orientador do desenho das redes de infraestruturas e de equipamentos coletivos,
- o desenvolvimento de redes de infraestruturas de suporte à acessibilidade e à mobilidade,
- a articulação do sistema de 'espaços abertos' de natureza ambiental e paisagística com o sistema urbano e as redes de infraestruturas.

O Estudo de Enquadramento Estratégico da Parquexpo visava 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 e a concretização do Parque Urbano da Ribeira de Ateões são dos projetos elencados com maior expressão neste território, que irão contribuir para o incremento das funções urbanas de centralidade, compactar e estruturar a *'plataforma Cidade de Gaia'*, qualificar o

⁶ Plano de Urbanização da VL3/EN1.15, Plano de Urbanização da área envolvente à VL3 – zona poente da Madalena, Plano de Urbanização de Madalena / Valadares

⁷ QUALIFICAÇÃO DO REMATE SUL DA CIDADE DE GAIA, ESTUDO DE ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO, VOLUME I – RELATÓRIO e VOLUME II - TEXTOS DE APOIO. ACTUALIZAÇÃO, DEZEMBRO 2010. Estudo elaborado pela Parque Expo 98 S.A., com a consultadoria externa de AJS&A – António José Sá & Associados, L.da, disponível no sítio eletrónico do Município

⁸ Lei nº 58/2007 de 4 de setembro, que aprova o PNPOT, retificado pelas declarações nº 80-A/2007 de 7 de setembro e nº 103-A/2007 de 2 de novembro

espaço público, criar áreas verdes públicas de recreio e lazer de elevado valor paisagístico, melhorar as condições de acessibilidade e gerar alternativas de mobilidade mais sustentáveis.

Em 2009 foi criado o Projeto Municipal 'Avenida da República até ao Mar', cuja equipa ficou responsável por desenvolver formas de execução do PDM que permitam garantir a consequente execução da Avenida até ao Mar e de alguns dos projetos estruturantes elencados, 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), MD3 e MD4 - ver imagem 2 e *planta 5* em anexo, que têm como objetivos a execução desta via, a estruturação urbana dos terrenos adjacentes, localizando equipamentos, integrando a rede de transportes públicos e orientando o processo de urbanização do território atravessado, bem como a concretização do parque urbano ao longo da Ribeira de Ateães, a articulação das áreas de expansão, das áreas urbanizadas e do futuro parque urbano, tendo em conta os valores ambientais existentes.

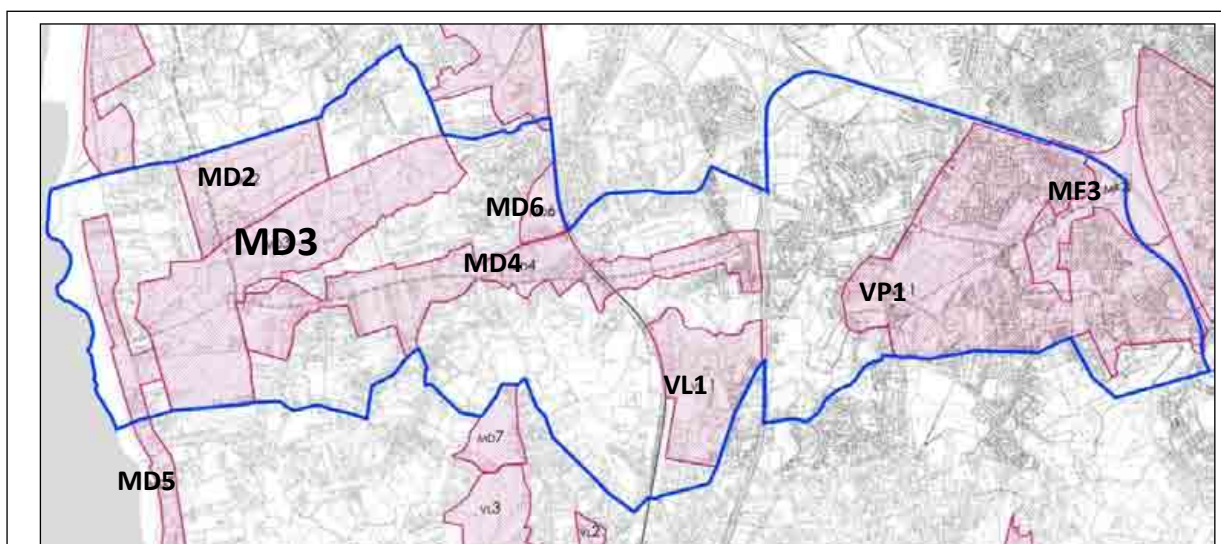


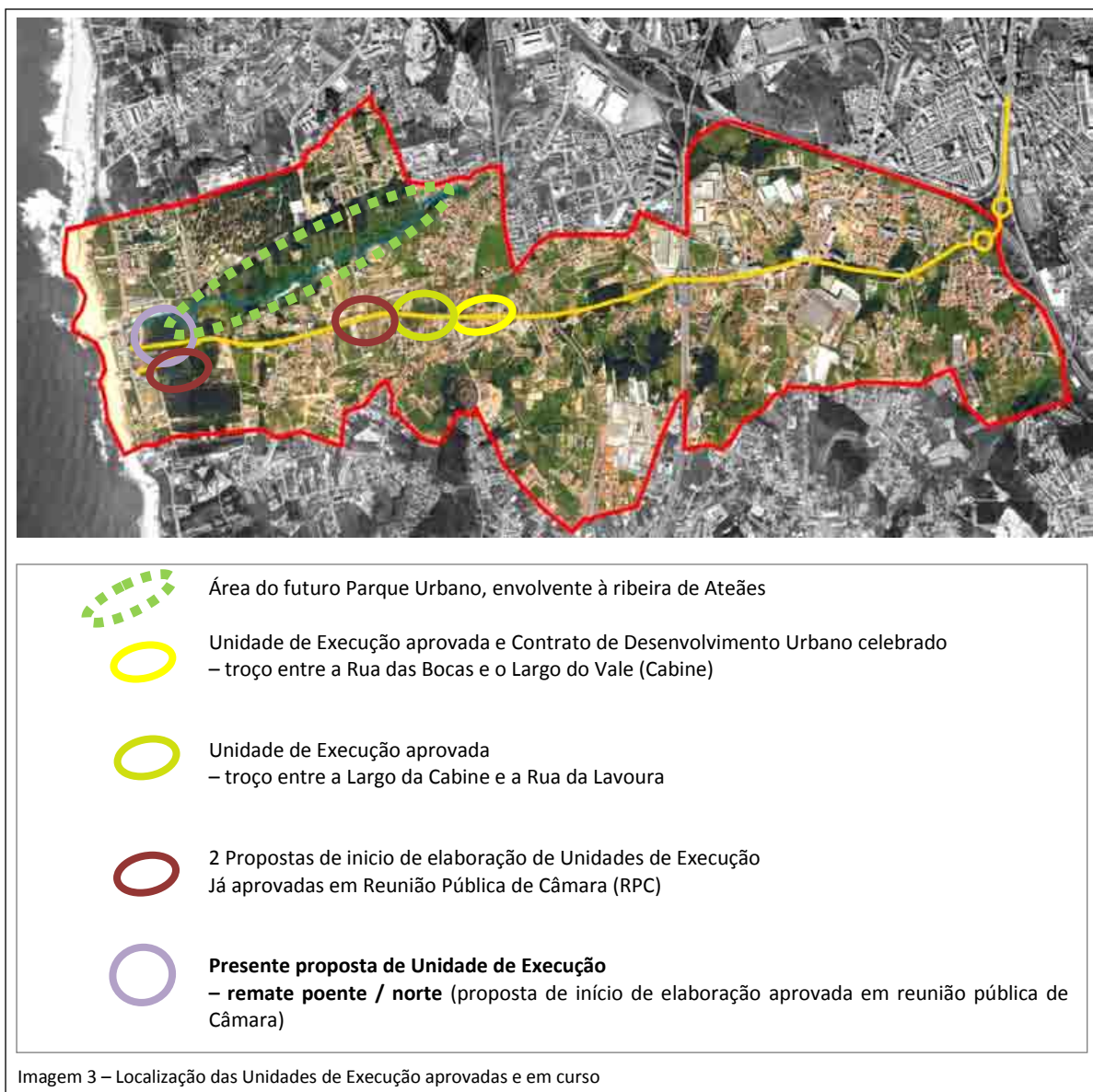
Imagem 2 – Delimitação das UOPG's inseridas na área de intervenção do Projeto Municipal. Sobreposição com a Planta de Ordenamento do PDM – Carta de Execução do Plano. Destaque para a UOPG MD3 — Parque da ribeira de Ateães. Informação também disponível para consulta no sítio eletrónico do Município

Em 02-11-2011 foi **aprovado pela Câmara o traçado e o perfil transversal-tipo da Avenida até ao Mar**, cuja proposta, acompanhada da respetiva fundamentação técnica e do enquadramento nas estratégias de planeamento municipal, apresenta um espaço canal com um perfil transversal-tipo de 26 metros de largura. O traçado aprovado apresenta uma bifurcação no seu troço final permitindo uma adequada solução de remate desta nova avenida, na sua chegada à orla marítima, em termos de integração paisagística - ver imagem 1 acima.

Os objetivos previstos para a UOPG MD3 e a aprovação do traçado da Avenida até ao Mar nestes termos vem enquadrar a presente intervenção urbanística **nas opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território**, uma vez que estas devem ser estabelecidas pela Câmara através da respetiva aprovação periódica, tal como estabelece o artigo 140.º do regulamento do PDM.

Numa primeira fase, os trabalhos desenvolvidos deram prioridade aos troços da avenida que iriam servir a zona central da freguesia da Madalena, por se tratar de uma área muito congestionada e com escassas alternativas de mobilidade. Neste sentido, a Câmara já concluiu e aprovou a elaboração de duas Unidades de Execução de dois troços: entre a Rua das Bocas e Largo da Cabine e o troço entre o Largo da Cabine e Rua da Lavoura. Oportunamente será também finalizada a proposta de Unidade de Execução do troço subsequente, entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro – ver imagem 3.

A proposta de elaboração da Unidade de Execução que agora se apresenta corresponde à área envolvente à Avenida até ao Mar no seu remate poente / norte, conforme imagem 3, para a qual a Câmara já deliberou, em reunião pública de 29-08-2012, dar início à sua elaboração.



2.1. Remate poente da Avenida até ao Mar – solução de conjunto

Tal como consta da ‘Proposta de elaboração da Unidade de Execução da envolvente à Avenida até ao Mar – remate poente / norte, freguesia da Madalena (oportunidade e termos de referência)’ aprovada na reunião pública de Câmara de 29-08-2012, foi com o intuito de se executarem novos troços da Avenida até ao Mar, garantir a estruturação do território adjacente e concretizar outras ações relacionadas com os princípios estratégicos subjacentes à criação do Projeto Municipal (como é o caso da implementação da estrutura ecológica municipal), que foram elaborados diversos

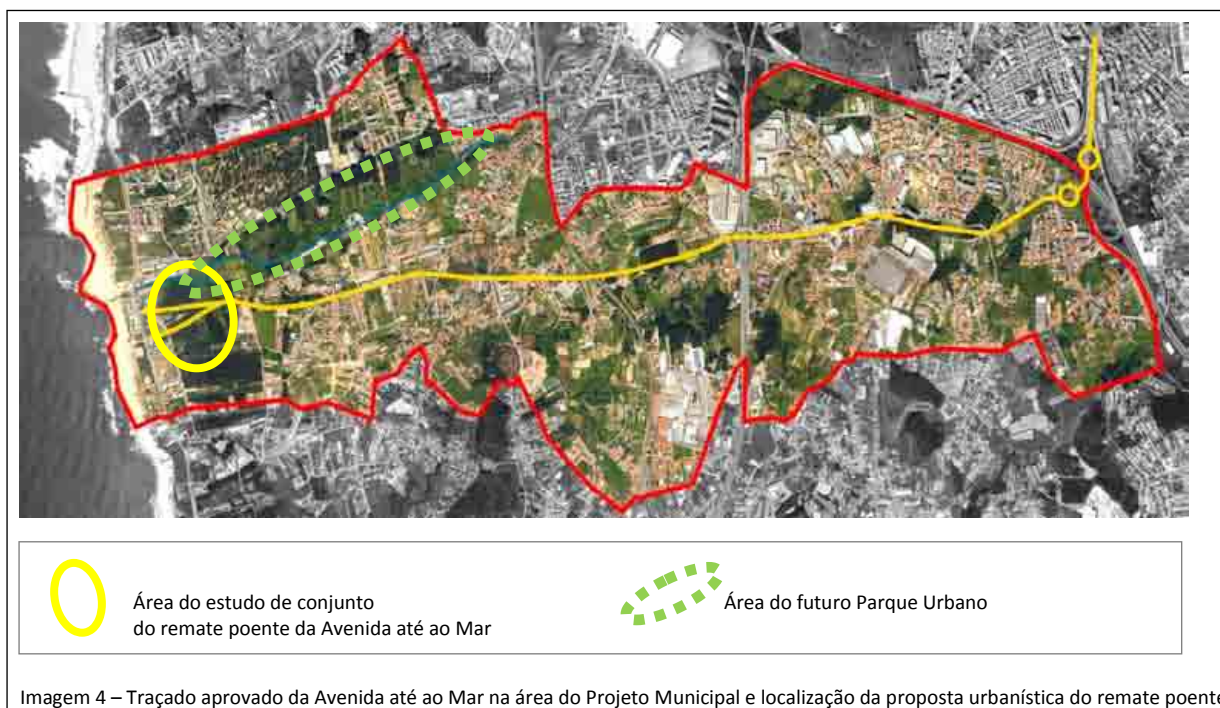
Relatório

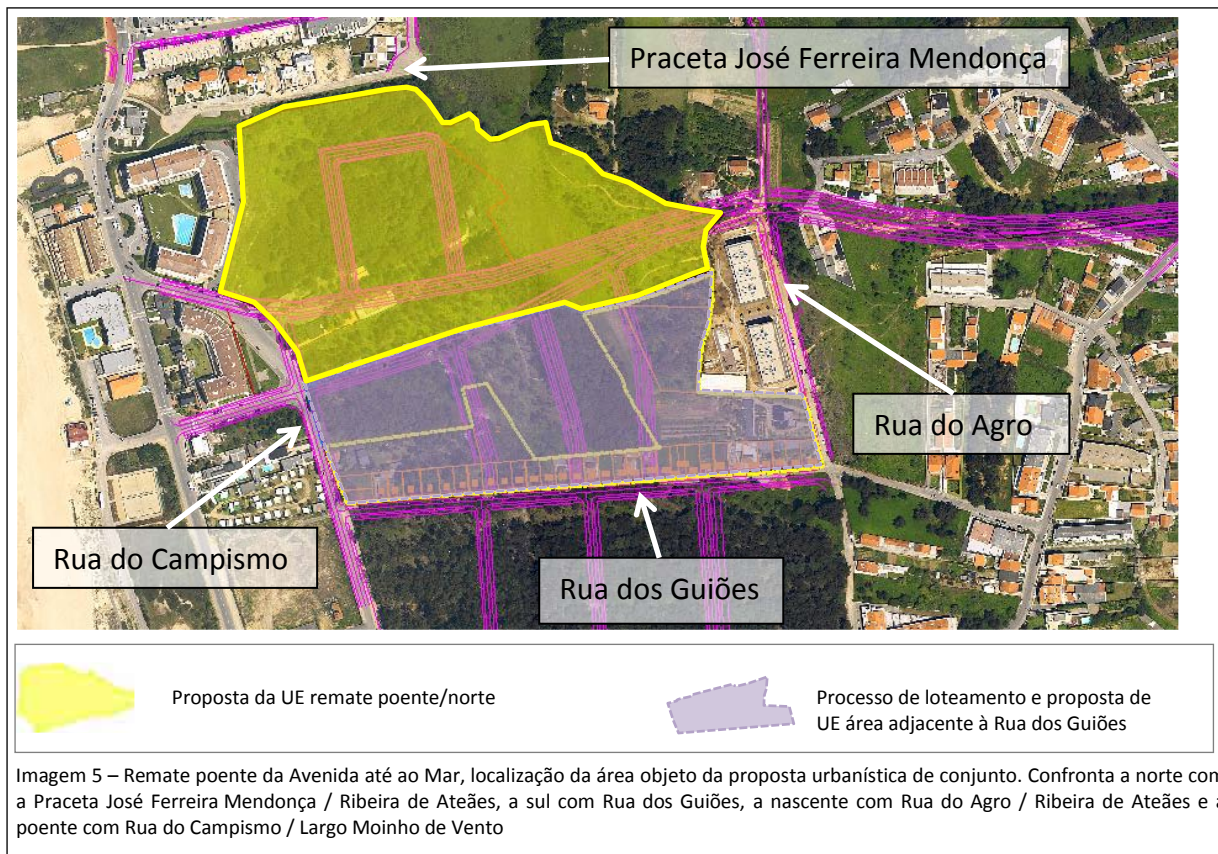
Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

estudos urbanísticos e de estruturação viária local. Estes estudos, conjugados com a informação obtida nas reuniões preliminares efetuadas com os proprietários dos terrenos afetados direta ou indiretamente pelo traçado da avenida, permitiram desenhar soluções adequadas para o ordenamento do território e simultaneamente obter consensos mais alargados.

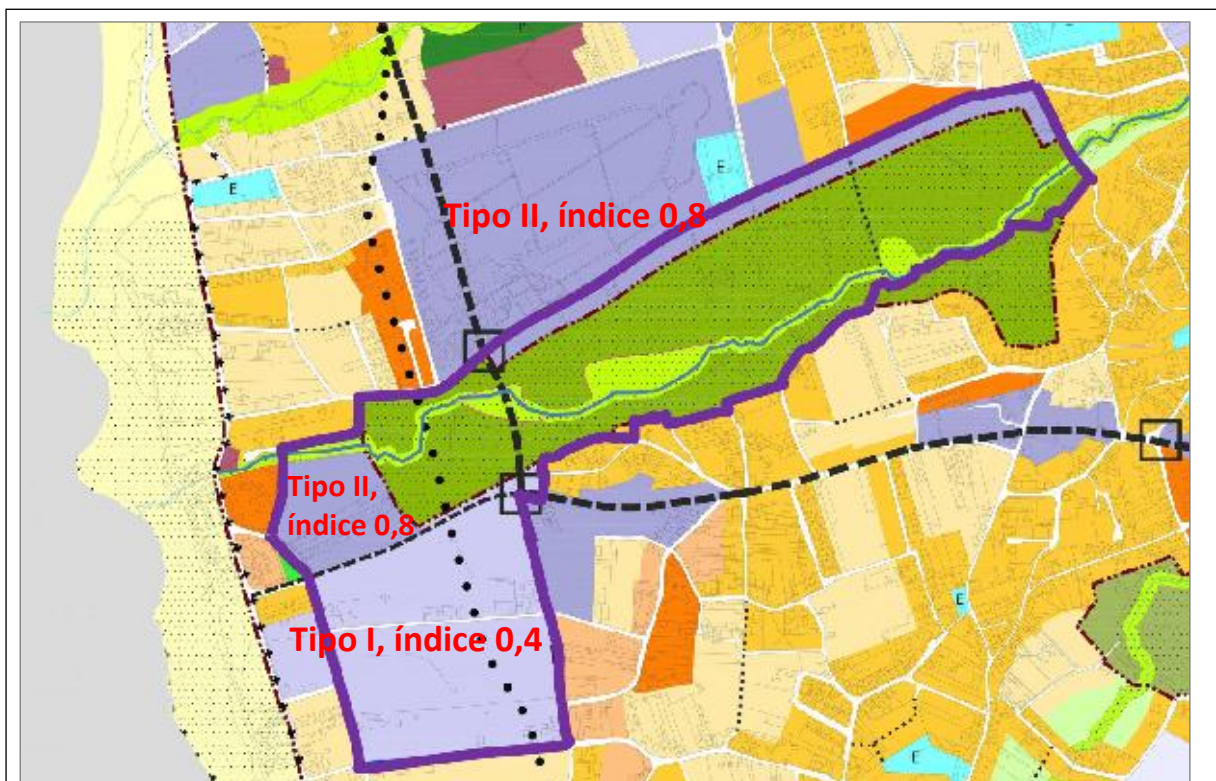
Assim, para o remate poente da Avenida até ao Mar (entre a Rua do Agro, a nascente, e a Rua do Campismo, a poente) – ver imagens 4 e 5 - desenvolveu-se uma proposta de solução urbanística de conjunto, devidamente enquadrada com as disposições do PDM em vigor e com os termos de referência da respetiva UOPG (designada UOPG - MD3 Parque da Ribeira de Ateães – ver imagem 6). Nessa proposta de solução urbanística de conjunto foi fixada a estrutura viária principal e local, estabelecida a estrutura urbana e morfo-tipológica, as áreas de cedência ao domínio municipal para equipamentos e para espaços verdes de utilização coletiva, designadamente as necessárias para a construção da Avenida até ao Mar e para a criação de áreas verdes públicas adjacentes, incluindo as necessárias para a 1ª fase do Parque Urbano (ver imagem 7).





No que se refere à previsão e forma de execução, o estudo de conjunto elaborado para o Remate Poente da Avenida até ao Mar, integrado na UOPG MD3, foi dividido em duas áreas distintas de execução, resultado dos diferentes índices de construção previstos no PDM (a norte e a sul do traçado da Avenida até ao Mar) – ver imagem 6 e plantas 2 e 5:

- A zona a norte do traçado da Avenida até ao Mar abrange, para além de uma área de solo rural e de estrutura ecológica fundamental, também uma 'área de expansão urbana de tipologia mista, Tipo II', cujo índice de construção bruto máximo a observar é de 0,8;
- A zona a sul do traçado da Avenida até ao Mar abrange uma 'área de expansão urbana de tipologia mista, Tipo I', cujo índice de construção bruto máximo a observar é de 0,4.



Limite da UOPG MD3 — Parque da Ribeira de Ateães

Extrato da legenda da Planta de Ordenamento do PDM – Carta de Qualificação do Solo

-  Perímetro Urbano
-  Estrutura Ecológica Fundamental

SOLO RURAL

-  Áreas Agrícolas
-  Áreas Agro-Florestais
-  Áreas Florestais de Produção
-  Áreas Florestais de Protecção
-  Áreas de Quintas em Espaço Rural

SOLO URBANO

ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL

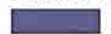




-  Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo IV (1.8)
-  Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III (1.2)
-  Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo II (0.8)
-  Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo I (0.4)
-  Áreas de Transição

Imagem 6 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Carta de Qualificação do Solo. Sobreposição do limite da UOPG MD3— Parque da ribeira de Ateães. Indicação dos índices máximos de construção previstos no PDM em vigor

2.2. Remate poente da Avenida até ao Mar – Unidade de Execução norte

Para a zona do remate poente da Avenida até ao Mar e a norte do traçado da Avenida, foram desenvolvidas várias soluções urbanísticas, sendo a que se apresenta agora aquela que maior consenso reuniu entre os serviços municipais e os proprietários – ver imagem 7, e que integra assim a presente proposta de **Unidade de Execução da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte**, com uma área de intervenção de 61.246 m².



A 'Proposta de elaboração da Unidade de Execução da envolvente à Avenida até ao Mar – remate poente / norte, freguesia da Madalena (oportunidade e termos de referência)', aprovada pela Câmara, refere que a adoção do Sistema de Cooperação, nesta proposta de Unidade de Execução, fundamenta-se no interesse público e na oportunidade subjacente à necessidade da sua elaboração, a qual tem por base os seguintes objetivos:

- Materializar os objetivos referidos na UOPG MD3, designadamente *“concretizar o parque urbano ao longo da Ribeira de Ateões ... prolongar a VL3 até à Rua do Campismo... articular as áreas de expansão, as áreas urbanizadas e o futuro parque urbano, tendo em conta os valores ambientais existentes... preservar parcialmente a arborização nas áreas de expansão...”*⁹;
- Garantir uma adequada estruturação urbana das áreas adjacentes à Avenida até ao Mar, ao compatibilizar o traçado da avenida aprovado e a estrutura viária local prevista nesta Unidade de Execução com a solução urbanística para o conjunto das propriedades envolvidas na área do Remate Poente.
- Obter a cedência das áreas necessárias para a execução de mais um troço (com 2 ramos) da Avenida até ao Mar (considerado um dos projetos estruturantes) e dos arruamentos de acesso local, para estruturação deste território.
- Obter a cedência de parcelas de terreno a integrar no domínio público, para áreas verdes urbanas. De realçar que a área verde central projetada no *terminus* da Avenida até ao Mar possui 8.200 m², a qual permite uma excelente solução de remate desta nova avenida, na sua chegada à orla marítima, em termos de integração paisagística – ver imagens 8 e 9;
- Obter a cedência de parcelas de terrenos, que apresentam elevado valor ecológico e ambiental, a integrar no domínio público (com uma área de 18.156 m²) e aí localizar parte da 1ª fase do Parque Urbano. Face ao reconhecido valor ambiental do corredor ecológico da Ribeira de Ateões, pretende-se que o futuro parque urbano a criar tenha um carácter agrícola e seja o mais naturalizado possível, tirando partido da conservação e promoção da vegetação existente e dos usos agrícolas ainda praticados na área. Simultaneamente, algumas das parcelas de terreno a obter por cedência encontram-se localizadas na envolvente da margem sul da ribeira de Ateões cujo processo de requalificação, de um troço de 600 metros, está atualmente em curso – ver imagem 7;

Estas duas áreas verdes a ceder permitirão estabelecer a articulação do futuro Parque Urbano a norte – ver imagem 8, com as áreas verdes previstas a sul.
- Articular o interesse público com o privado, através da construção, por um promotor privado, de um novo troço (ramo) da Avenida até ao Mar, com cerca de 220 metros (no âmbito do loteamento em curso - ver imagem 5).

⁹ Objetivos da UOPG MD3 – parque da ribeira de Ateões, constantes do anexo V do regulamento do PDM em vigor

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

- Estimular o aparecimento de novas operações urbanísticas na envolvente desta área, que por um lado permitam a cedência de terrenos para a execução da Avenida, promovam a construção de outros troços da mesma, a estruturação urbanística da área, mas também a futura criação do Parque Urbano para norte / nascente ao longo do corredor ecológico da ribeira de Ateães.

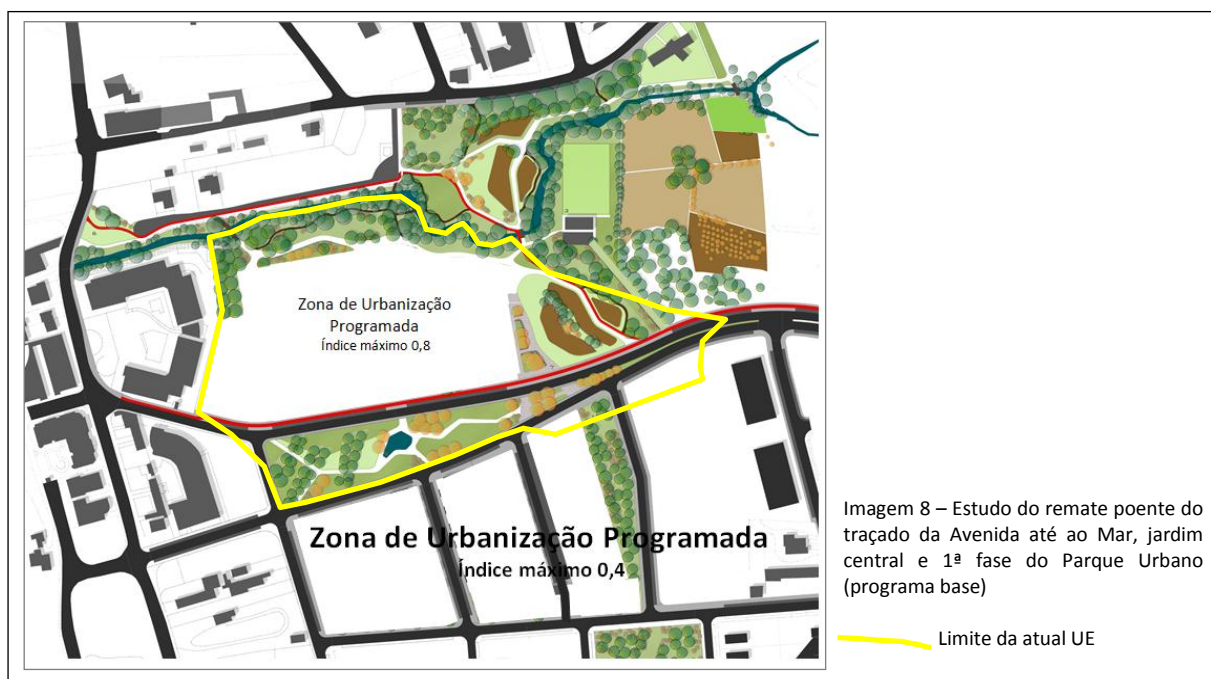


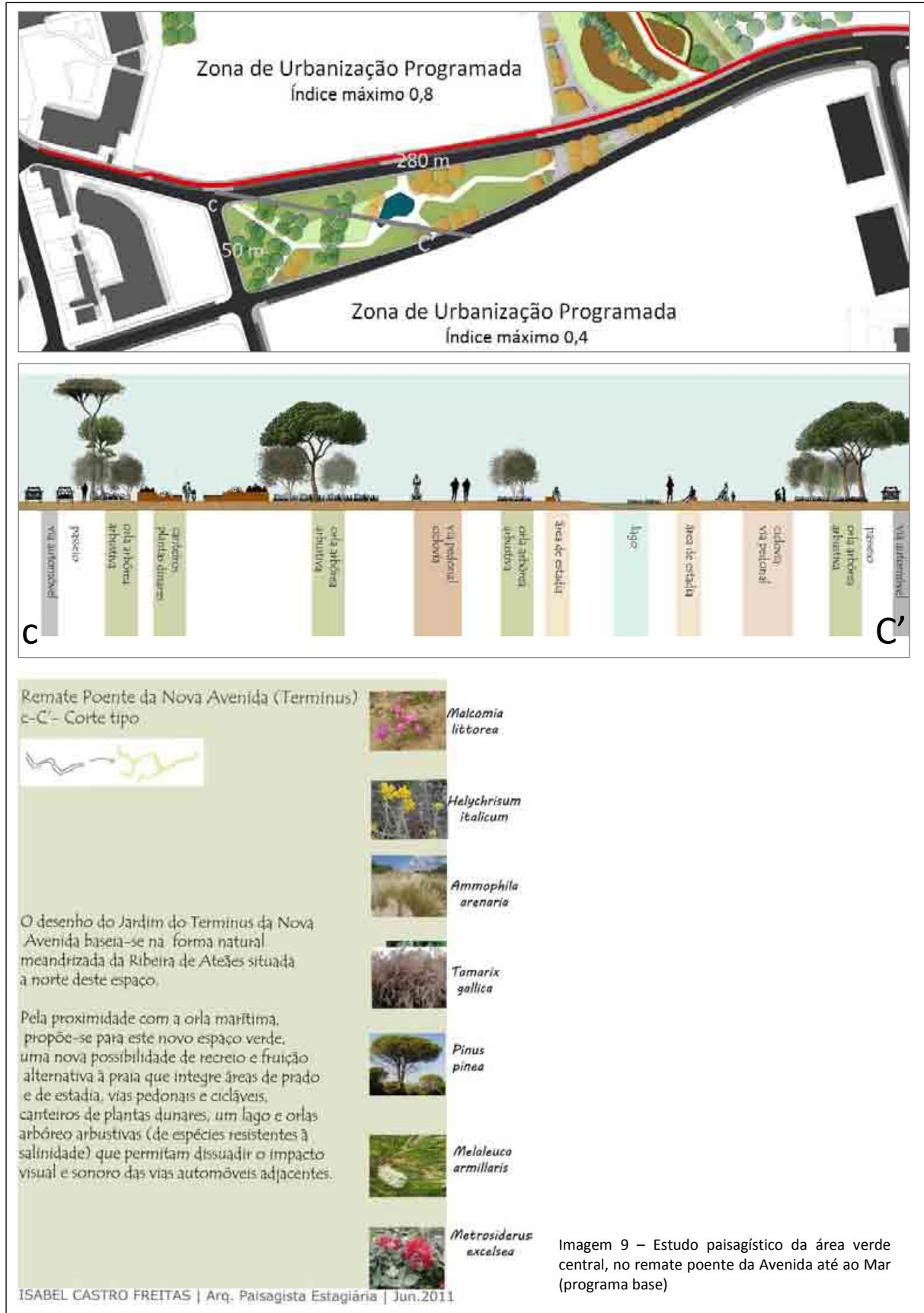
Imagem 8 – Estudo do remate poente do traçado da Avenida até ao Mar, jardim central e 1ª fase do Parque Urbano (programa base)

— Limite da atual UE

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)



Por estes motivos, a execução desta Unidade de Execução é de iniciativa municipal, em regime de **Cooperação** com os proprietários diretamente envolvidos na operação urbanística, assumindo o Município oportunamente os encargos com a execução deste troço da Avenida até ao Mar e com a concretização da 1ª fase do Parque Urbano.

Este sistema, enquadra-se nos artigos 118.º a 143.º do RJIGT, em que 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.*”

Face aos motivos, já aprovados, que fundamentam a oportunidade de elaboração desta Unidade de Execução, adotou-se o **reparcelamento** como instrumento para a concretização da presente proposta, permitindo uma intervenção de conjunto e um desenvolvimento harmonioso da área. No final do processo será elaborado um Contrato de Desenvolvimento Urbano a celebrar com os proprietários que aderirem à Unidade de Execução.

Caso se venha a concluir que não existe acordo com algum dos proprietários, tal não é impeditivo para a realização da operação de reparcelamento, podendo a *câmara municipal* disponibilizar-se para substituir o proprietário que, eventualmente, não manifeste interesse em aderir ao processo.

De acordo com o n.º 7 do artigo 131.º do RJIGT a Câmara pode “... *promover a aquisição dos respetivos terrenos pela via do direito privado ou, quando não seja possível, mediante o recurso à expropriação por utilidade pública...*”.

Esta operação, que permite a execução parcial do Remate Poente da Avenida até ao Mar associada à criação da 1ª fase do futuro Parque Urbano, que se pretende que tenha uma escala metropolitana, constitui, em nosso entender, uma excelente oportunidade estratégica de desenvolvimento da freguesia da Madalena e da Orla Marítima, tendo repercussões nas restantes intervenções urbanísticas da envolvente, pelo seu efeito multiplicador no território.

A criação de condições para a concretização parcial destes dois projetos estruturantes não só permitirá servir diretamente as futuras construções a implantar nas parcelas adjacentes, como, no seu conjunto, irão funcionar como intervenções âncora de um alargado território concelhio, assumindo uma verdadeira função de infraestrutura / equipamento gerais. Neste contexto, e como adiante se explicitará, seria desproporcionado imputar os encargos decorrentes da construção deste

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

troço da Avenida (que possui uma área considerável de espaço verde público, localizada no centro dos dois ramos viários) e da 1ª fase do Parque Urbano, apenas aos proprietários diretamente envolvidos nesta operação.

3. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Como já foi referido na ‘Proposta de elaboração da Unidade de Execução da envolvente à Avenida até ao Mar – remate poente / norte, freguesia da Madalena (oportunidade e termos de referência)’ aprovada pela Câmara, e anteriormente, a solução urbanística da presente Unidade de Execução enquadra-se devidamente com as disposições do PDM de Vila Nova de Gaia em vigor, designadamente quanto à conformidade com os objetivos do plano e aos conteúdos programáticos que foram definidos para esta área.

Quanto à **Planta de Ordenamento**, designadamente à **Carta de Qualificação de Solo** (ver planta 2, extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo, em anexo), grande parte da área integrada na Unidade de Execução encontra-se classificada como **Solo Urbano** (cerca de 80%), com as seguintes categorias e subcategorias de qualificação do uso do solo:

- *Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral:*
 - *Áreas de Expansão Urbana Tipologia Mista de tipo II, com índice de construção bruto máximo de 0,8*
 - *Áreas de Expansão Urbana Tipologia Mista de tipo I, com índice de construção bruto máximo de 0,4*
- *Áreas naturais, integradas em Estrutura Ecológica Fundamental:*
 - *Áreas Ribeirinhas.*

A restante área integrada na Unidade de Execução encontra-se fora do perímetro urbano e classificada como **Solo rural** (cerca de 20%), com as seguintes categorias e subcategorias de qualificação do uso do solo:

- *Áreas Agrícolas, integradas em Estrutura Ecológica Fundamental;*
- *Áreas naturais, integradas em Estrutura Ecológica Fundamental:*
 - *Áreas Ribeirinhas*

No **solo urbano** e nas áreas de Expansão Urbana a tipologia prevista é mista, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo que os usos dominantes são a habitação, comércio e serviços, admitindo-se como usos complementares os equipamentos.

Relatório

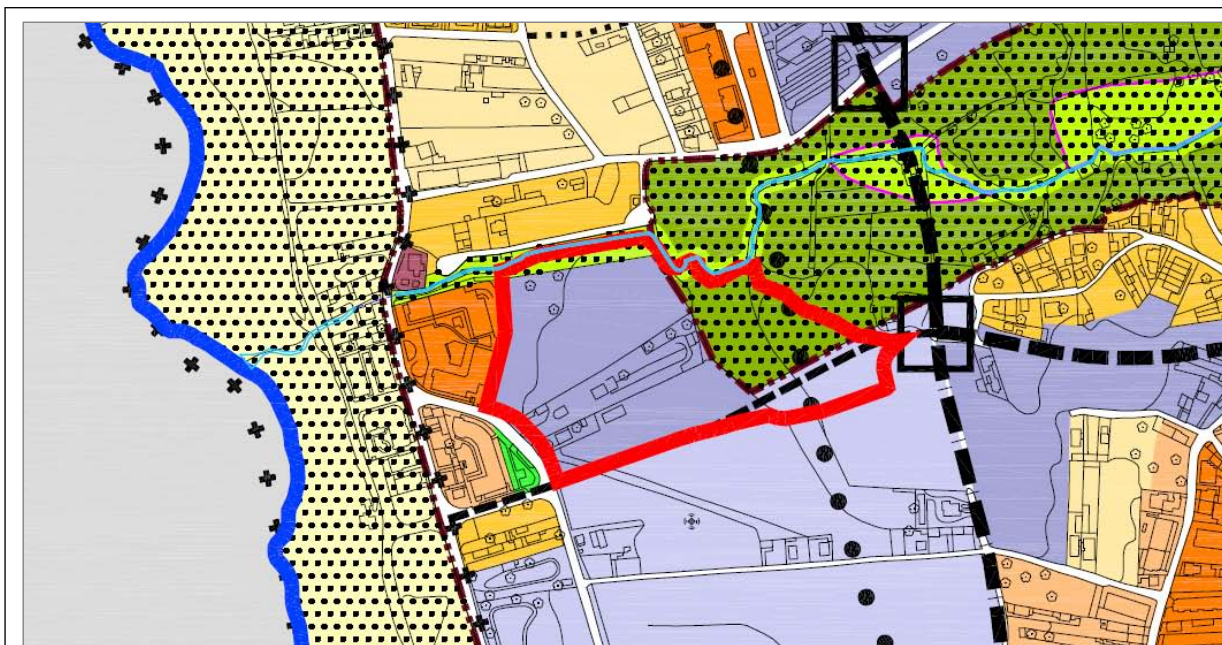
Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

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.

Por outro lado o regime de ocupação das áreas integradas na Estrutura Ecológica Fundamental (o nível mais restritivo da Estrutura Ecológica Municipal) abrange, neste caso, todo o solo rural e as áreas naturais / áreas ribeirinhas (em solo urbano) da envolvente da Ribeira de Ateães e encontra-se previsto no Regulamento do PDM em vigor (artigos 10º e 11º).

Quanto ao **solo rural**, *este não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento (do PDM) e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis* (ponto 1 do artigo 19º do regulamento do PDM).



LEGENDA (extrato):

	Perímetro Urbano
	Estrutura Ecológica Fundamental
SOLO RURAL	
	Áreas Agrícolas
	Áreas Agro-Florestais
	Áreas Florestais de Produção
	Áreas Florestais de Protecção
	Áreas de Quintas em Espaço Rural
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL	
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo IV (1,8)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III (1,2)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo II (0,8)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo I (0,4)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia
	Áreas de Transição
CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO	
	Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
	Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
	Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
	Área 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


 Limite da Unidade de Execução

Imagem 10 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo do PDM

Em termos de **programação e execução do PDM**, tal como já foi referido, esta área insere-se ainda na 'UOPG MD3 – Parque Ribeira de Ateães' (imagem 2 acima e planta 5, extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano em anexo), cujos objetivos específicos e termos de referência¹⁰ orientam e promovem a execução no território e seguidamente se transcrevem:

“...UOPG MD3 — Parque da ribeira de Ateães

31.1 — Objetivos:

- a) Concretizar o parque urbano ao longo da Ribeira de Ateães desde a Rua da Pena até à Rua do Agro/VL2 e Praceta José Ferreira Mendonça;
- b) Prolongar a VL3 até à Rua do Campismo/Rua da Praia e integrar o prolongamento da linha de metro;
- c) Consolidar as áreas adjacentes;
- d) Criar uma frente urbana ao longo da Rua do Cerro;
- e) Articular as áreas de expansão, as áreas urbanizadas e o futuro parque urbano, tendo em conta os valores ambientais existentes;
- f) Preservar parcialmente a arborização nas áreas de expansão a poente do parque.

31.2 — Parâmetros urbanísticos:

- a) A área de expansão ao longo da Rua do Cerro destina-se preferencialmente a habitação coletiva com um índice de construção bruto máximo de 0,8. A frente de construção deve garantir a necessária permeabilidade em relação ao parque urbano;
- b) Nas áreas de expansão a poente/sul do parque a tipologia a adotar deverá ser a mesma, com um Índice de construção bruto máximo de 0,8.

31.3 — Forma de execução:

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

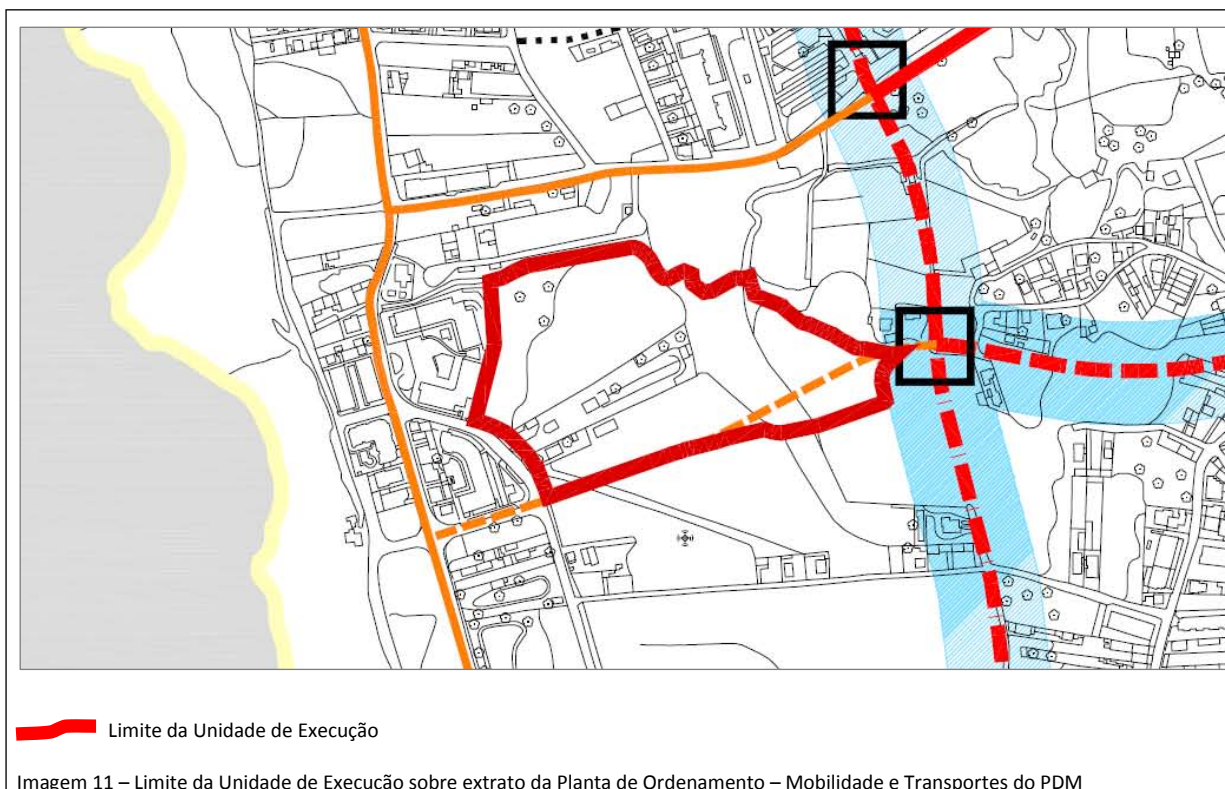
De acordo com a **Carta de Mobilidade e Transportes** que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, a área da Unidade de Execução é limitada a sul por um *Eixo Concelhio Complementar Previsto* (coincidente com o traçado aprovado da Avenida até ao Mar) – imagem 11 e planta 3, extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes, em anexo.

Esta tipologia de eixo viário previsto está descrita nos pontos 4 e 5 do artigo 115º do regulamento do PDM, caracteriza-se por “... Os Eixos Concelhios Complementares ... constam da Planta de Ordenamento de modo indicativo e não exaustivo, devendo servir de traçado de base para a sua

¹⁰ Anexo V do Regulamento do PDM

execução. Admitem-se alterações de traçado de Eixos Concelhios Complementares ..., por reconhecida impossibilidade ou inconveniência de adopção da directriz estabelecida no Plano, desde que se garanta um traçado alternativo que sirva os mesmos objectivos e funções, ou se verifique o reforço da capacidade dos traçados existentes..."

Entretanto e com base neste pressuposto, em 02-11-2011 o Município aprovou, em reunião de Câmara, o traçado e o perfil transversal tipo da Avenida até ao Mar, sendo que o traçado aprovado apresenta uma bifurcação no seu troço final permitindo uma adequada solução de remate desta nova avenida, na sua chegada à orla marítima, em termos de integração paisagística - ver imagem 1 acima.



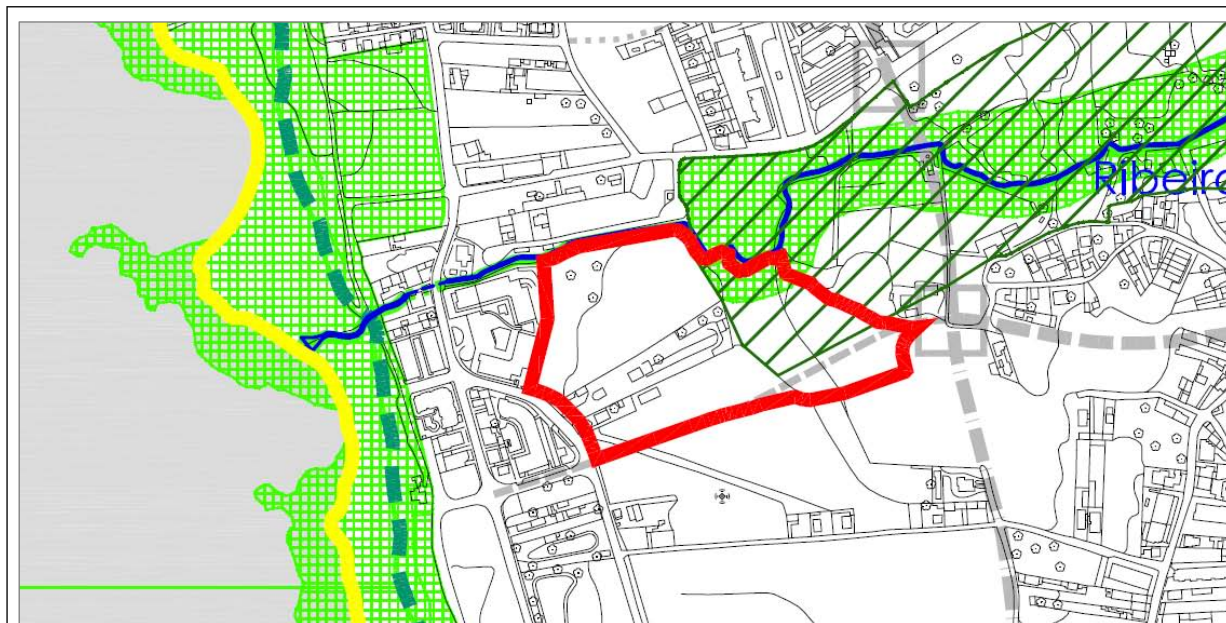
Quanto à **Carta de Salvaguardas** que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, não existe qualquer elemento aí identificado que impeça ou condicione a concretização da solução urbanística a adotar - planta 4, extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas, em anexo.

Em conformidade com a **Planta de Condicionantes**, na área da Unidade de Execução são observadas na generalidade as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes e a seguir listadas – ver imagem 12 e planta 6, extrato da Planta de Condicionantes, em anexo:

- Domínio Hídrico;
- Reserva Agrícola Nacional (RAN)¹¹;
- Reserva Ecológica Nacional (REN):
 - Leito e margem dos cursos de água a céu aberto.




De acordo com o artigo 7º do regulamento do PDM *“Em áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional ou na Reserva Ecológica Nacional, são admissíveis, como usos compatíveis com o uso dominante, todas as ações permitidas a título excepcional nos regimes de cada uma daquelas Reservas, sem prejuízo de, quando se tratar de ações que também sejam objeto de disposições específicas no presente Regulamento, estas terem de ser acatadas cumulativamente com as previstas naqueles regimes legais.”*

¹¹ Existe uma exceção no que se refere a um pequeno troço (com 935m²) da Avenida até ao Mar, conforme se explicita a seguir





LEGENDA (extrato):

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

	RAN RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL Decreto-Lei nº 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei nº 274/92, de 12 de Dezembro e pelo Decreto Lei nº 278/95, de 25 de Outubro
	Povoamento de Sobreiros Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de Maio, alterado pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de Junho
	Arvoredo Classificado ARVORES DE INTERESSE PÚBLICO - ARVOREDO DA QUINTA DE SANTO INÁCIO - Aviso nº 8326/2006, de 31 de Julho

RECURSOS ECOLÓGICOS E FLORESTAIS

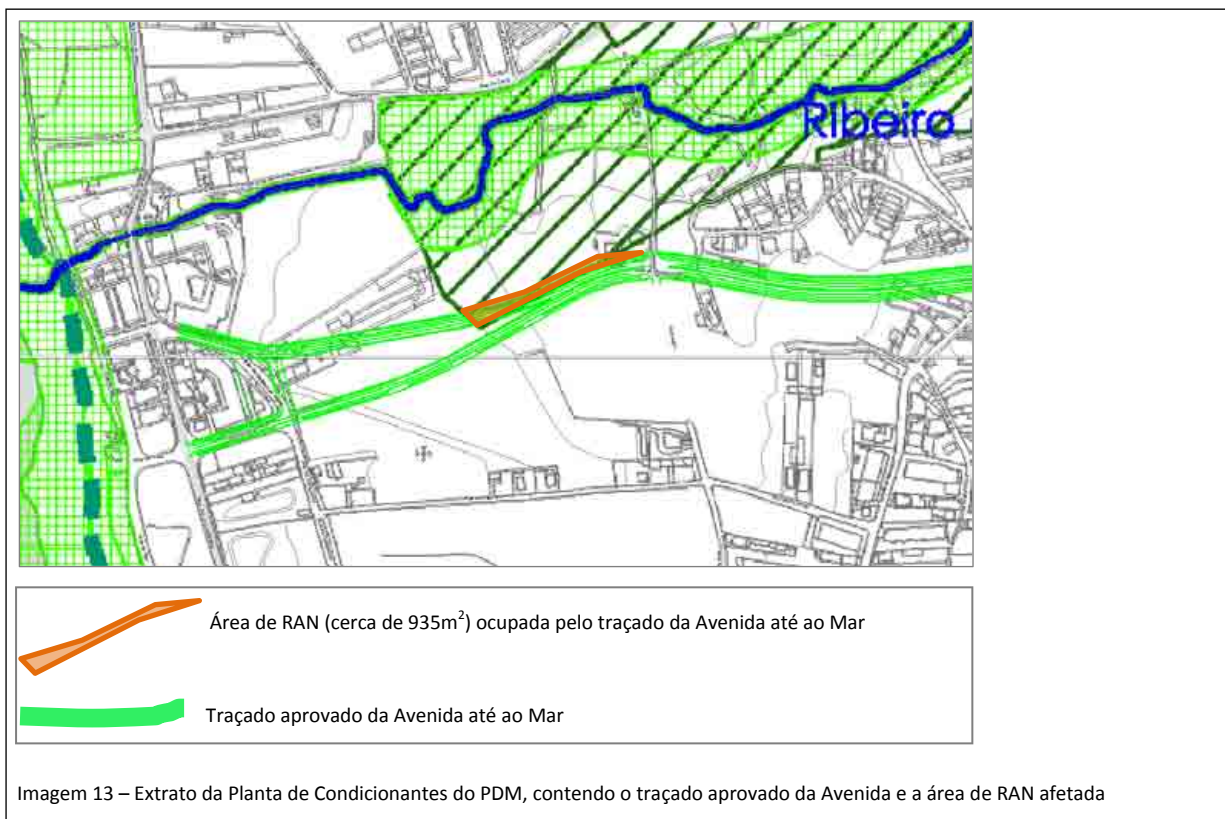
	REN RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL Decreto-Lei nº 93/90, de 19 de Março, foi republicado pelo Decreto-Lei nº 180/2006, de 06 de Setembro
	Limite da Reserva Natural Local do Estuário do Douro ÁREAS PROTEGIDAS Regulamento nº 82/2009, de 12 de Fevereiro

 Limite da Unidade de Execução

Imagem 12 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Condicionantes do PDM

Nesta Unidade de Execução existe um pequeno troço da Avenida até ao Mar que ocupa uma área com cerca de 935m² de RAN (ver imagem 13), pelo que oportunamente terá de ser solicitada à ‘Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional – Norte’ a utilização não agrícola desta parcela de terreno, a qual se destina à execução do traçado da Avenida até ao Mar.

Este procedimento será promovido pelo Município ao abrigo do disposto na alínea l) do n.º 1, do artigo 22º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.



4. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

A delimitação da Unidade de Execução é a constante na planta 7 – Planta cadastral, em anexo. Corresponde a uma área com 61.246 m². Confronta a norte com a Praceta José Ferreira Mendonça / Ribeira de Ateães, a sul com limite de propriedade e caminho de uso público, conhecido como ‘Caminho do Facho’, a nascente com limite de propriedade / Ribeira de Ateães e a poente com a Rua do Campismo / Largo Moinho de Vento.

Conforme o levantamento cadastral representado na imagem 14 e quadro 1 seguintes, esta área corresponde ainda ao limite físico de 9 prédios distintos, que totalizam uma área de 61.246 m².

A área de intervenção da Unidade de Execução apresenta vocação adequada para o aproveitamento urbanístico, cuja inserção urbana, localização e dimensão permitem assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, possibilitando a ocupação urbanística das parcelas adjacentes à Avenida até ao Mar, proporcionando simultaneamente a cedência de parcelas de terreno necessários à sua execução, bem como à criação de áreas verdes públicas, incluindo as necessárias para a 1ª fase do Parque Urbano.

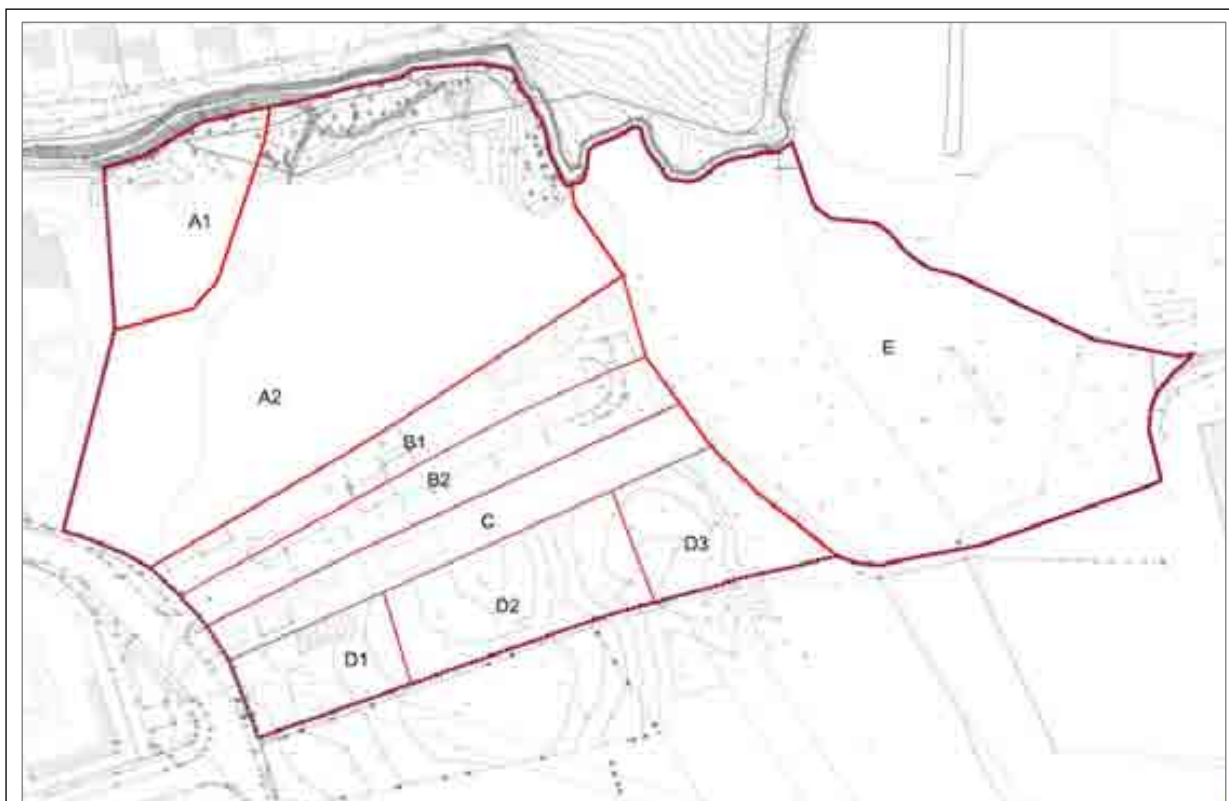


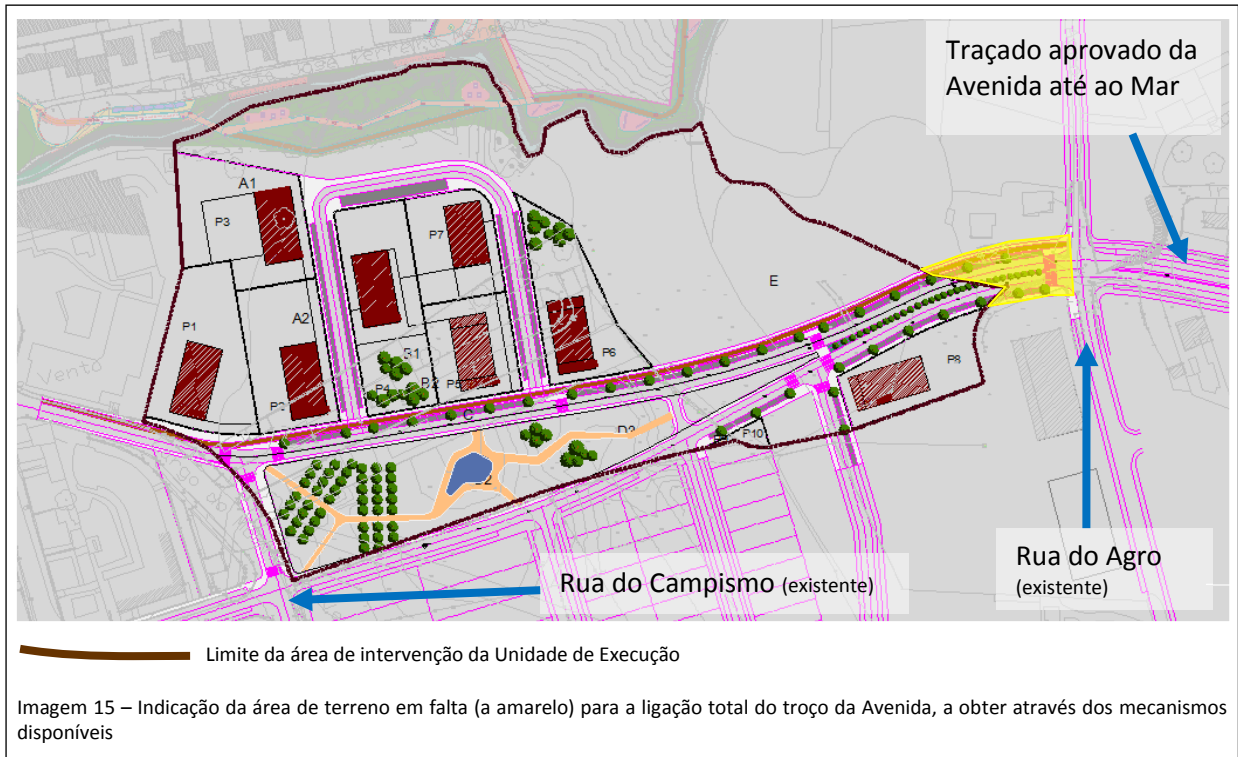
Imagem 14 – Delimitação da Unidade de Execução e identificação dos prédios atuais que a integram

QUADRO 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS				
Identificação dos prédios (em planta)	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Áreas
		descrição predial	inscrição matricial	
A1	"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	n.º 3918/20121206	R 340	22.514 m ²
A2		n.º 2721/20090828	R 341 a R 359	
		total		
B1	Glória Ribeiro dos Santos e outros	n.º 3476/20101217	R 974	7.385 m ²
B2		n.º 333/19881107	omisso na matriz	
		total		
C	Manuel Passos	n.º 1064/19961009	U 2981	3.420 m ²
D1	"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	n.º 675/19921022	U 3893	8.127 m ²
D2		n.º 2034/20050413	U 3894	
D3		n.º 445/199005228	U 3860	
		total		
E	Duval Teixeira Lopes e outros	n.º 535/281290	R 368 e R 369	19.800 m ²
TOTAL				61.246 m²

Quadro 1 – Identificação dos prédios originais, identificação dos proprietários e respetivas áreas constantes da descrição predial e inscrição matricial

4.1. Condicionantes à execução integral deste troço da Avenida até ao Mar

Esclarece-se que a área de intervenção da presente proposta de Unidade de Execução não se desenvolve totalmente entre dois troços de arruamento existentes, pelo que para se conseguir a ligação efetiva do troço da Avenida até ao Mar, entre os dois arruamentos existentes (Rua do Campismo / Largo Moinho de Vento a poente e a Rua do Agro a nascente), será necessário adquirir duas parcelas de terreno, com cerca de 1.100m², para a ligação da Avenida à Rua do Agro (numa extensão de 50 metros), conforme imagem 15 seguinte.



Os terrenos, que integram a área assinalada anteriormente referida, não foram incluídos na área de intervenção da presente Unidade de Execução porque as suas características morfológicas e de uso de solo não permitem uma solução equilibrada nos mecanismos de perequação em causa.

5. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Tendo por base a importância da concretização da Avenida até ao Mar e da criação do Parque Urbano enquanto duas das ações estruturantes do Projeto Municipal, os termos de referência e os parâmetros urbanísticos estabelecidos no regulamento do PDM para esta UOPG – MD3, o interesse público desta infraestrutura e equipamento de carácter geral, bem como as necessidades da população local e as expectativas dos proprietários expressas para esta zona, desenvolveram-se várias soluções urbanísticas, vindo depois a culminar na presente proposta urbanística (imagem 16 e planta 8 da Solução Urbanística em anexo).

A presente solução tem assim em vista o cumprimento dos objetivos já anteriormente especificados, para além de ser a que reúne maior consenso entre os serviços municipais e os proprietários.

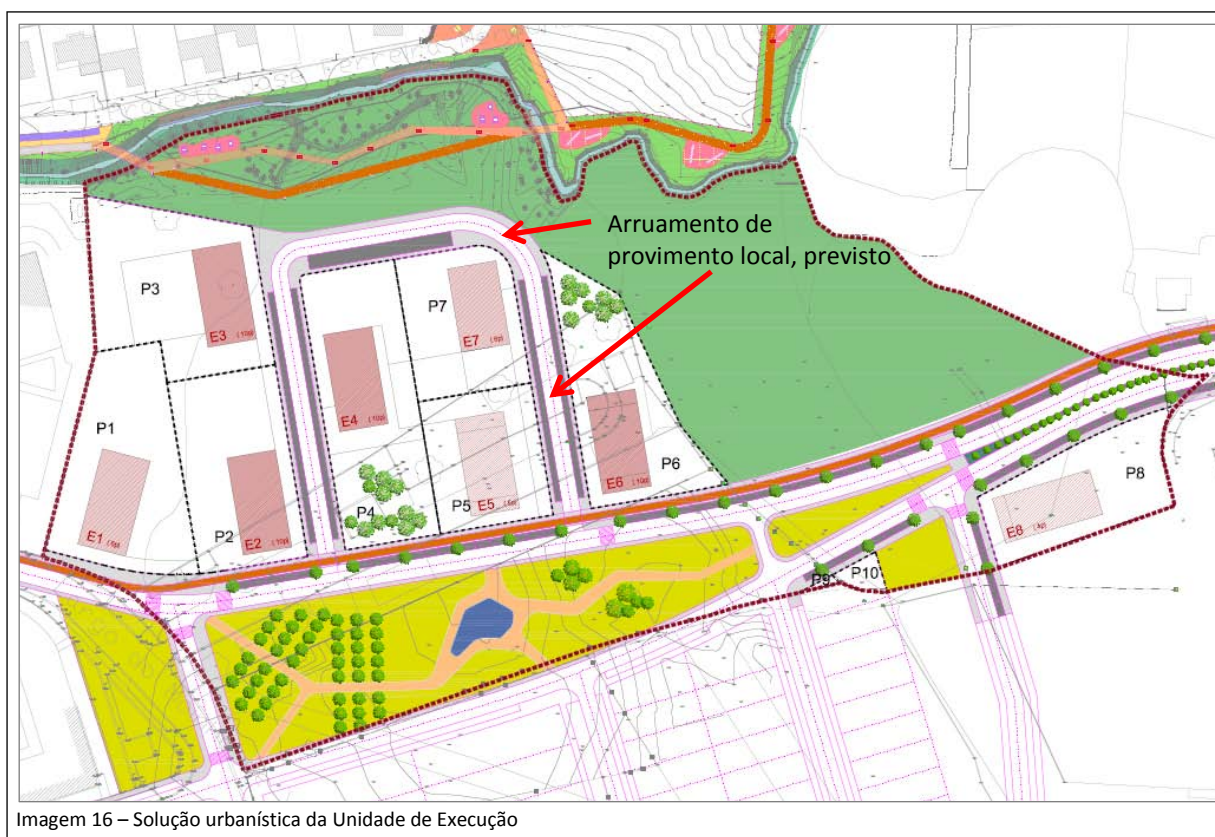


Imagem 16 – Solução urbanística da Unidade de Execução

No essencial, a construção da Avenida até ao Mar irá gerar uma nova hierarquia na estrutura viária local (que atualmente se apresenta com uma malha exígua e muito irregular), permitindo facilitar o acesso do centro da freguesia da Madalena à orla costeira.

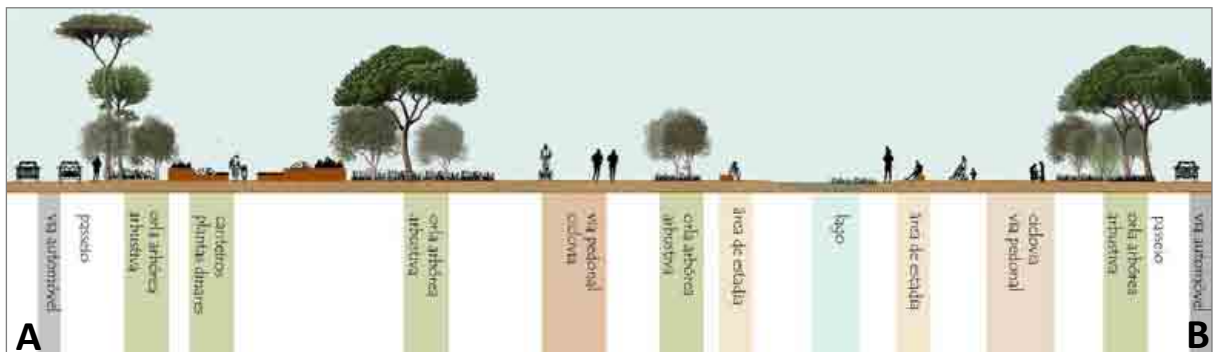
Como já foi referido anteriormente o traçado aprovado da Avenida até ao Mar apresenta uma bifurcação no troço final, pelo que, nesta zona, o perfil-transversal diverge do perfil-tipo de referência adotado para a globalidade da Avenida, integrando um espaço central ajardinado variável, conforme as seguintes características e a imagem 17:

- Um ramo da Avenida até ao Mar, com uma faixa de rodagem com 6,5m de largura (2 vias de circulação no mesmo sentido, com 3,25m), com a possibilidade de dedicar eventualmente uma destas ao transporte público;
- Área verde central ajardinada de largura variável, com 8.200m² contornada por passeio;
- Corredor destinado a ciclovia na margem norte, cujo percurso se mantém em toda extensão da Avenida (2,5m de largura);
- Estacionamento longitudinal no lado norte deste ramo da Avenida, com 2,3m de largura;
- Passeios nos dois lados do ramo da Avenida (a norte 1,60m de largura e a sul 2,3m de largura).

Neste troço projeta-se uma solução que permite maior segurança aos utilizadores da ciclovia, ao dispor de uma faixa de distanciamento entre aquela e a baía de estacionamento.



Detalhe do traçado aprovado da Avenida até ao Mar, no troço final (remate poente) apresenta uma bifurcação



Estudo paisagístico esquemático da área verde central, no remate poente da Avenida até ao Mar (programa base, realizado pela Arq.ta Paisagista Isabel Castro em 2011)

Imagem 17 – Remate poente do traçado aprovado da Avenida até ao Mar e estudo paisagístico esquemático da área verde central ajardinada

A presente solução urbanística adotada articula o desenho da Avenida até ao Mar com a nova estrutura viária prevista, bem como com a obra em curso de requalificação do troço final de 600 metros da ribeira de Ateães, que prevê a execução de percursos pedonais e cicláveis ao longo da sua margem e ainda com o futuro parque urbano que se desenvolverá a norte / poente na envolvente desta mesma ribeira atlântica.

5.1. Princípios de ocupação urbanística

Em termos de ocupação urbanística e tendo por base a solução de reparcelamento adotada, a proposta permitirá alguma flexibilidade no momento do licenciamento. Contudo, alerta-se para a necessidade de se garantir que os edifícios propostos possuam uma boa qualidade arquitetónica dada a sua localização privilegiada, de proximidade à orla costeira, adjacência à Avenida até ao Mar, e articulação com o futuro parque urbano a localizar a norte / nascente.

Os logradouros das novas parcelas deverão ser ajardinados e arborizados, preferencialmente de usufruto público, sem vedações por forma a permitir uma maior permeabilidade e articulação entre a Avenida, o futuro parque urbano e as áreas de pinhal a manter, localizadas a sul.

Os edifícios propostos apresentam uma cêrcea máxima que varia entre 4 e 10 pisos, destinados a habitação coletiva, com a possibilidade de serem instalados outros usos compatíveis (comércio e serviços).

Ao contrário do traçado da Avenida e do Parque Urbano, o arruamento de provimento local previsto não é considerado uma infraestrutura geral, porque a sua função principal é permitir o acesso aos edifícios previstos na Unidade de Execução, facilitando as entradas e saídas dos veículos na avenida, constituindo também uma frente de acesso e contacto com o Parque Urbano.

A proposta de ocupação urbana para toda a área de intervenção consiste numa edificabilidade total máxima de 36.536 m², distribuída pelas 8 novas parcelas, conforme o quadro 2 seguinte.

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

QUADRO 2 - PARCELAS RESULTANTES / EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS							
Identificação dos proprietários	Parcelas resultantes		edificabilidade das parcelas				
	Designação das parcelas	Área das parcelas resultantes	Edifícios propostos	número de pisos habitáveis		Área de implantação das construções	Área bruta de construção (Abc)
				< cota da avenida	> cota da avenida		
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	parcela 1	3.091 m ²	E1	0	6	612,5 m ²	3.675 m ²
	parcela 2	2.698 m ²	E2	0	10	612,5 m ²	6.125 m ²
	parcela 3	3.285 m ²	E3	0	10	612,5 m ²	5.939 m ²
	<i>subtotal</i>	<i>9.074 m²</i>				<i>1.838 m²</i>	<i>15.739 m²</i>
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	parcela 4	3.396 m ²	E4	1	10	612,5 m ²	6.502 m ²
Manuel Passos	parcela 5	1.937 m ²	E5	0	5	612,5 m ²	2.736 m ²
Glória Ribeiro dos Santos e outros	parcela 6	2.700 m ²	E6	0	10	612,5 m ²	5.908 m ²
Duval Teixeira Lopes e outros	parcela 7	2.062 m ²	E7	1	6	525,0 m ²	3.275 m ²
	parcela 8	2.122 m ²	E8	0	4	594,0 m ²	2.376 m ²
	<i>subtotal</i>	<i>4.184 m²</i>				<i>1.119 m²</i>	<i>5.651 m²</i>
Município de VNGaia	parcela 9	25 m ²	Cedência domínio privado municipal - sem edificabilidade			-	-
	parcela 10	158 m ²	Cedência domínio privado municipal - sem edificabilidade			-	-
	<i>subtotal</i>	<i>183 m²</i>					
	TOTAL	21.474 m²				4.794 m²	36.536 m²

Quadro 2 – Parcelas resultantes / Edificabilidade das parcelas

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

6. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO

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

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

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

A sequência das seguintes imagens (18, 19 e 20) ilustra o presente processo de transformação fundiária subjacente à operação de reparcelamento dos prédios, da seguinte forma:

- 1º - representação dos prédios originais;
- 2º - agrupamento dos prédios, 'apagando' os limites originais – dando origem a uma única unidade cadastral - "massa de concentração";
- 3º – divisão e distribuição das parcelas resultantes entre os primitivos proprietários (ou demais interessados) e integração das áreas no domínio municipal – "massa de distribuição".

Relatório

Unidade de Execução
da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

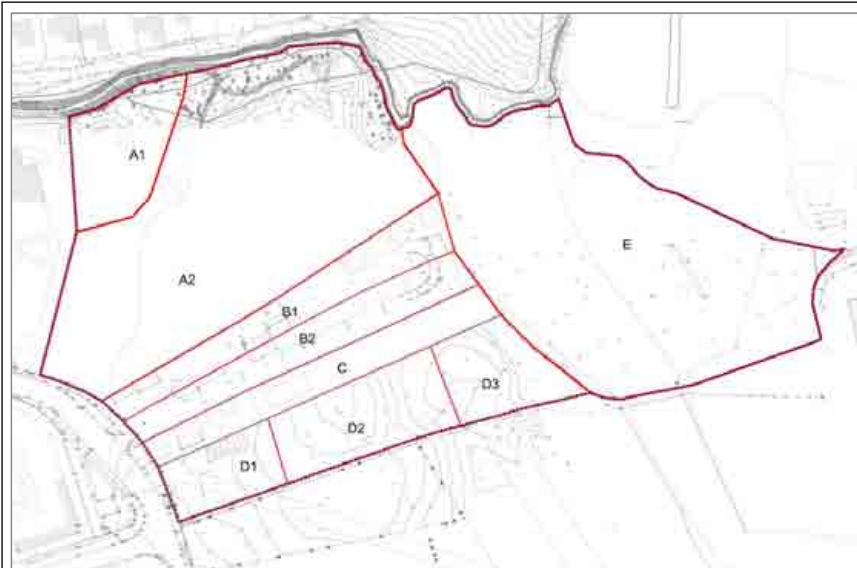


Imagem 18 – Representação dos prédios originais

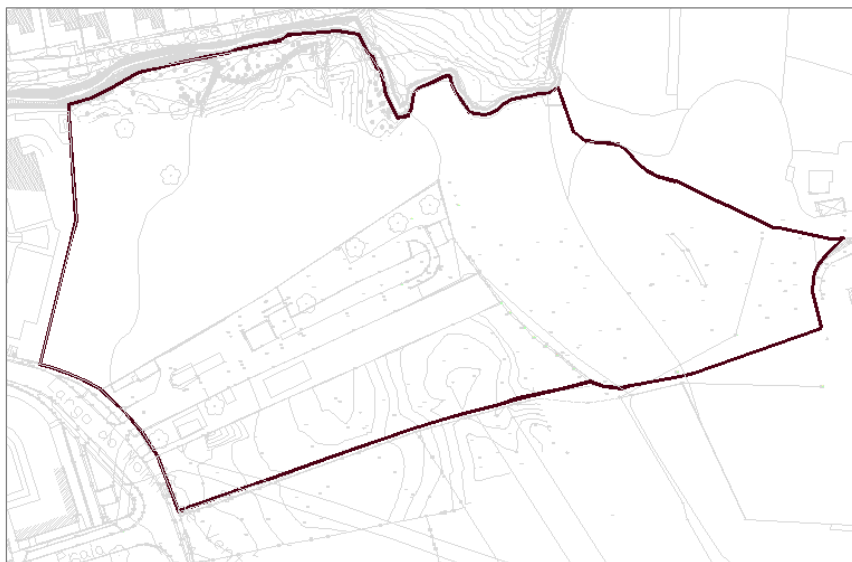


Imagem 19 - Agrupamento dos prédios, dando origem à "massa de concentração"



Imagem 20 - Divisão e distribuição das parcelas entre os proprietários, dando origem à "massa de distribuição"

A síntese da operação de reparcelamento desta Unidade de Execução consta no quadro 3 seguinte, onde estão representados os 9 prédios originais, que dão origem às 8 novas parcelas sujeitas a registo matricial e predial, bem como a área total de 39.955m² que passa, com a aprovação da Unidade de Execução, a integrar o Domínio Municipal (público e privado) – ver também a planta 9 (Planta de Reparcelamento), em anexo.

QUADRO 3 - REPARCELAMENTO				
Antes do reparcelamento			Após reparcelamento	
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios originais (em planta)	Área dos prédios	Designação das parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	A 1 e A2	22.514 m ²	parcela 1	3.091 m ²
			parcela 2	2.698 m ²
			parcela 3	3.285 m ²
			subtotal	9.074 m ²
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	D1, D2 e D3	8.127 m ²	parcela 4	3.396 m ²
Manuel Passos	C	3.420 m ²	parcela 5	1.937 m ²
Glória Ribeiro dos Santos e outros	B1 e B2	7.385 m ²	parcela 6	2.700 m ²
Duval Teixeira Lopes e outros	E	19.800 m ²	parcela 7	2.062 m ²
			parcela 8	2.122 m ²
			subtotal	4.184 m ²
			total das parcelas privadas	21.291 m²
Domínio privado municipal		0 m ²	parcela 9	25 m ²
			parcela 10	158 m ²
			cedência D. Privado M	183 m ²
Domínio público municipal		0 m ²	cedência D. Público M	39.772 m ²
			total do domínio municipal	39.955 m²
TOTAL		61.246 m²		61.246 m²

Quadro 3 – Quadro síntese do reparcelamento da Unidade de Execução

7. SISTEMA DE EXECUÇÃO

A proposta de perequação compensatória visa a justa repartição de benefícios e encargos de urbanização entre os proprietários abrangidos por esta operação urbanística, em conformidade com princípios consagrados na Lei de Bases da Política do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPOTU)¹² e no disposto no RJGT. A proposta de perequação encontra-se 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 seguintes mecanismos de perequação:

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

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

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

7.1. Perequação de benefícios

A área de intervenção da Unidade de Execução apresenta diferentes classes de solo (rural e urbano) e ainda diferentes estatutos de qualificação de solo.

¹² Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pelo DL n.º 54/2007, de 31 de agosto

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

No solo urbano:

- área de expansão urbana de tipologia mista, tipo II (índice de construção máximo - 0,8)
- área de expansão urbana de tipologia mista, tipo I (índice de construção máximo - 0,4)
- área natural - área ribeirinha, integrada na estrutura ecológica fundamental

No solo rural:

- área natural - área ribeirinha, integrada na estrutura ecológica fundamental
- área agrícola, integrada na estrutura ecológica fundamental

Tal zonamento leva a que se tenha em consideração a distinção entre a área edificável (localizada em solo urbano mas com capacidade construtiva, devendo ser excluída a área zonada como 'área natural - área ribeirinha') e a área não edificável (que inclui todas as áreas integradas em solo rural e ainda a referida 'área natural - área ribeirinha' (do solo urbano)) – ver quadro 4.

QUADRO 4 - EDIFICABILIDADE PREVISTA NO PDM							
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios originais (em planta)	Áreas dos prédios	Área do prédio com índice 0,8	Área do prédio com índice 0,4 (*)	Área total do prédio edificável (índice 0,8 e 0,4)	Área não edificável	Edificabilidade máxima (prevista no PDM)
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	A1 e A2	22.514 m ²	19.674 m ²	0 m ²	19.674 m ²	2.840 m ²	15.739 m ²
Glória Ribeiro dos Santos e outros	B1 e B2	7.385 m ²	7.385 m ²	0 m ²	7.385 m ²	0 m ²	5.908 m ²
Manuel Passos	C	3.420 m ²	3.420 m ²	0 m ²	3.420 m ²	0 m ²	2.736 m ²
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	D1, D2 e D3	8.127 m ²	7.623 m ²	504 m ²	8.127 m ²	0 m ²	6.502 m ²
Duval Teixeira Lopes e outros	E	19.800 m ²	498 m ²	6.566 m ²	7.064 m ²	12.736 m ²	5.651 m ²
TOTAL		61.246 m²	38.600 m²	7.070 m²	45.670 m²	15.576 m²	36.536 m²

(*) este índice é majorado para 0,8 tal como está previsto no regulamento do PDM para a UOPG-MD3¹³

Quadro 4 – Quadro síntese da edificabilidade prevista no PDM em vigor

¹³ No anexo V do regulamento do PDM para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) MD 3 – Parque da Ribeira de Ateões está previsto o seguinte:

“... 331.2. Parâmetros urbanísticos:

a) A área de expansão ao longo da Rua do Cerro destina-se preferencialmente a habitação colectiva com um índice de construção bruto máximo de 0.8. A frente de construção deve garantir a necessária permeabilidade em relação ao parque urbano;

b) Nas áreas de expansão a poente/sul do parque a tipologia a adoptar deverá ser a mesma, com um índice de construção bruto máximo de 0.8”.

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

Assim, de acordo com os mecanismos de perequação compensatória definidos no PDM (ponto 4 do artigo 142º do regulamento do PDM), o *índice médio de utilização (IMU)* a aplicar na presente Unidade de Execução é 0,8.

Relativamente à **edificabilidade média** (a edificabilidade prevista no PDM) de cada proprietário é o resultado do produto da área dos prédios edificável para efeito da perequação (Att1) pelo Índice Médio de Utilização (IMU), que é de 0,8. Portanto, a avaliação dos benefícios na operação urbanística é determinada de forma proporcional à respetiva área do prédio edificável com que cada proprietário participa nesta operação – ver quadro 5.

Nesta operação urbanística a edificabilidade global é de 36.536 m² que, distribuída pela área total de terreno abrangida pela mesma (45.670 m²), representa um *Índice de Construção Bruto (Icb)* de 0,80 (igual ao índice máximo previsto no PDM).

Assim, para distribuir a edificabilidade global prevista apresenta-se o seguinte quadro 5, onde importa mostrar os prédios afetos a essa distribuição e a respetiva edificabilidade média.

QUADRO 5 - MECANISMO DE PEREQUAÇÃO - EDIFICABILIDADE MÉDIA				
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios (em planta)	Área total do prédio original	Área do prédio edificável: (Att1)	Edificabilidade Média: IMU(0,8)xAtt1
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	A1 e A2	22.514 m ²	19.674 m ²	15.739 m ²
Glória Ribeiro dos Santos e outros	B1 e B2	7.385 m ²	7.385 m ²	5.908 m ²
Manuel Passos	C	3.420 m ²	3.420 m ²	2.736 m ²
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	D1, D2 e D3	8.127 m ²	8.127 m ²	6.502 m ²
Duval Teixeira Lopes e outros	E	19.800 m ²	7.064 m ²	5.651 m ²
TOTAL		61.246 m²	45.670 m²	36.536 m²

Att1: Área do prédio edificável inserida em perímetro urbano e classificada como solo urbano. Inclui apenas a 'área de expansão urbana de tipologia mista, tipo II (índice de construção máximo - 0,8)' e a 'área de expansão urbana de tipologia mista, tipo I (índice de construção máximo - 0,4)'.

Quadro 5 – Edificabilidade média

Conforme se pode verificar no quadro seguinte (quadro 6), admite-se que cada proprietário possa concretizar a *Edificabilidade Média* a que tem direito e, por conseguinte, neste mecanismo de perequação não haverá lugar a compensação dos benefícios.

QUADRO 6 - MECANISMO DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA - IMU					
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios (em planta)	Área do prédio edificável: (Att1)	Direito abstrato edificabilidade média: $IMU (0,8) \times Att1$	Direito concreto edificabilidade efetiva: $Abc (*)$	Compensação
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	A1 e A2	19.674 m ²	15.739 m ²	15.739 m ²	0 m ²
Glória Ribeiro dos Santos e outros	B1 e B2	7.385 m ²	5.908 m ²	5.908 m ²	0 m ²
Manuel Passos	C	3.420 m ²	2.736 m ²	2.736 m ²	0 m ²
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	D1, D2 e D3	8.127 m ²	6.502 m ²	6.502 m ²	0 m ²
Duval Lopes e outros	E	7.064 m ²	5.651 m ²	5.651 m ²	0 m ²
TOTAL		45.670 m²	36.536 m²	36.536 m²	0 m²

(*) Valores máximos admitidos

Quadro 6 – Índice médio de utilização (IMU), direitos abstratos e concretos

7.2. 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**.

7.2.1. 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 de loteamento ou outras operações urbanísticas de impacto relevante. Uma vez que a Unidade de Execução, e respetiva operação de parcelamento, se aproximam, no seu conteúdo material e efeitos registrais, a uma operação de loteamento, procedeu-se igualmente à aplicação do disposto no artigo 144º do regulamento do PDM.

Assim, de acordo com a presente Unidade de Execução e conforme representado no quadro seguinte (quadro 7), é cedida ao domínio municipal uma área de 39.955 m² destinada a Áreas de Apoio Coletivo (Aap.clt). Para esta operação em concreto o PDM estabelece a necessidade de cedência de 26.143 m², resultando, no conjunto, um excesso de área de cedência de 13.812 m².

QUADRO 7 - MECANISMO DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA - Cmed							
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios (em planta)	Área total do prédio original	Área inserida no perímetro urbano (Att2)	Direito concreto - edificabilidade efetiva: Abc	Cedência média (Cmed) PDM: 0,45xAbc+0,2xAtt2	Cedência efetiva (Aap.clt) (*)	Compensação
"Quinta do Facho" - Emp. Imob. Lda	A1 e A2	22.514 m ²	22.514 m ²	15.739 m ²	11.585 m ²	13.440 m ²	1.855 m ²
Glória Ribeiro dos Santos e outros	B1 e B2	7.385 m ²	7.385 m ²	5.908 m ²	4.136 m ²	4.685 m ²	549 m ²
Manuel Passos	C	3.420 m ²	3.420 m ²	2.736 m ²	1.915 m ²	1.483 m ²	-432 m ²
"TAVA" - Emp. Imob. Lda	D1, D2 e D3	8.127 m ²	8.127 m ²	6.502 m ²	4.551 m ²	4.731 m ²	180 m ²
Duval Lopes e outros	E	19.800 m ²	7.064 m ²	5.651 m ²	3.956 m ²	15.616 m ²	11.660 m ²
TOTAL		61.246 m²	48.510 m²	36.536 m²	26.143 m²	39.955 m²	13.812 m²

(Att2) corresponde a toda a área do prédio inserida em perímetro urbano e classificada como solo urbano. Inclui as áreas zonadas como 'área de expansão urbana de tipologia mista, tipo II (índice de construção máximo - 0,8)', a 'área de expansão urbana de tipologia mista, tipo I (índice de construção máximo - 0,4)' e ainda a 'área natural - área ribeirinha, integrada na estrutura ecológica fundamental'

(*) Esta área corresponde ao resultado da área total (dos prédios originais) subtraída da área das respetivas parcelas resultantes (áreas privadas)

Quadro 7 – Cedência média (Cmed), cedência efetiva e compensação

Relativamente à compensação a aplicar a cada proprietário, o regulamento do PDM determina que *“quando a área de cedência efetiva 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”*¹⁴.

Assim, a Câmara nos termos do estabelecido no regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas, fará aplicar a compensação devida aquando da apreciação/aprovação dos pedidos das obras de edificação a previstas nas parcelas resultantes desta Unidade de Execução, como é o caso do proprietário – Manuel Passos, ver quadro 7, em que haverá lugar ao pagamento da Taxa de Compensação face ao *deficit* de área de cedência de 432m².

No entanto, o mesmo regulamento do PDM também refere que: *“Por concordância entre o município e os interessados, o conjunto das áreas de apoio colectivo a ceder ao domínio municipal pode ser de*

¹⁴ ponto 5 do artigo 143º do regulamento do PDM em vigor

dimensão superior ao mínimo obtido ... havendo neste caso lugar ao desconto nas taxas que o interessado tenha de suportar ...”¹⁵

Pelo que os 4 restantes proprietários envolvidos na Unidade de Execução deverão ser compensados pelas áreas cedidas a mais – ver quadro 7 acima, através do desconto das taxas que tenham de suportar no âmbito das operações urbanísticas respetivas.

De salientar que 2 destes proprietários (‘Quinta do Facho - Emp. Imob. Lda’ e ‘Duval Lopes e outros’) apesar de apresentarem uma área de cedência significativa (ver quadro 7) o cálculo da compensação terá de ter em conta a capacidade construtiva dos seus terrenos face ao PDM em vigor que nestes casos corresponde a áreas não edificáveis do PDM.

No caso do proprietário, ‘Quinta do Facho - Emp. Imob. Lda’, a área de cedência localiza-se na envolvente próxima da ribeira de Ateães e parte dela está classificada no PDM como solo urbano - ‘área natural - área ribeirinha integrada na estrutura ecológica fundamental’ mas não edificável, por outro lado no caso do proprietário, ‘Duval Lopes e outros’, a área de cedência localiza-se a sul da ribeira de Ateães e está classificada no PDM como RAN e REN também não edificável pelo PDM.

De seguida apresenta-se o quadro 8 com as cedências e fins a que se destinam, resultantes desta Unidade de Execução. A análise destes valores permite concluir que, na globalidade, as áreas de cedência desta operação urbanística excedem as exigíveis no PDM.

A área de cedência a mais (19.812m²) que é bastante significativa, fundamenta a opção de ter majorado o índice (0,4 para 0,8) prevista nos termos de referência da UOPG MD3 (anexo V do regulamento do PDM), aspeto salientado no ponto 7.1 acima.

Como já foi referido anteriormente, da totalidade da área cedida (39.955m²), uma parte significativa (15.576m²) corresponde a área não edificável do PDM.

¹⁵ ponto 3 do artigo 145º do regulamento do PDM em vigor

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

QUADRO 8 - CEDÊNCIAS												
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios originais (em planta)	Áreas dos prédios originais (A)	Área inserida no perímetro (Att2)	Áreas Bruta de Construção efetiva (Abc)	área das parcelas resultantes (B)	Cedência média (Cmed) exigível $0,45 \cdot Abc + 0,2 \cdot Att2$	Cedência efetiva (A-B)					
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	A1 e A2	22.514 m ²	22.514 m ²	15.739 m ²	9.074 m ²	11.585 m ²	13.440 m ²	Área de cedência para a Avenida até ao Mar e área verde central ajardinada	Área de cedência para espaços públicos de provimento local	Área de cedência para o Parque Urbano	Área de cedência ao Domínio Privado Municipal	Total das áreas de cedência
Glória Ribeiro dos Santos e outros	B1 e B2	7.385 m ²	7.385 m ²	5.908 m ²	2.700 m ²	4.136 m ²	4.685 m ²					
Manuel Passos	C	3.420 m ²	3.420 m ²	2.736 m ²	1.937 m ²	1.915 m ²	1.483 m ²					
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	D1, D2 e D3	8.127 m ²	8.127 m ²	6.502 m ²	3.396 m ²	4.551 m ²	4.731 m ²					
Duval Teixeira Lopes e outros	E	19.800 m ²	7.064 m ²	5.651 m ²	4.184 m ²	3.956 m ²	15.616 m ²					
TOTAL		61.246 m²	48.510 m²	36.536 m²	21.291 m²	26.143 m²	39.955 m²	16.730 m²	4.886 m²	18.156 m²	183 m²	39.955 m²

(Att2) Área do prédio inserida em perímetro urbano e classificada como solo urbano. Inclui as áreas zonadas como 'área de expansão urbana de tipologia mista, tipo II (índice de construção máximo - 0,8)', a 'área de expansão urbana de tipologia mista, tipo I (índice de construção máximo - 0,4)' e ainda a 'área natural - área ribeirinha, integrada na estrutura ecológica fundamental'

Quadro 8 – Áreas a ceder e fim a que se destinam

7.2.2. Repartição dos custos de urbanização

A repartição dos custos de urbanização está prevista no ponto 6 do artigo 143º do regulamento do PDM. Na presente Unidade de Execução estes custos terão de ser repartidos da seguinte forma:

- Relativamente à execução do troço da Avenida até ao Mar (incluindo a área verde central ajardinada) e da 1ª fase do Parque Urbano, dado o seu interesse público supralocal, representam ambas infraestruturas gerais uma vez que servem também a área envolvente e a freguesia no seu todo, tal como já se explicitou neste documento no ponto 2. Os encargos da sua execução serão pois da responsabilidade do Município – ver ponto 7.3 adiante, garantindo os proprietários que aderirem à Unidade de Execução a cedência gratuita das áreas de terreno necessárias à sua execução.
- O arruamento de provimento local previsto na solução urbanística da Unidade de Execução serve diretamente as parcelas resultantes da operação de reparcelamento e destina-se quase exclusivamente ao acesso às futuras construções e respetivas caves. Esta obra será assim da responsabilidade dos proprietários e os seus custos estimados em **270.000€** serão distribuídos proporcionalmente em função da capacidade construtiva (área bruta de construção) aqui estabelecida – ver quadro 9.

Identificação dos proprietários	área bruta de construção prevista na Unidade de Execução	% para efeitos da repartição dos custos de urbanização
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	15.739 m ²	43
Glória Ribeiro dos Santos e outros	5.908 m ²	16
Manuel Passos	2.736 m ²	7
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	6.502 m ²	18
Duval Teixeira Lopes e outros	5.651 m ²	15
	36.536 m ²	100

Quadro 9 - % que cabe a cada um dos proprietários para efeitos da repartição dos custos de urbanização do arruamento de provimento local

De salientar que a execução deste arruamento de provimento local terá obrigatoriamente de ser programada no tempo, uma vez que haverá parcelas resultantes da operação de reparcelamento da Unidade de Execução que terão acesso direto a partir deste arruamento, não podendo a sua concretização ficar pendente.

7.3. Avaliação dos Encargos Municipais

Atendendo à forma de execução prevista (sistema de cooperação), em que a iniciativa de executar o PDM é do Município, com a colaboração dos proprietários, mas com uma intervenção direta do município ao assumir a execução do troço da Avenida até ao Mar (com a área verde central ajardinada) e o Parque Urbano, importa quantificar os valores correspondentes ao investimento municipal previsto.

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

- Elaborar o Projeto de Execução e a construção deste troço da Avenida até ao Mar, com uma extensão de 370 metros, incluído a área verde central ajardinada, com uma dimensão de 8.200m²);
- Elaborar o Projeto de Execução e a construção da 1ª fase do Parque Urbano, com uma área de cerca de 18.200m².

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

A estimativa dos valores relativos a estes encargos está indicada no quadro 10 seguinte, concluindo-se que a estimativa global dos encargos do Município com esta operação será de 930.569 € (s/ IVA).

Encargos do Município (estimativa)	Valor s/ IVA
Projeto de execução deste troço da Avenida até ao Mar, numa extensão de 420 metros ¹⁶ , incluindo a área verde central ajardinada	12.500 €
Construção global deste troço da Avenida até ao Mar, incluindo a área verde central ajardinada, entre a Rua do Campismo e a Rua do Agro	918.069 ¹⁷ €
Total s/ IVA	930.569 €

Quadro 10 – Estimativa dos Encargos do Município

No entanto, se o Município não contasse com a cooperação dos proprietários na cedência das áreas de terreno necessária teria de assumir também os encargos com a expropriação das mesmas, os quais foram estimados com base nas indicações da Divisão Municipal da Gestão do Património em 2.066.176€¹⁸.

A apresentação deste valor apenas serve para demonstrar a vantagem do município adotar a Unidade de Execução para a construção do troço da Avenida até ao Mar em questão, porque apenas no que se refere à obtenção dos terrenos necessários representa uma eventual economia de cerca de 2.066.176€.

¹⁶ O troço da Avenida até ao Mar integrado na presente Unidade de Execução é de 370 metros. Para ligar este troço à Rua do Agro (existente) é necessário obter / adquirir as parcelas necessárias para completar esta ligação (com cerca de 50 metros) – ver ponto 4.4 acima.

¹⁷ Este valor contempla a construção global deste troço da Avenida até ao Mar, incluindo a área verde central ajardinada, entre a Rua do Campismo e a Rua do Agro e a expropriação dos terrenos necessários para implantar o troço de 50 metros da Avenida até ao Mar, entre o limite da Unidade de Execução e a Rua do Agro.

¹⁸ Em alternativa à Unidade de Execução, este valor contempla a expropriação total da área necessária para a execução global deste troço da Avenida até ao Mar (incluindo a área verde central ajardinada), entre a Rua do Campismo e a Rua do Agro, numa extensão de 420 metros.

8. ATOS SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS

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

Aprovadas que estejam estas propostas será promovido, antes da aprovação final da Unidade de Execução pela Câmara, um período de discussão pública, nos termos análogos aos previstos para os planos de pormenor, em cumprimento do estipulado no n.º 4 do artigo 120.º do RJIGT, divulgando a proposta da Unidade de Execução através da aviso a publicar no *Diário da República*, na comunicação social e no sitio eletrónico do Município, que contém o período da discussão pública e os locais de consulta da proposta, bem como a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações e sugestões. A discussão pública deve decorrer num período superior a 22 dias úteis e terá de ser anunciado com uma antecedência de 5 dias úteis.

Após terminar o período de discussão pública, a Câmara procede à apreciação das participações, ponderando as sugestões e reclamações, que dará origem a um relatório de ponderação das mesmas, respondendo às questões apresentadas pelos interessados, o qual será submetido posteriormente à apreciação da Câmara, divulgando-se publicamente os resultados da participação. De seguida será elaborada a versão final da Unidade de Execução e da operação de reparcelamento para aprovação pela Câmara em reunião pública, nos termos definidos na lei.

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

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

Estes documentos constituem elementos fundamentais para se proceder ao registo matricial e predial das parcelas resultantes da operação de reparcelamento, designadamente das que vão ser

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar - remate poente / norte
julho 2013 (P1.TR12.02)

cedidas pelos proprietários dos terrenos envolvidos nesta operação e vão integrar o domínio municipal.

ÍNDICE DAS IMAGENS, QUADROS, DOCUMENTOS E PLANTAS

Imagens:

- Imagem 1 – Área de intervenção do Projeto Municipal, com cerca de 600 hectares, com o traçado da Avenida até ao Mar, desde o nº de Santo Ovídio até à Orla Costeira¹
- Imagem 2 – Delimitação das UOPG's inseridas na área de intervenção do Projeto Municipal. Sobreposição com a Planta de Ordenamento do PDM – Carta de Execução do Plano. Destaque para a UOPG MD3 – Parque da ribeira de Ateães. Informação também disponível para consulta no sítio eletrónico do Município
- Imagem 3 – Localização das Unidades de Execução aprovadas e em curso
- Imagem 4 – Traçado aprovado da Avenida até ao Mar na área do Projeto Municipal e localização da proposta urbanística do remate poente
- Imagem 5 - Remate poente da Avenida até ao Mar, localização da área objeto da proposta urbanística de conjunto. Confronta a norte com a Praceta José Ferreira Mendonça / Ribeira de Ateães, a sul com Rua dos Guiões, a nascente com Rua do Agro / Ribeira de Ateães e a poente com Rua do Campismo / Largo Moinho de Vento
- Imagem 6 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Carta de Qualificação do Solo. Sobreposição do limite da UOPG MD3 – Parque da ribeira de Ateães. Indicação dos índices máximos de construção previstos no PDM em vigor
- Imagem 7 - Extrato da planta da solução urbanística da Unidade de Execução
- Imagem 8 - Estudo do remate poente do traçado da Avenida até ao Mar, jardim central e 1ª fase do Parque Urbano (programa base)
- Imagem 9 - Imagem 9 – Estudo paisagístico da área verde central, no remate poente da Avenida até ao Mar (programa base)
- Imagem 10 - Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo do PDM
- Imagem 11 - Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes do PDM
- Imagem 12 - Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Condicionantes do PDM
- Imagem 13 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM, contendo o traçado aprovado da Avenida e a área de RAN afetada
- Imagem 14 – Delimitação da Unidade de Execução e identificação dos prédios atuais que a integram
- Imagem 15 – Indicação da área de terreno em falta (a amarelo) para a ligação total do troço da Avenida, a obter através dos mecanismos disponíveis
- Imagem 16 – Solução urbanística da Unidade de Execução
- Imagem 17 – Remate poente do traçado aprovado da Avenida até ao Mar e estudo paisagístico esquemático da área verde central ajardinada
- Imagem 18 – Representação dos prédios originais
- Imagem 19 - Agrupamento dos prédios, dando origem à “massa de concentração”
- Imagem 20 - Divisão e distribuição das parcelas entre os proprietários, dando origem à “massa de distribuição”

Quadros:

- Quadro 1 – Identificação dos prédios originais, identificação dos proprietários e respetivas áreas constantes da descrição predial e inscrição matricial
- Quadro 2 – Parcelas resultantes / Edificabilidade das parcelas
- Quadro 3 – Quadro síntese do reparcelamento da Unidade de Execução
- Quadro 4 – Quadro síntese da edificabilidade prevista no PDM em vigor
- Quadro 5 – Edificabilidade média
- Quadro 6 – Índice médio de utilização (IMU), direitos abstratos e concretos
- Quadro 7 – Cedência média (Cmed), cedência efetiva e compensação
- Quadro 8 – Áreas a ceder e fim a que se destinam
- Quadro 9 - % que cabe a cada um dos proprietários para efeitos da repartição dos custos de urbanização do arruamento de provimento local
- Quadro 10 – Estimativa dos Encargos do Município

Plantas:

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

DOCUMENTOS E INFORMAÇÃO DE APOIO

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

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

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

‘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 ParqueExpo 98 S.A., com a consultadoria externa de AJS&A – António José Sá & Associados, L.da

‘Estudo paisagístico da área verde central, no remate poente da Avenida até ao Mar’. Programa base. Estudo da autoria da Arq.ta Paisagista Isabel Castro Freitas, junho 2011

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

‘Proposta de elaboração da Unidade de Execução da envolvente à Avenida até ao Mar – remate poente / norte, freguesia da Madalena (oportunidade e termos de referência)’ aprovada na reunião pública de Câmara de 29-08-2012 Da autoria da equipa do Projeto Municipal Avenida da República até ao Mar

‘Recuperação do corredor ecológico da Ribeira de Ateões - DPU’. Projeto de execução. Departamento de Planeamento Urbanístico da Direção Municipal de Urbanismo. Gaiurb, urbanismo e habitação EEM, dezembro 2012

‘Relatório com a indicação das propostas de ações a desenvolver na área do Parque Urbano da Madalena. Requalificação do Corredor Ecológico da ribeira de Ateões, entre a Rua do Agro e a Rua da Pena, freguesia da Madalena’, equipa do Projeto Municipal Avenida da República até ao Mar, abril 2013

www.cm-gaia.pt/projetosmunicipais

PLANTAS

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

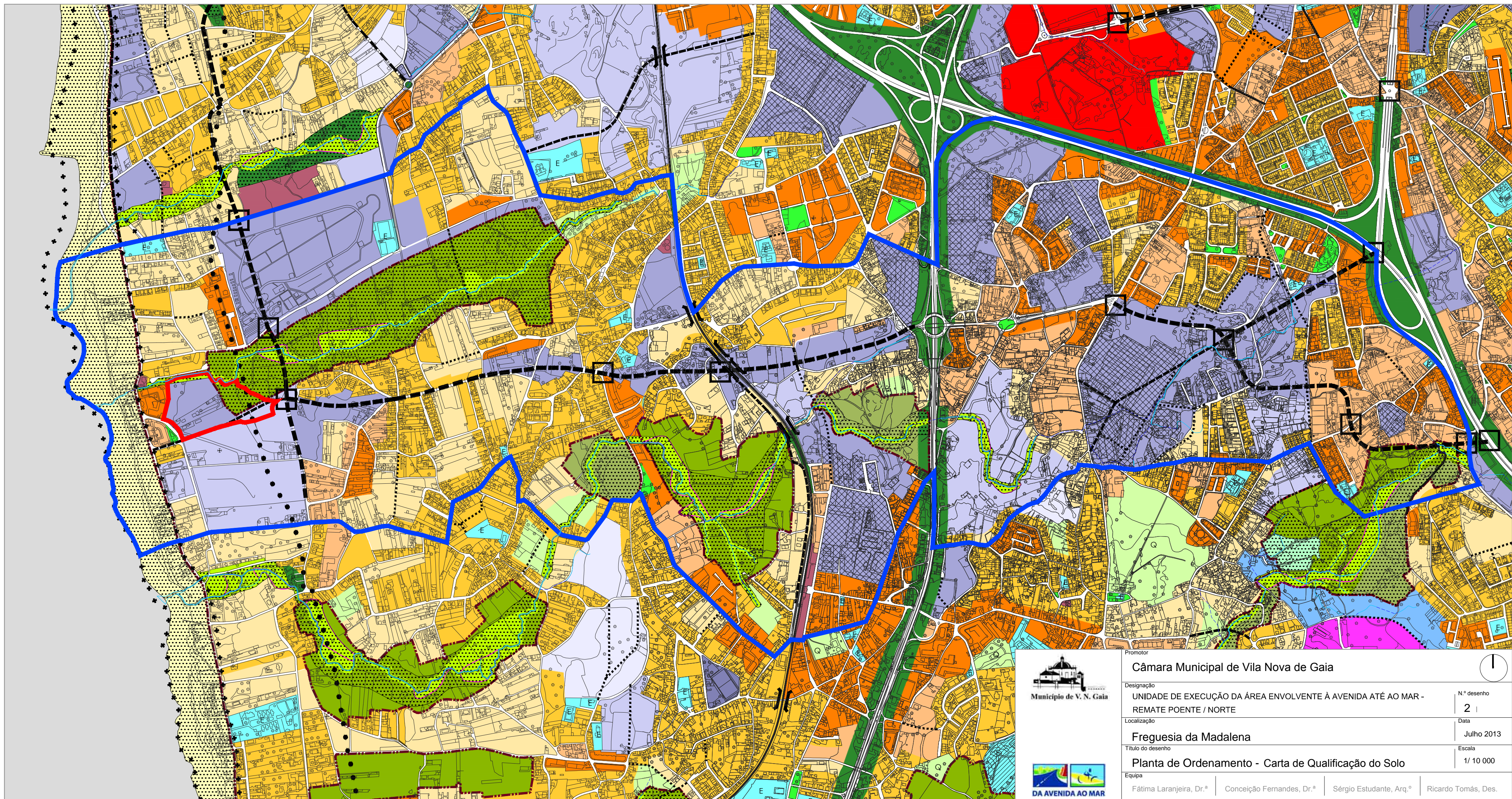


- Limite da Área do Projecto Municipal
- MD3 Limite da UOPG
- Limite da Unidade de Execução
- Traçado da Avenida até ao Mar



Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE		N.º desenho 1
Localização		Freguesia da Madalena		Data Julho 2013
Título do desenho		Planta de Enquadramento		Escala 1:10000
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª	Conceição Fernandes, Dr.ª	Sérgio Estudante, Arq.º
			Ricardo Tomás, Des.	























































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).

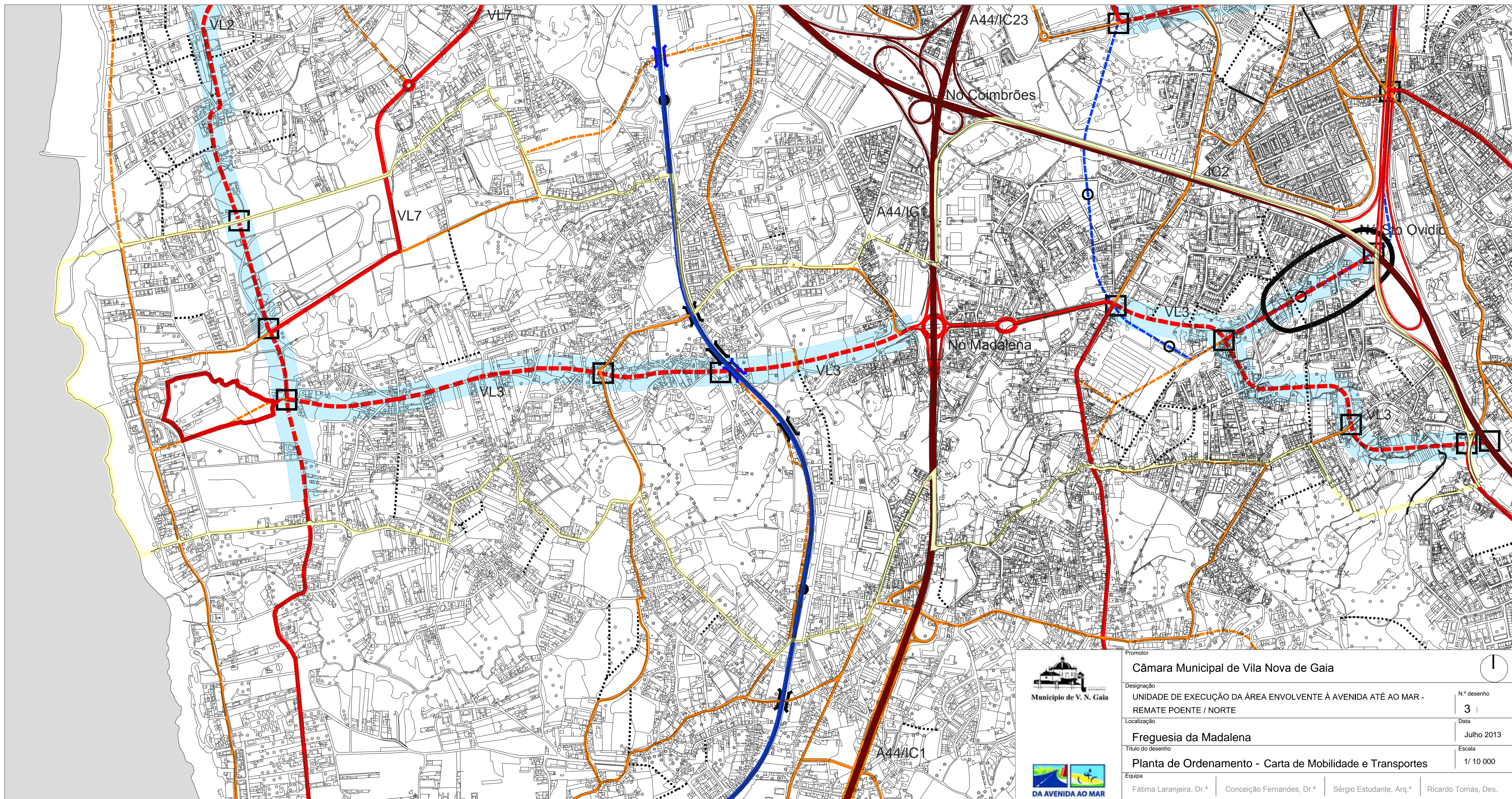


Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE	
Localização		Freguesia da Madalena	
Título do desenho		Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo	
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª Conceição Fernandes, Dr.ª Sérgio Estudante, Arq.º Ricardo Tomás, Des.	
		N.º desenho	2
		Data	Julho 2013
		Escala	1/10 000

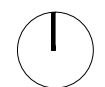




	Perímetro Urbano
	Estrutura Ecológica Fundamental
SOLO RURAL	
	Áreas Agrícolas
	Áreas Agro-Florestais
	Áreas Florestais de Produção
	Áreas Florestais de Protecção
	Áreas de Quintas em Espaço Rural
SOLO URBANO	
ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL	
	Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo I
	Centro Histórico - Áreas de Usos Mistos - Tipo II
	Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista
	Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Mista
	Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia de Moradias
	Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia de Moradias
	Núcleos Empresariais a Transformar
OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZAVEIS	
	Áreas de Comércio e Serviços
	Áreas Industriais Existentes
	Áreas Industriais Previstas
	Áreas Turísticas
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL	
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo IV (1,8)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo III (1,2)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo II (0,8)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo I (0,4)
	Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia
	Áreas de Transição
ÁREAS DE VERDE URBANO	
	Áreas Verdes de Utilização Pública
	Quintas em Espaço Urbano
	Áreas de Logradouro
CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO	
	Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
	Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
	Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
	Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstos
	Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais
	Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal
	Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
	Áreas Naturais - Áreas Costeiras
	Áreas Naturais - Áreas Ribeirinhas
INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS	
	Eixos de Alta Capacidade
	Eixos Concelhios Estruturantes
	Eixos Concelhios Estruturantes - reperfilamento
	Eixos Concelhios Complementares
	Eixos Concelhios Complementares - reperfilamento
	Ruas de Pavimento Local
	Ruas de Pavimento Local - reperfilamento
	Túneis
	Passagem Rodoviária Desnivelada Existente
	Passagem Rodoviária Desnivelada Proposta
	Nó viário
PLANOS SUPRAMUNICIPAIS	
	Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)
	Limite POA de Crestuma-Lever (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)
	Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)
	Limite POOC de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)
	Barreira de Protecção - (Área Non Edificandi nos Termos do POOC Caminha-Espinho)
	Zona de Risco - POOC de Caminha Espinho
LIMITE ADMINISTRATIVO	
	Limite de Concelho (fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008. I - IGP, 2008)



Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE		N.º desenho
Localização	Freguesia da Madalena		3
Titulo do desenho	Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes		Data
Equipa	Fátima Laranjeira, Dr.ª Conceição Fernandes, Dr.ª Sérgio Estudante, Arq.º Ricardo Tomás, Des.		Julho 2013
			Escala
			1/ 10 000



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

REDES RODOVIÁRIAS

	existentes	previstas	reperfilamento
eixos de alta capacidade			
eixos concelhos estruturantes			
eixos concelhos 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

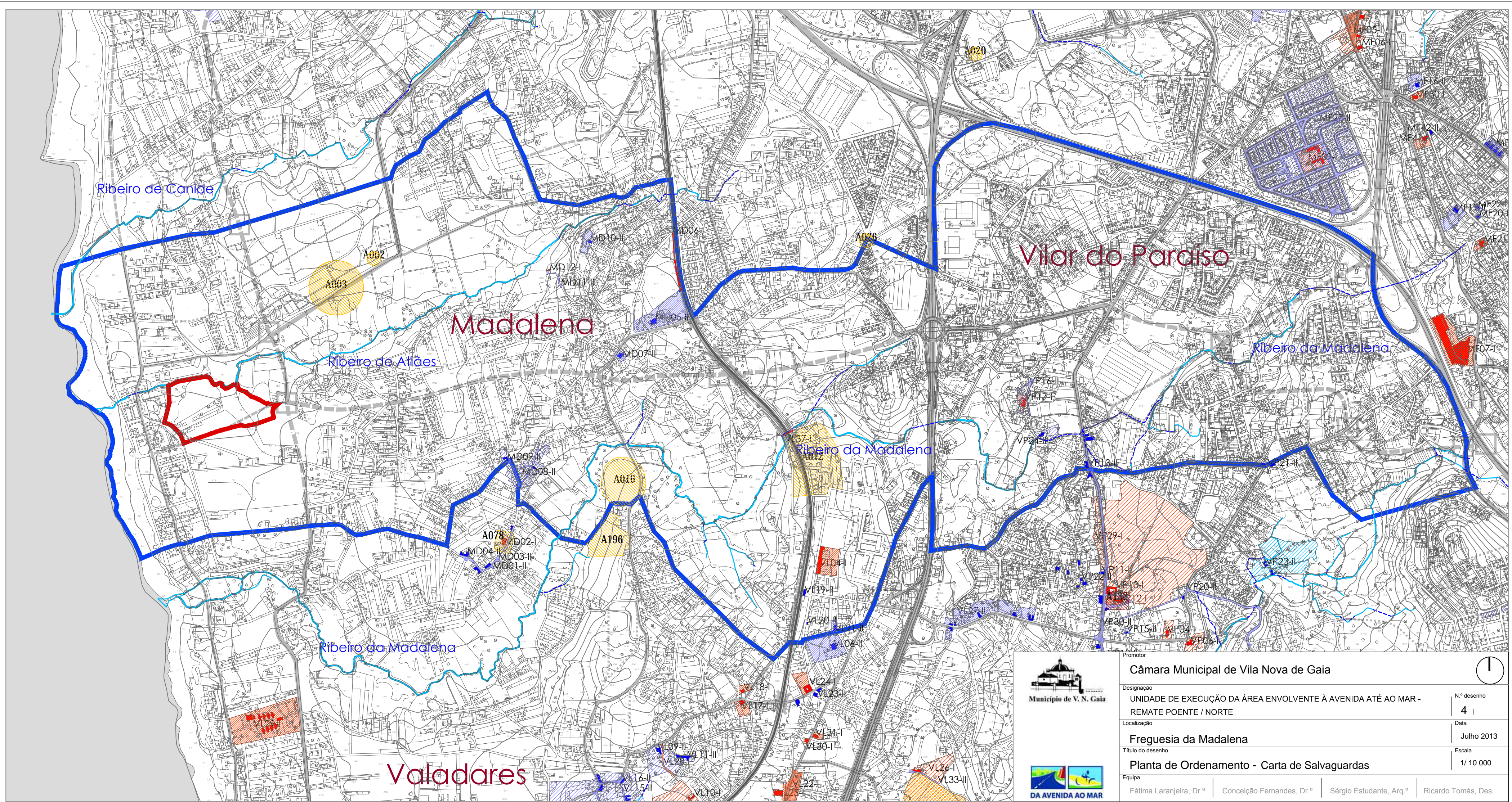
	existentes	previstas


TRANSPORTES FLUVIAIS

	existentes	previstas
infraestruturas de apoio		

Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

Cartografia concelhos vizinhos



Promotor Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
Designação UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE		N.º desenho 4
Localização Freguesia da Madalena		Data Julho 2013
Título do desenho Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas		Escala 1/10 000
Equipa Fátima Laranjeira, Dr.ª Conceição Fernandes, Dr.ª Sérgio Estudante, Arq.º Ricardo Tomás, Des.		


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

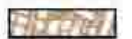
 Linhas de Água a Céu Aberto

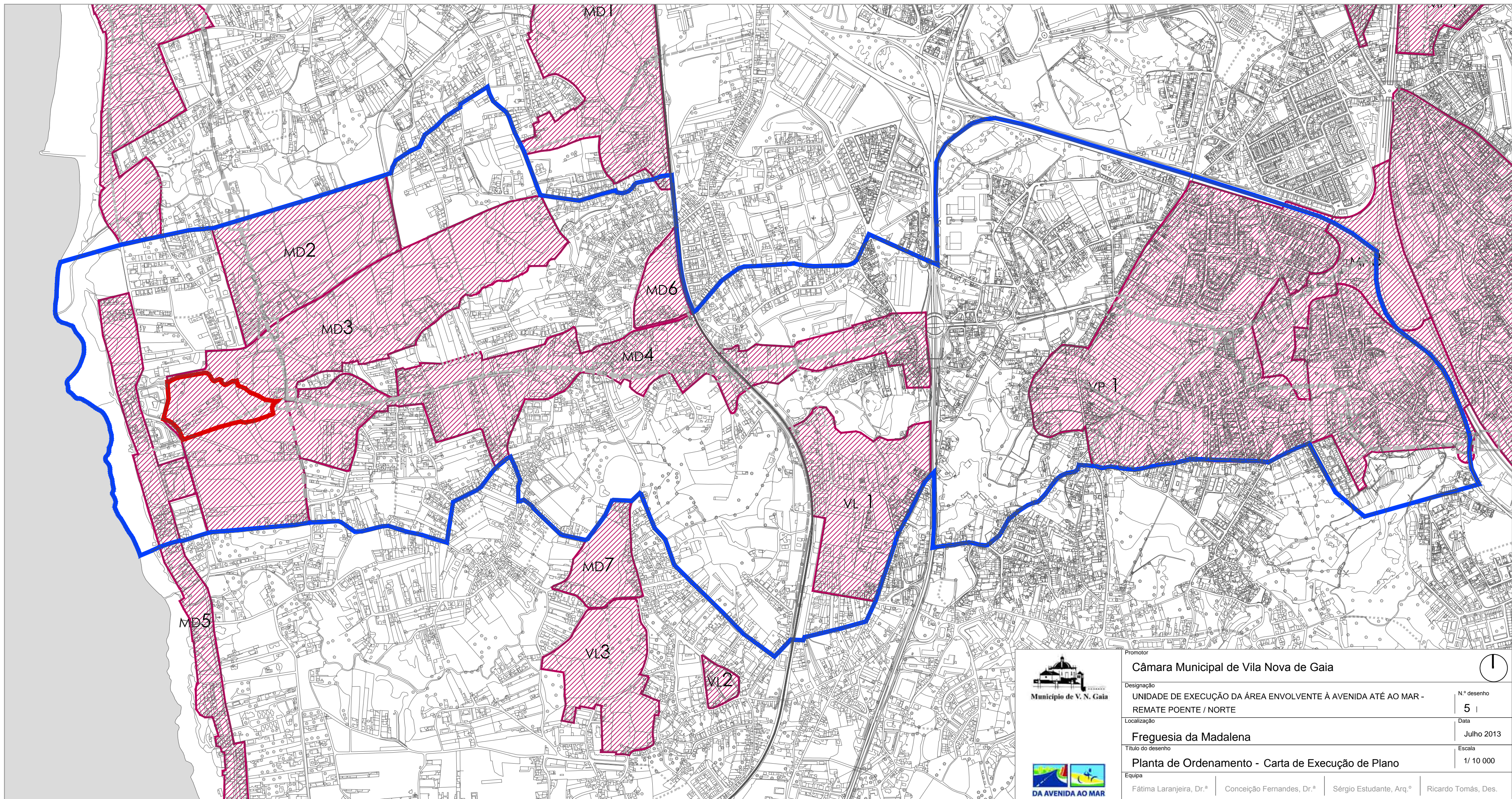
 Linhas de Água entubadas

 Limite do Concelho

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

 Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

 Cartografia concelhos vizinhos



Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE	N.º desenho 5
Localização		Freguesia da Madalena	Data Julho 2013
Título do desenho		Planta de Ordenamento - Carta de Execução de Plano	Escala 1/10 000
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª Conceição Fernandes, Dr.ª Sérgio Estudante, Arq.º Ricardo Tomás, Des.	

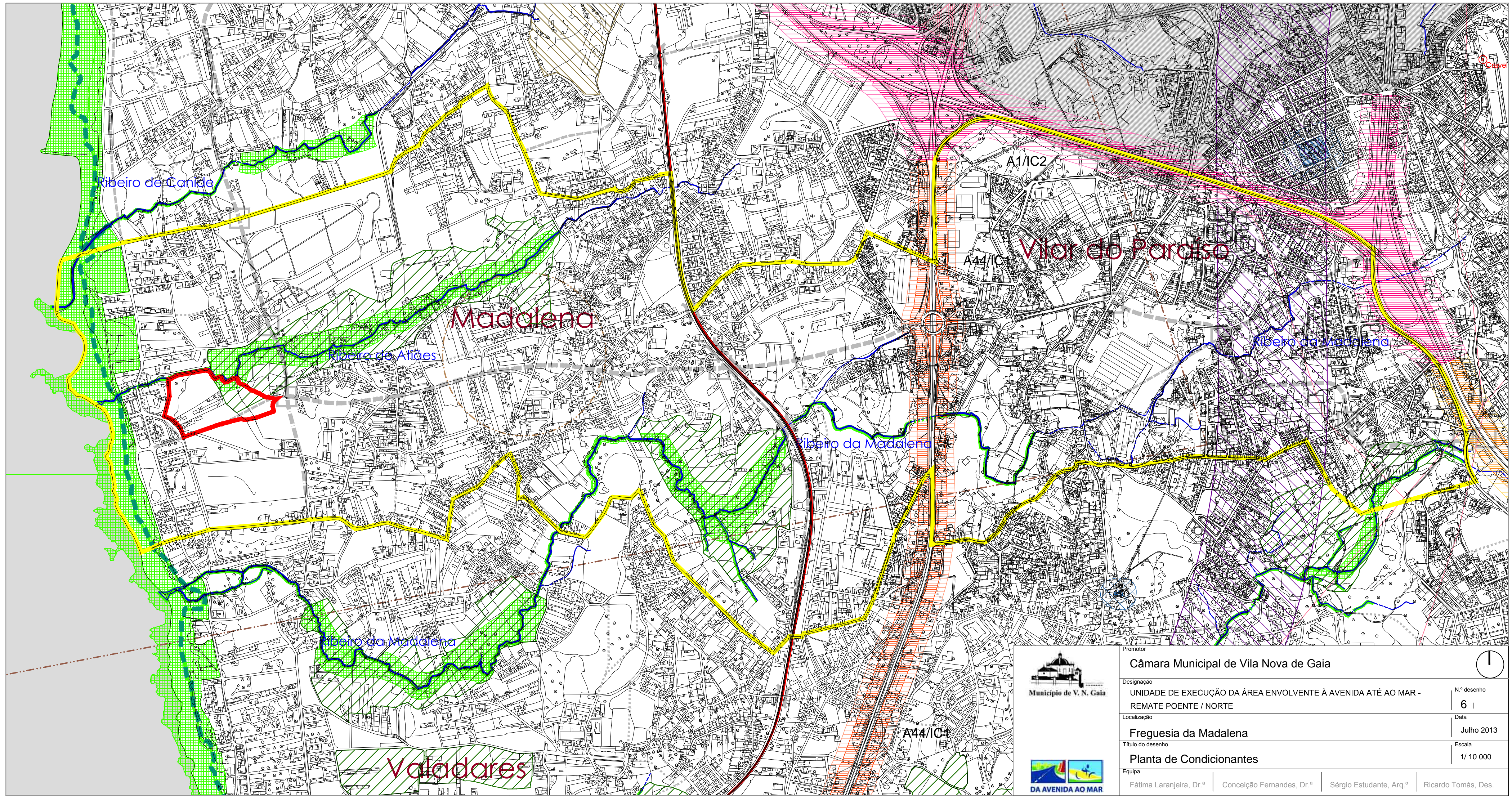
Legenda da Planta de Ordenamento - Carta de Execução do PDM em vigor

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: Municípa SA: 2001)
 Cartografia concelhos vizinhos



Promotor
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação
**UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR -
 REMATE POENTE / NORTE**


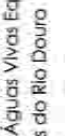

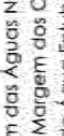

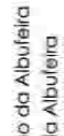
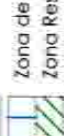
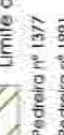






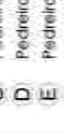
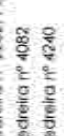






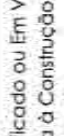


























Localização
Freguesia da Madalena

Título do desenho
Planta de Condicionantes

Equipa
 Fátima Laranjeira, Dr.^a | Conceição Fernandes, Dr.^a | Sérgio Estudante, Arq.^o | Ricardo Tomás, Des.

N.º desenho
6
 Data
Julho 2013
 Escala
1/10 000



Recursos Naturais	
	Domínio Marítimo Declaração de identificação nº 4/2006, de 16 de Janeiro de 2006, de 16 de Novembro, alterada pelo Decreto Regulamentar nº 2/06, de 16 de Janeiro
	Margem das Águas Navegáveis do Rio Douro
	Margem das Águas Navegáveis do Rio Douro
	Leito e Margem dos Cursos de Água a Céu Aberto
	Linhas de Água Entubadas
	Zona de Protecção da Albufeira
	Zona Reservada da Albufeira
Recursos Geológicos	
	Limite da Pedreira Pedreira - Lei nº 30/90, de 16 de Março e Decreto - Lei nº 270/2001, de 06 de Outubro
	Pedreira nº 1377
	Pedreira nº 1991
	Pedreira nº 2282; Pedreira nº 4403; Pedreira nº 4927
	Pedreira nº 4082
	Pedreira nº 4240
	Pedreira nº 4635
Recursos Agrícolas e Florestais	
	RAN Reserva Agrícola Nacional Decreto - Lei nº 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto - Lei nº 274/92, de 12 de Dezembro e pelo Decreto - Lei nº 270/95, de 25 de Outubro
	Povoamento de Sobreiros Decreto - Lei nº 149/2001, de 25 de Maio, alterado pelo Decreto - Lei nº 150/2004, de 30 de Junho
	Arvoreado Classificado Árvoreado de Interesse Público - Arvoreado da Quinta de Santo Indácio - Aviso nº 8226/2006, de 31 de Junho
Recursos Ecológicos	
	REN Reserva Ecológica Nacional Decreto - Lei nº 93/90, de 19 de Março, foi republicado pelo Decreto - Lei nº 180/2006, de 06 de Setembro
	Limite da Reserva Natural Local do Estúdio do Douro Áreas Protegidas Regulamento nº 80/2009, de 12 de Fevereiro
Património Cultural	
	Imóvel Classificado ou Em Vias de Classificação
	Área Vedada à Construção
	Zona de Protecção
	Zona Especial de Protecção
	1 Igreja e Claustro do Mosteiro da Serra do Pilar (MN) e Sala do Capítulo, Relatário, Cozinha, Torre e Capela (IIP) - ZEP Decreto de 16 de Junho de 1910, Portaria de 16 de Junho de 1946 e Decreto nº 25034, de 11 de Fevereiro de 1935
	2 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto de 16 de Junho de 1910 e Decreto nº 26036, de 22 de Março de 1938
	3 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 29/02, de 26 de Fevereiro
	4 Igreja de Audência e Carvalhal junto Existentes (IIP) - ZEP Decreto nº 55/17, de 20 de Agosto de 1946 e Portaria de 04 de Setembro de 1947
	5 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 25/17, de 20 de Agosto de 1946
	6 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 25/17, de 20 de Agosto de 1946
	7 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 29/02, de 26 de Fevereiro
	8 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 29/02, de 26 de Fevereiro
	9 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 29/02, de 26 de Fevereiro
	10 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 29/02, de 26 de Fevereiro
	11 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 29/02, de 26 de Fevereiro
	12 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho
	13 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto nº 45/93, de 30 de Novembro
	14 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto de 09 de Agosto de 1995
	15 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto de 09 de Agosto de 1995
	16 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto de 09 de Agosto de 1995
	17 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto de 09 de Agosto de 1995
	18 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto de 09 de Agosto de 1995
	19 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto de 09 de Agosto de 1995
	20 Igreja de São João Baptista (MN) Decreto de 09 de Agosto de 1995
Infraestruturas	
	Abastecimento de Água Limite da Área de Serviço da ADP - Área de Protecção da Condição de Lagoa - Jovim Despacho A/ 243/2001, de 08 de Janeiro
	Drenagem de Águas Residuais Área de Serviço da AGEM - Redes Colectoras de Drenagem de Águas Residuais Bacias do Douro Nordeste Despacho nº 247/2003, de 07 de Janeiro; Despacho nº 209/2003, de 08 de Janeiro
	Linhas Eléctricas Linha de Alta Tensão - Linhas de Alta e de Muito Alta Tensão Decreto - Lei nº 49/200, de 19 de Novembro de 1960; Decreto Regulamentar nº 1/92, de 18 de Fevereiro Linha de Muito Alta Tensão - Decreto - Lei nº 49/200, de 19 de Novembro de 1960; Decreto Regulamentar nº 1/92, de 18 de Fevereiro
	Gasoduto Área de Protecção ao Gasoduto dos 2 m. (Movimentação de terras a mais de 30 cm de profundidade) Área de Protecção ao Gasoduto dos 5 m. (Plantação de árvores) Área de Protecção ao Gasoduto dos 10 m. (Para construção) Gasoduto Área de Protecção ao Gasoduto dos 1 m. (Movimentação de terras a mais de 50 cm de profundidade) Área de Protecção ao Gasoduto dos 2 m. (Para construção) Área de Protecção ao Gasoduto dos 2.5 m. (Plantação de árvores)
	Oleoduto Oleoduto Ovar/Leixões (Iniciado disponível nos serviços da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia) Decreto - Lei nº 152/94, de 26 de Maio
	Rede Rodoviária Nacional e Regional Vias do Plano Rodoviário - Zonas "non aedificandi" 35 m ao eixo e nunca a menos de 15 m da zona - Edifícios 70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial 35 m ao eixo e nunca a menos de 15 m da zona - Edifícios 70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial 50m ao eixo e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios 70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial 40m do limite da plataforma e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios 70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial 40m do limite da plataforma e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios 70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - Inst. Industrial 20m ao eixo nunca a menos de 5m da zona - Inst. Industrial 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

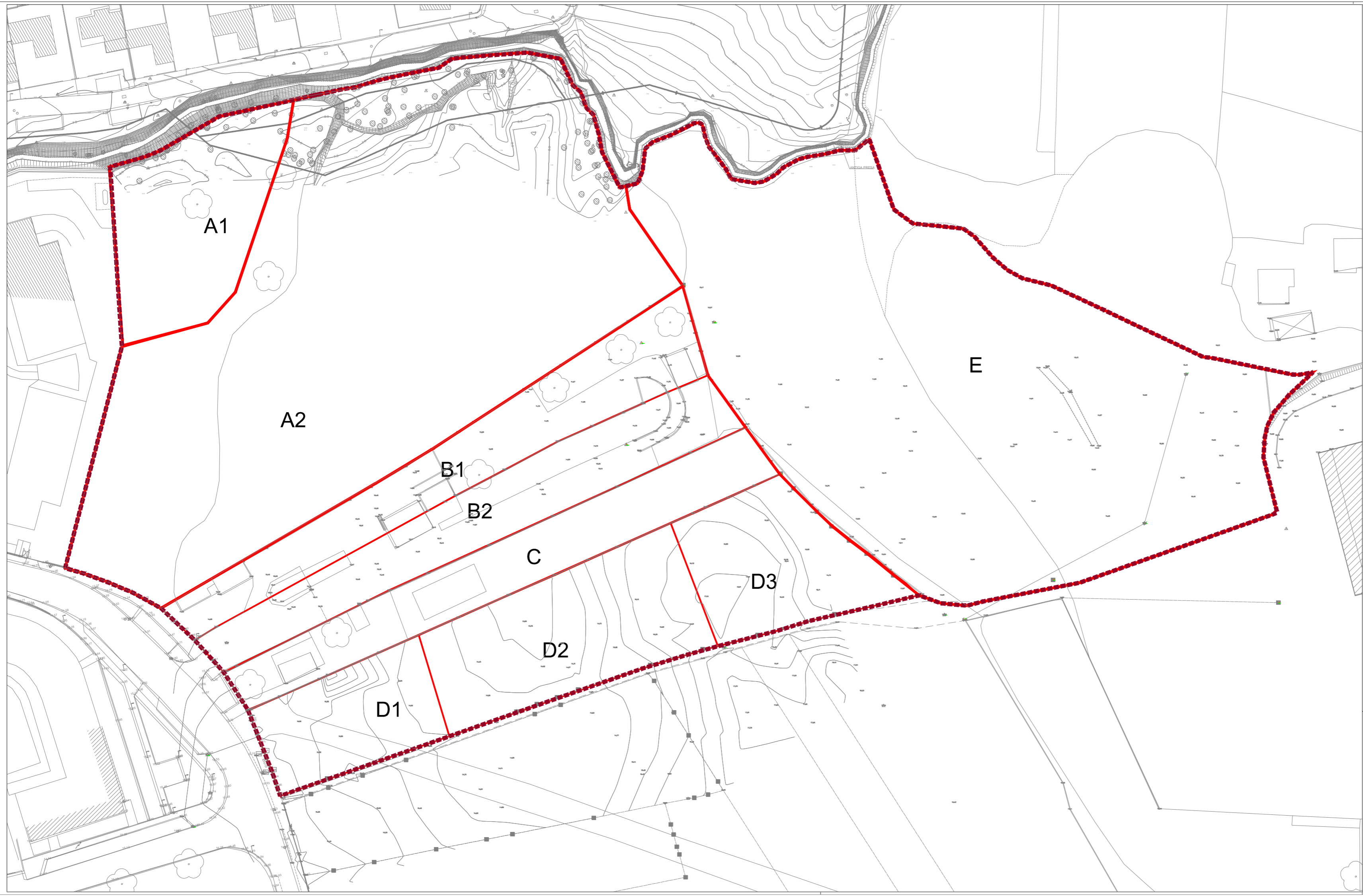


Plano Director Municipal

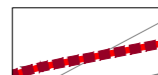

Legenda da Planta de Condicionantes


	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 Aprovada na declaração (extracto) nº 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 Férrea	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	Serviço Aeronáutico 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	Rádiorrelé Localizador 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 Entreposto 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

escala 1:10.000



QUADRO 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS				
Identificação dos prédios (em planta)	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Áreas
		descrição predial	inscrição matricial	
A1	"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	n.º 3918/20121206	R 340	22.514 m ²
A2		n.º 2721/20090828	R 341 a R 359	
total				
B1	Glória Ribeiro dos Santos e outros	n.º 3476/20101217	R 974	7.385 m ²
B2		n.º 333/19881107	omisso na matriz	
total				
C	Manuel Passos	n.º 1064/19961009	U 2981	3.420 m ²
D1	"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	n.º 675/19921022	U 3893	8.127 m ²
D2		n.º 2034/20050413	U 3894	
D3		n.º 445/199005228	U 3860	
total				
E	Duval Teixeira Lopes e outros	n.º 535/281290	R 368 e R 369	19.800 m ²
TOTAL				61.246 m²

-  limite da Unidade de Execução
-  limite e designação dos prédios



Promotor
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE

Localização
Madalena

Título do desenho
Planta cadastral

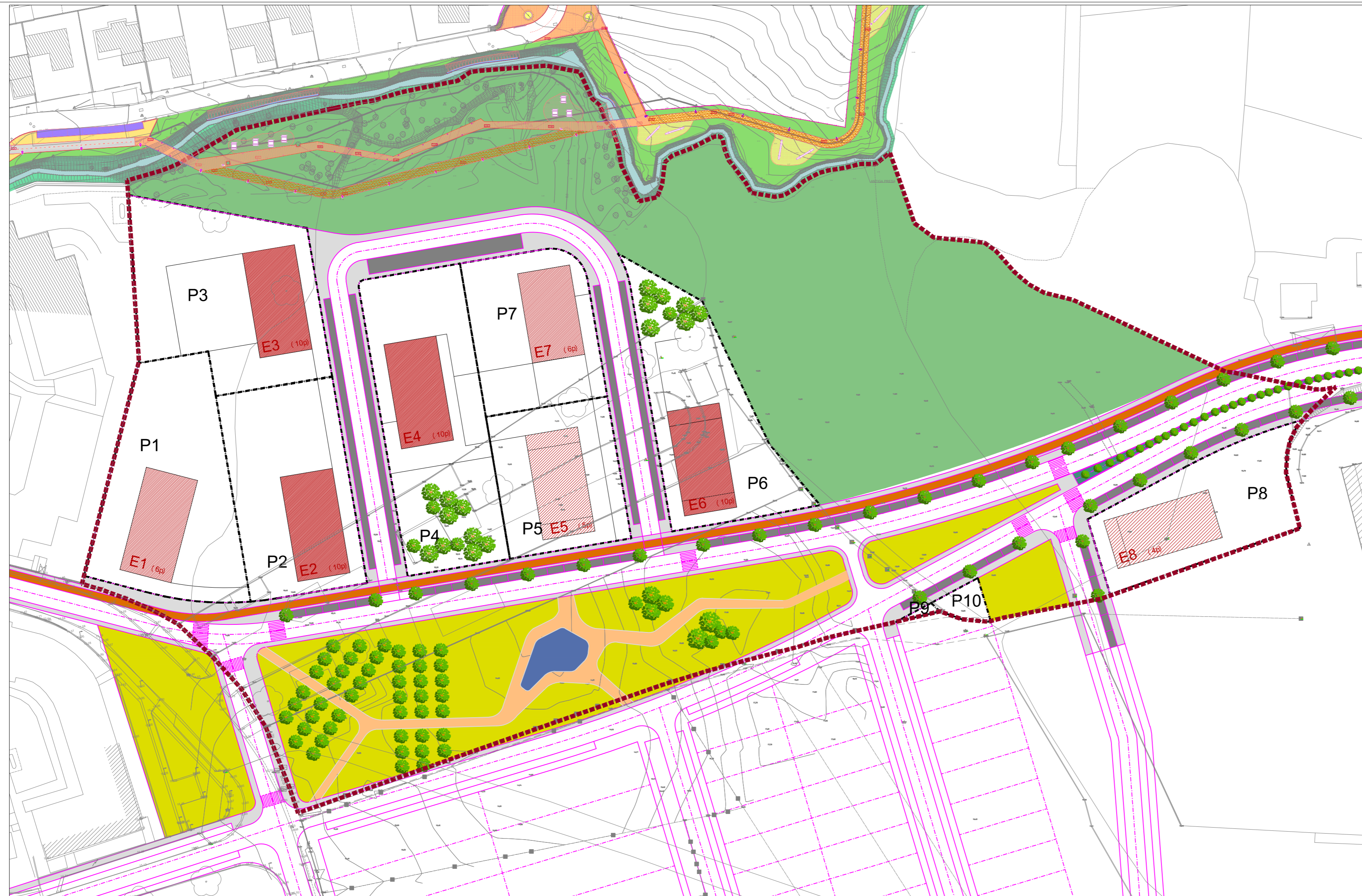
Equipa
Fátima Laranjeira, Dr.ª | Conceição Fernandes, Dr.ª | Sérgio Estudante, Arqt.º | Ricardo Tomás, Des.

N.º desenho
7

Data
Julho 2013

Escala
1 / 1000





QUADRO 2 - PARCELAS RESULTANTES / EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS							
Identificação dos proprietários	Designação das parcelas	Área das parcelas resultantes	Edifícios propostos	edificabilidade das parcelas			
				número de pisos habitáveis		Área de implantação das construções	Área bruta de construção (Abc)
				< cota da avenida	> cota da avenida		
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	parcela 1	3.091 m ²	E1	0	6	612,5 m ²	3.675 m ²
	parcela 2	2.698 m ²	E2	0	10	612,5 m ²	6.125 m ²
	parcela 3	3.285 m ²	E3	0	10	612,5 m ²	5.939 m ²
	subtotal	9.074 m ²				1.838 m ²	15.739 m ²
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	parcela 4	3.396 m ²	E4	1	10	612,5 m ²	6.502 m ²
	Manuel Passos	parcela 5	1.937 m ²	E5	0	5	612,5 m ²
Glória Ribeiro dos Santos e outros	parcela 6	2.700 m ²	E6	0	10	612,5 m ²	5.908 m ²
	parcela 7	2.062 m ²	E7	1	6	525,0 m ²	3.275 m ²
Duvál Teixeira Lopes e outros	parcela 8	2.122 m ²	E8	0	4	594,0 m ²	2.376 m ²
	subtotal	4.184 m ²				1.119 m ²	5.651 m ²
Município de VNGaia	parcela 9	25 m ²	Cedência domínio privado municipal - sem edificabilidade			-	-
	parcela 10	158 m ²	Cedência domínio privado municipal - sem edificabilidade			-	-
	subtotal	183 m ²					
TOTAL		21.474 m²				4.794 m²	36.536 m²

QUADRO 3 - EDIFICABILIDADE PREVISTO NO PDM							
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios originais (emplanta)	Áreas dos prédios	Área do prédio com índice 0,8	Área do prédio com índice 0,4 (*)	Área total do prédio edificável (índice 0,8 e 0,4)	Área não edificável	Edificabilidade máxima (prevista no PDM)
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	A1 e A2	22.514 m ²	19.674 m ²	0 m ²	19.674 m ²	2.840 m ²	15.739 m ²
Glória Ribeiro dos Santos e outros	B1 e B2	7.385 m ²	7.385 m ²	0 m ²	7.385 m ²	0 m ²	5.908 m ²
Manuel Passos	C	3.420 m ²	3.420 m ²	0 m ²	3.420 m ²	0 m ²	2.736 m ²
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	D1, D2 e D3	8.127 m ²	7.623 m ²	504 m ²	8.127 m ²	0 m ²	6.502 m ²
Duvál Teixeira Lopes e outros	E	19.800 m ²	498 m ²	6.566 m ²	7.064 m ²	12.736 m ²	5.651 m ²
TOTAL		61.246 m²	38.600 m²	7.070 m²	45.670 m²	15.576 m²	36.536 m²

(*) este índice é majorado para 0,8, tal como está previsto na UOPG MD3

- edifícios propostos
- espaços verdes - Parque Urbano
- limite das parcelas
- espaços verdes - jardim central
- traçado da Avenida até ao Mar
- limite da unidade de execução

Promotor
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE

Localização
Madalena

Título do desenho
Planta da solução urbanística

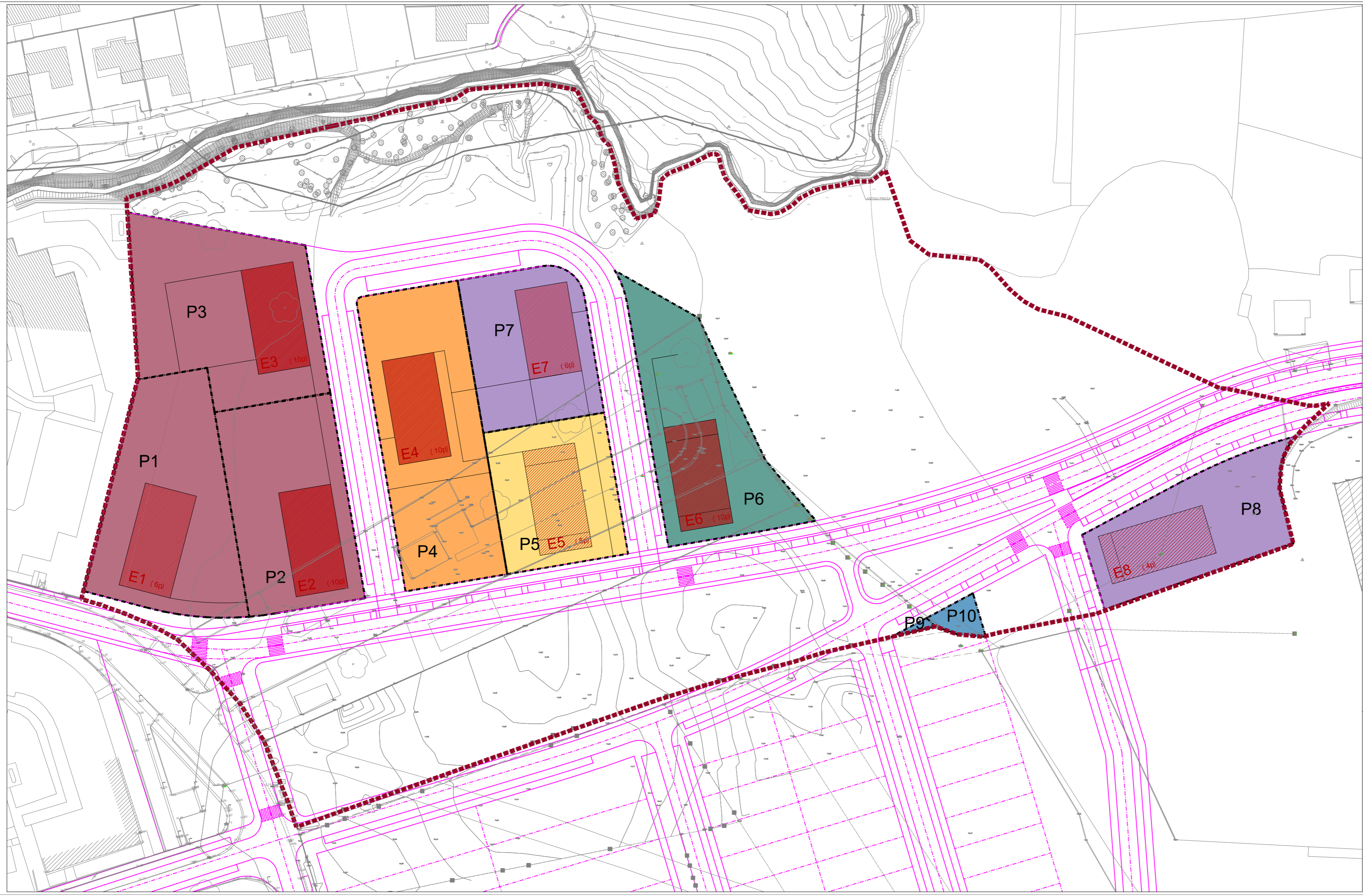
Equipa
Fátima Laranjeira, Dr.ª | Conceição Fernandes, Dr.ª | Sérgio Estudante, Arq.º | Ricardo Tomás, Des.

N.º desenho
8

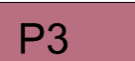

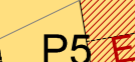

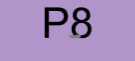


Data
Julho 2013


Escala
1 / 1000



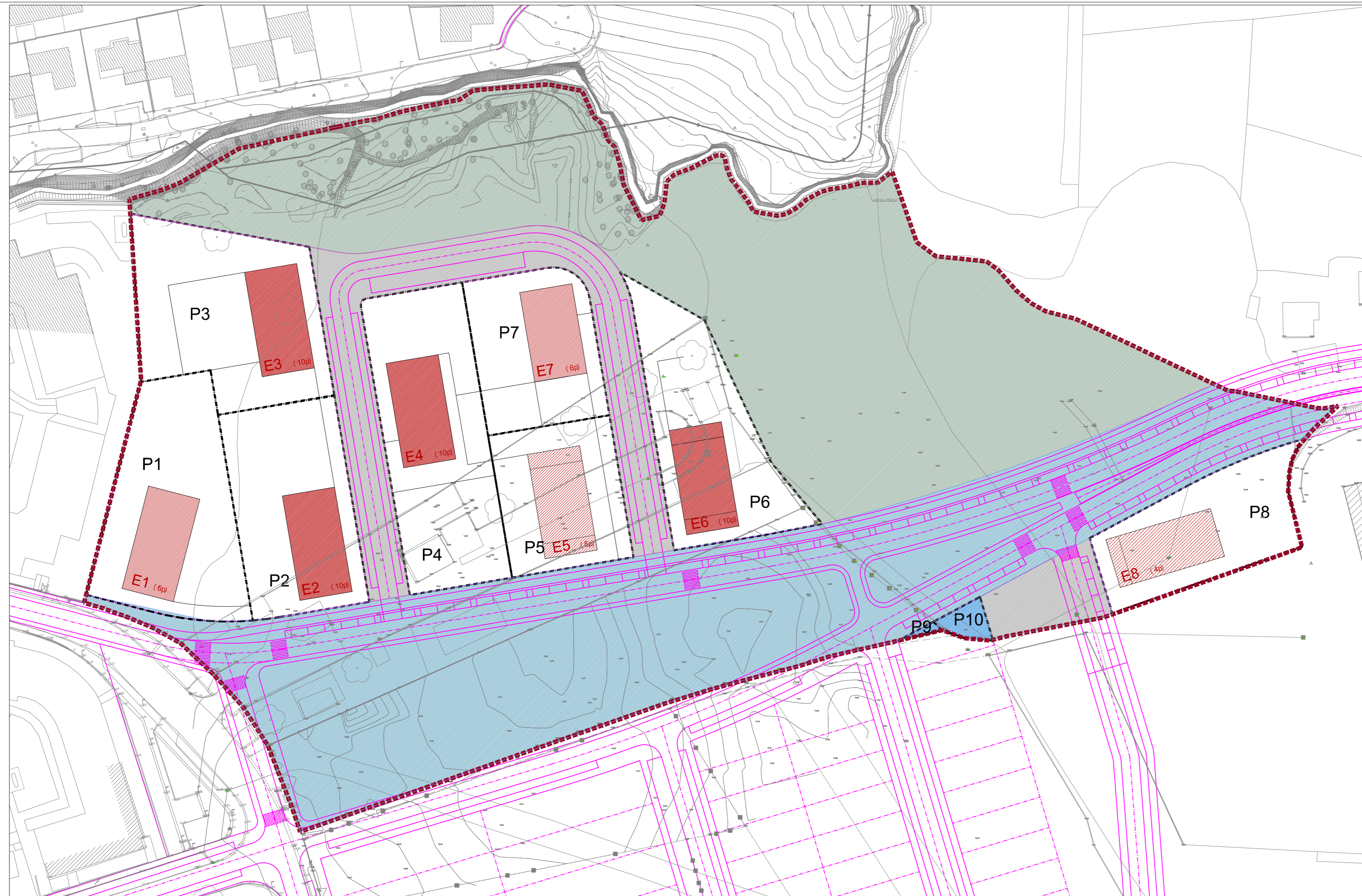


QUADRO 4 - REPARCELAMENTO				
Antes do reparcelamento			Após reparcelamento	
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios originais (em planta)	Área dos prédios	Designação das parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes
"Quinta do Facho" - Empreendimentos Imobiliários L.da	A1 e A2	22.514 m ²	parcela 1	3.091 m ²
			parcela 2	2.698 m ²
			parcela 3	3.285 m ²
			subtotal	9.074 m ²
"TAVA" - Empreendimentos Imobiliários L.da	D1, D2 e D3	8.127 m ²	parcela 4	3.396 m ²
Manuel Passos	C	3.420 m ²	parcela 5	1.937 m ²
Glória Ribeiro dos Santos e outros	B1 e B2	7.385 m ²	parcela 6	2.700 m ²
Dúval Teixeira Lopes e outros	E	19.800 m ²	parcela 7	2.062 m ²
			parcela 8	2.122 m ²
			subtotal	4.184 m ²
			total das parcelas privadas	21.291 m²
Domínio privado municipal		0 m ²	parcela 9	25 m ²
			parcela 10	158 m ²
Domínio público municipal		0 m ²	cedência D. Privado M.	183 m ²
			cedência D. Público M.	39.772 m ²
			total do domínio municipal	39.955 m²
TOTAL		61.246 m²		

-  P3 parcelas destinadas a 'Quinta do Facho'
-  P4 parcela destinada a 'TAVA'
-  P5 parcela destinada a Manuel Passos
-  P6 parcela destinada a Glória Ribeiro dos Santos e outros
-  P8 parcelas destinadas a Dúval Teixeira Lopes e outros
-  P10 parcelas destinadas ao domínio privado municipal
-  limite da Unidade de Execução

	Promotor Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
	Designação UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE	N.º desenho 9
	Localização Madalena	Data Julho 2013
	Título do desenho Planta de reparcelamento	Escala 1 / 1000
	Equipa Fátima Laranjeira, Dr.ª Conceição Fernandes, Dr.ª Sérgio Estudante, Arqt.º Ricardo Tomás, Des.	





CEDÊNCIA AO DOMÍNIO MUNICIPAL

QUADRO 5 - CEDÊNCIAS				
Área de cedência para a Avenida até ao Mar e jardim central	Área de cedência para espaços públicos de provimento local	Área de cedência para o Parque Urbano	Área de cedência ao Domínio Privado Municipal	Total das áreas de cedência
16.730 m ²	4.886 m ²	18.156 m ²	183 m ²	39.955 m ²

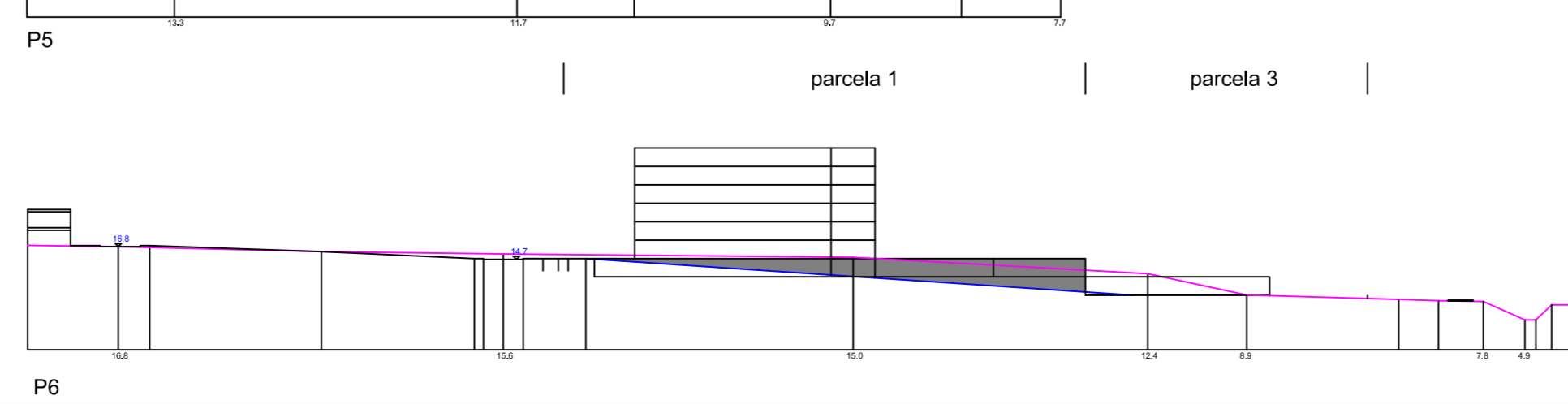
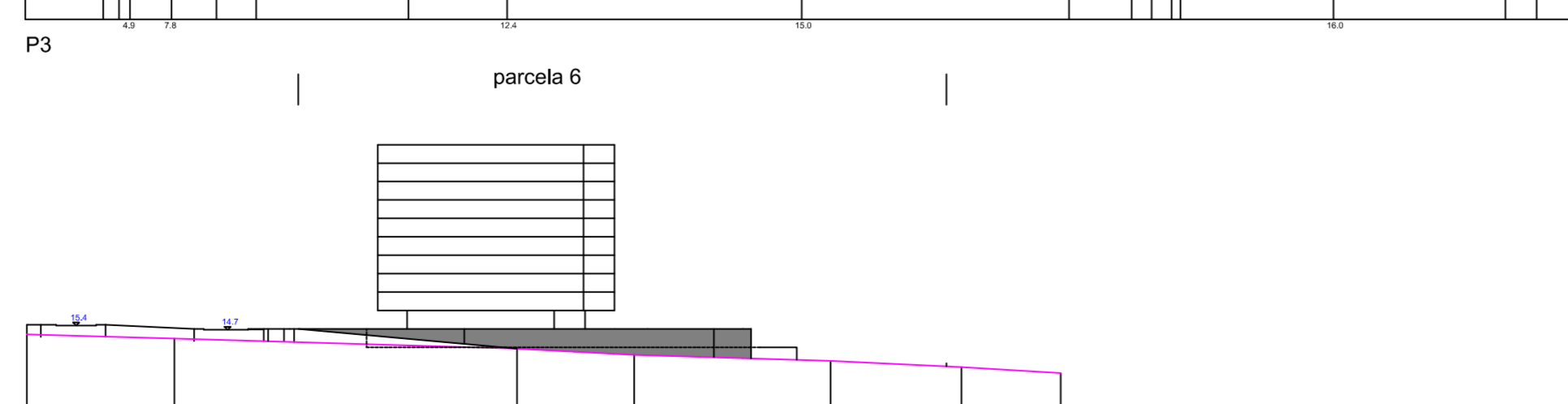
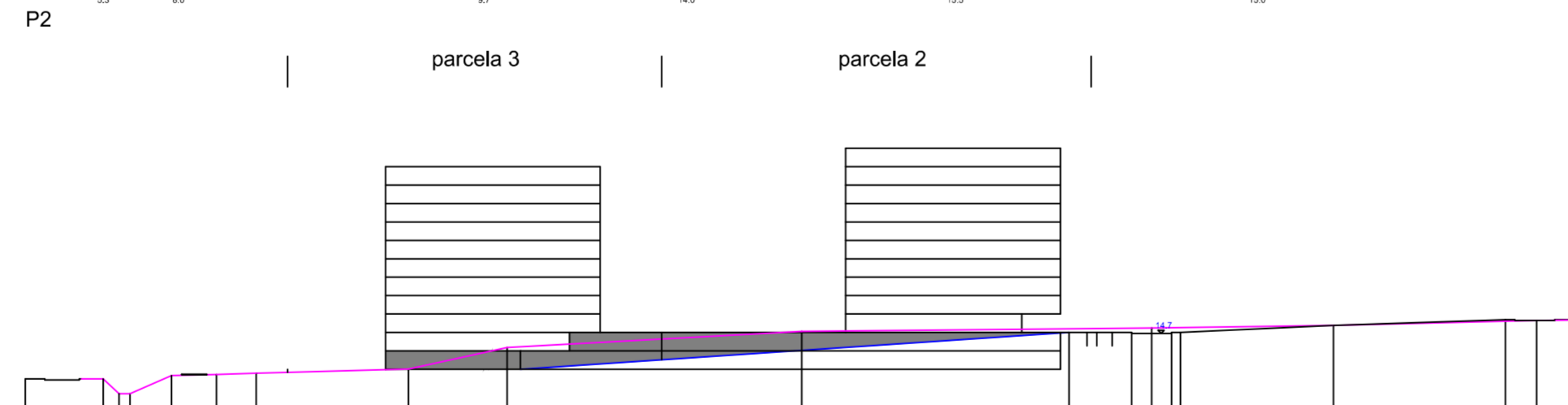
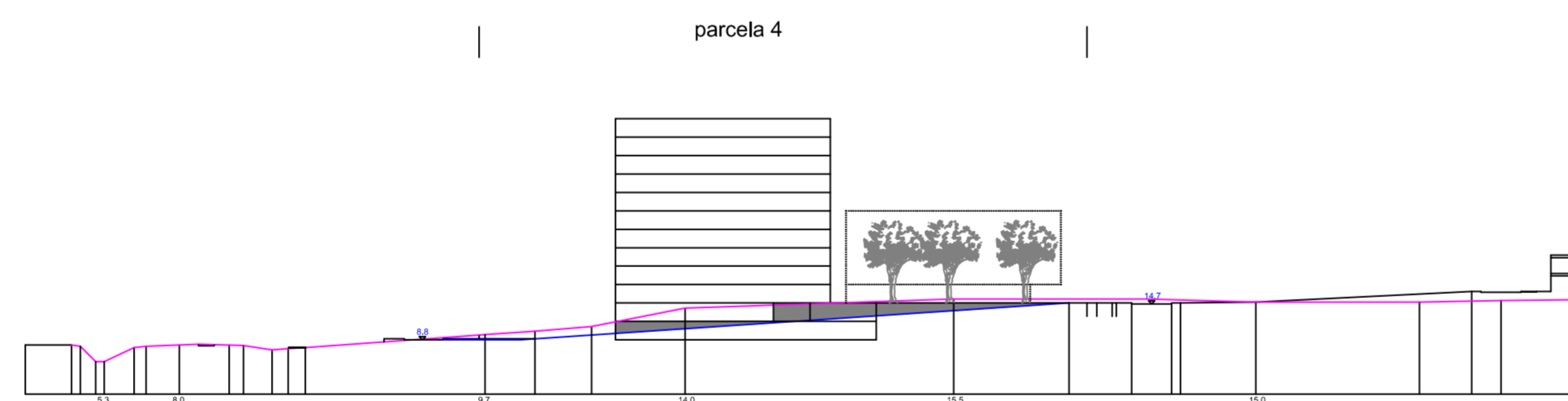
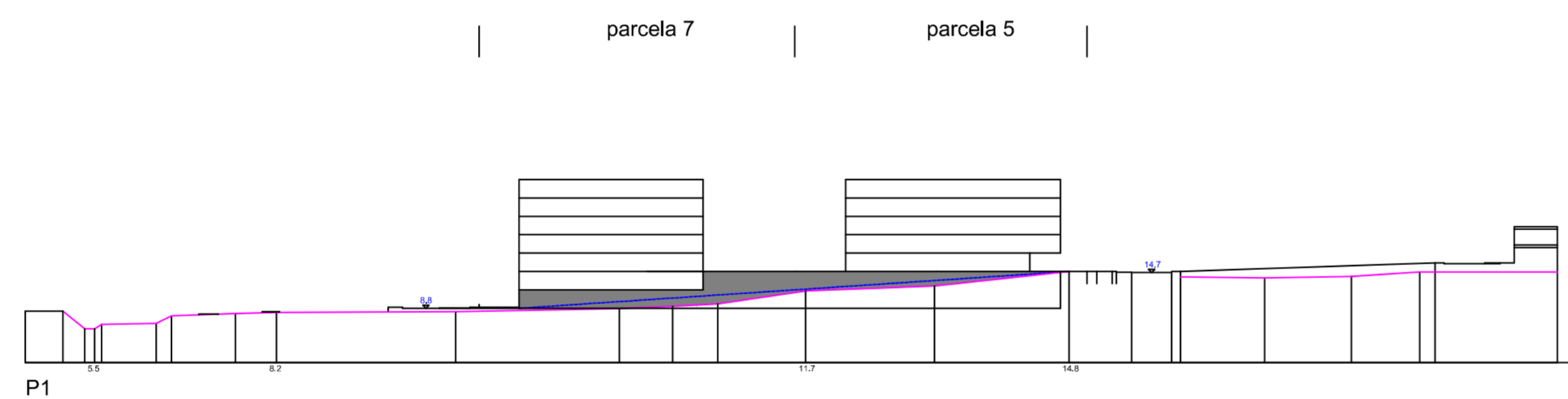
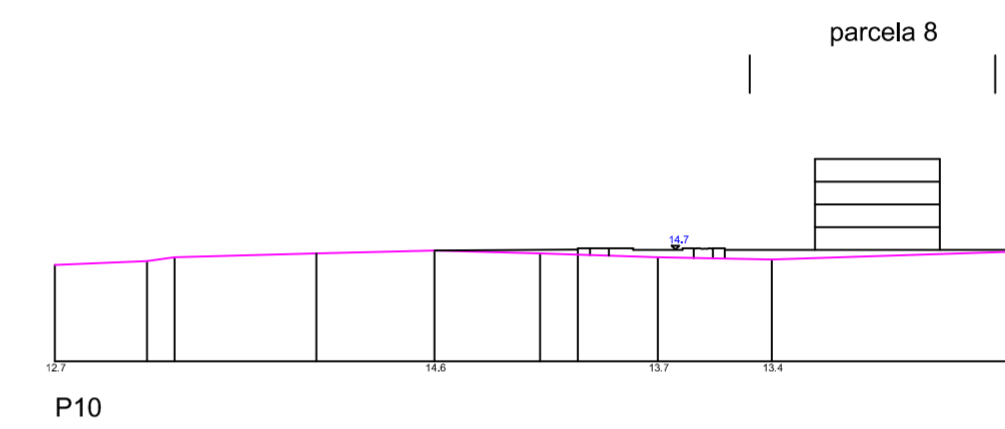
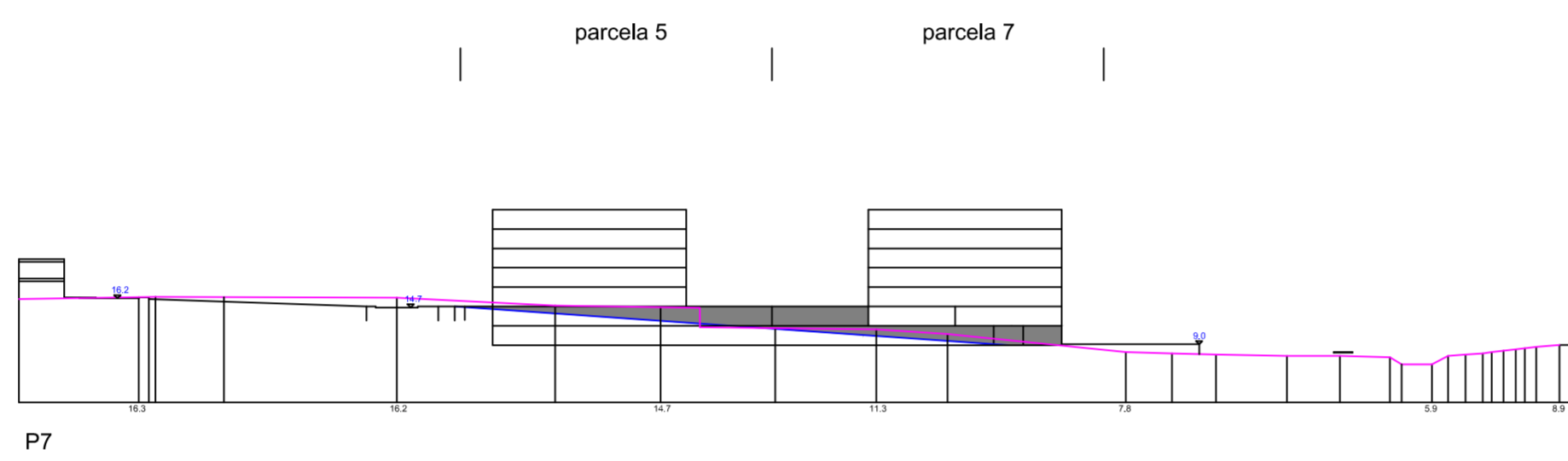
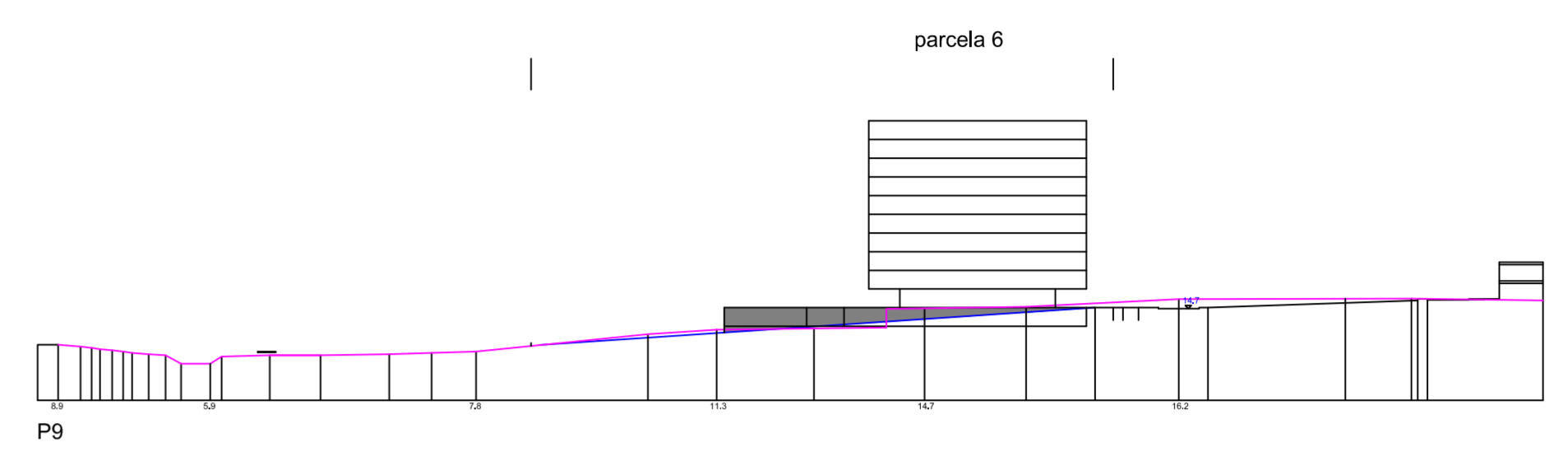
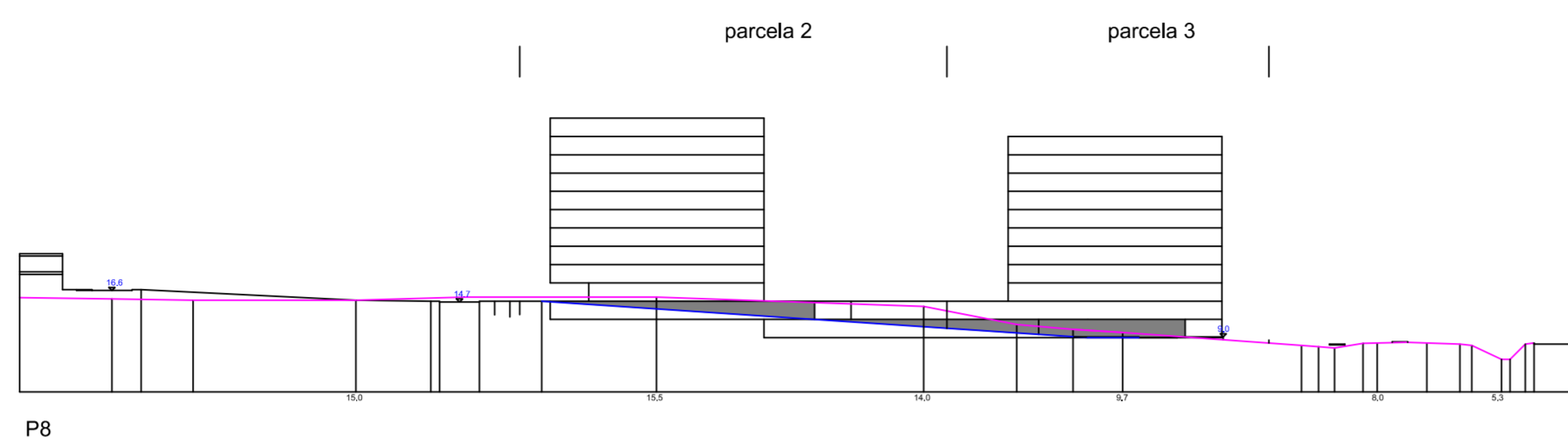
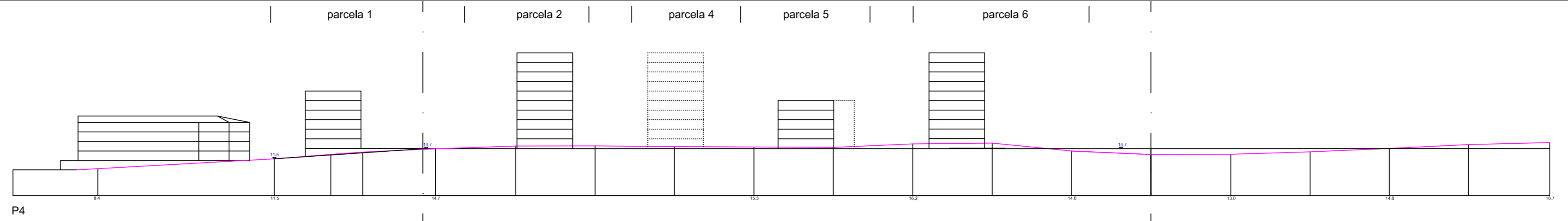
NOTAS:


- Globalmente as áreas de cedência excedem as exigíveis pelo PDM
- A área de cedência a mais (13.812 m²) fundamenta a opção de majorar o índice (0,4 para 0,8) prevista nos termos de referência da UOPG - MD4, a aplicar a uma pequena parte da área de intervenção da Unidade de Execução
- 15.576 m² da totalidade da área cedida corresponde a área não edificável (solo rural e área verde de enquadramento)

- cedência para Avenida até ao Mar e jardim central
- cedência para o Parque Urbano da Ribeira de Ateões
- cedência para espaços públicos de provimento local
- cedência ao domínio privado municipal
- limite das parcelas resultantes
- limite da Unidade de Execução

<p>Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia</p>	<p>Promotor</p> <p>Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia</p>	
	<p>Designação</p> <p>UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE</p>	<p>N.º desenho</p> <p>10</p>
	<p>Localização</p> <p>Madalena</p>	<p>Data</p> <p>Julho 2013</p>
	<p>Título do desenho</p> <p>Planta de cedências</p>	<p>Escala</p> <p>1 / 1000</p>
	<p>Equipa</p> <p>Fátima Laranjeira, Dr.ª Conceição Fernandes, Dr.ª Sérgio Estudante, Arqt.º Ricardo Tomás, Des.</p>	





 Município de V. N. Gaia		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - REMATE POENTE / NORTE		N.º desenho 11	
Localização Madalena		Data Julho 2013	
Título do desenho Perfis		Escala 1 / 1000	
Equipa Fátima Laranjeira, Dr.ª Concelção Fernandes, Dr.ª Sérgio Estudante, Arq.ª Ricardo Tomás, Des.			

