

PROPOSTA

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 28/8/13

DMAF

UNIDADE DE EXECUÇÃO

DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR

TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO

Freguesia da Madalena



julho 2013

EQUIPA TÉCNICA

Conceição Fernandes	Urbanismo
Sérgio Moreira	Arquitetura
Fátima Laranjeira	Urbanismo
João Mota e Silva	Engenharia Civil

Helga Nair	Engenharia Civil
Ricardo Tomás	Cartografia e Sistemas de Informação Geográfica

ÍNDICE

ÍNDICE	2
DADOS GERAIS	3
1. NOTA PRÉVIA	4
2. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	5
3. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	11
4. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS	14
5. SOLUÇÃO URBANÍSTICA	17
6. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO	21
7. SISTEMA DE EXECUÇÃO	24
7.1 PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS	25
7.2 PEREQUAÇÃO DE ENCARGOS	27
7.2.1 Cedências para Áreas de Apoio Coletivo	27
7.2.2 Repartição dos custos de urbanização	29
7.3 AVALIAÇÃO DOS ENCARGOS MUNICIPAIS	29
8. ATOS SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS	31
ÍNDICE DAS IMAGENS, QUADROS, DOCUMENTOS E PLANTAS	33
DOCUMENTOS DE APOIO	34

DADOS GERAIS

Localização	ÁREA CENTRAL DA FREGUESIA DA MADALENA
Área da Unidade de Execução	7.818 m ²
Enquadramento no PDM	Carta de Execução do Plano – UOPG-MD4 Carta de Q. Solo - área expansão urbana (0,8)
Proprietários envolvidos	7
Área bruta de construção total	5.894 m ²
Índice máximo de construção	0.8
Número máximo de pisos	4
Funções urbanas	habitação, comércio e serviços
Área do Domínio Municipal	3.492 m ²
Extensão do troço da Avenida até ao Mar	200 m
Perfil transversal do troço da Avenida até ao Mar	25 m
Encargos do Município - estimativa	232.500 €
Encargos com expropriação - estimativa (em alternativa à Unidade de Execução)	174.600 €

1. NOTA PRÉVIA

A área de intervenção do Projeto Municipal 'Avenida da República até ao Mar' incide sobre um território para o qual o Plano Diretor Municipal (PDM¹) delimitou 7 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), adotando previamente um programa operacional 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 por UOPG's ou em áreas com o estatuto de "urbanização programada" deve ser garantida através de planos de pormenor ou unidades de execução.

A equipa do Projeto Municipal '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 do 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 - troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro**, 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 intervenção urbanística.

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

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). Constituiu-se, portanto, uma nova via transversal do concelho (E-W), ligando os eixos nacionais e regionais (N-S) que a atravessam – *imagem 1* seguinte e *planta 1* em anexo.

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 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 elaborados no âmbito de Planos de Urbanização², 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

² 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

Estratégico, referenciado como *'Avenida da República: do rio até ao mar'*³, que previa a execução deste eixo estruturante desde Santo Ovídio até à orla costeira.

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

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

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

³ REQUALIFICAÇÃO DO REMATE SUL DA CIDADE DE GAIA, ESTUDO DE ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO, VOLUME I – RELATÓRIO e VOLUME II - TEXTOS DE APOIO. ACTUALIZAÇÃO, DEZEMBRO 2010. Estudo elaborado pela Parque Expo 98 S.A., com a consultadoria externa de AJS&A – António José Sá & Associados, L.da, disponível no site do Município

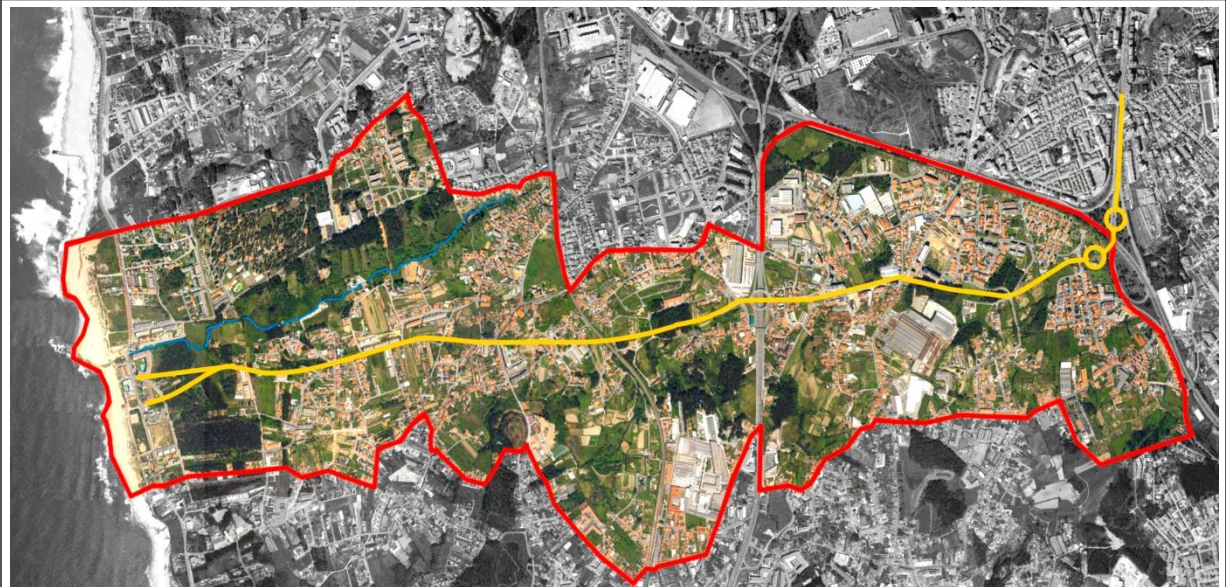


Imagem 1 – Área de intervenção do Projeto Municipal, com cerca de 600 hectares, com o traçado da Avenida até ao Mar, desde o nó de Santo Ovídio até à Orla Costeira⁴

Em 2 de novembro de 2011 foi **aprovado pela Câmara o traçado e o perfil transversal tipo da Avenida da República 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, conforme *imagem 1*.

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 Municipal através da respetiva aprovação periódica, tal como estabelece o artigo 140.º do regulamento do PDM.

Com o decorrer deste trabalho deu-se prioridade aos troços da avenida que irão 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 Municipal já concluiu e aprovou duas Unidades de Execução relativas à envolvente de dois troços da Avenida (entre a Rua das Bocas e Largo da Cabine e entre este e a Rua da Lavoura – ver imagem 2).

⁴ Informação adicional disponível no sítio eletrónico do Município em www.cm-gaia.pt/projetosmunicipais

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

A proposta de elaboração da Unidade de Execução que agora se apresenta corresponde à **área envolvente do troço da Avenida até ao Mar entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro**, na continuidade dos dois troços anteriormente apresentados, conforme *imagem 2*, para a qual a Câmara Municipal já deliberou, em reunião pública de 29-08-2012⁵, dar início à sua elaboração – ver cópia da informação técnica anexa (c/ ref. 70/2012 de 25-07-2012).

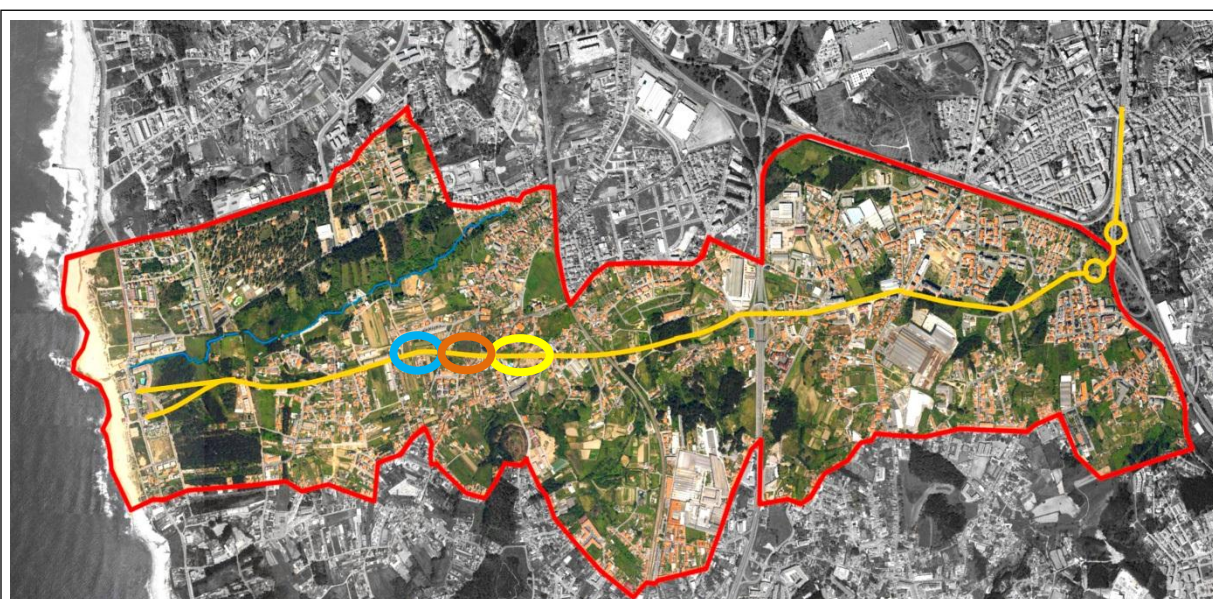





Imagem 2 – Traçado da Avenida até ao Mar na área do Projeto Municipal e localização das Unidade de Execução

-  Presente Unidade de Execução
-  Unidade de Execução aprovada
-  Unidade de execução aprovada e com Contrato de Desenvolvimento Urbano celebrado

Entretanto, e na sequência de várias reuniões de concertação com os proprietários diretamente envolvidos na execução deste troço, desenvolveu-se uma solução urbanística de conjunto para a área de intervenção, devidamente enquadrada com as disposições do PDM em vigor e com os termos de referência da respetiva UOPG, estabelecendo-se a estrutura urbana e morfo-tipológica, a capacidade construtiva, o reparcelamento dos prédios e as áreas de cedência ao domínio municipal para espaços de utilização coletiva (que inclui a área necessária para a construção da Avenida até ao Mar).

⁵ Informação disponível no sítio eletrónico do Município em www.cm-gaia.pt/projetosmunicipais

Apesar da presente proposta não ter sido aceite por um dos proprietários envolvidos, tendo reunido consenso dos restantes, considera-se, mesmo assim, adequado adotar o Sistema de Execução por **Cooperação**, enquadrado nos artigos 118.º a 143.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁶, 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.*”

Com o desenvolvimento da proposta concluiu-se que o instrumento a adotar para a concretização desta Unidade de Execução deve ser o **reparcelamento**, 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.

Assim, caso se venha a concluir que não existe acordo com apenas um dos proprietários, tal não é impeditivo para a realização da operação de reparcelamento, *podendo a câmara municipal promover a aquisição dos respetivos terrenos pela via do direito privado ou, quando não seja possível, mediante o recurso à expropriação por utilidade pública*, de acordo com o n.º 7 do artigo 131.º do RJIGT.

A adoção do sistema de Cooperação fundamenta-se no evidente interesse público desta operação urbanística, quer por permitir a continuação da construção da Avenida até ao Mar, no seguimento das unidades de execução já elaboradas, quer por contribuir para a concretização de objetivos de carácter estruturante no ordenamento do território e catalisadores do desenvolvimento concelhio. Assim, o desenvolvimento da presente Unidade de Execução, nestes termos, concorre para a materialização dos objetivos referidos na respetiva UOPG, designadamente “*executar a via de ligação (VL3) ... e reestruturar as áreas adjacentes à via, reformulando os acessos de ligação entre estas e a via proposta*”.

Por estes motivos, a execução desta operação urbanística é de iniciativa municipal, em regime de **Cooperação** com os proprietários diretamente envolvidos na operação urbanística, assumindo o

⁶ 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

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

Município os encargos com a execução deste troço da Avenida até ao Mar e disponibilizando-se para substituir o proprietário que, eventualmente, não manifeste interesse em aderir ao processo.

A construção deste troço da Avenida até ao Mar não só permitirá servir diretamente as futuras construções a implantar nas parcelas adjacentes, como, no seu conjunto, irá funcionar como uma via estruturante de um alargado território concelhio, assumindo uma verdadeira função de infraestrutura geral. Neste contexto, seria desproporcionado imputar os encargos decorrentes da construção deste troço da Avenida (que possui um perfil transversal com uma largura considerável) apenas aos proprietários diretamente envolvidos nesta operação.

3. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Como já foi referido anteriormente, a presente proposta de Unidade de Execução enquadra-se devidamente com as disposições do PDM 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.

Assim, em termos de **programação e execução do PDM**, esta área insere-se na 'UOPG MD4 – Área envolvente à VL3', conforme planta 5 - *Planta de Ordenamento-Carta de Execução do plano* em anexo, cujos objetivos específicos e termos de referência⁷, que orientam e promovem a execução no território, se transcrevem:

32 – UOPG MD4 – Área envolvente à VL3

32.1. Objectivos:

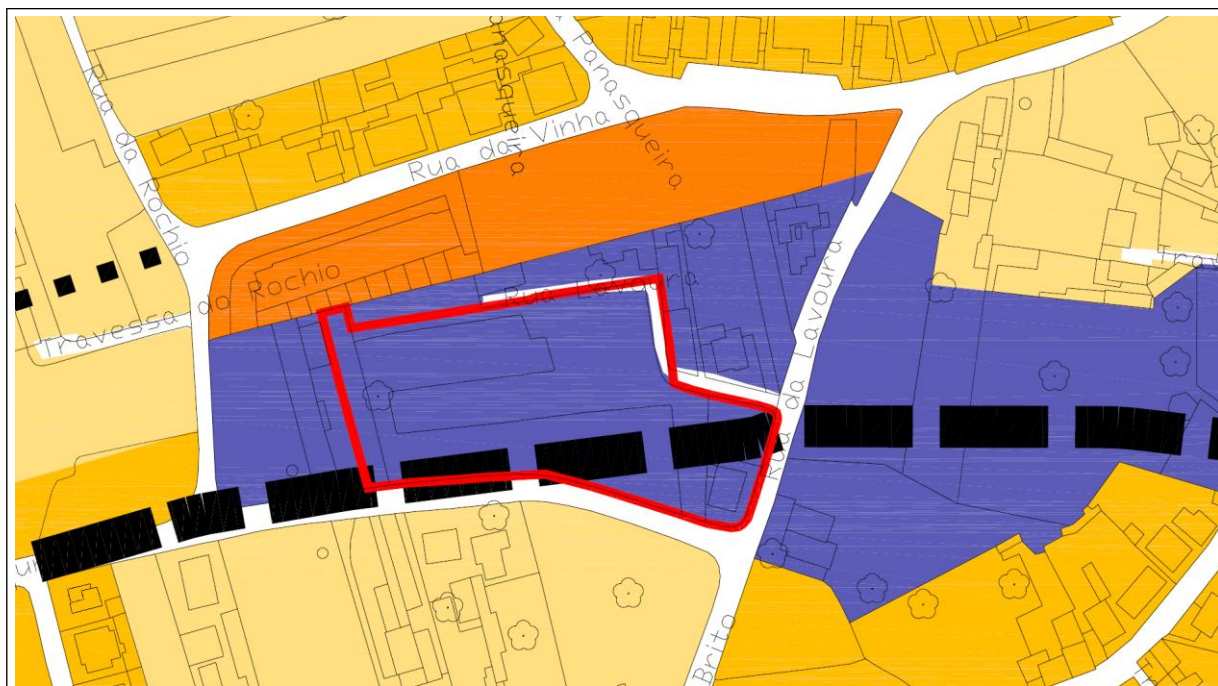
- a) Executar a via de ligação (VL3) entre a rotunda existente sobre o IC1 e a VL2/ Rua do Agro. A via proposta deve ter um carácter urbano com ligações aos arruamentos transversais existentes e propostos;
- b) Reestruturar as áreas adjacentes à via, reformulando os acessos de ligação entre estas e a via proposta;
- c) Promover e integrar o prolongamento da linha de metro da Av. da República até ao mar;
- d) Ordenar o processo de urbanização decorrente da implementação da via.

32.3. Forma de execução:

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

Quanto à Planta de Ordenamento, designadamente à **Carta de Qualificação de Solo**, toda a área de intervenção encontra-se classificada como *Área de Expansão Urbana de Tipologia Mista Tipo II, com índice de construção bruto máximo de 0,8*, a qual se destina à expansão urbana de carga urbanística significativa, conforme planta 2 - *Planta de Ordenamento-Carta de Qualificação do Solo*, em anexo e imagem 3 seguinte.

⁷ Anexo V do regulamento do PDM



LEGENDA:

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

Imagem 3 – Limite da Unidade de Execução sobre a Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo do PDM

Nestas áreas de Expansão Urbana a tipologia prevista é mista, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo que os usos dominantes são a habitação, comércio e serviços, admitindo-se como usos complementares os equipamentos.

Por norma, nas áreas de Expansão Urbana só são admitidas edificações ou operações urbanísticas ao abrigo de planos de pormenor ou de unidades de execução – conforme previsto nos artigos 69º a 73º do regulamento do PDM.

De acordo com a **Carta de Mobilidade** que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, a área da Unidade de Execução é atravessada por um *Eixo Concelhio Estruturante*, o qual coincide com o traçado da Avenida até ao Mar, conforme planta 3 - *Planta de Ordenamento-Carta de Mobilidade e Transportes*, em anexo. Esta tipologia de eixo viário, tal como se encontra previsto no artigo 115º do regulamento do PDM, caracteriza-se por ser “... de natureza nacional e municipal, tem como função permitir a ligação aos vários sectores do concelho, bem como a acessibilidade destes à rede de alta capacidade, garantindo uma operacionalidade elevada aos transportes públicos e uma boa capacidade de circulação, com recurso a critérios urbanísticos e de ocupação marginal que permitam criar imagens identitárias...”.

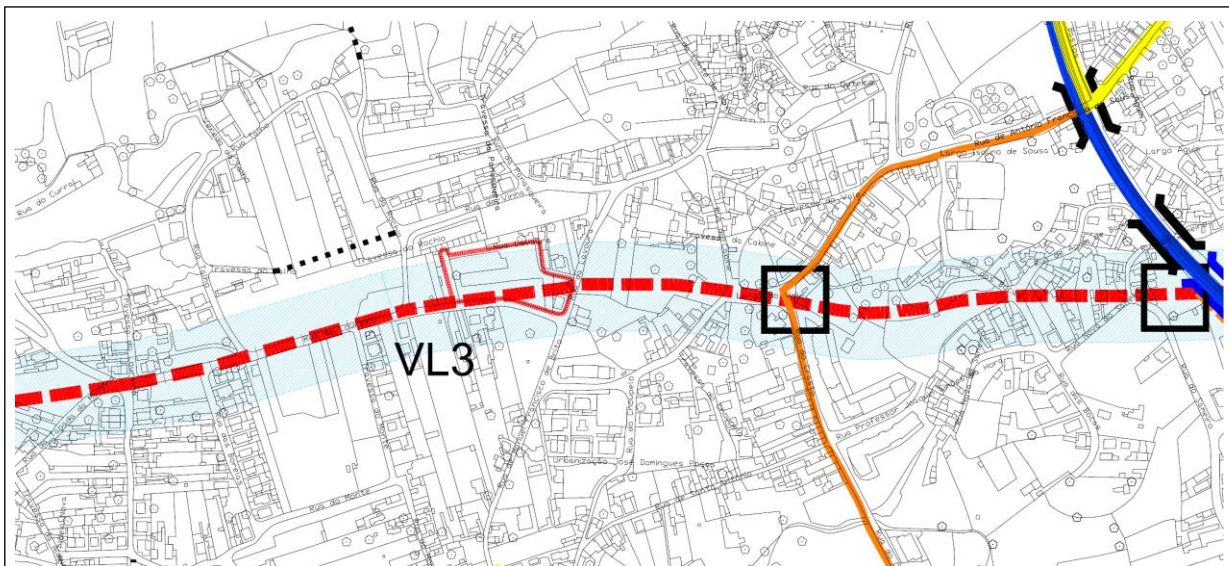


Imagem 4 – Limite da Unidade de Execução sobre a Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade (com o traçado da VL3 e área de proteção)

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

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

4. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

A delimitação da Unidade de Execução é a constante na planta 7 – *Planta cadastral e delimitação da Unidade de Execução*, em anexo. Corresponde a uma área com cerca de 0,8 hectares, compreendida entre a Rua da Lavoura, a nascente, a Rua do Loureiro, a sul, a Travessa da Lavoura e vários proprietários, a norte e um único proprietário (José Soares da Silva) a poente.

Conforme o levantamento cadastral representado na *imagem 5* e *quadro 1* seguintes, esta área corresponde ainda ao limite físico de 7 prédios distintos, que totalizam uma área de 7.818 m².

A área de intervenção da Unidade de Execução apresenta excelente vocação 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.

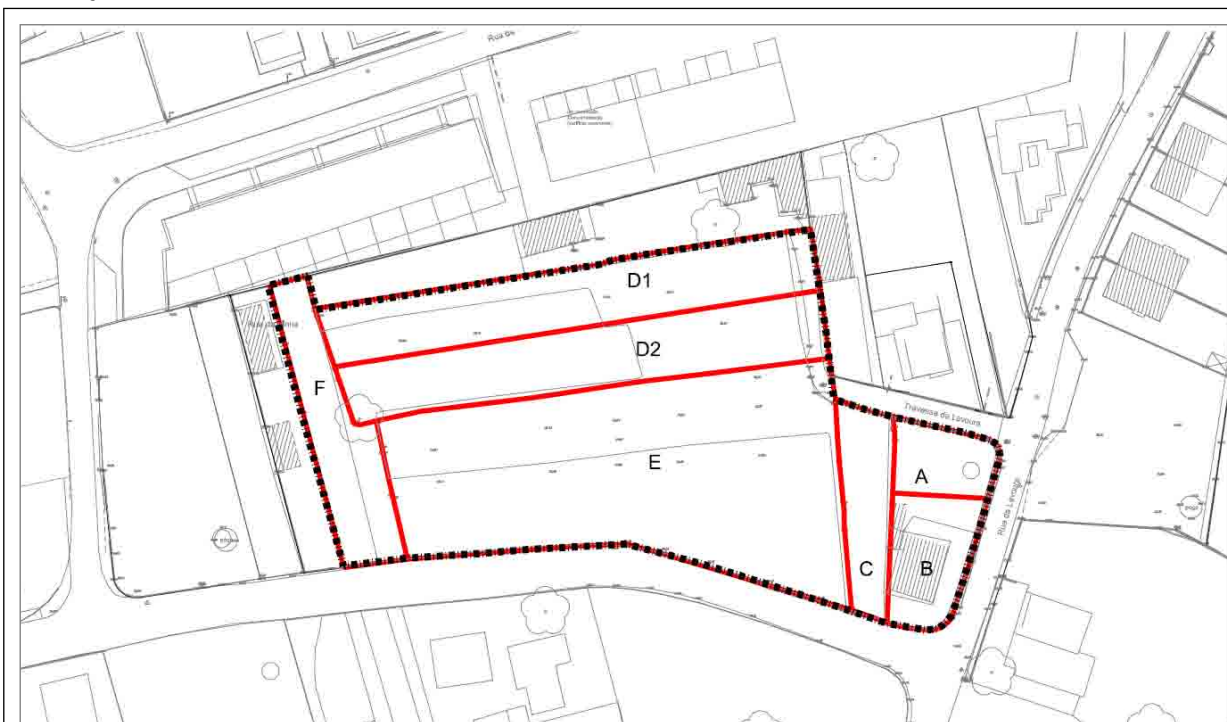


Imagem 5 – Delimitação da Unidade de Execução e identificação dos prédios atuais que a integram

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS								
Identificação dos prédios (em planta)	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Confrontações				Área medida em planta (m ²)
		descrição predial	inscrição matricial	norte	sul	nascente	poente	
A	António Moreira de Pinho (*)	-	Rústica - 675	Caminho particular	Vala de Rega	Estrada	Henrique Casimiro de Almeida	290 m ²
B	Manuel António Poças Moreira de Pinho	-	-	-	-	-	-	450 m ²
C	José Henrique Poças de Almeida	3825/ 20111017	Rústica - 678	Caminho	Estrada	António Moreira Pinho	Idalina da Costa Reis	400 m ²
D1	Margarida Moreira Gonçalves Ferreira	-	Rústica - 683	José Machado	Vala de Rega		José Soares da Silva	1.300 m ²
D2		-	Rústica - 682	Vala de Rega	Idalina Costa Reis	Henrique Casimiro Almeida (caminho)	José Soares da Silva	1.300 m ²
E	Alcina Filipe da Costa Reis (*)	21190 folha 168 v livro B 72	Rústica - 369	Margarida M. Gonçalves Ferreira	Caminho público	Henrique Casimiro Almeida	José Soares da Silva	3.408 m ²
F	José Soares da Silva	-	Rústica - 684	-		-	-	670 m ²
TOTAIS								7.818 m ²

Quadro 1 – Identificação dos prédios originais, respetivas áreas medidas em planta e identificação dos proprietários

(*) cabeça-de-casal de herdeiros

(**) cabeça-de-casal de herdeiros (conforme Registo de Habilitação de Herdeiros)

Para além das 7 unidades cadastrais acima referidas, o traçado da Avenida até ao Mar afeta neste troço outras 3 parcelas de terreno que não foram incluídas na delimitação da Unidade de Execução, por se considerar que as áreas em que incide o traçado não comprometem a solução de reparcelamento pretendida.

Por sua vez, os estudos desenvolvidos para estas áreas vieram demonstrar que estas 3 parcelas poderão ser disponibilizadas autonomamente para a concretização a Avenida até ao Mar através de outros mecanismos. Assim, prevê-se que:

- a parcela p3 (imagem 6) seja cedida antecipadamente, sendo a área contabilizada como cedências exigíveis em operação urbanística autónoma a apresentar pelo proprietário, conforme acordado com o mesmo;

- as parcelas p1 e p2 sejam adquiridas pela via do direito privado ou mediante o recurso à expropriação para a execução do plano (execução da via), representando um encargo pouco significativo.

Relatório

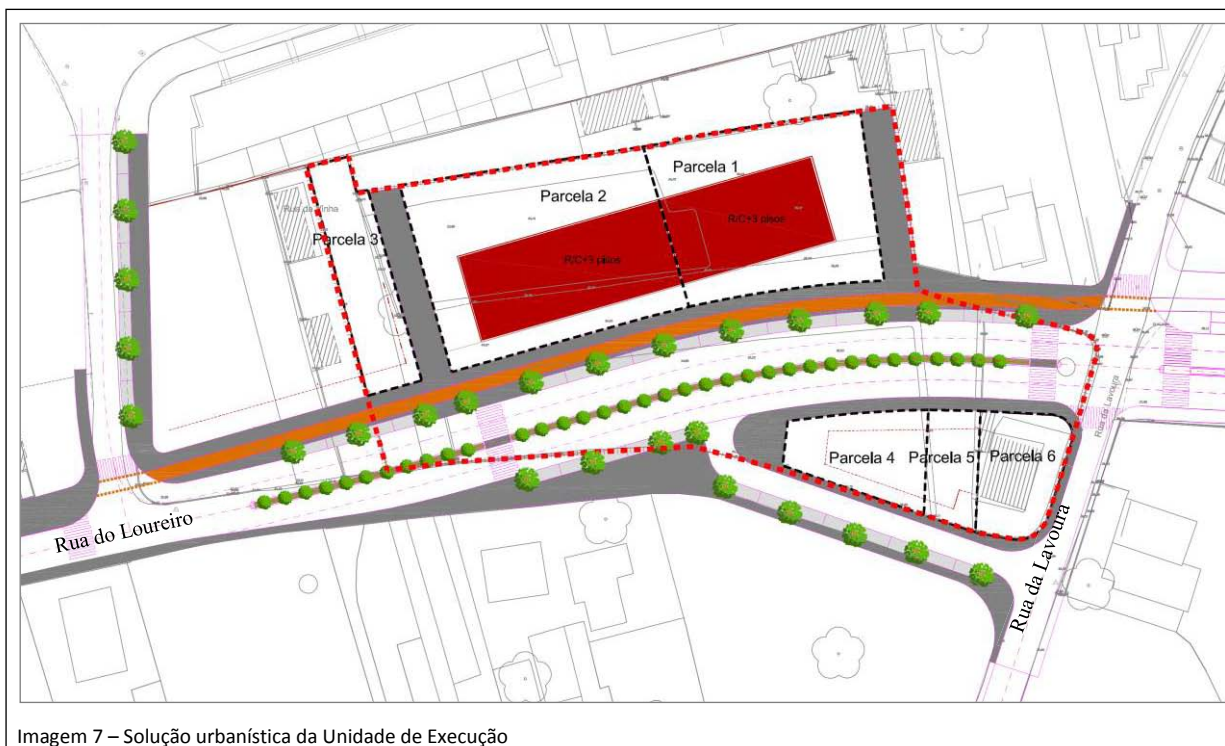
Unidade de Execução
da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013



Imagem 6 – Indicação das duas parcelas de terreno a adquirir - p1 e p2 (a amarelo) e da parcela a ser cedida (p3)

5. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Tendo por base a importância da concretização da Avenida até ao Mar enquanto ação estruturante do Projeto Municipal, os termos de referência e os parâmetros urbanísticos estabelecidos no regulamento do PDM para esta UOPG, o interesse público desta infraestrutura geral e as necessidades da população local expressas para esta zona, desenvolveu-se a presente proposta urbanística (*imagem 7 e planta 2 da Solução Urbanística em anexo*), tendo em vista a reestruturação e consolidação da área urbana e a sua requalificação urbanística, reforçando a centralidade e melhorando as condições de mobilidade com a construção deste troço da Avenida até ao Mar.



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, que não acompanhou o ritmo de construção mais recente.

Relatório

Unidade de Execução
da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

A Avenida até ao Mar neste troço tem um perfil transversal semelhante ao perfil-tipo de referência adotado, ocupando um espaço canal de 25 metros na generalidade do troço, conforme as seguintes características e imagem 8 seguinte:

- duas faixas de rodagem em cada sentido (4 vias de circulação), com o objetivo de dedicar eventualmente uma destas ao transporte público (6,5m + 6,5m);
- separador central ajardinado (1,5m);
- corredor destinado a ciclovía, cujo percurso se mantém em toda extensão da Avenida (2,5m);
- estacionamento arborizado em toda a extensão da margem norte e parte da extensão da margem sul da Avenida (2,3m);
- Passeios nos dois lados da Avenida (2,5m).

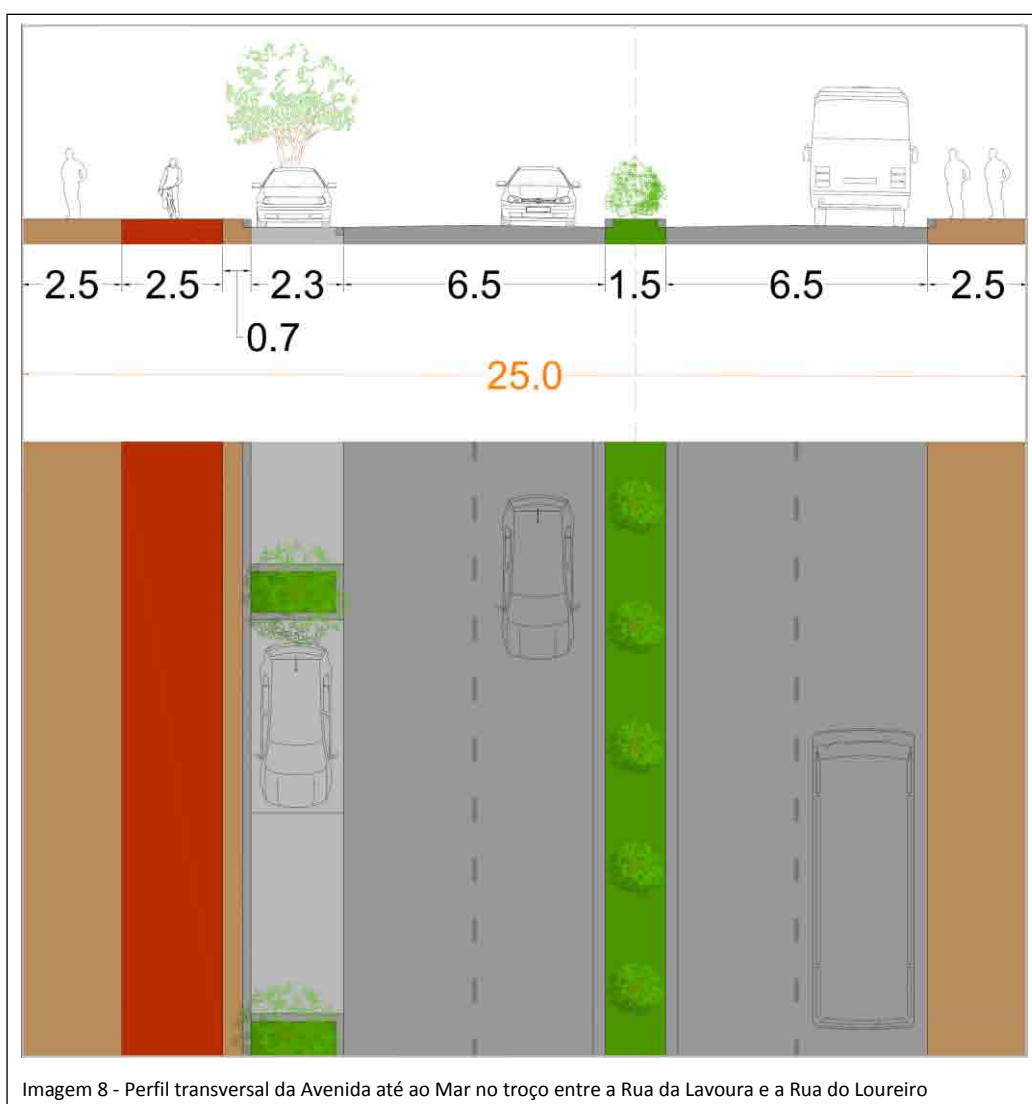
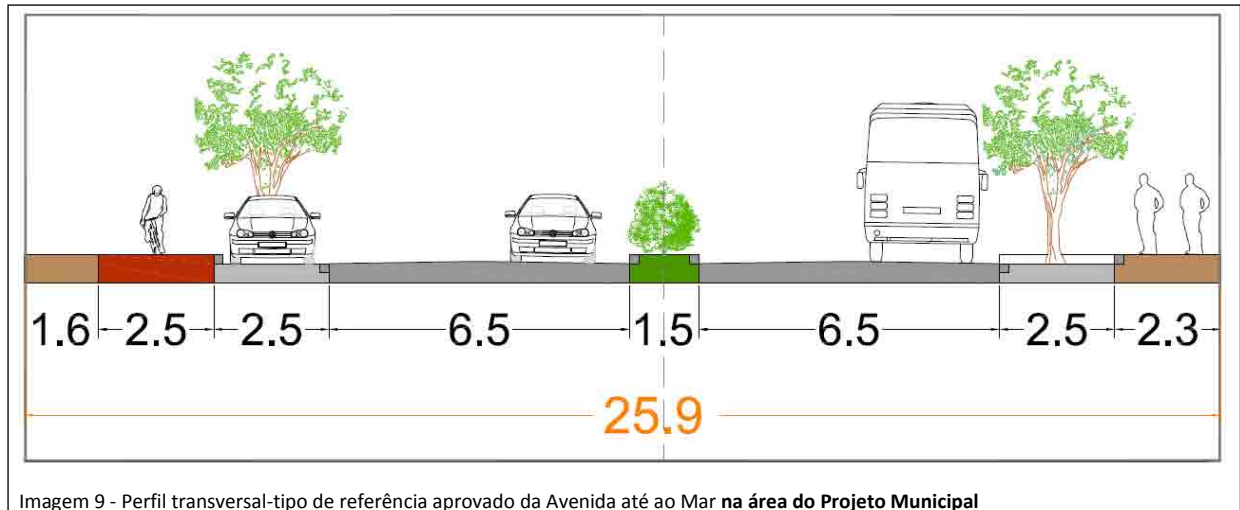


Imagem 8 - Perfil transversal da Avenida até ao Mar no troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro



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

A Avenida até ao Mar neste troço remata, a ponte, com um arruamento existente (Rua do Loureiro). Ora, no traçado geral da Avenida até ao Mar, a Rua do Loureiro constitui um troço comum desta Avenida. A longo prazo, pretende-se que o perfil transversal-tipo adotado para todo o traçado da Avenida (imagem 9 acima) se mantenha, também, neste arruamento. Contudo, este perfil colide com algumas construções existentes nas faixas marginais, que condicionam, de imediato, a adoção do perfil-tipo desejado. Assim, no remate ponte deste troço, o desenho da Avenida até ao Mar apresenta-se mais estrangulado, de forma a adaptar-se à sua inserção no arruamento existente, não comprometendo a solução futura.

Portanto, houve necessidade de articular o desenho da Avenida até ao Mar com a estrutura viária e ocupação marginal existentes, bem como adaptar o troço da Rua do Loureiro que intercepta com a Rua da Lavoura, propondo-se para o efeito que este comporte apenas um sentido de trânsito (imagem 7 anterior).

Em termos de ocupação urbanística das faixas marginais, e tendo por base a solução de reparcelamento adotada, a proposta visa garantir maior flexibilidade no momento da edificação, especialmente quando esta se localize nas parcelas de pequena dimensão. Esta abordagem surge por se constatar muitas incertezas quanto ao programa urbanístico, sentidas por parte dos adjudicatários

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

das novas parcelas. Assim, optou-se por desenhar apenas as implantações das construções nas parcelas maiores (parcela 1 e 2) e para as restantes indicou-se o alinhamento e cêrcea das futuras construções, fixando a edificabilidade máxima admitida, em conformidade com os mecanismos de perequação da Unidade de Execução.

Na envolvente norte da via, tirando partido dos cadastros de maior dimensão, propõe-se uma frente construtiva de edifícios com cêrcea máxima de 4 pisos, destinados a habitação coletiva, com a possibilidade de serem instalados outros usos compatíveis (comércio e serviços).

Foram criados dois arruamentos laterais de acesso aos edifícios propostos, facilitando as entradas e saídas dos veículos na avenida, que asseguram também o acesso às construções existentes no terreno a norte da Unidade de Execução.

A proposta de ocupação urbana para toda a área de intervenção consiste numa edificabilidade total máxima de 5.894 m², distribuída pelas 5 novas parcelas, conforme o *quadro 2* seguinte. Na parcela 6 prevê-se a manutenção da construção existente, estando prevista a legalização da mesma.

PARCELAS RESULTANTES / EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS				
Parcelas resultantes		Edificabilidade das parcelas		
Designação das parcelas	Área das parcelas resultantes	Área de implantação das construções	Nº de pisos (acima cota de soleira) (*)	Área bruta de construção máxima (Abc)
parcela 1	1.275 m2	520 m2	4	2.080 m2
parcela 2	1.618 m2	682 m2	4	2.726 m2
parcela 3	452 m2	indicativa	2/3	536 m2
parcela 4	396 m2	indicativa	2	320 m2
parcela 5	216 m2	indicativa	2	232 m2
parcela 6	369 m2	construção existente a manter		
TOTAL	4.326 m2			5.894 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 RJIGT, *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 RJIGT o reparcelamento é ainda um instrumento de execução dos planos municipais de ordenamento do território cuja aprovação pela câmara municipal 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 (10, 11 e 12) ilustra o processo de transformação fundiária dos prédios subjacente à operação de reparcelamento, 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”.

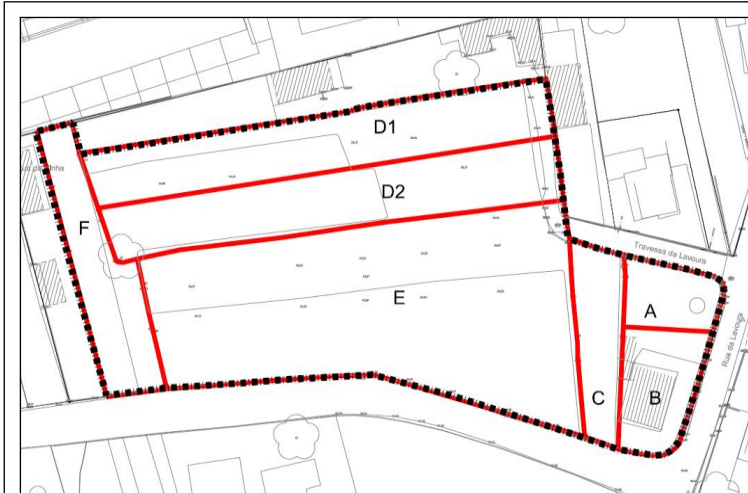


Imagem 10 – Representação dos prédios originais

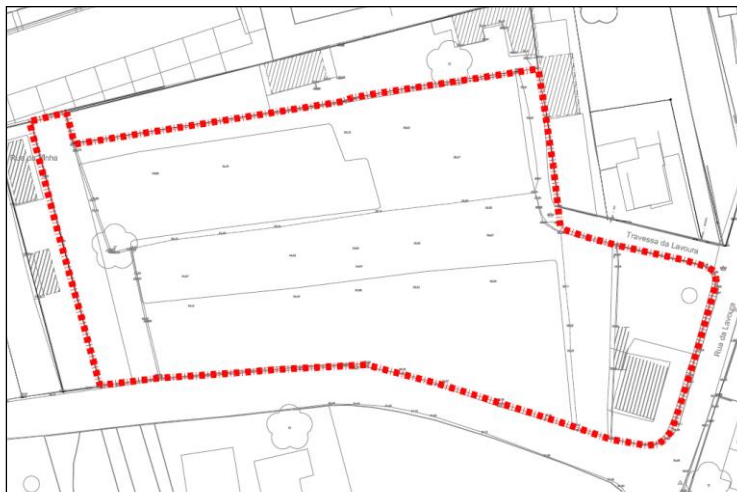


Imagem 11 - Agrupamento dos prédios, dando origem à "massa de concentração"

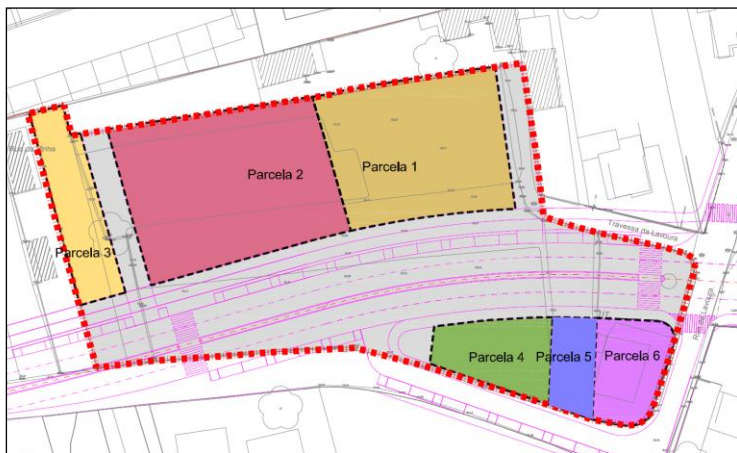


Imagem 12 - Divisão e distribuição das parcelas entre os proprietários, dando origem à "massa de distribuição"

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

A síntese da operação de reparcelamento desta Unidade de Execução consta no *quadro 3* seguinte, onde estão representados os 7 prédios originais, que dão origem às 6 novas parcelas sujeitas a registo matricial e predial, bem como a área total que passa, com a aprovação da Unidade de Execução, a integrar o Domínio Público Municipal – ver também a planta 9 (*Planta de Reparcelamento*), em anexo.

REPARCELAMENTO					
Antes do reparcelamento			Após reparcelamento		
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios (em planta)	Área medida em planta	Designação das parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes	Área cedida
António Moreira de Pinho	A	290 m ²	parcela 5	216 m ²	74 m ²
Manuel António Poças Moreira de Pinho	B	450 m ²	parcela 6	369 m ²	81 m ²
José Henrique Poças de Almeida	C	400 m ²	parcela 4	396 m ²	4 m ²
Margarida Moreira Gonçalves Ferreira	D1	1.300 m ²	parcela 1	1.275 m ²	1.325 m ²
	D2	1.300 m ²			
	total	2.600 m ²			
Alcina Filipe da Costa Reis	E	3.408 m ²	parcela 2	1.618 m ²	1.790 m ²
José Soares da Silva	F	670 m ²	parcela 3	452 m ²	218 m ²
TOTAL				4.326 m ²	3.492 m ²
Domínio Público Municipal		0 m ²			
TOTAL		7.818 m²	7.818 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)⁸ e no disposto no RJIGT. 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.

⁸ Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pelo DL n.º 54/2007, de 31 de agosto

7.1 PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS

Toda a área de intervenção da Unidade de Execução apresenta o mesmo estatuto de qualificação de solo (*Área Urbana de Expansão de Tipologia Mista – tipo II - 0,8*). Assim, o *índice médio de utilização (IMU)* a aplicar na presente Unidade de Execução é 0,8.

De acordo com os mecanismos de perequação compensatória definidos no PDM (ponto 4 do artigo 142º do regulamento do PDM), a **edificabilidade média** (a edificabilidade prevista no PDM) de cada proprietário é o resultado do produto da *área dos prédios para efeito da perequação (Att)* pelo *Índice Médio de Utilização (IMU)*, que neste caso é de 0,8. Portanto, a avaliação dos benefícios na operação urbanística é determinada de forma proporcional à respetiva área do prédio com que cada proprietário participa nesta operação.

Nesta operação urbanística a edificabilidade global é de 5.894 m² que, distribuída pela área total de terreno abrangida pela mesma (7.368 m²), representa um *Índice de Construção Bruto (Icb)* de 0,80 (igual ao índice máximo previsto no PDM).

Importa referir que a área correspondente ao prédio B (ver *imagem 5*), por já comportar uma habitação que será para manter e legalizar, não é contabilizada para o cálculo do IMU e, consequentemente, não há lugar a distribuição da edificabilidade.

Assim, para distribuir a edificabilidade global prevista apresenta-se o seguinte *quadro 4*, onde importa mostrar os prédios afetos a essa distribuição e a respetiva edificabilidade média.

Relatório

Unidade de Execução
da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

MECANISMO DE PEREQUAÇÃO - EDIFICABILIDADE MÉDIA			
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios (em planta)	Área do prédio (Att)	Edificabilidade média: IMU(0.8)xAtt
António Moreira de Pinho	A	290 m ²	232 m ²
José Henrique Poças de Almeida	C	400 m ²	320 m ²
Margarida Moreira Gonçalves Ferreira	D1 + D2	2.600 m ²	2.080 m ²
Alcina Filipe da Costa Reis	E	3.408 m ²	2.726 m ²
José Soares da Silva	F	670 m ²	536 m ²
TOTAL		7.368 m²	5.894 m²

Quadro 4 – Edificabilidade média

Tendo por base a proposta de reparcelamento da Unidade de Execução, apresenta-se a distribuição da edificabilidade prevista (efetiva) pelos proprietários envolvidos, como consta do *quadro 5* seguinte.

DISTRIBUIÇÃO DA EDIFICABILIDADE						
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios (em planta)	Área do prédio (Att)	Edificabilidade média: IMU(0.8)xAtt	Designação das parcelas resultantes	Edificabilidade efetiva (Abc)	Índice de construção bruto (Abc/Att)
António Moreira de Pinho	A	290 m ²	232 m ²	parcela 5	232 m ²	0,80
José Henrique Poças de Almeida	C	400 m ²	320 m ²	parcela 4	320 m ²	0,80
Margarida Moreira Gonçalves Ferreira	D1 + D2	2.600 m ²	2.080 m ²	parcela 1	2.080 m ²	0,80
Alcina Filipe da Costa Reis	E	3.408 m ²	2.726 m ²	parcela 2	2.726 m ²	0,80
José Soares da Silva	F	670 m ²	536 m ²	parcela 3	536 m ²	0,80
TOTAL		7.368 m²	5.894 m²		5.894 m²	0,80

Quadro 5 – Distribuição da edificabilidade entre os proprietários

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.

MECANISMO DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA - IMU					
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios (em planta)	Área do prédio (Att)	Direito abstrato de construção edificabilidade média: $IMU(0.8) \times Att$	Direito concreto de construção edificabilidade efetiva: $Abc (*)$	Compensação
António Moreira de Pinho	A	290 m ²	232 m ²	232 m ²	0 m ²
José Henrique Poças de Almeida	C	400 m ²	320 m ²	320 m ²	0 m ²
Margarida Moreira Gonçalves Ferreira	D1 + D2	2.600 m ²	2.080 m ²	2.080 m ²	0 m ²
Alcina Filipe da Costa Reis	E	3.408 m ²	2.726 m ²	2.726 m ²	0 m ²
José Soares da Silva	F	670 m ²	536 m ²	536 m ²	0 m ²
TOTAL		7.368 m²	5.894 m²	5.894 m²	0 m²

Quadro 6 – Mecanismo de perequação compensatória – índice médio de utilização (IMU)

(*) - Valores máximos admitidos

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 respectiva operação de reparcelamento, 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 3.492 m² destinada a Áreas de Apoio

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

Colectivo (Aap.clt). Para esta operação em concreto o PDM estabelece a necessidade de cedência de 4.126 m², resultando, no conjunto, um défice de 634 m².

MECANISMO DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA - Cmed						
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios (em planta)	Área do prédio (Att)	Direito concreto de construção edificabilidade efetiva: Abc (*) (m ²)	Cedência média (Cmed) PDM: 0,45xAbc+0,2xAtt	Cedência efetiva (*) (Aap.clt)	Compensação
António Moreira de Pinho	A	290 m ²	232 m ²	162 m ²	74 m ²	-88 m ²
Manuel António Poças Moreira Pinho	B	450 m ²	construção existente		81 m ²	81 m ²
José Henrique Poças de Almeida	C	400 m ²	320 m ²	224 m ²	4 m ²	-220 m ²
Margarida Moreira Gonçalves Ferreira	D1 + D2	2.600 m ²	2.080 m ²	1.456 m ²	1.325 m ²	-131 m ²
Alcina Filipe da Costa Reis	E	3.408 m ²	2.726 m ²	1.908 m ²	1.790 m ²	-118 m ²
José Soares da Silva	F	670 m ²	536 m ²	375 m ²	218 m ²	-157 m ²
TOTAL		7.368 m²	5.894 m²	4.126 m²	3.492 m²	-634 m²

Quadro 7 – Mecanismo de perequação compensatória – Cedência média (Cmed)

(*) Esta área corresponde ao resultado da área total (Att) subtraída da área das respetivas parcelas resultantes (área privadas)

Relativamente à compensação a aplicar a cada proprietário, o regulamento do PDM determina que *“quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à correspondente à Cedência Média, deverá verificar-se a compensação nos termos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial”*. Assim, a Câmara pode, nos termos do estabelecido no regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas, fazer aplicar a compensação devida aquando da apreciação/aprovação dos pedidos das obras de edificação a previstas nas parcelas resultantes desta Unidade de Execução.

Acresce que, a proposta de Unidade de Execução prevê que seja possível realizar a Edificabilidade Média admitida. Contudo, o proprietário pode optar por não a esgotar, por forma a não ter de compensar o município pelas cedências em falta, através do pagamento das taxas correspondentes.

Não haverá lugar a compensação por parte do Município para a situação específica do proprietário do prédio B (ver quadro 7), com uma construção existente a manter, por se entender que esta cedência é enquadrável no artigo 37º do regulamento do PDM, onde estabelece que *“o município pode determinar a cedência, nos casos legalmente previstos, de áreas necessárias à rectificação de*

arruamentos, nomeadamente para beneficiação ou ampliação da faixa de rodagem, estacionamento, passeios ou espaços verdes”.

7.2.2 Repartição dos custos de urbanização

Enquadrada no disposto no artigo 143º do regulamento do PDM, a Repartição dos Custos de Urbanização patente neste sistema de execução adota os critérios previstos no RJIGT, articulados com o interesse público da construção da Avenida até ao Mar, que representa uma infraestrutura geral, tal como já se explicitou neste documento no ponto 2 - ‘Fundamentação e oportunidade da Unidade de Execução’.

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

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 da Avenida até ao Mar, importa quantificar os valores inerentes à sua intervenção.

No âmbito da presente Unidade de Execução, o Município assumirá a responsabilidade da elaboração do Projeto de Execução e da construção deste troço da Avenida até ao Mar, com uma extensão de 200 metros, cujos valores estão indicados no *quadro 8* seguinte, concluindo-se que a estimativa global dos encargos do Município para esta operação será de **232.500€** (s/ IVA).

Encargos do Município	Valor s/ IVA
Projeto de execução da Avenida até ao Mar	12.500 €
Construção de troço da Avenida até ao Mar	220.000 €
Total s/ IVA	232.500 €

Quadro 8 – Estimativa dos Encargos do Município

Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

No entanto, se o Município não contasse com a cooperação dos proprietários na cedência das áreas teria de assumir os encargos com a expropriação das mesmas, os quais foram estimados pela Divisão Municipal de Expropriações em **174.600€**, conforme documento em anexo - *anexo 1*.

A apresentação deste valor apenas serve para demonstrar que esta solução é a mais vantajosa para o município, auxiliando, simultaneamente, a ponderação dos interesses público/privado quantificáveis da operação urbanística em causa.

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, a Câmara Municipal promove, antes da aprovação final da Unidade de Execução, 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 site do Município, que deve conter 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, que terá de ser anunciado com uma antecedência de 5 dias úteis.

Após terminar o período de discussão pública, a Câmara Municipal procede à apreciação das participações, ponderando as sugestões e reclamações, respondendo às questões apresentadas pelos interessados, divulga publicamente os resultados da participação e elabora a versão final da Unidade de Execução e da operação de reparcelamento para aprovação, 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 proposta 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



Município de V. N. Gaia



Relatório

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

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

ÍNDICE DAS IMAGENS, QUADROS, DOCUMENTOS E PLANTAS

Imagens:

- Imagem 1 – Área de intervenção do Projeto Municipal
- Imagem 2 – Traçado da Avenida até ao Mar na área do Projeto Municipal e localização das Unidade de Execução
- Imagem 3 – Limite da Unidade de Execução sobre a Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo do PDM
- Imagem 4 – Limite da Unidade de Execução sobre Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade (com o traçado da VL3 e área de proteção)
- Imagem 5 - Delimitação da Unidade de Execução e identificação dos prédios atuais que a integram
- Imagem 6 - Indicação das duas parcelas de terreno a expropriar – p1 e p2 e da parcela a ceder (p3)
- Imagem 7 - Solução urbanística da Unidade de Execução
- Imagem 8 - Perfil transversal neste troço (entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro)
- Imagem 9 - Perfil transversal-tipo de referência da Avenida até ao Mar **na área do Projeto Municipal** aprovado
- Imagem 10 - Representação dos prédios originais
- Imagem 11 - Agrupamento dos prédios, dando origem à “massa de concentração”
- Imagem 12 - Divisão e distribuição das parcelas entre os proprietários, dando origem à “massa de distribuição”

Quadros:

- Quadro 1 – Identificação dos prédios originais, respetivas áreas e identificação dos proprietários
- Quadro 2 – Parcelas resultantes / Edificabilidade das parcelas
- Quadro 3 – Quadro síntese do reparcelamento da Unidade de Execução
- Quadro 4 – Edificabilidade média
- Quadro 5 – Distribuição da edificabilidade entre os proprietários
- Quadro 6 – Mecanismo de perequação compensatória – índice médio de utilização (IMU)
- Quadro 7 – Mecanismo de perequação compensatória – Cedência média (Cmed)
- Quadro 8 – Estimativa dos Encargos do Município

Documentos:

- Anexo 1 – Relatório de Avaliação da Divisão Municipal de Expropriações de 20-07-2012

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 e delimitação das Unidade de Execução
- 8 - Planta da Solução Urbanística
- 9 - Planta de Reparcelamento
- 10 – Planta de cedências
- 11 - Perfis

DOCUMENTOS DE APOIO

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

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

‘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

‘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 área envolvente à Avenida até ao Mar - troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro, 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

www.cm-gaia.pt/projetosmunicipais



Município de V. N. Gaia



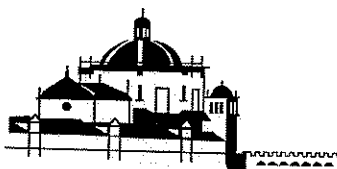
DA AVENIDA AO MAR

Unidade de Execução

da área envolvente à Avenida até ao Mar
troço entre a Rua da Lavoura e a Rua do Loureiro
julho 2013

ANEXO 1

Relatório de Avaliação da Divisão Municipal de Expropriações de 20-07-2012



Município de V. N. Gaia
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

I. INTRODUÇÃO

Refere-se o presente relatório de avaliação a parcelas existentes antes da execução da UE Rua da Lavoura / Rua do Loureiro e a parcelas constituídas após o reparcelamento previsto nesta Unidade de Execução.

A parcela avaliada antes do Reparcelamento é a parcela designada como D1+D2, com 2.600 m². E as parcelas consideradas após o reparcelamento são as parcelas 1, com 1.275,0 m² a a parcela a ceder ao Domínio Público com 3.492,0 m².

II – AVALIAÇÃO

A. LOCALIZAÇÃO

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

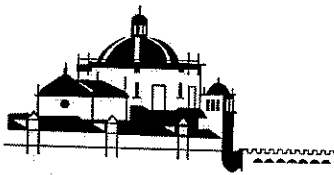
B. CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO

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

C. CÁLCULO DO VALOR DA PARCELA A EXPROPRIAR

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

Tendo em atenção os condicionalismos previstos no plano de ordenamento eficaz, considera-se que num aproveitamento economicamente normal, o coeficiente de ocupação do solo adequado é de **0,80 m²/m²**.



Município de V. N. Gaia
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Atendendo à localização e à qualidade ambiental, bem como às infraestruturas existentes, considera-se que o valor do terreno corresponde a **18,00%** do valor da construção possível de edificar, para a parcela D1+D2, e a **25,00%** do valor da construção possível de edificar, para a parcela 1.

Considera-se ainda que o valor unitário de **600,00 €/m²** é um valor aceitável para uma construção corrente.

Para a parcela a ceder ao Domínio Público considerou-se um valor unitário de 50,00 €/m².

Assim, determinou-se o valor das várias parcelas:

PARCELA D1+D2 (antes do reparcelamento):

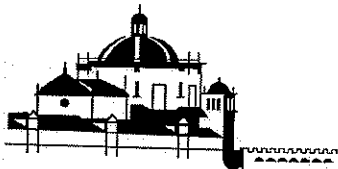
Área do Terreno (At):	2.600,00 m ²
Coefficiente de Ocupação do Solo (COS):	0,80 m²/m²
Área Bruta Coberta (Abc):	2.080,00 m ² (At x COS)
Vc/m ² :	600,00 €/m²
Vc:	1.248.000,00 € (Vc/m ² x Abc)
Vt/Vc:	18,00%
Vt solo:	224.640,40 € (Vt/Vc x Vc)

PARCELA 1 (após o reparcelamento):

Área do Terreno (At):	1.275,00 m ²
Área Bruta Coberta (Abc):	2.060,00 m ²
Vc/m ² :	600,00 €/m²
Vc:	1.236.000,00 € (Vc/m ² x Abc)
Vt/Vc:	25,00%
Vt solo:	309.000,40 € (Vt/Vc x Vc)

PARCELA A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO (após o reparcelamento):

Área do Terreno (At):	3.492,00 m ²
Vt/m ² :	50,00 €/m²
Vt solo:	174.600,00 € (At x Vt/m ²)



Município de V. N. Gaia
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

D. CONCLUSÃO

Face aos parâmetros de avaliação supra expostos, considera-se como valor venal das parcelas em avaliação, livres de quaisquer ónus ou encargos, os seguintes montantes:

- 224.640,40 € (duzentos e vinte e quatro mil seiscentos e quarenta euros e quarenta cêntimos), para a parcela D1+D2;
- 309.000,00 € (trezentos e nove mil euros), para a parcela 1;
- 174.600,00 € (cento e setenta e quatro mil e seiscentos euros), para a parcela a ceder ao Domínio Público.

Vila Nova de Gaia, 20 de Julho de 2012

DIVISÃO MUNICIPAL DE EXPROPRIAÇÕES

A Comissão de Avaliação,


(Nuno Silva, Eng. Civil)

(João Carneiro, Eng. Civil)


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



 Limite da Área do Projecto Municipal

 Limite da UOPG

 Limite da Unidade de Execução

 Traçado da Avenida até ao Mar



Município de V. N. Gaia



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR
- TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO

Localização

Freguesia da Madalena

Título do desenho

Planta de Enquadramento

Equipa

Fátima Laranjeira, Dr.ª

Conceição Fernandes, Dr.ª

Sérgio Estudante, Arq.º

Ricardo Tomás, Des.



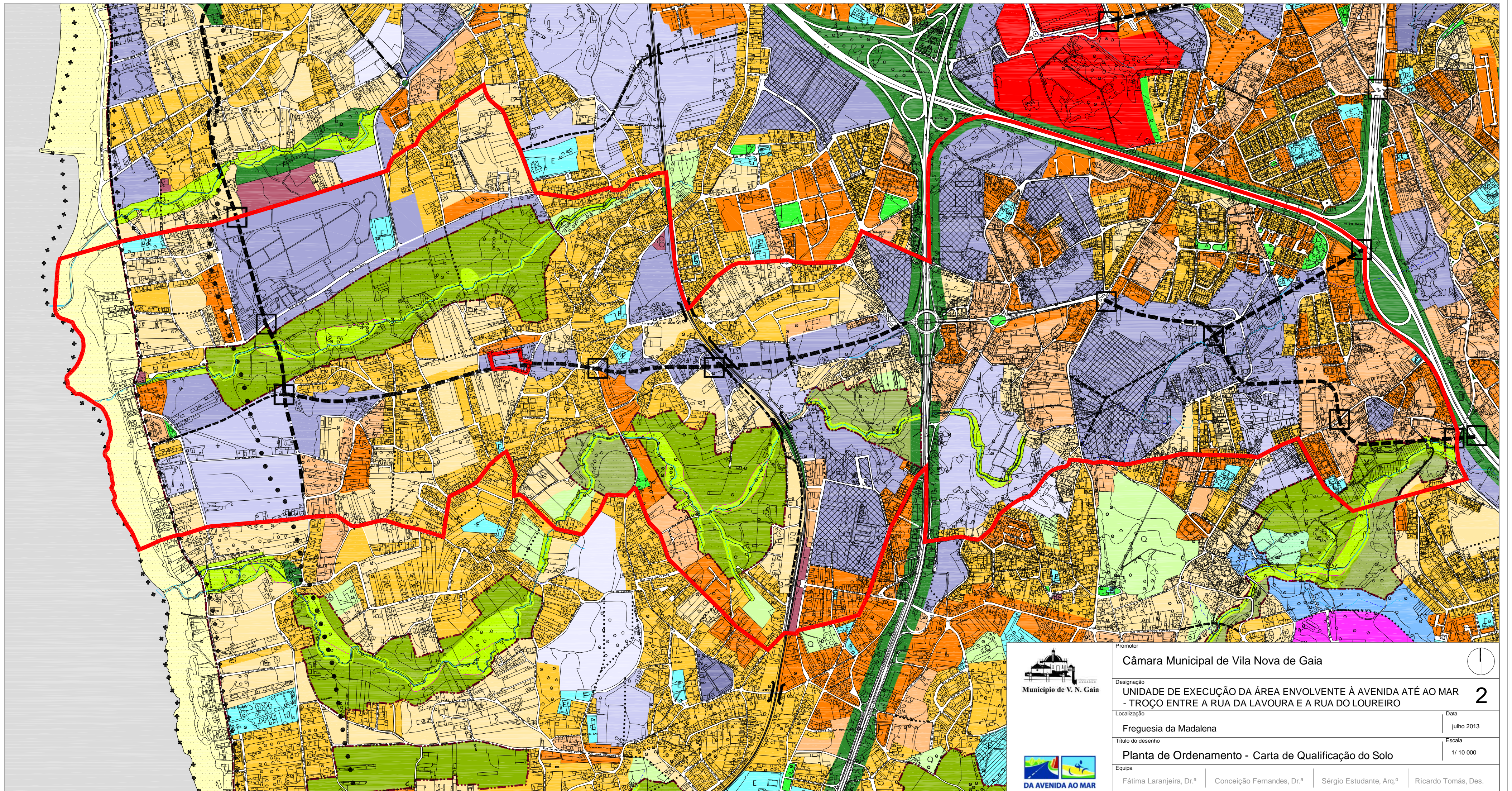
1

Data

julho 2013

Escala























































1:10000

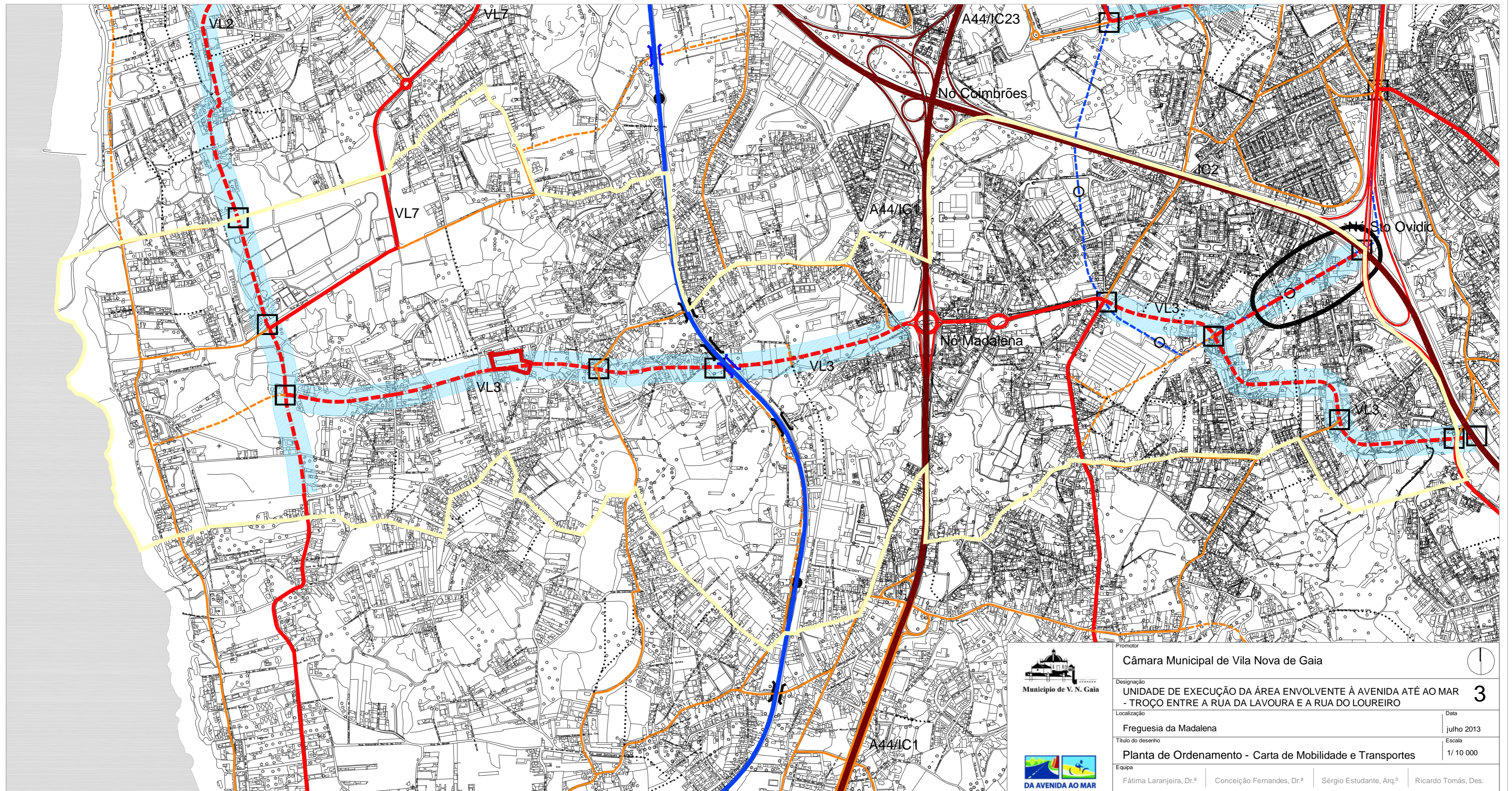


Município de V. N. Gaia



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

	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
	Tuneis
	Passagem Rodoviária Desnivelada Existente
	Passagem Rodoviária Desnivelada Proposta
	Nó viário
PLANOS SUPRAMUNICIPALIS	
	Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)
	Limite POA de Crestuma-Lever (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)
	Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Crestuma-Lever (RCM nº 187/2007)
	Limite POOC de Caminha-Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)
	Barreira de Protecção - (Área Non Edificandi nos Termos do POOC Caminha-Espinho)
	Zona de Risco - POOC de Caminha-Espinho
LIMITE ADMINISTRATIVO	
	Limite de Concelho (fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1 - IGP, 2008)



Município de V. N. Gaia



Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO	3
Localização		Freguesia da Madalena	Data julho 2013
Título do desenho		Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes	Escala 1/ 10 000
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª	Conceição Fernandes, Dr.ª
		Sérgio Estudante, Arq.º	Ricardo Tomás, Des.

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

REDES RODOVIÁRIAS

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

REDES FERROVIÁRIAS

	existentes	previstas
ferrovia pesada		
ferrovia ligeira		
estações e apeadeiros		
passagens desniveladas		

INTERFACES

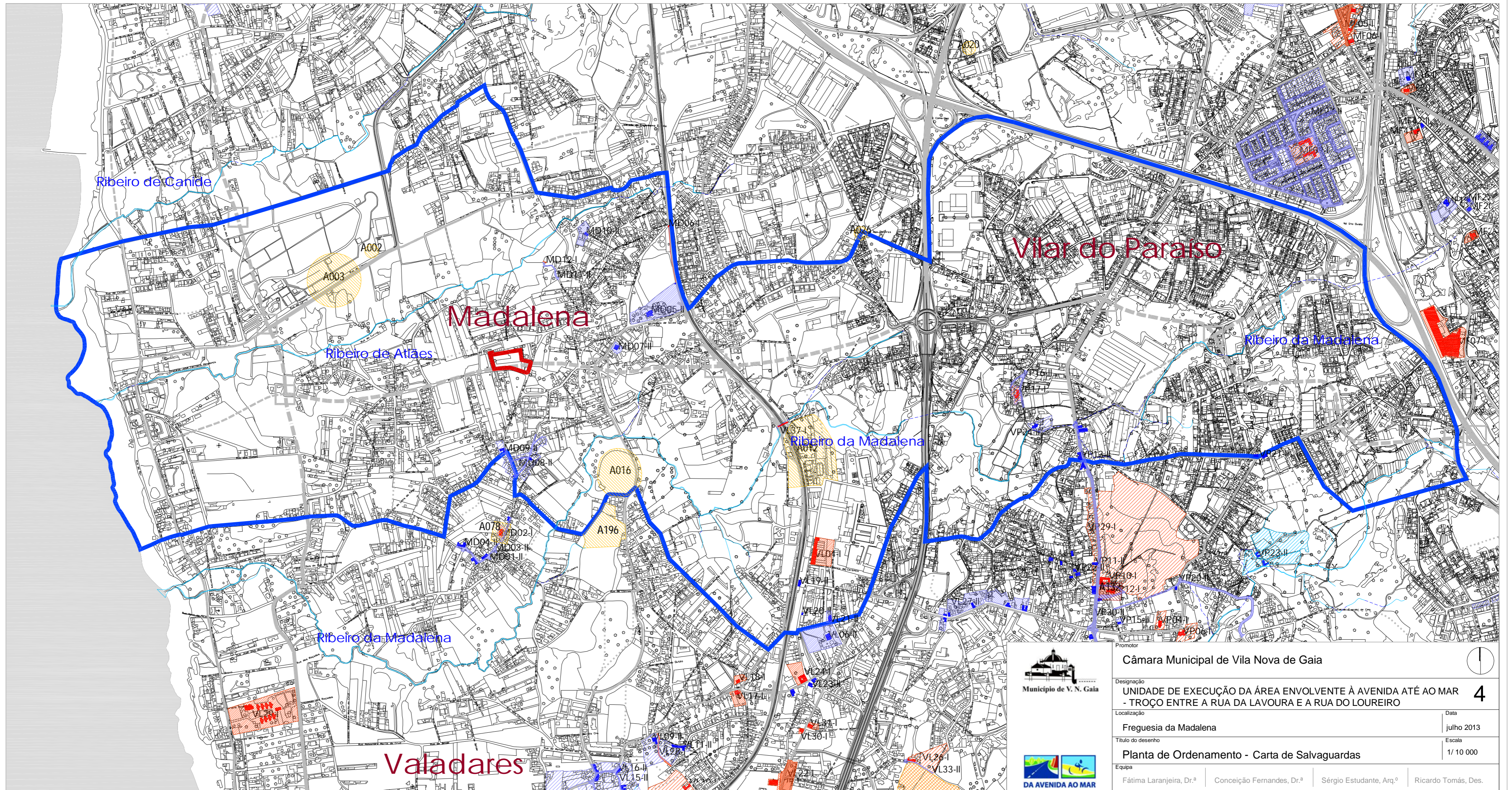
	existentes	previstas

TRANSPORTES FLUVIAIS

	existentes	previstas
infraestruturas de apoio		

Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

Cartografia concelhos vizinhos



Promotor
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO 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

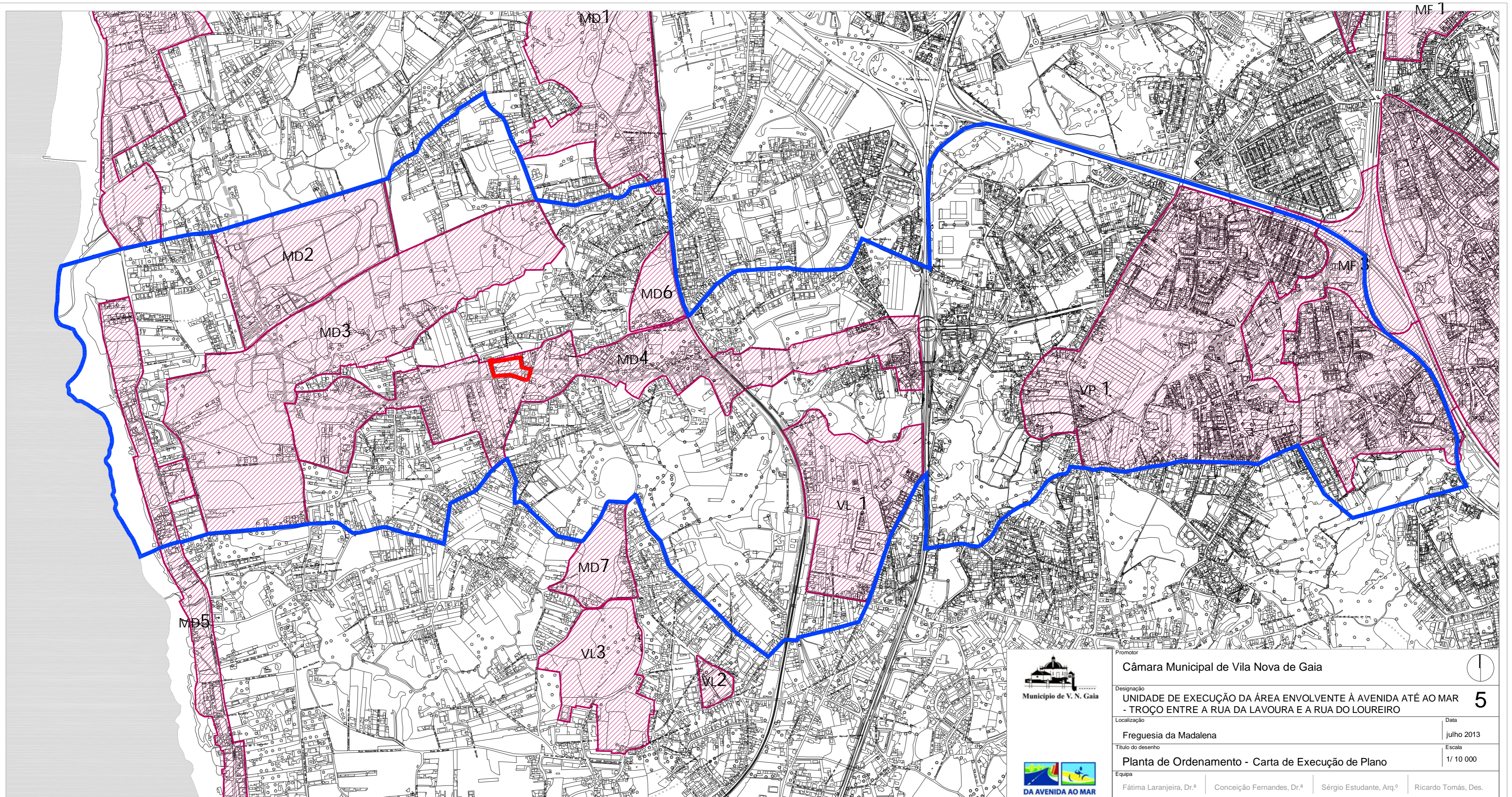
 Linhas de Água entubadas

 Limite do Concelho

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

 Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

 Cartografia concelhos vizinhos



Município de V. N. Gaia



Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO	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.

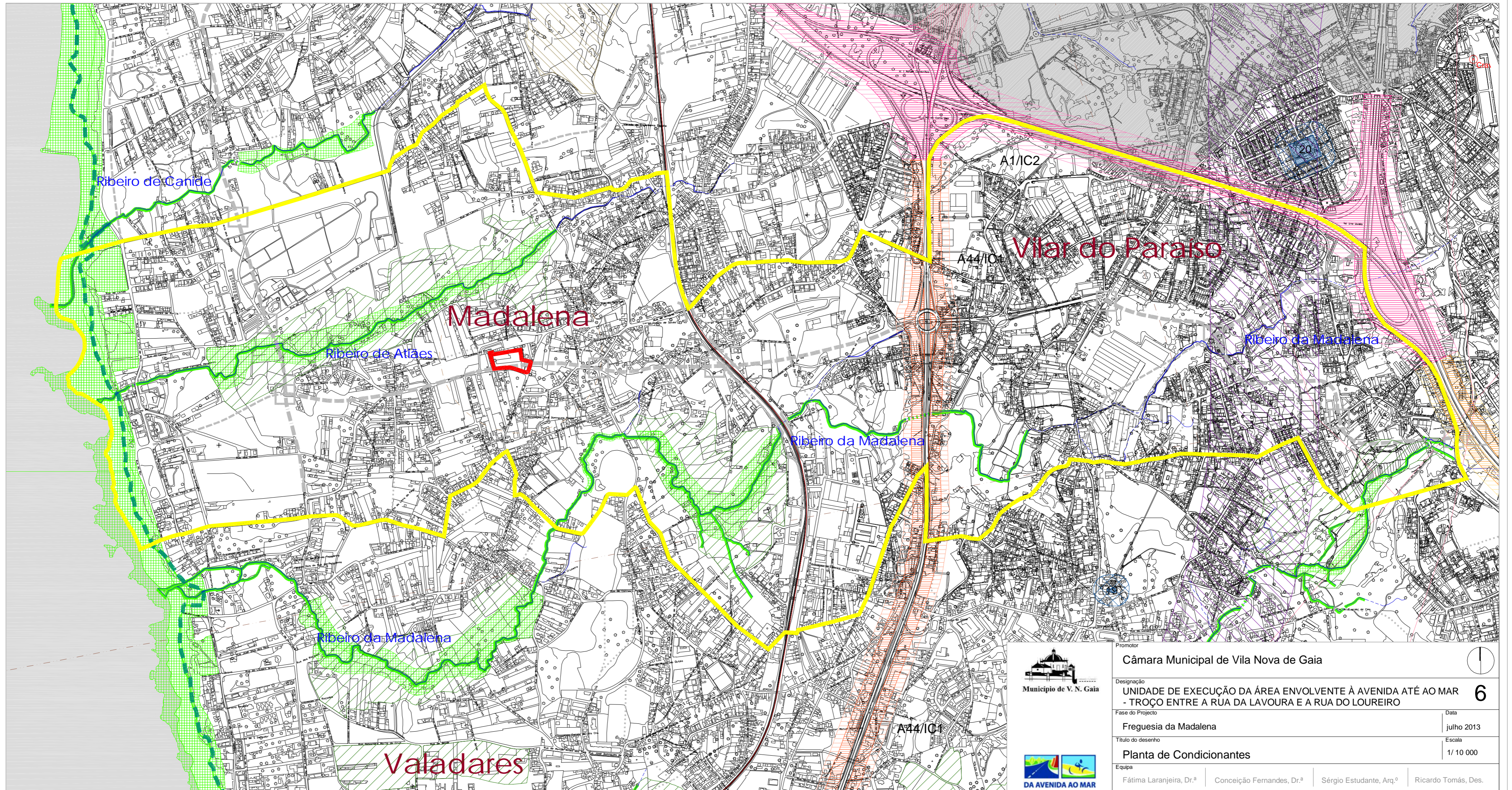
Legenda da Planta de Ordenamento - Carta de Execução do PDM em vigor

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: Municipia SA: 2001)
 Cartografia concelhos vizinhos



Município de V. N. Gaia















DA AVENIDA AO MAR

Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO	6
Fase do Projecto		Freguesia da Madalena	Data julho 2013
Título do desenho		Planta de Condicionantes	Escala 1/ 10 000
Equipa		Fátima Laranjeira, Dr.ª	Conceição Fernandes, Dr.ª
		Sérgio Estudante, Arq.º	Ricardo Tomás, Des.

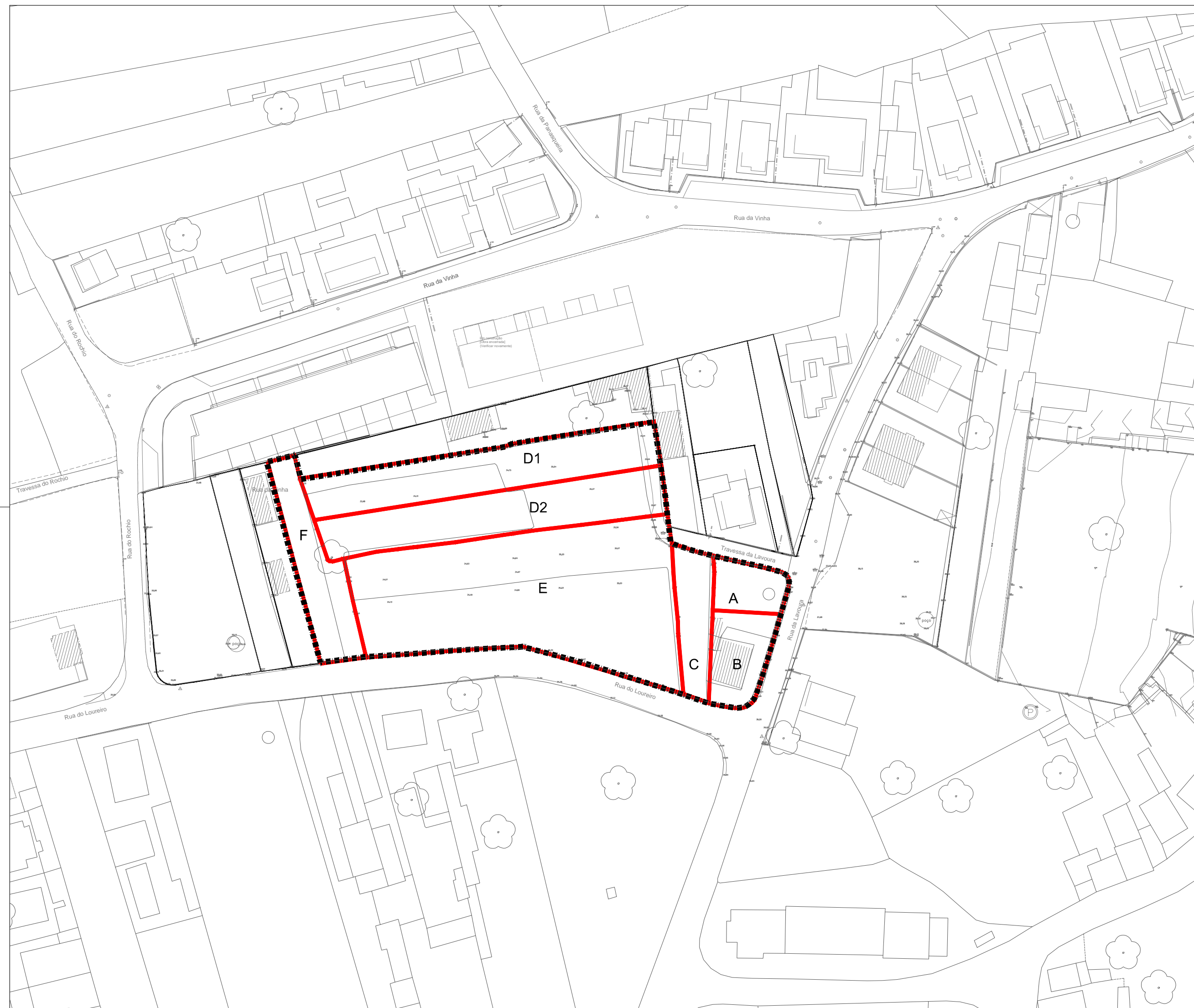


Plano Director Municipal

Legenda da Planta de Condicionantes

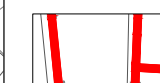
	200m para cada lado do eixo da estrada, bem como o solo situado num círculo de 1300m de diâmetro centrado em cada nó de ligação	A32/ IC2 - S. João da Madeira (ER327)/ Carvalhos (IP1) Decreto - Lei nº 392-A/ 2007, de 27 de Dezembro Estudo Prévio Aprovado na declaração (extracto) n.º 99/2007, de 18 de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

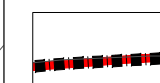


IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS								
Identificação dos prédios (implanta)	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Confrontações				Área medida em planta (m²)
		descrição predial	inscrição matricial	norte	sul	nascente	poente	
A	António Moreira de Pinho (*)	-	Rústica - 675	Caminho particular	Vala de Rega	Estrada	Henrique Casimiro de Almeida	290 m²
B	Manuel António Poças Moreira de Pinho	-	-	-	-	-	-	450 m²
C	José Henrique Poças de Almeida	3825/ 20111017	Rústica - 678	Caminho	Estrada	António Moreira Pinho	Idalina da Costa Reis	400 m²
D1	Margarida Moreira Gonçalves Ferreira	-	Rústica - 683	José Machado	Vala de Rega	-	José Soares da Silva	1.300 m²
D2	-	-	Rústica - 682	Vala de Rega	Idalina Costa Reis	Henrique Casimiro Almeida (caminho)	José Soares da Silva	1.300 m²
E	Alicina Filipe da Costa Reis (*)	21190 folha 168 v livro B 72	Rústica - 369	Margarida M. Gonçalves Ferreira	Caminho público	Henrique Casimiro Almeida	José Soares da Silva	3.408 m²
F	José Soares da Silva	-	Rústica - 684	-	-	-	-	670 m²
TOTALIS:								7.818 m²

(*) cabeça de casal de herdeiros



limite dos prédios originais



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
- TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO

Localização
Freguesia da Madalena

Título do desenho
Planta cadastral e delimitação da Unidade de Execução

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

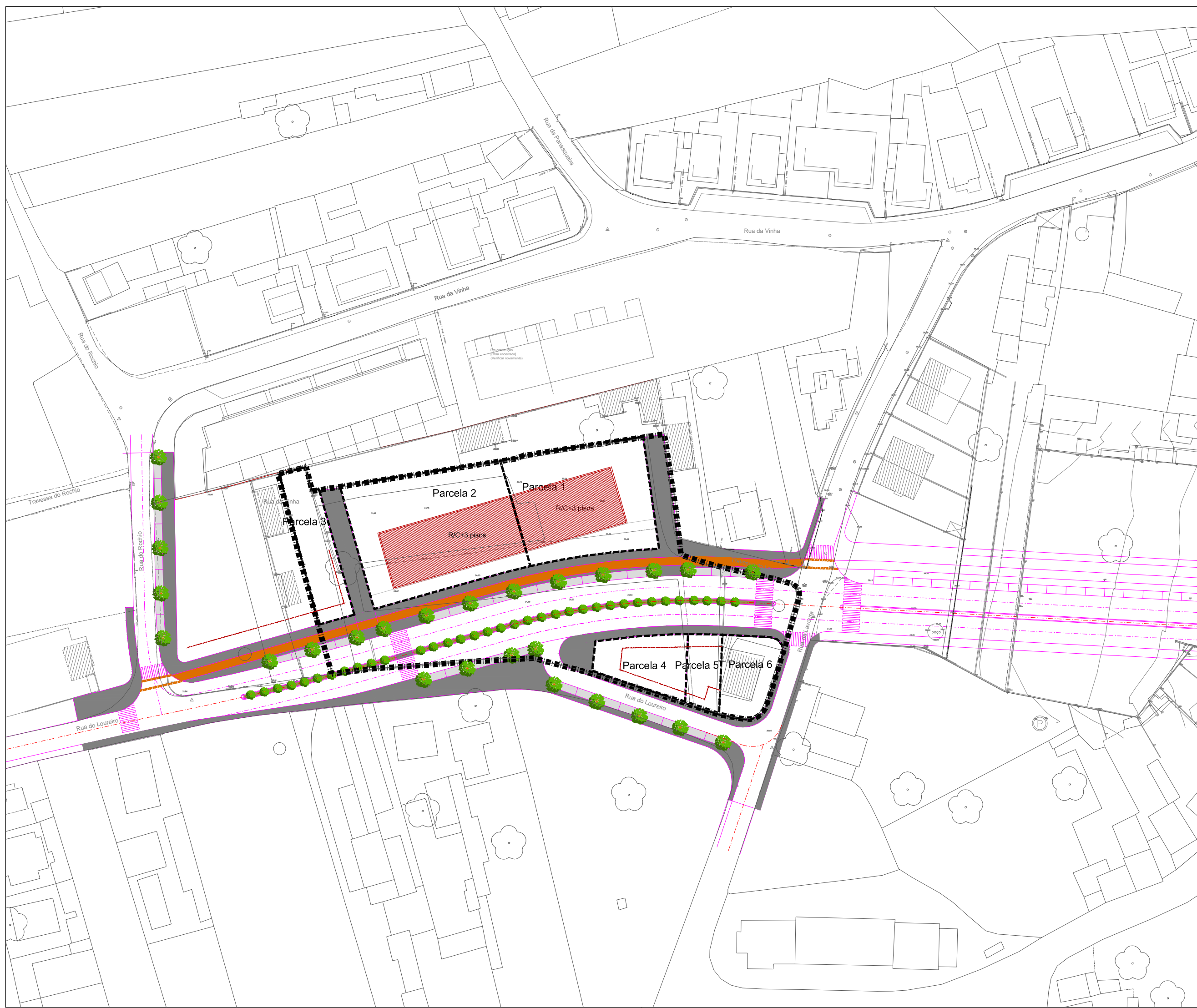
1

7



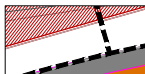


Data
julho 2013

Escala
1/1000





PARCELAS RESULTANTES / EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS				
Parcelas resultantes		Edificabilidade das parcelas		
Designação das parcelas	Área das parcelas resultantes	Área de implantação das construções	Nº de pisos (acima cota de soleira)	Área bruta de construção máxima (Abc)
parcela 1	1.275 m ²	520 m ²	4	2.080 m ²
parcela 2	1.618 m ²	682 m ²	4	2.726 m ²
parcela 3	452 m ²	indicativa	2/3	536 m ²
parcela 4	396 m ²	indicativa	2	320 m ²
parcela 5	216 m ²	indicativa	2	232 m ²
parcela 6	369 m ²	construção existente a manter		
TOTAL	4.326 m²			5.894 m²

-  Parcela 1 R/C+3 pisos **edifícios propostos**
-  **indicação do alinhamento das novas construções**
-  **limite das parcelas**
-  **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
- TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO**

Localização
Freguesia da Madalena

Título do desenho
Planta da solução urbanística

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

1

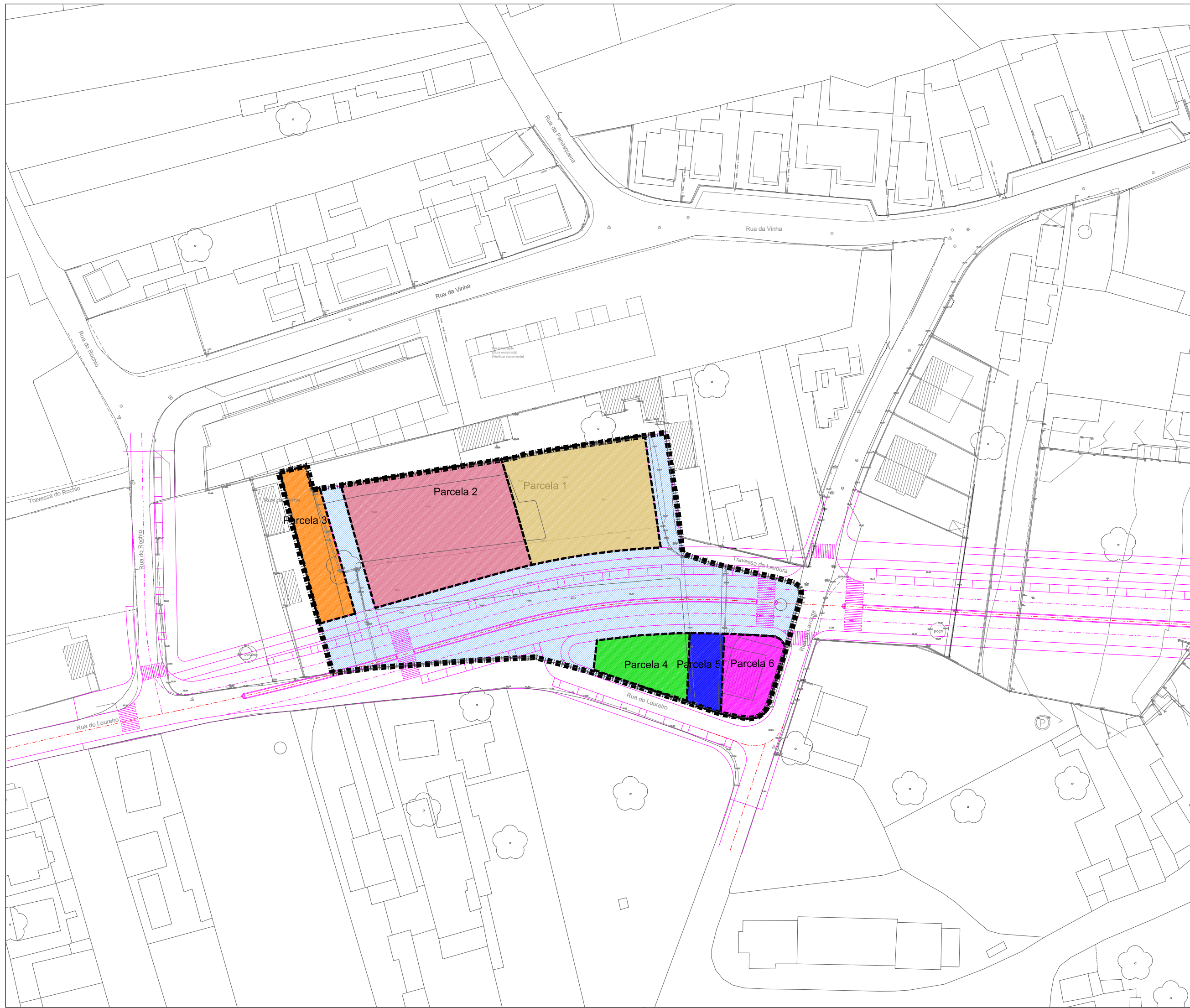
8

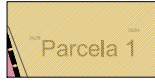



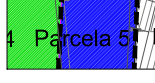

Data
julho 2013

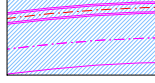
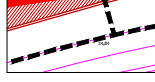
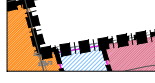
Escala
1/1000



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



-  Parcela 1 parcela 1 - destinada a Margarida Ferreira (prédio original D)
-  Parcela 2 parcela 2 - destinada a Alcina da Costa Reis (prédio original E)
-  Parcela 3 parcela 3 - destinada a José Soares da Silva (prédio original F)
-  Parcela 4 parcela 4 - destinada a José Henrique Almeida (prédio original C)
-  Parcela 5 parcela 5 - destinada a António Moreira de Pinho (prédio original A)
-  Parcela 6 parcela 6 - a manter na posse de Manuel Poças M. Pinho (prédio original B)

-  área destinada ao domínio público municipal
-  limite das parcelas
-  limite da Unidade de Execução

REPARCELAMENTO					
Antes do reparcelamento			Após reparcelamento		
Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios (em planta)	Área medida em planta	Designação das parcelas resultantes	Área das parcelas resultantes	Área cedida
António Moreira de Pinho	A	290 m ²	parcela 5	216 m ²	74 m ²
Manuel António Poças Moreira de Pinho	B	450 m ²	parcela 6	369 m ²	81 m ²
José Henrique Poças de Almeida	C	400 m ²	parcela 4	396 m ²	4 m ²
Margarida Moreira Gonçalves Ferreira	D1	1.300 m ²	parcela 1	1.275 m ²	1.325 m ²
	D2	1.300 m ²			
	total	2.600 m ²			
Alcina Filipe da Costa Reis	E	3.408 m ²	parcela 2	1.618 m ²	1.790 m ²
José Soares da Silva	F	670 m ²	parcela 3	452 m ²	218 m ²
TOTAL				4.326 m ²	3.492 m ²
Domínio Público Municipal		0 m ²			
TOTAL		7.818 m ²		7.818 m ²	



Promotor
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO

Localização
Freguesia da Madalena

Título do desenho
Planta de Reparcelamento

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

1

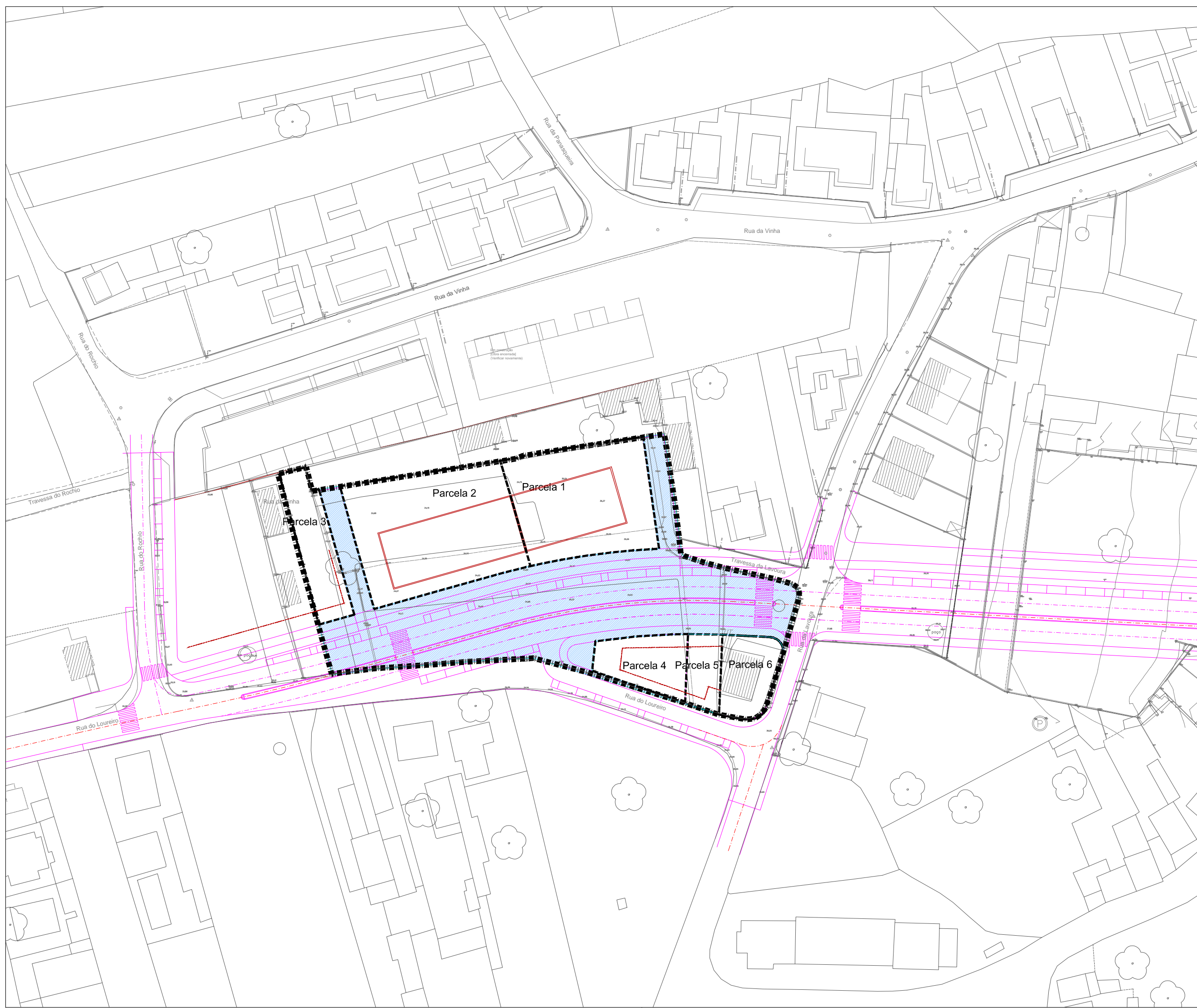
9

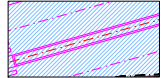
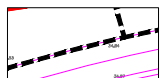
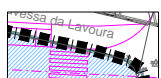
Data
julho 2013

Escala
1/1000



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

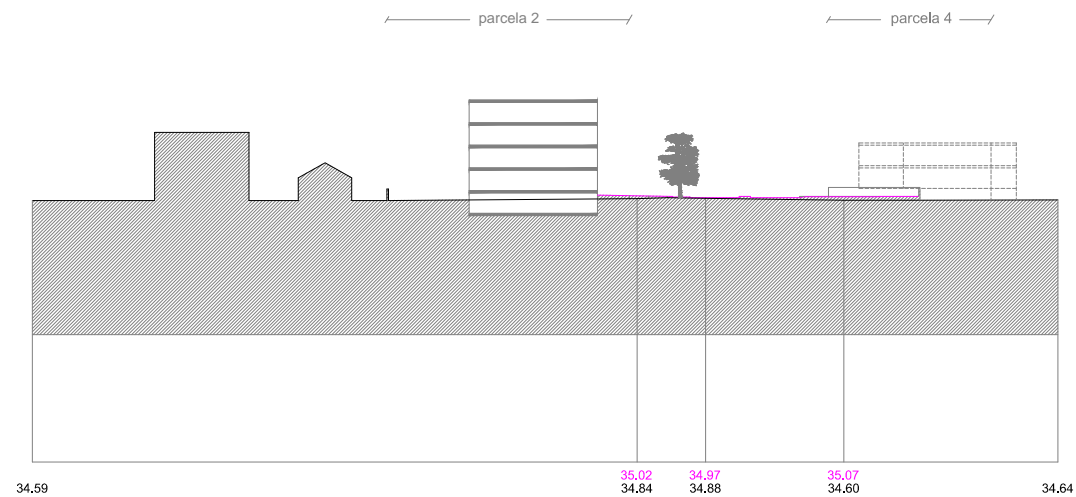


-  Área de cedência ao Domínio Público Municipal - 3.492 m²
-  Limite das parcelas
-  Limite da Unidade de Execução

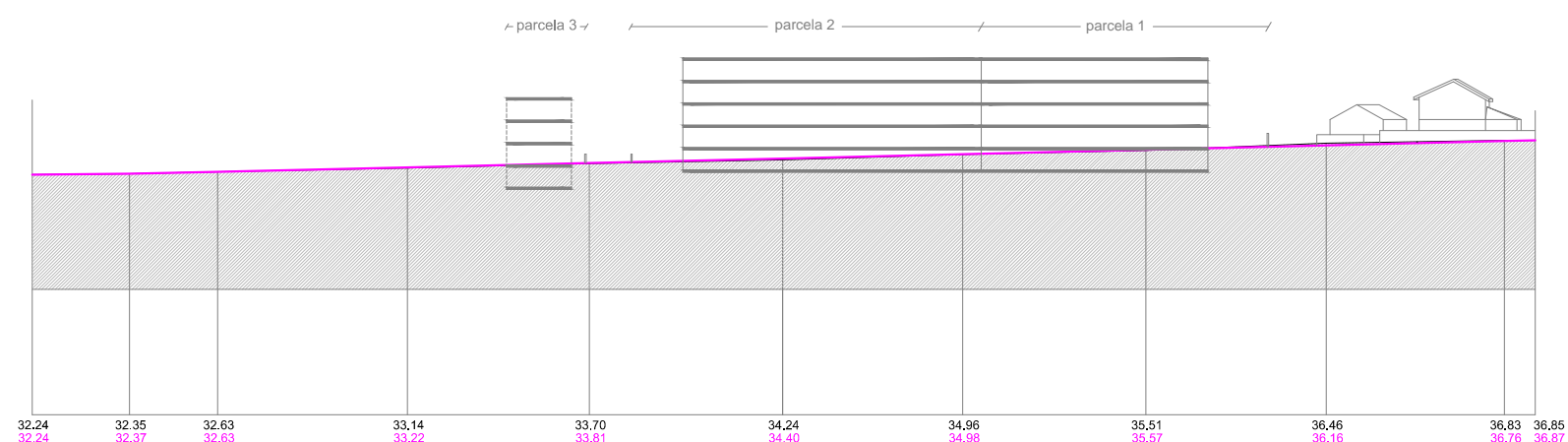


Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		1
Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO		10
Localização	Freguesia da Madalena	Data	julho 2013
Título do desenho	Planta de cedências	Escala	1/1000
Equipa	Fátima Laranjeira, Dr. ^a Conceição Fernandes, Dr. ^a Sérgio Estudante, Arq. ^o		

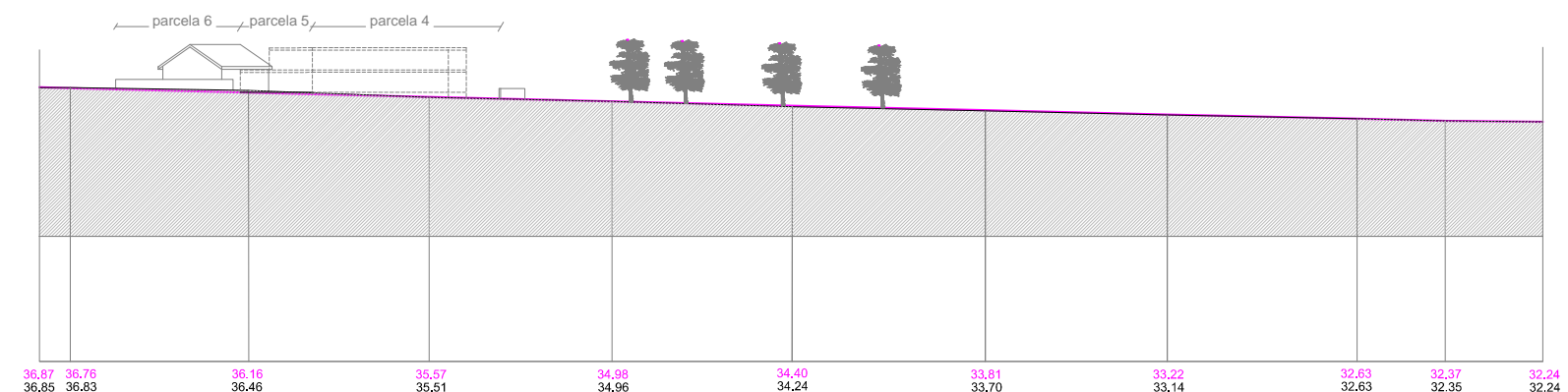
Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 63/85 de 14 de Março)



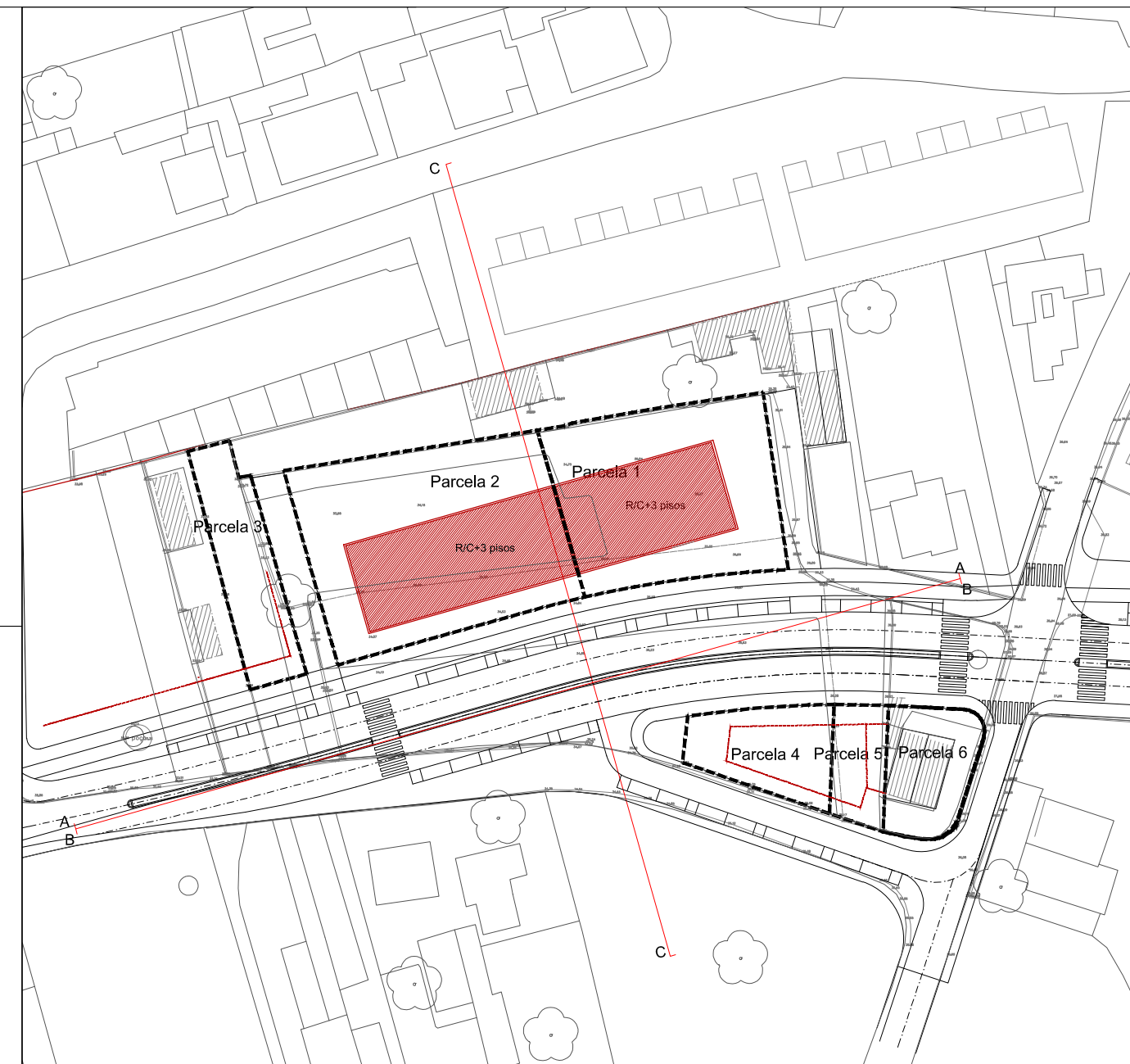
Perfil CC



Perfil AA



Perfil BB



Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		11
Designação		UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE À AVENIDA ATÉ AO MAR - TROÇO ENTRE A RUA DA LAVOURA E A RUA DO LOUREIRO		
Localização		Freguesia da Madalena		Data julho 2013
Título do desenho		Perfis		Escala 1/1000
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).