

PROPOSTA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

DA ÁREA ENVOLVENTE AO CAMPO DE JOGOS DE CANIDELO'

Freguesia de Canidelo



FEVEREIRO 2017

Equipa Técnica

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

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
DADOS GERAIS.....	3
1. ANTECEDENTES E FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	4
2. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	8
3. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS	14
4. SOLUÇÃO URBANÍSTICA.....	16
5. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO	18
6. SISTEMA DE EXECUÇÃO	21
6.1 ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO	21
6.2 CEDÊNCIA MÉDIA - CEDÊNCIAS PARA ÁREAS DE APOIO COLETIVO.....	22
6.3 REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO	24
6.4 AVALIAÇÃO DOS ENCARGOS MUNICIPAIS.....	24
7. ATOS SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS.....	24
ÍNDICE DAS IMAGENS E QUADROS.....	27
ANEXOS	27
DOCUMENTOS E INFORMAÇÃO DE APOIO	28

DADOS GERAIS

Localização	Freguesia de Canidelo
Área da Unidade de Execução (área dos prédios registados)	27.780m ²
Prédios abrangidos pela Unidade de Execução	3
Enquadramento no PDM <i>PLANTA DE ORDENAMENTO</i> Carta de Qualificação do Solo Solo Urbano - área de expansão urbana de tipologia mista, tipo II (indice de construção máximo - 0,8) Carta de Execução do Plano UOPG - CD 5, Campo de Jogos de Canidelo <i>PLANTA DE CONDICIONANTES</i> (Área Entrepasto de Comércio do Vinho do Porto)	
Funções urbanas admissíveis	habitação, comércio, serviços, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva
Área bruta de construção /máxima	22.224 m ²
Índice máximo de construção	0,80
Número máximo de pisos	6
Finalidade das áreas de cedência ao Domínio Municipal	
Arruamentos, estacionamento e passeios	3.152m ²

1. ANTECEDENTES E FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A área objeto da presente Unidade de Execução localiza-se na Freguesia de Canidelo, a cerca de 800 metros do Nó das Devesas, de acesso à A1, e a cerca de 2 km da orla costeira (a poente). Esta área confronta a sul com um Eixo Concelhio Complementar Existente (Rua da Bélgica), de relevância municipal por se articular com vários eixos estruturantes e garantir a acessibilidade interna a várias zonas do concelho, apresentando níveis de tráfego intermédio.



Imagem 1 – Localização e enquadramento da área da Unidade de Execução

 Limite da Unidade de Execução

O Plano Diretor de Municipal de Vila Nova de Gaia em vigor estabelece para o território municipal a execução de 83 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, entre as quais a UOPG CD5, conforme Imagem 2 seguinte, definindo um programa operacional que promove a concretização das suas opções estratégicas.

Atendendo ao mencionado nos termos de referência da UOPG – CD5, conforme o ponto 15 do Anexo V do Regulamento do PDM de Vila Nova de Gaia, a execução desta UOPG deverá ser enquadrada pela elaboração /aprovação de uma Unidade de Execução.

Em conformidade com o artigo 120.º do RJIGT, a delimitação da Unidade de Execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os prédios abrangidos, que, neste caso concreto, corresponde a uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão prevista no PDM, a “UOPG-CD5 - Campo de Jogos de Canidelo”.

Para esta UOPG o PDM estabeleceu os seguintes objetivos específicos:

- *A intervenção urbanística destina-se a viabilizar a ampliação e reestruturação do atual Campo de Jogos do Canidelo, bem como a requalificação urbanística da área envolvente a este equipamento desportivo;*
- *Promover a urbanização dos prédios adjacentes, a norte, com o objetivo de integrar esta área na estrutura local e garantir a cedência de prédios ao domínio municipal para a ampliação do equipamento desportivo.*

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

Quer os objetivos gerais das UOPGs, quer os objetivos específicos da presente UOPG – CD5, serão consubstanciados e concretizados com a elaboração da presente Unidade de Execução.

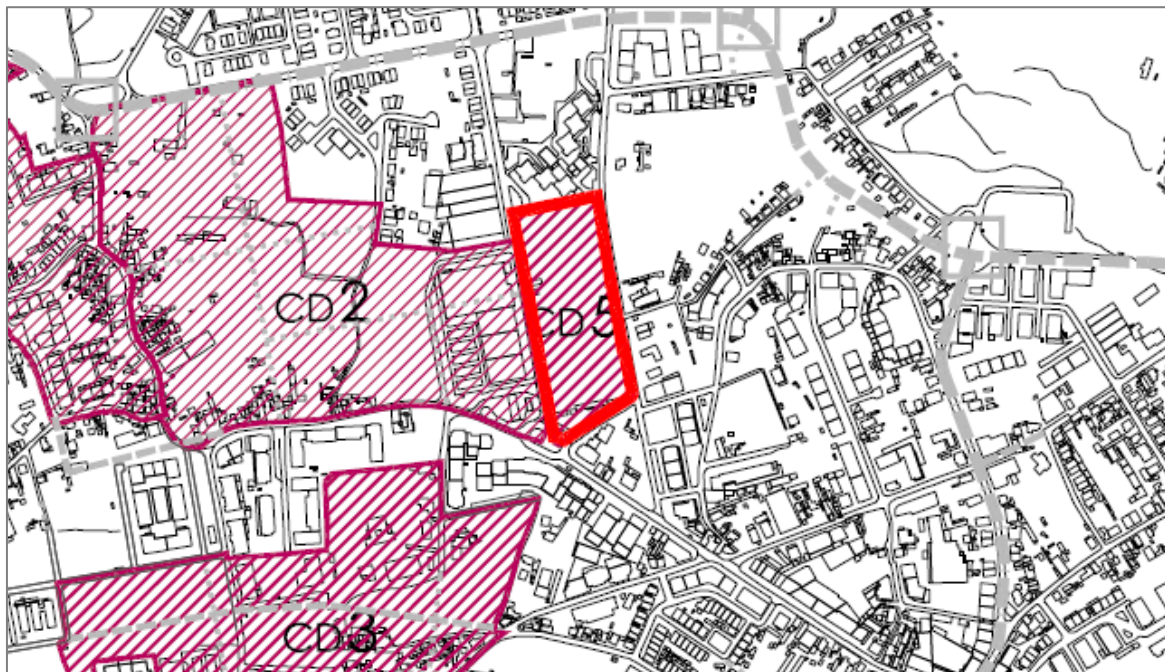


Imagem 2 – Delimitação das UOPG's na Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Execução Plano. Localização da UOPG CD5

A Unidade de Execução proposta pretende concretizar os pressupostos do Protocolo celebrado pela Câmara em 1 de setembro de 2008 com a Junta de Freguesia de Canidelo, proprietária do terreno do Campo de Jogos de Canidelo, e com os proprietários de duas parcelas de terreno adjacentes a Norte, que teve como principal objetivo a ampliação daquelas instalações desportivas.

Este protocolo não produziu qualquer efeito até à data. Através do desenvolvimento da presente Unidade de Execução a Junta de Freguesia de Canidelo obtém uma ampliação considerável do seu terreno original, de 8.695 m² para 15.757 m², adquirida no âmbito da operação de reparcelamento, pela integração de parte da área das parcelas dos dois outros proprietários dos terrenos envolvidos.

O Campo de Jogos de Canidelo será implantado e reconstruído no lote 2, resultante da Unidade de Execução, situado mais a Norte, onde se prevê também a construção de um campo de futebol de 7 e de instalações de apoio à atividade desportiva.

O lote 1, situado a Sul, possui uma área de 8.871 m², prevê a construção destinada a habitação, comércio ou serviços.

Relatório

Unidade de Execução

do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente
fevereiro 2017 (P3.30)

A responsabilidade da realocização /reconstrução do Campo de Jogos de Canidelo será enquadrada pela celebração de um contrato de âmbito privado, assunto que se encontra a ser gerido pela Junta de Freguesia de Canidelo.

2. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

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

Quanto à **Planta de Ordenamento**, designadamente à **Carta de Qualificação de Solo** - ver *Imagem 3* seguinte e planta 2 anexa (extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo), toda a área abrangida pela Unidade de Execução encontra-se classificada como **Solo Urbano**, com a seguinte categoria e subcategoria de qualificação do uso do solo:

- *Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral:*
 - *Áreas de Expansão Urbana Tipologia Mista de tipo II, com índice de construção bruto máximo de 0,8*

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

O PDM prevê um índice de construção bruto máximo de 0.8, sendo que a solução urbanística apontada é indicativa prevendo-se não esgotar este índice.

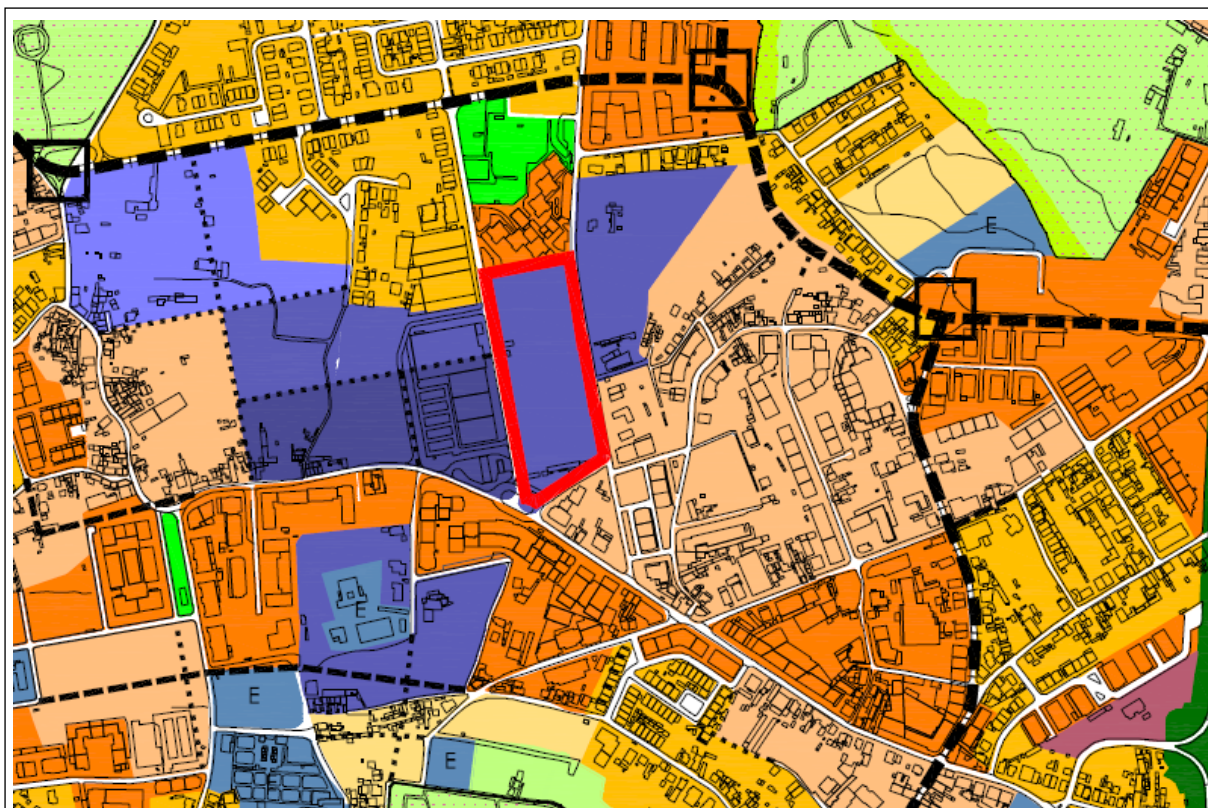


Imagem 3 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo do PDM

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

 Limite da Unidade de Execução

Em termos de **programação e execução do PDM**, esta área insere-se na “**UOPG CD5 — Campo de Jogos de Canidelo**” (*Imagem 2* acima e planta 2 em anexo - extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano), cujos objetivos específicos e termos de referência¹ orientam e promovem a execução prevista para este território.

A delimitação da presente Unidade de Execução e as futuras operações urbanísticas a desenvolver nesta área resultam do Protocolo celebrado em julho de 2008 entre o Município de Vila Nova de Gaia, os proprietários dos terrenos a norte do campo de Jogos e a Junta de Freguesia de Canidelo.

¹ Anexo V do Regulamento do PDM, c/ ref. 15 — UOPG CD5 — Campo de Jogos de Canidelo

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

“...UOPG CD5 — Campo de jogos de Canidelo

15.1.1 — Objectivos:

- a) A intervenção urbanística destina-se a viabilizar a ampliação e reestruturação do atual Campo de Jogos do Canidelo, bem como a requalificação urbanística da área envolvente a este equipamento desportivo;
- b) Promover a urbanização dos prédios adjacentes, a norte, com o objetivo de integrar esta área na estrutura local e garantir a cedência de prédios ao domínio municipal para a ampliação do equipamento desportivo.

15.2 — Parâmetros urbanísticos:

- a) Os parâmetros urbanísticos a adoptar para esta área são os constantes da Carta de Qualificação do Solo.
- b) Nas parcelas destinadas à ocupação urbana a cêrcea máxima é 6 pisos.

15.3 — 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, ver *Imagem 4* seguinte, a área desta Unidade de Execução confronta a sul com um *Eixo Concelhio Complementar Existente* (coincidente com a Rua da Bélgica).

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

circulação pedonal e de bicicletas, e funcionando como alternativas aos Eixos de Alta Capacidade e aos Eixos Concelhios Estruturantes em casos de bloqueamento”.

A área de intervenção também será servida por um Eixo Concelhio Estruturante, designado por VL1, que, em parte, coincide com arruamentos já existente. De acordo com os princípios da mobilidade e transportes adotados no PDM estes eixos são “de natureza nacional e municipal, tendo 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 e evitar situações de conflito por excesso de pressão de estacionamento e cargas e descargas, bem como com recurso a sistemas tecnológicos de gestão de tráfego

Neste âmbito as operações urbanísticas previstas para esta área no âmbito da presente Unidade de Execução estão devidamente enquadradas quer ao nível da rede viária local quer ao nível do sistema viário municipal com ligações à rede nacional.

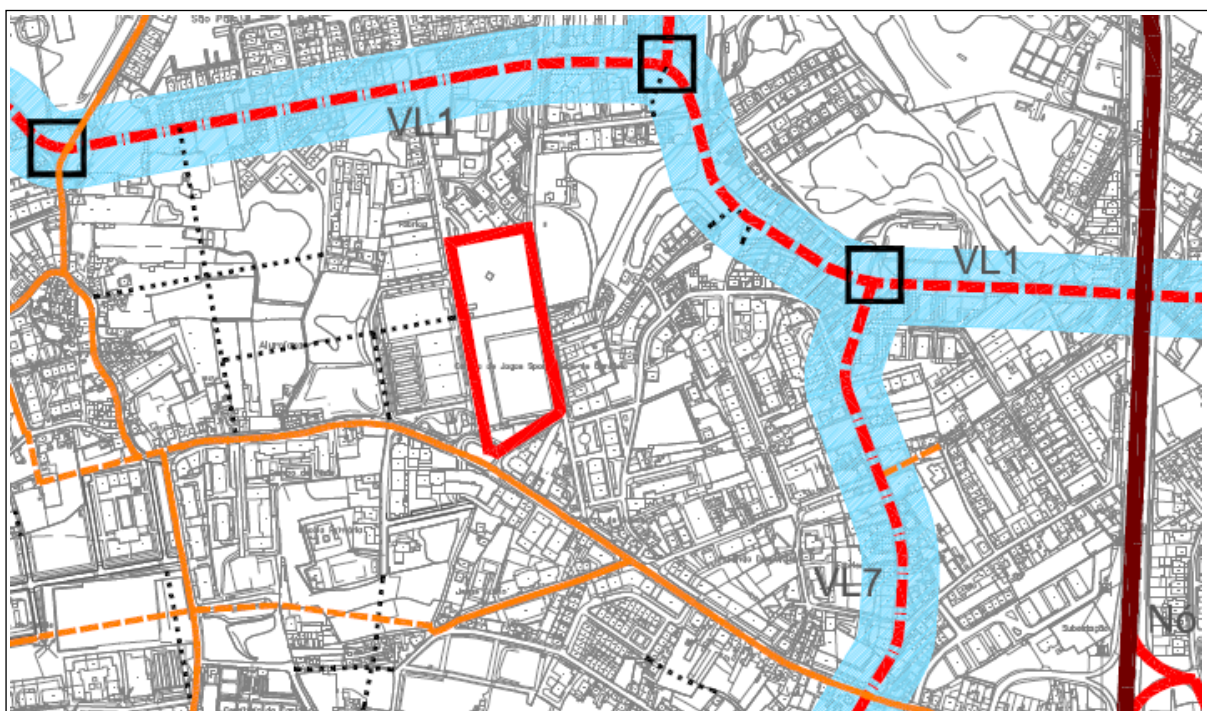
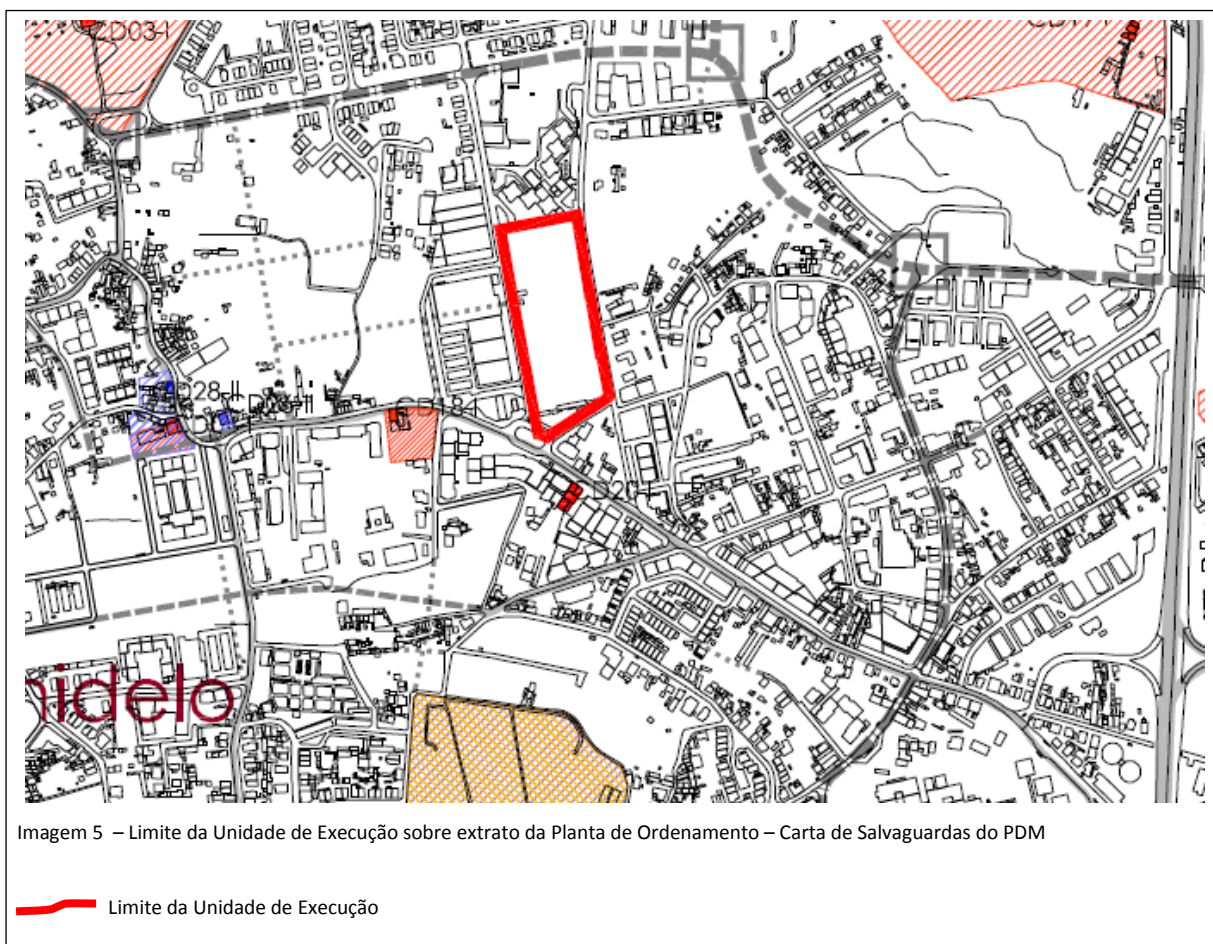


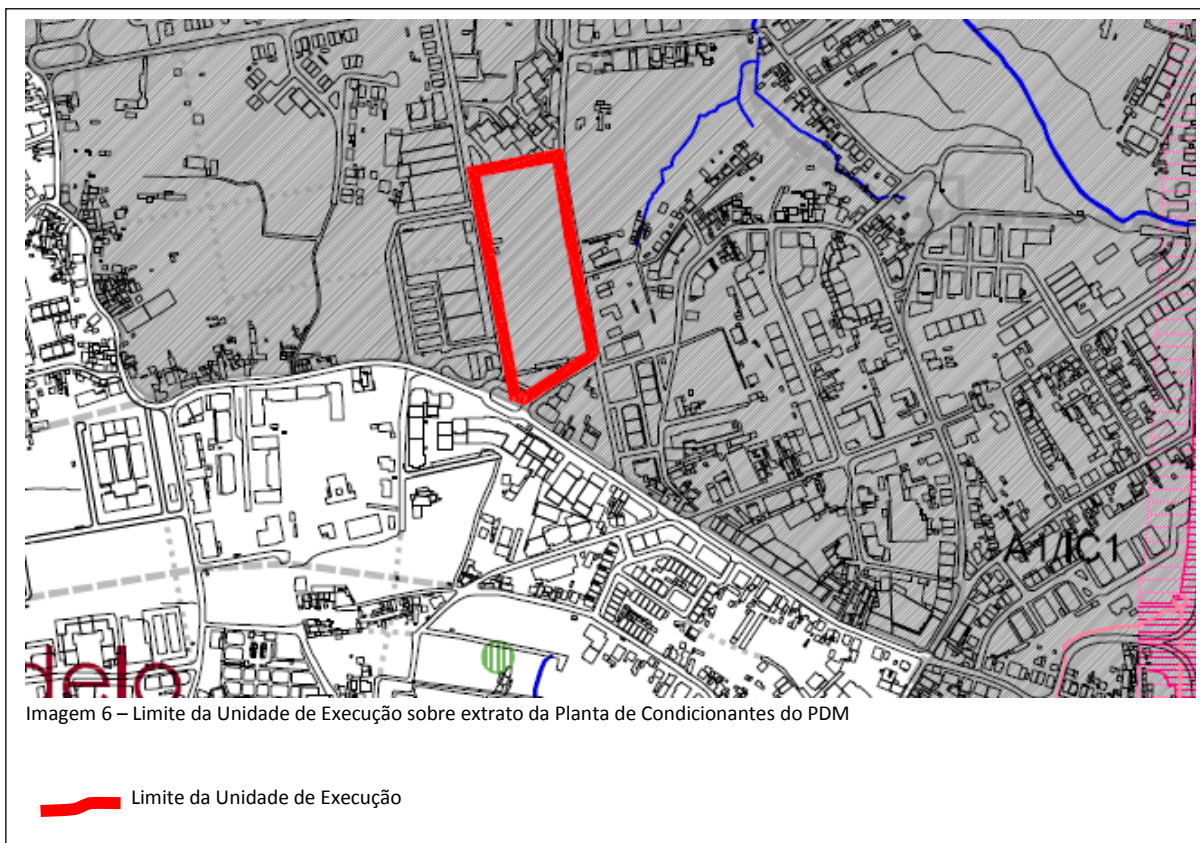
Imagem 4 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes do PDM

— Limite da Unidade de Execução

Quanto à **Carta de Salvaguardas**, que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, não existe qualquer elemento aí identificado que impeça ou condicione a concretização da solução urbanística a adotar – ver *Imagem 5* e planta 4 anexa (extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas).



Quanto à **Planta de Condicionantes**, a área de intervenção da Unidade de Execução apenas é abrangida pelo limite da “Área Entrepósito de Comércio do Vinho do Porto”, cuja restrição não impede a solução urbanística adotada. Ver *Imagem 6* e planta 6 anexa (extrato da Planta de Condicionantes).



3. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

A delimitação da Unidade de Execução é a que consta na planta 7 – Planta cadastral, em anexo, também representada na *Imagem 7* seguinte. A sua área abrange o terreno da Junta de Freguesia de Canidelo, onde se encontra implantado o Campo de Jogos de Canidelo, e duas parcelas de terreno situadas a Norte, limitadas a Nascente e a Poente pela Rua de Bustos e pela Rua do emissor, respetivamente, correspondendo ao limite estabelecido no PDM para a “UOPG CD5 – Campo de Jogos de Canidelo”

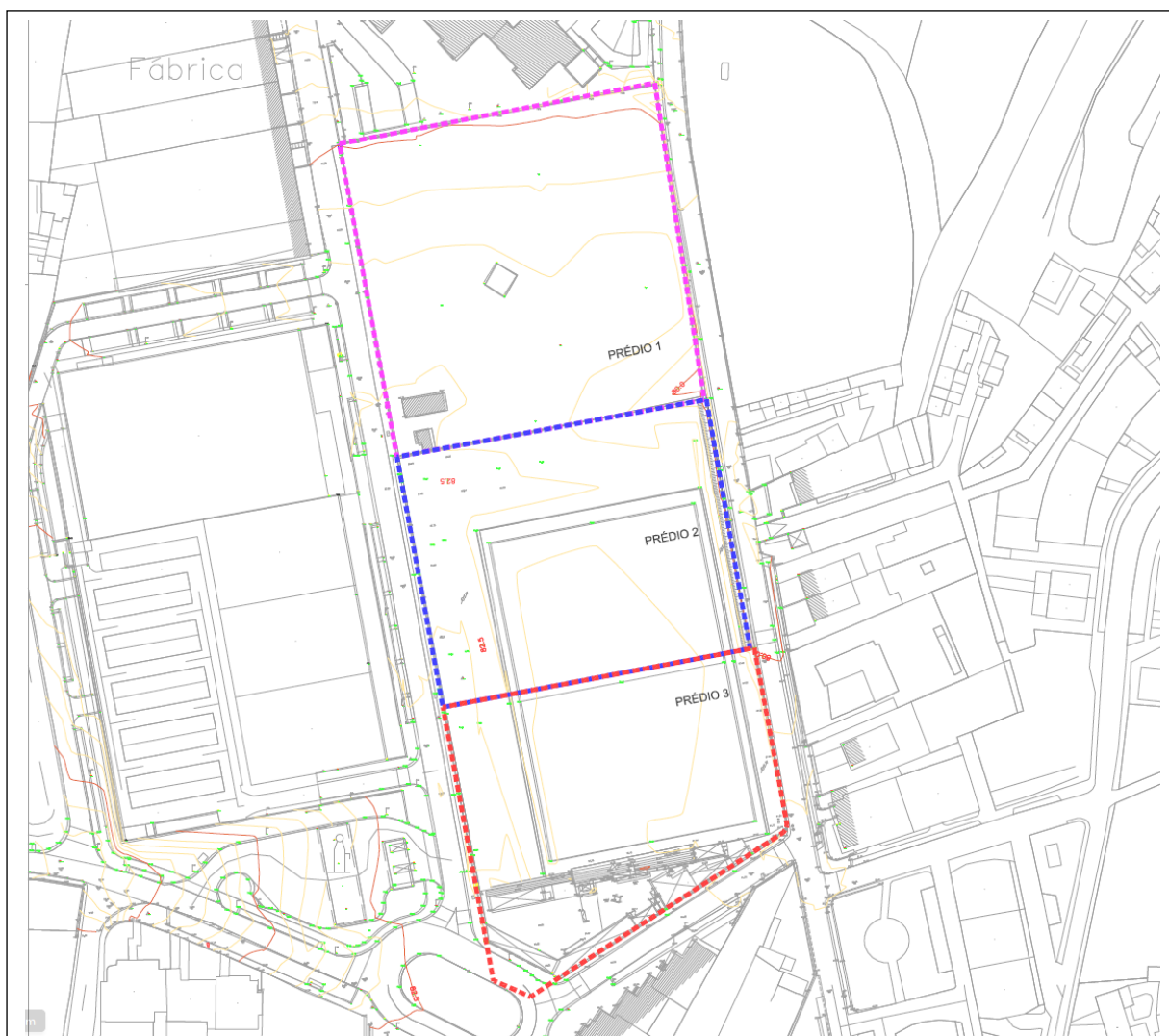


Imagem 7 – Delimitação da Unidade de Execução e identificação dos prédios que a integram

Relatório

Unidade de Execução
do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente
fevereiro 2017 (P3.30)

Conforme o *Quadro 1* seguinte, a Unidade de Execução corresponde ao limite físico de 3 prédios distintos, pertencentes à Junta de Freguesia de Canidelo, a José Luís de Oliveira Marques Gomes e a Eugénio António Marques Gomes Bezenga.

De acordo com as áreas indicadas nas descrições prediais e nas inscrições matriciais, o conjunto dos prédios identificados totaliza uma área de 27.780 m².

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS					
Proprietário	Identificação dos prédios (em planta)	Identificação dos prédios			Área registada
		Inscrição matricial	Descrição predial (antigo)	Descrição predial (novo)	
José Luís de Oliveira Marques Gomes	Prédio 1	Urbano 1828 Rústico 216	n.º 53377 folha livro B-137	6256/20101116	10.785 m2
Eugénio António Marques Gomes Bazenga	Prédio 2	Rústico 215	n.º 53419, folha livro B-317 a 174	6283/20101118	8.300 m2
Junta de Freguesia de Canidelo	Prédio 3	Urbano 1829	n.º 53389 livro B-137, folha 158	4070/20071221	8.695 m2
TOTAL					27.780 m2

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

4. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A solução urbanística desenvolvida para a Unidade de Execução tem como referência o espírito da solução adotada no Protocolo celebrado em 2008, cujo objetivo principal consistia na estruturação e ampliação do Campo de Jogos de Canidelo. A grande alteração reside na inversão da implantação do Campo de Jogos com a do lote destinado a construção, o qual substitui os 6 lotes destinados à construção para habitação / comércio e serviços previstos no Protocolo.



Em termos de ocupação urbanística, a solução prevista na Unidade de Execução possui um carácter indicativo, devendo ser cumpridos os polígonos base de implantação previstos no desenho de implantação das construções. Contudo, deverão ser garantidas soluções arquitetónicas e urbanísticas devidamente enquadradas com a envolvente e adequadas às características topográficas dos arruamentos existentes.

A proposta de ocupação urbana para a área de intervenção comporta uma edificabilidade total máxima de 22.224 m², distribuída pelos 2 novos lotes, conforme o *Quadro 2* seguinte.

Lotes resultantes / Edificabilidade dos lotes					
Proprietário	Área dos prédios originais	Designação dos lotes resultantes	Área dos lotes resultantes	usos previstos	edificabilidade dos lotes
José Luís de Oliveira Marques Gomes (prédio 1)	10.785 m ²	Lote 1	8.871 m ²	habitação / comércio / serviços	15.268 m ² (*)
Eugénio António Marques Gomes Bazenga (prédio 2)	8.300 m ²				
subtotal (prédio 1 + prédio 2)	19.085 m ²				
Junta de Freguesia de Canidelo (prédio 3)	8.695 m ²	Lote 2	15.757 m ²	equipamento	6.956 m ² (**)
Total	27.780 m ²		24.628 m ²		22.224 m ²

Quadro 2 – Parcelas resultantes / Edificabilidade das parcelas

5. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO

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

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

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

A sequência das imagens seguintes (9, 10 e 11) ilustra o presente processo de transformação fundiária subjacente à operação de reparcelamento dos prédios, da seguinte forma:

- 1º - representação dos prédios originais (Imagem 9);
- 2º - agrupamento dos prédios, ‘apagando’ os limites originais – dando origem a uma única unidade cadastral – ‘massa de concentração’ (Imagem 10);
- 3º – divisão e distribuição das parcelas resultantes, entre o proprietário e demais interessados, e integração das áreas no domínio municipal – ‘massa de distribuição’ (Imagem 11).

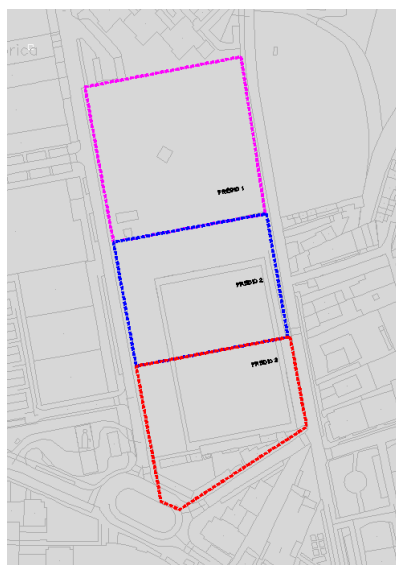


Imagem 9 – Representação dos prédios originais



Imagem 10 - Agrupamento dos prédios, dando origem à 'massa de concentração'

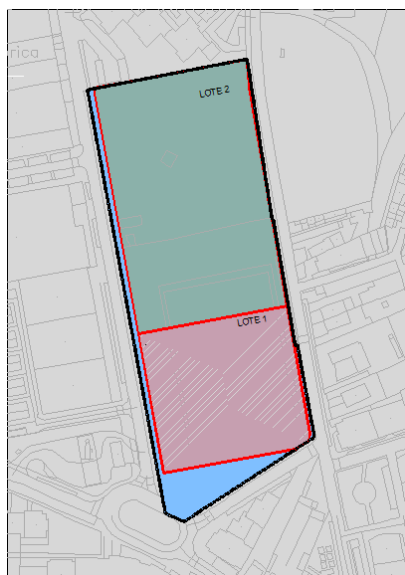


Imagem 11 - Divisão e distribuição das novas parcelas, dando origem à 'massa de distribuição'

A síntese da operação de reparcelamento desta Unidade de Execução consta no *Quadro 3* seguinte, onde estão representados os 3 prédios originais, que dão origem aos 2 novos lotes sujeitos a registo matricial e predial, bem como a área total de 3.152m² que passa, com a aprovação da Unidade de Execução e operação de reparcelamento, a integrar o Domínio Público Municipal – ver também a planta 10 (Planta de Reparcelamento), em anexo.

REPARCELAMENTO			
Antes do reparcelamento		Após reparcelamento	
Proprietário	Área dos prédios originais	Designação dos lotes resultantes	Área dos lotes resultantes
José Luís de Oliveira Marques Gomes (prédio 1)	10.785 m2	Lote 1	8.871 m2
Eugénio António Marques Gomes Bazenga (prédio 2)	8.300 m2		
subtotal (prédio 1 + prédio 2)	19.085 m2		
Junta de Freguesia de Canidelo (prédio 3)	8.695 m2	Lote 2	15.757 m2
Domínio Público Municipal	0 m2	Áreas de cedência para arruamentos passeios e estacionamento	3.152 m2
Total	27.780 m2		27.780 m2

Quadro 3 – Síntese do reparcelamento da Unidade de Execução

6. SISTEMA DE EXECUÇÃO

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

6.1 Índice Médio de Utilização

O **Índice Médio de Utilização** para esta Unidade de Execução corresponde a 0.8, já que todos os prédios que a integram têm o mesmo estatuto de “*área de expansão urbana de tipologia II (0.8)*”. No entanto, prevê-se que as futuras intervenções não venham a concretizar toda a edificabilidade permitida, sendo que não haverá direito a compensação aos interessados, tal como está previsto no PDM em vigor.

Lotes resultantes / Edificabilidade dos lotes					
Proprietário	Área dos prédios originais	Designação dos lotes resultantes	Área dos lotes resultantes	usos previstos	edificabilidade dos lotes
José Luís de Oliveira Marques Gomes (prédio 1)	10.785 m ²	Lote 1	8.871 m ²	habitação / comércio / serviços	15.268 m ² (*)
Eugénio António Marques Gomes Bazenga (prédio 2)	8.300 m ²				
subtotal (prédio 1 + prédio 2)	19.085 m ²				
Junta de Freguesia de Canidelo (prédio 3)	8.695 m ²	Lote 2	15.757 m ²	equipamento	6.956 m ² (**)
Total	27.780 m ²		24.628 m ²		22.224 m ²

Quadro 4 – Edificabilidade máxima dos lotes

De referir que a edificabilidade máxima do lote 1 foi obtida concentrando nesse lote a capacidade construtiva afeta aos prédios 1 e 2 originais, pertencentes aos proprietários, resultante do produto destas áreas pelo índice de construção bruto de 0.8 do PDM. A edificabilidade máxima do lote 2 é o resultado do produto da área do prédio original (8.695 m²).

De acordo com o regulamento do PDM, o Índice de construção bruto (Icb) é a *“razão entre a área bruta de construção, com exclusão da afecta a equipamentos a localizar em **áreas de cedência efectiva ao domínio municipal**, e a área total do terreno a que se reporta a operação urbanística.* Ora, como a área de cedência ao domínio privado da Junta de freguesia não é, para todo os efeitos, área de cedência ao **domínio municipal**, considera-se que as áreas correspondentes a equipamento são contabilizadas para efeito de Índice bruto de construção. Assim, salienta-se que a edificabilidade máxima no lote 2 é de 6.956 m².

6.2 Cedência Média - Cedências para Áreas de Apoio Coletivo

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

Embora considerada na operação de reparcelamento e integrada no lote destinado à Junta de Freguesia de Canidelo a área de 8862 m² que se admite para efeitos de contabilização de Áreas de Apoio Coletivo, poder considerar-se como uma cedência para essa finalidade por parte dos proprietários dos outros dois prédios envolvidos.

Assim, de acordo com a presente Unidade de Execução, é cedida ao domínio municipal uma área total de 3.152 m² destinada a arruamentos, estacionamento e passeios, conforme Quadro 5 seguinte.

Prédios originais	Área dos prédios originais	Áreas de Apoio Coletivo		
		Domínio Público Municipal	Domínio Privado da Junta de Freguesia de Canidelo	Total
Privados (prédio 1 + prédio 2)	19.085 m ²	1.352 m ²	8.862 m ²	10.214 m ²
Junta de Freguesia de Canidelo (prédio 3)	8.695 m ²	1.800 m ²	6.895 m ²	8.695 m ²
Total	27.780 m²	3.152 m²	15.757 m²	

Quadro 5 – Cedência - Áreas de Apoio Coletivo

Para esta operação urbanística em concreto o PDM estabelece a necessidade de cedência de **10.688m²**, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

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

$$Aac \geq 0,45 \times 15.268 \text{ m}^2 + 0,2 \times 19.085 = \mathbf{10.688\text{m}^2}$$

Verifica-se que a área cedida no âmbito desta operação é inferior em 474 m² à área exigida, pelo que a operação urbanística a promover no lote 1 que resulta da presente unidade de Execução estaria sujeita ao pagamento da taxa de compensação urbanística. No entanto, é muito provável que a a edificação que irá ser realizada no Lote 1 seja muito inferior à capacidade construtiva máxima do Lote prevista nesta Unidade de Execução e, portanto, esta dificuldade não se colocará.

Considera-se, no entanto, cautelar que a Câmara aprove, desde já, a isenção do pagamento da taxa de compensação urbanística a realizar no Lote 1, face ao interesse municipal desta intervenção, caso o exposto anteriormente não se verificar.

6.3 Repartição dos custos de urbanização

A solução urbanística proposta prevê, contrariamente à do Protocolo assinado em 2008, que o Município não vai adquirir nenhum lote de terreno, posição em que será substituído pela Junta de Freguesia de Canidelo.

O Município assume, contudo, todos os encargos com a realização do alargamento da faixa de rodagem e da pavimentação dos estacionamento e passeios, em substituição da Junta de Freguesia de Canidelo, autarquia que beneficia diretamente com o resultado desta Unidade de Execução. Por este motivo não se pode justificar a repartição dos custos de urbanização.

6.4 Avaliação dos Encargos Municipais

Tendo por base a forma de execução prevista no Protocolo de 2008 e a descrita anteriormente na presente Unidade de Execução (sistema de cooperação), em que a iniciativa de executar esta operação é do Município, com a colaboração dos proprietários, mas com uma intervenção direta do Município ao assumir a execução da requalificação.

No âmbito da presente Unidade de Execução, o Município assumirá a responsabilidade do alargamento da faixa de rodagem e da pavimentação dos estacionamento e passeios correspondendo a uma área total de 3152 m², prevendo-se uma intervenção com uma estimativa orçamental de **120.000 € (s/ IVA)**.

7. ATOS SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS

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

A presente proposta da Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcelamento, acompanhada da minuta do Contrato de Urbanização, deverão ser submetidas a reunião pública de Câmara para aprovação.

2. Discussão pública

Aprovada que esteja pela Câmara a proposta da Unidade de Execução, será promovido um período de discussão pública nos termos análogos aos previstos para os planos de pormenor, em cumprimento do estipulado no artigo 89.º do RJIGT, publicando-se a Unidade de Execução através do aviso na 2.ª *Série do Diário da República* e divulgando-a, nomeadamente, da seguinte forma:

- a) No boletim municipal;
- b) No sítio eletrónico do Município.

Divulgar-se-á por estes meios 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 20 dias úteis e terá de ser anunciado com uma antecedência de 5 dias úteis.

3. Ponderação das participações resultantes da discussão pública

Após terminar o período de discussão pública, proceder-se-á à apreciação das participações, ponderando-se as sugestões e reclamações, dando origem a um relatório de ponderação das mesmas, respondendo às questões apresentadas pelos interessados. Este relatório será submetido posteriormente à apreciação da Câmara (em reunião pública), divulgando-se publicamente a ponderação das participações.

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

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.

5. Celebração do Contrato de Urbanização

Aprovadas que estejam pela Câmara a Unidade de Execução e a Operação de Reparcelamento, é celebrado o Contrato de Urbanização entre os proprietários dos prédios que aderiram à Unidade de Execução e o Município, onde se estabelecem os direitos e as obrigações das partes.

6. Emissão de certidão

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

7. Registo dos novos lotes

O Contrato de Urbanização e a Certidão de aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento constituem os elementos necessários para se proceder ao registo matricial e predial dos lotes resultantes da Operação de Reparcelamento.

ÍNDICE DAS IMAGENS E QUADROS

Imagens:

- Imagem 1 – Localização e enquadramento da área da Unidade de Execução
- Imagem 2 – Delimitação das UOPG's na Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Execução Plano. Localização da UOPG CD5
- Imagem 3 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo do PDM
- Imagem 4 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes do PDM
- Imagem 5 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Salvaguardas do PDM
- Imagem 6 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Condicionantes do PDM
- Imagem 7 – Delimitação da Unidade de Execução e identificação dos prédios que a integram
- Imagem 8 – Solução Urbanística da Unidade de Execução
- Imagem 9 – Representação dos prédios originais
- Imagem 10 - Agrupamento dos prédios, dando origem à “massa de concentração”
- Imagem 11 - Divisão e distribuição das novas parcelas, dando origem à “massa de distribuição”
- Imagem 12 – Faseamento das intervenções municipais

Quadros:

- Quadro 1 - Identificação do proprietário, identificação dos prédios originais e respetivas áreas constantes da descrição predial e inscrição matricial
- Quadro 2 – Parcelas resultantes / Edificabilidade das parcelas
- Quadro 3 – Síntese do reparcelamento da Unidade de Execução
- Quadro 4 – Edificabilidade máxima das parcelas
- Quadro 5 – Cedência – Áreas de Apoio Coletivo

ANEXOS

Documento 1 – “Protocolo de Ampliação do Campo de Jogos de Canidelo”

Plantas:

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

DOCUMENTOS E INFORMAÇÃO DE APOIO

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

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

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

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

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

www.cm-gaia.pt/projetosmunicipais

ANEXOS

Documento 1 – “Protocolo de Ampliação do Campo de Jogos de Canidelo”, ano 2008

Plantas:

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



Direcção Municipal de Administração e Finanças

[Handwritten signature]

OFÍCIO Nº 737/08 DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL MUNICÍPIOS PORTUGUESES RELATIVO À TAXA DE RECURSOS HÍDRICOS

Foi presente o documento referido em epígrafe, que se anexa no final por fotocópia sob o nº 69, apenas no original.

Despacho do Sr. Vice-Presidente no impedimento do Sr. Presidente da Câmara: "À Câmara. 2008.08.21."

Deliberação:

A Câmara tomou conhecimento.

OFÍCIO 17254 DE 18/07/2008 DA AICEP PORTUGAL GLOBAL remetendo um requerimento da empresa THE YEATMAN HOTEL LDª, solicitando a emissão pela Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia de uma declaração comprovativa do interesse municipal do Projecto de Investimento que a empresa pretende desenvolver no concelho.

Foi presente o documento referido em epígrafe, que se anexa no final por fotocópia sob o nº 70, apenas no original.

Despacho do Sr. Presidente da Câmara: "À Câmara. 2008.07.24."

Este assunto foi adiado para próxima reunião de Câmara.

OFÍCIO Nº 98/08 DO CCD RELATIVO AO RELATÓRIO DISCRIMINATIVO DE TODOS OS APOIOS CONCEDIDOS AOS ASSOCIADOS E DE TODAS AS DESPESAS DE FUNCIONAMENTO, RESPEITANTE AO MÊS DE JUNHO DE 2008

Foi presente o documento referido em epígrafe, que se anexa no final por fotocópia sob o nº 71, apenas no original.

Despacho do Sr. Vice-Presidente no impedimento do Sr. Presidente da Câmara: "À Câmara. 2008.08.26."

Deliberação:

A Câmara tomou conhecimento.

APROVAÇÃO DA MINUTA DO PROTOCOLO DE AMPLIAÇÃO DO CAMPO DE JOGOS DE CANIDelo

Foi presente o documento referido em epígrafe, que se anexa no final por fotocópia sob o nº 72, apenas no original.

Despacho do Sr. Vice-Presidente no impedimento do Sr. Presidente da Câmara: "À Câmara. 2008/08/26."

Deliberação:

Deliberado por unanimidade, aprovar a Minuta do Protocolo de Ampliação do Campo de Jogos de Canidelo, nos termos da Informação nº 49/GA-VJGA de 20 de Agosto de 2008.



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

Direcção Municipal de Administração e Finanças

[Handwritten signature]

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

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

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

Deliberação:

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

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

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

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

Deliberação:

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

Declaração de Voto da Srª Vereadora Drª Ilda Figueiredo

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

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

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

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

Deliberação:

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



PROTOCOLO

Município de Vila Nova de Gaia, com sede na Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva nº 505 335 018, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Luís Filipe Menezes, doravante designado primeiro outorgante;

Junta de Freguesia de Canidelo, representada pelo Presidente da Junta de Freguesia, Sr. Fernando Jorge Dias Andrade, que outorga no uso dos poderes que lhe são conferidos pela alínea a) do nº1 do artigo 38º da lei nº 169/99 de 18 de Setembro, doravante designado segundo outorgante;

Eugénio António Marques Gomes Bazenga, portador do B.I. nº 1897952, emitido em 21/03/2001 por Lisboa, contribuinte nº 156 093 154, casado em regime de comunhão geral de bens com Maria Josefina de Nápoles Cardoso Pinto Bazenga, portadora do B.I. nº 1929434, emitido em 18/05/2004 por Lisboa, contribuinte nº 156 093 162, ambos residentes na Rua de Bustes, 1201 Canidelo, 4400-395 Vila Nova de Gaia, doravante designados por terceiros outorgantes;

José Luis de Oliveira Marques Gomes, portador do B.I. nº 1756010, emitido em 05/05/1997 pelo Porto, contribuinte nº 103 641 516, casado em regime de comunhão de adquiridos com Maria José de Araújo Soares Vieira Marques Gomes, portadora do B.I. nº 1851742, emitido em 22/05/2001 pelo Porto, contribuinte nº 103 641 521, ambos residentes na Rua do Campo Alegre, 1156 – 5ºDto. - 4150 Porto, doravante designados por quarto outorgantes.

Considerando que:

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



- b) O Município detém atribuições nos domínios do património, da promoção do desenvolvimento, do ordenamento do território e do urbanismo, tempos livres e desporto, nos termos e para os efeitos do conteúdo dos artigos 13.º, 21.º e 29.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro;
- c) O Município tem interesse em apoiar e promover projectos de investimentos estruturantes para o Concelho, que se afigurem de elevado interesse para o desenvolvimento sustentado do Concelho de Vila Nova de Gaia;
- d) O segundo outorgante é proprietário do Campo de Jogos "Manuel Marques Gomes", instalado no prédio urbano com a área aproximada de 8.695 m², sito à Rua da Bélgica, na freguesia de Canidelo, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito sob o nº 53389, livro B-137, folhas 158, na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia e inscrito na matriz predial urbana daquela Freguesia, sob o artigo nº 1829;
- e) O terceiro outorgante é proprietário de um prédio rústico com a área aproximada de 8.300 m², no lugar do Meiral, freguesia de Canidelo, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito sob o nº 53419, livro B317 a folhas 174, na 2ª Conservatória do registo Predial de Vila Nova de Gaia, e inscrito na matriz predial rústica daquela Freguesia, sob o artigo nº 215;
- f) O quarto outorgante é proprietário dos prédios com a área aproximada de 10.785 m², sitos na freguesia de Canidelo, concelho de Vila Nova de Gaia, descritos unicamente sob os nºs 53.377, a folhas do livro B-137, na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia e inscritos na matriz predial daquela Freguesia sob o artigo urbano n.º 01828 e artigo rústico n.º 00216;
- g) O Protocolo ora em revisão teve por objectivo principal a adaptação do Campo de Jogos do Futebol Clube de Canidelo às novas exigências regulamentares impostas pela Associação de Futebol do Porto, tornando-se necessário providenciar a ampliação do Campo de Jogos, construção esta que, na presente data, já se encontra concluída;
- h) A antena retransmissora de onda média, que a Rádio Comercial tinha instalado no prédio propriedade do quarto outorgante já foi retirada e localizada em terreno mais adequado à instalação de tal equipamento, sito no antigo Aterro Sanitário de Vilar de Andorinho;
- i) Tendo em conta as alterações apontadas e o decurso do tempo que medeia desde a subscrição do protocolo ora em revisão e a presente data, torna-se curial rever a filosofia da proposta de ocupação urbana para a referida área, que integra a reorientação e expansão do novo campo de jogos de Canidelo, bem como a construção de um novo campo de futebol de sete.
- j) Para além da ampliação da área destinada a equipamento, a proposta urbanística visa assegurar o reperfilamento dos arruamentos existentes, a criação de passeios, estacionamento, bem como um conjunto de infra-estruturas urbanísticas destinadas a garantir um adequado enquadramento urbano aos novos equipamentos e requalificar a área que está urbanisticamente descaracterizada;

- k) É, assim, manifestamente oportuno o desenvolvimento de um projecto de requalificação urbana a executar nesta área, cuja estratégia de intervenção tem enquadramento nos termos de referência e objectivos previstos na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Revisão do PDM em curso;
- l) Está em curso a revisão do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, prevendo o enquadramento da solução atrás preconizada;
- m) Todos os outorgantes acordam entre si em proceder a uma revisão da filosofia global subjacente à subscrição do Protocolo aprovado em reunião de câmara de 05 de Maio de 2005.

O protocolo celebrado entre os outorgantes ora revisto, é republicado em anexo, com as devidas alterações e aditamentos:

Cláusula Primeira

O primeiro outorgante compromete-se, no âmbito da requalificação da área abrangida pelos prédios propriedade do terceiro e quarto outorgantes, a envidar os esforços necessários para que a proposta do Plano Director Municipal, actualmente em revisão, contemple a solução urbanística constante da planta que constitui o anexo n.º 5 que faz parte integrante do presente protocolo, submetendo-o a aprovação da Câmara.

Cláusula Segunda

1. O primeiro outorgante compromete-se a fornecer aos terceiro e quarto outorgantes os projectos de loteamento e das obras de urbanização correspondentes à solução urbanística identificada no anexo n.º 5, no prazo de 3 meses, a contar da entrada em vigor do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, actualmente em revisão, no caso de este consagrar a alteração referida na Cláusula Segunda.
2. O terceiro e quarto outorgantes comprometem-se, nos termos da legislação específica em vigor, a requerer o licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização referida no número anterior, no prazo de 2 meses a contar da data do fornecimento dos projectos indicados no número 1.
3. Os terceiro e quarto outorgantes comprometem-se a requerer a emissão do alvará de loteamento, efectuando para o efeito o pagamento das taxas municipais devidas, mormente a taxa municipal de urbanização e a taxa de emissão do alvará, no prazo de 2 meses, após a notificação do licenciamento respectivo.

4. O primeiro outorgante compromete-se a promover, a suas expensas, a execução de todas as obras de urbanização correspondentes à operação urbanística identificada no anexo 5.
5. Após a emissão do alvará de loteamento o terceiro e o quarto outorgantes cedem gratuitamente, por escritura pública, a realizar no prazo de 2 meses após a emissão do alvará, ao domínio privado municipal, o lote n.º 6, identificado no anexo n.º 6.
6. O terceiro e o quarto outorgantes cedem, ainda, gratuitamente ao domínio público municipal, no âmbito do loteamento, as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, identificadas no anexo n.º 6.

Cláusula Terceira

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

Cláusula Quarta

O presente Protocolo revê o Protocolo celebrado entre os outorgantes e aprovado em reunião de Câmara realizada em 05 de Maio de 2005, substituindo-o para os devidos efeitos legais.

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

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

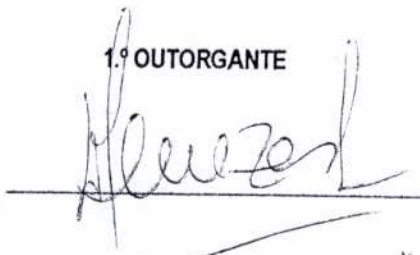
Foram exibidas certidões da matriz e do registo prediais relativas aos prédios identificados nas alíneas d), e) e f) dos considerandos do presente Protocolo.

Em anexo:

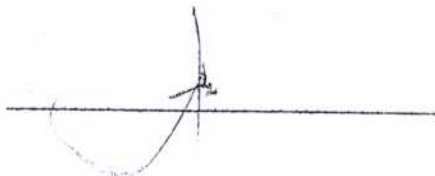
- Anexo n.º 1 – Certidões matriciais;
- Anexo n.º 2 – Certidões de registo;
- Anexo n.º 3 – Planta cadastral - situação existente;
- Anexo n.º 4 – Extracto da Planta de Ordenamento do PDM
- Anexo n.º 5 – Solução urbanística preconizada
- Anexo n.º 6 – Planta de lotes e cedências
- Anexo n.º 7 – Avaliação patrimonial;
- Anexo n.º 8 – Estimativa do custo das infra-estruturas de urbanização
- Anexo n.º 9 – Estimativa das taxas e licença do loteamento

Paços do Concelho de Vila Nova de Gaia, 01 de Setembro 2008

1.º OUTORGANTE



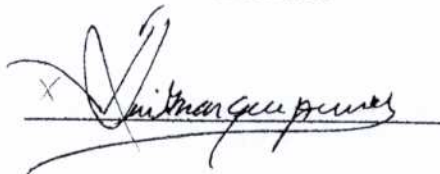
2.º OUTORGANTE



3.º OUTORGANTE



4.º OUTORGANTE





Município de V. N. Gaia

PARECER

DESPACHO

7

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 01/09/2008
O DMAP

GABINETE DIRECTOR
MUNICIPAL DE
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

INFORMAÇÃO nº 49/GA-VJGA de 20 de Agosto de 2008

N.º 4041
ENTRADA: 26/8/08
AÍDA: 26/8/08

Exmo. Senhor. Vereador

Dr. José Guilherme Aguiar

ASSUNTO: **Aprovação em Reunião de Câmara, da Minuta do Protocolo de ampliação do Campo de Jogos de Canidelo**

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

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

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

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

O Protocolo existente e agora revisto, teve como objectivo a adaptação do Campo de jogos do Futebol Clube de Canidelo às novas exigências regulamentares da Associação de Futebol do Porto.

Concordo. Ao Sr. Presidente
para envio à reunião de Câmara

08708125
J. Aguiar

A' Câmara.

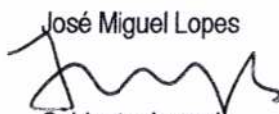
20/08/08/26
W

Desse modo, tendo em conta as alterações apontadas e o decurso do tempo que medeia desde a subscrição do protocolo ora em revisão e a presente data, torna-se curial rever a filosofia da proposta de ocupação urbana para a referida área, que integra a reorientação e expansão do novo campo de jogos de Canidelo, bem como a construção de um novo campo de futebol de sete. Para além da ampliação da área destinada a equipamento, a proposta urbanística visa assegurar o reperfilamento dos arruamentos existentes, a criação de passeios, estacionamento, bem como um conjunto de infra-estruturas urbanísticas destinadas a garantir um adequado enquadramento urbano aos novos equipamentos e requalificar a área que está urbanisticamente descaracterizada;

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

Atentamente

José Miguel Lopes



Gabinete de apoio

ÍNDICE

Protocolo

Anexo 1 - Certidões matriciais

Anexo 2 - Certidões de registo

Anexo 3 – Planta Cadastral – situação existente

Anexo 4 – Extracto do Planta de Ordenamento do PDM

Anexo 5 – Solução Urbanística Preconizada

Anexo 6 – Planta de lotes e Cedências

Anexo 7 – Avaliação Patrimonial

Anexo 8 – Estimativa dos Custos das Infraestruturas de Urbanização

Anexo 9 – Estimativa do Custo das taxas e Licenças do Loteamento



APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 19/08
O DMAF

PROTOCOLO

(REVISÃO)

Município de Vila Nova de Gaia, com sede na Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva nº 505 335 018, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Luís Filipe Menezes, doravante designado primeiro outorgante;

Junta de Freguesia de Canidelo, representada pelo Presidente da Junta de Freguesia, Sr. Fernando Jorge Dias Andrade, que outorga no uso dos poderes que lhe são conferidos pela alínea a) do nº1 do artigo 38º da lei nº 169/99 de 18 de Setembro, doravante designado segundo outorgante;

Eugénio António Marques Gomes Bazenga, portador do B.I. nº 1897952 emitido em 21/03/2001 por Lisboa, contribuinte nº 156 093 154, casado em regime de comunhão geral de bens com Maria Josefina de Nápoles Cardoso Pinto Bazenga, portadora do B.I. nº 1929434 emitido em 18/05/2004 por Lisboa, contribuinte nº 156 093 162, ambos residentes na Rua de Bustes, 1201 Canidelo, 4400-395 Vila Nova de Gaia, doravante designados por terceiros outorgantes;

José Luis de Oliveira Marques Gomes, portador do B.I. nº 1756010 emitido em 05/05/1997 pelo Porto, contribuinte nº 103 641 516, casado em regime de comunhão de adquiridos com Maria José de Araújo Soares Vieira Marques Gomes, portadora do B.I. nº 1851742 emitido em 22/05/2001 pelo Porto, contribuinte nº 103 641 521, ambos residentes na Rua do Campo Alegre, 1156 – 5º Dto. - 4150 Porto, doravante designados por quarto outorgantes;

Considerando que:



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 1/9/08
O DMAF

- a) O Município tem a seu cargo, através dos respectivos órgãos executivo e deliberativo, o planeamento e ordenamento do território municipal, nomeadamente através da elaboração e aprovação dos planos municipais de ordenamento do território;
- b) O Município detém atribuições nos domínios do património, da promoção do desenvolvimento, do ordenamento do território e do urbanismo, tempos livres e desporto, nos termos e para os efeitos do conteúdo dos artigos 13º, 21º, e 29º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro;
- c) O Município tem interesse em apoiar e promover projectos de investimentos estruturantes para o Concelho, que se afigurem de elevado interesse para o desenvolvimento sustentado do Concelho de Vila Nova de Gaia;
- d) O segundo outorgante é proprietário do Campo de Jogos "Manuel Marques Gomes", instalado no prédio urbano com a área de 8.695 m2 sito à Rua da Bélgica, na freguesia de Canidelo, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito sob o nº 53389, livro B-137, folhas 158, na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia e inscrito na matriz predial urbana daquela Freguesia, sob o artigo nº 1829;
- e) O terceiro outorgante é proprietário de um prédio rústico com a área de 8.300 m2, no lugar do Meiral, freguesia de Canidelo, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito sob o nº 53419, livro B317 a folhas 174, na 2ª Conservatória do registo Predial de Vila Nova de Gaia, e inscrito na matriz predial rústica daquela Freguesia, sob o artigo nº 215;
- f) O quarto outorgante é proprietário dos prédios com a área de 10.785 m2, sitos na freguesia de Canidelo, concelho de Vila Nova de Gaia, descritos unicamente sob os nºs 53.377, a folhas do livro B-137, na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia e inscritos na matriz predial daquela Freguesia sob os artigos nº 01828, urbano e 00216, rústico;
- g) O Protocolo ora em revisão teve por objectivo principal a adaptação do Campo de Jogos do Futebol Clube de Canidelo às novas exigências regulamentares impostas pela Associação de Futebol do Porto, tendo-se tornando necessário providenciar a construção de um novo Campo de Jogos, construção esta que, na presente data já se encontra concluída;
- h) A antena retransmissora de onda média, que a Rádio Comercial tinha instalado no prédio propriedade do quarto outorgante já foi retirada e localizada em terreno mais adequado à instalação de tal equipamento, sito no antigo Aterro Sanitário de Vilar de Andorinho;



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 19/08
O DMAF.

- i) Tendo em conta as alterações apontadas e o decurso do tempo que medeia desde a subscrição do protocolo ora em revisão e a presente data, torna-se curial rever a filosofia da proposta de ocupação urbana para a referida área, que integra a reorientação e expansão do novo Campo de Jogos de Canidelo, bem como construção de um novo campo de Futebol de 7 e ainda, o reperfilamento de arruamentos existentes, a criação de passeios, estacionamento, e um conjunto de infra-estruturas urbanísticas destinadas a garantir um adequado enquadramento urbano ao novo equipamento e requalificação de uma área que está urbanisticamente descaracterizada;
- j) É, assim, manifestamente oportuno o desenvolvimento de um projecto de requalificação urbana a executar nesta área, cuja estratégia de intervenção tem enquadramento nos termos de referência e objectivos previstos na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Revisão do PDM em curso;
- k) Está em curso a revisão do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, prevendo o mesmo, enquadramento na solução atrás preconizada;
- l) Todos os outorgantes acordam entre si em proceder a uma revisão da filosofia global subjacente à subscrição do Protocolo aprovado em reunião de câmara de 05 de Maio de 2005.

O protocolo celebrado entre os outorgantes ora revisto, é republicado em anexo, com as devidas alterações e aditamentos:

Cláusula Primeira

O primeiro outorgante compromete-se, no âmbito da requalificação da área abrangida pelos prédios propriedade do terceiro e quarto outorgantes, a envidar os esforços necessários para que a proposta do Plano Director Municipal, actualmente em revisão, contemple, se possível, a solução urbanística constante da planta que constitui o anexo n.º 5 que faz parte integrante do presente protocolo, submetendo-o a aprovação da Câmara.

Cláusula Segunda

1. O primeiro outorgante compromete-se a fornecer aos terceiro e quarto outorgantes os projectos da operação de emparcelamento e loteamento e das obras de urbanização correspondentes à solução urbanística identificada no anexo n.º 5, no prazo de 3 meses, a contar da entrada em vigor do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, actualmente em revisão.
2. O terceiro e quarto outorgantes comprometem-se, nos termos da legislação específica em vigor, a requerer o licenciamento da operação de emparcelamento e loteamento e das obras de urbanização referida no número anterior, no prazo de 2 meses a contar da data do fornecimento dos projectos indicados no número 1.
3. Os terceiro e quarto outorgantes comprometem-se a requerer a emissão do alvará de loteamento, efectuando para o efeito o pagamento das taxas municipais devidas, mormente a taxa municipal de urbanização e a taxa de emissão do alvará, no prazo de 2 meses, após a notificação do licenciamento respectivo.
4. O primeiro outorgante compromete-se a promover, a suas expensas, a execução de todas as obras de urbanização correspondentes à operação urbanística identificada no anexo n.º 5.
5. Após a emissão do alvará de loteamento o terceiro e o quarto outorgantes cedem gratuitamente, por escritura publica, a realizar no prazo de 2 meses após a emissão do alvará, ao domínio privado municipal, o lote n.º 6, identificado no anexo n.º 6.
6. O terceiro e o quarto outorgante cedem, ainda, gratuitamente ao domínio público municipal, no âmbito do loteamento, as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, identificadas no anexo n.º 6.

Cláusula Terceira

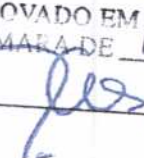
O disposto no presente protocolo não isenta da realização das operações urbanísticas nele previstas e da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de plano de ordenamento do território em vigor.

Cláusula Quarta

Em caso de incumprimento, por facto a si imputável, o outorgante incumpridor obriga-se a indemnizar os restantes, por todos os danos causados, nos termos gerais de Direito.



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 15/9/08
O DMAP 

Cláusula Quinta

O presente Protocolo revê o Protocolo celebrado entre os outorgantes e aprovado em reunião de Câmara realizada em 05 de Maio de 2005, substituindo-o para os devidos efeitos legais.

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

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

Foram exibidas certidões da matriz e do registo prediais relativas aos prédios identificados nas alíneas D, E e F dos considerandos do presente Protocolo.

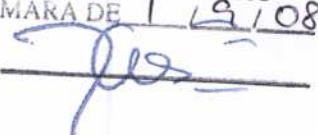
Em anexo:

- Anexo n.º 1 – Certidões matriciais;
- Anexo n.º 2 – Certidões registrais;
- Anexo n.º 3 – Planta Cadastral da situação existente;
- Anexo n.º 4 – Extracto da Planta de Ordenamento do PDM
- Anexo n.º 5 – Solução urbanística preconizada
- Anexo 6 – Planta de lotes e cedências
- Anexo n.º 7 – Avaliação patrimonial;
- Anexo n.º 8 – Custo das infra-estruturas a realizar pelo primeiro outorgante
- Anexo nº 9 – Taxas e Licenças do loteamento

Paços do Concelho de Vila Nova de Gaia, De... de 2008.



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 12/08
O DMAE: 

1.º OUTORGANTE

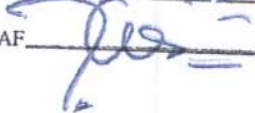
2.º OUTORGANTE

3.º OUTORGANTE

4.º OUTORGANTE



Município de V. N. Gaia

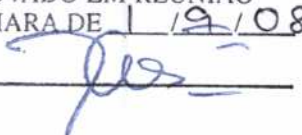
APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 19/08
O DMAF 

Anexo 1

Certidões matriciais

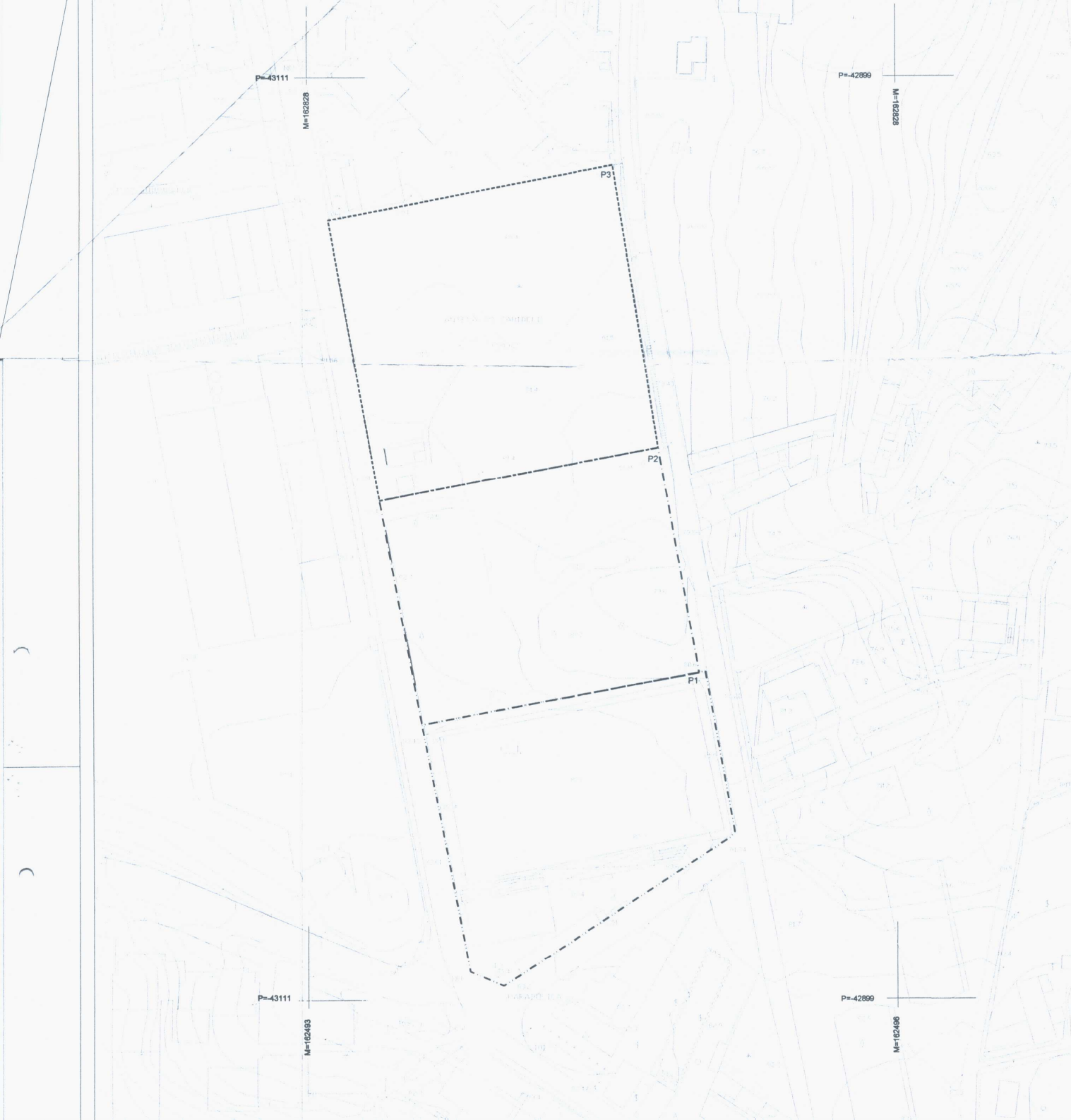


Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 1/9/08
O DMAF 

Anexo 2

Certidões de registo



APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 19/08
O DMAP: 

LEGENDA:

- Propriedades
-  P1 Propriedade P1 - 8.372,00 m² - Junta de Freguesia de Canidelo - segundo Outorgante
 -  P2 Propriedade P2 - 8.416,00 m² - Eugénio António Marques Gomes Bazenga - terceiro Outorgante
 -  P3 Propriedade P3 - 10.731,00 m² - José Lúis de Oliveira Marques Gomes - quarto Outorgante

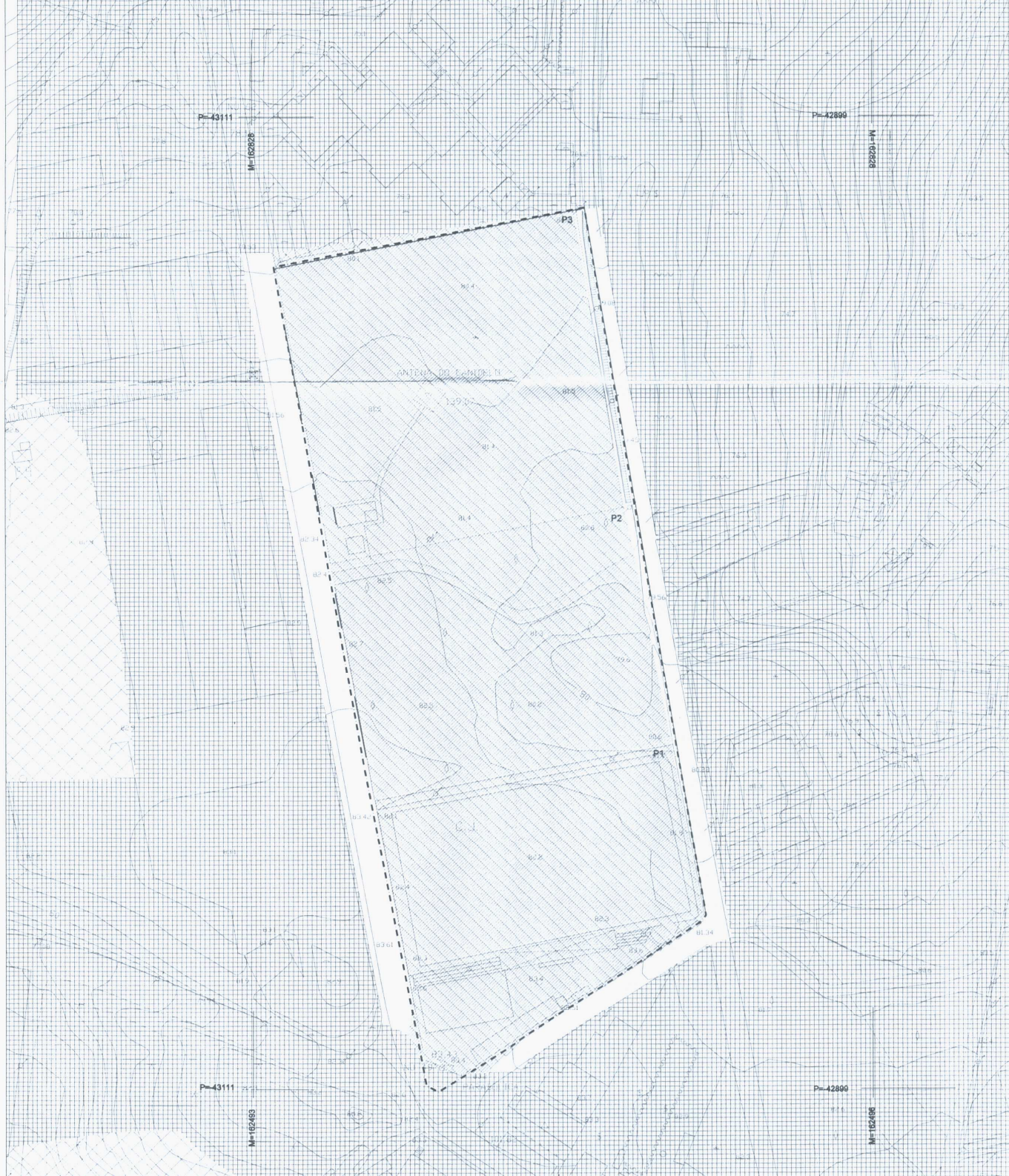


OBSERVAÇÕES:

MUNICÍPIO DE GAIA
Departamento Municipal de Desporto
Ampliação do Campo de Jogos de Canidelo



COORDENAÇÃO: António Martins, Arq.º



APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA 15/08
O DMAP: *[assinatura]*

Ordenamento do PDM em vigor

-  área urbana de edificabilidade intensiva
-  área urbana de transição
-  área urbana de equipamento
-  limite da área de intervenção

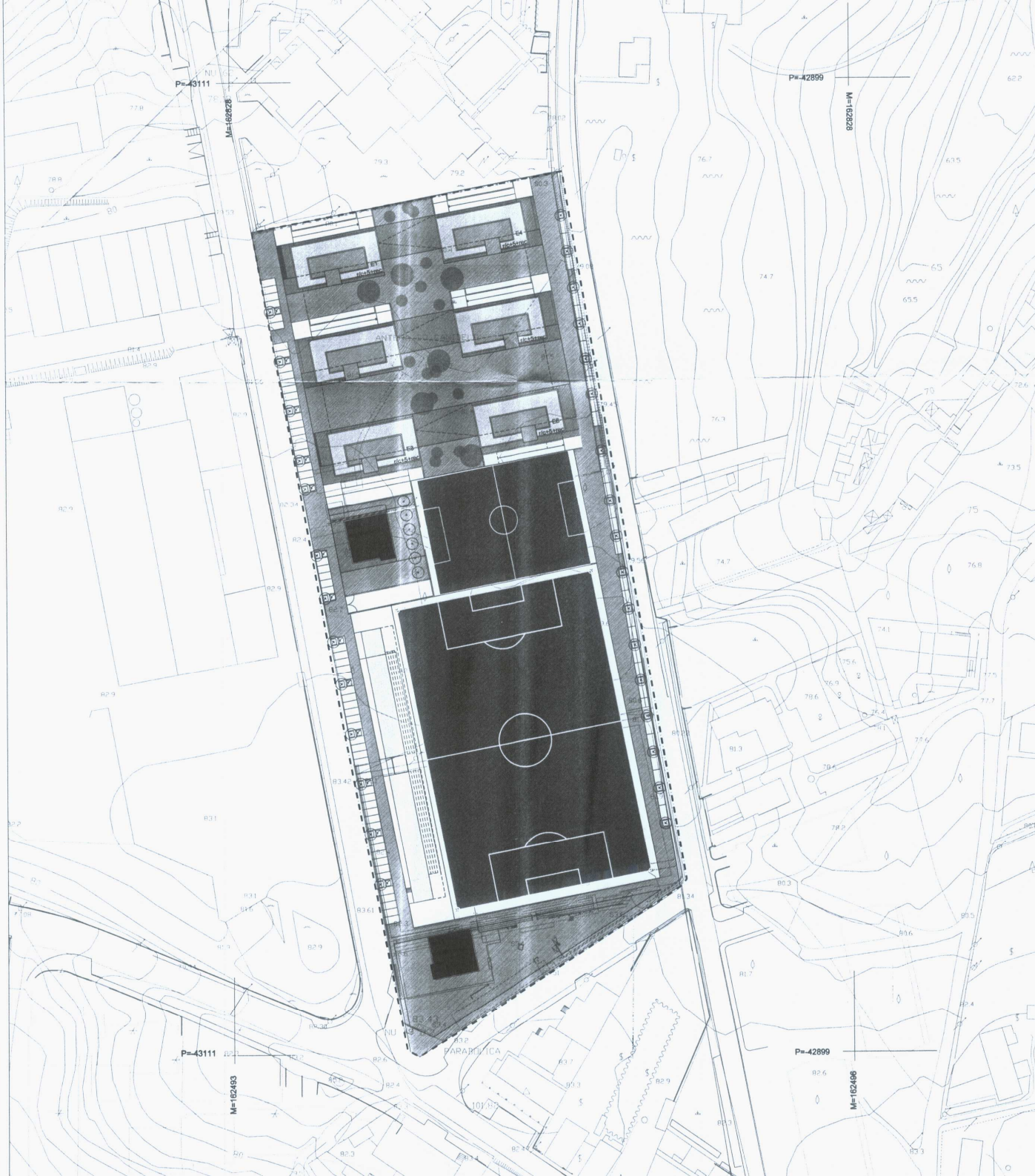


OBSERVAÇÕES:

MUNICÍPIO DE GAIA
Departamento Municipal de Desporto
Ampliação do Campo de Jogos de Canidelo

COORDENAÇÃO





APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 14/9/08
O DMAP

LEGENDA:

- Construções propostas
- Edifícios de habitação multifamiliar (r/c comercial)
- Equipamento
- Bancadas
- Arranjos exteriores
- Campo de futebol de onze
- Campo futebol de sete
- Espaços verdes
- Passeio
- Rua
- Estacionamento
- Caldeira/mobiliário urbano
- limite da área de intervenção

OBSERVAÇÕES:

MUNICÍPIO DE GAIA
Departamento Municipal de Desporto
Ampliação do Campo de Jogos de Canidelo

COORDENAÇÃO:





Propriedade	Área (m²)	Propriedade
P1	8372	Junta de Freguesia de Canidelo
P2	8416	Terceiro Outorgante
P3	10731	Quarto Outorgante
Total	27519	

Reparcelamento						
terrenos resultantes m²		Área de Cedências (m²)			lotes resultantes	
		equipamentos	espacios verdes	total	totais	áreas (m²)
P2 + P3	19147	9252	1906	11158	6	1094

Após o Reparcèlement (capacidade construtiva)												
Propriedade	Área do lote (m²)	Edifício	Área do lote em construção (m²)		Área do lote em construção (m²) após o reparcèlement	Área do lote em construção (m²) após o reparcèlement	Área do lote em construção (m²) após o reparcèlement	Área do lote em construção (m²) após o reparcèlement	Área do lote em construção (m²) após o reparcèlement	Área do lote em construção (m²) após o reparcèlement		
			Área do lote em construção (m²)	Área do lote em construção (m²)								
p2 + P0	lote 1	1.004	E1	455	2445	108	-	2553	805	50	18	-2+rc+5+rac
	lote 2	1.004	E2	455	2445	108	-	2553	805	50	18	-2+rc+5+rac
	lote 3	1.004	E3	455	2445	108	-	2553	805	50	18	-2+rc+5+rac
	lote 4	1.004	E4	455	2445	108	-	2553	805	50	18	-2+rc+5+rac
	lote 5	1.004	E5	455	2445	108	-	2553	805	50	18	-2+rc+5+rac
	lote 6	1.004	E6	455	2445	108	-	2553	805	50	18	-2+rc+5+rac
Total												

CAS (P2 + P3) 0,14
COS (P2 + P3) 0,80

REUNIAO EM REUNIAO
DE CANIDLO DE 1-1-2008
O DNI: [assinatura]

LEGENDA:

- Lotes resultantes (após o reparcèlement e cedências)
- limite dos lotes
- Lotes 1 e 2 (edifícios 1 e 2) - Quarto Outorgante
- Lotes 3 e 4 (edifícios 3 e 4) - terceiro Outorgante
- Lote 5 (edifício 5) - Terceiro e Quarto Outorgantes
Quarto Outorgante (80,2% do edifício)
Terceiro Outorgante (19,8% do edifício)
- Lote 6 - Domínio Privado Municipal - Habitação colectiva, comércio e serviços
- Parcela A - Domínio Privado Municipal - Equipamento
- Parcela B e C - Domínio Público Municipal - Equipamento desportivo
- Construções propostas
- Edifícios de habitação multifamiliar (r/c comercial ou de serviços)
- Equipamento
- Bancadas
- Campo de futebol de onze
- Campo futebol de sete
- Arranjos exteriores
- Espaços verdes
- Passeio
- Rua
- Estacionamento
- Caldeira/mobiliário urbano
- limite da área de intervenção

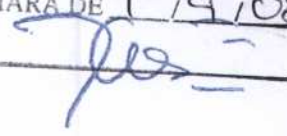
OBSERVAÇÕES:

MUNICÍPIO DE GAIA
Departamento Municipal de Desporto
Ampliação do Campo de Jogos de Canidelo





Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 1/9/08
O DMAF 

Anexo 7

Avaliação Patrimonial



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

Direcção Municipal de Administração e Finanças

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 19/08

O DMAF

Campo de Jogos de Canidelo - PDM Actual

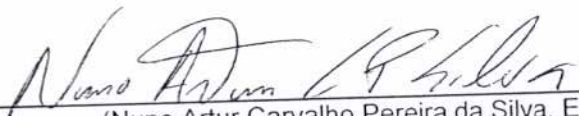
Terreno	Proprietário	Área	Equipamento	Valor/m2	Valor Total
P1	J. F. Canidelo	8.372,0 m2	8.372,0	40,00 €/m2	334.880,00 €
P2	proprietário A	10.731,0 m2	10.731,0 m2	40,00 €/m2	429.240,00 €
P3	proprietário B	8.416,0 m2	8.416,0 m2	40,00 €/m2	336.640,00 €

Zona de Equipamento

Valor do terreno infraestruturado

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

Vila Nova de Gaia, 19 de Junho de 2008



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



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



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

Direcção Municipal de Administração e Finanças

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 11/5/08

O DMAF

terrenos primitivos	área do terreno m ²	descrição (propriedades)	
P1	10731	Junta de Freguesia de Canidelo	T2 T1
P2	8416	Terceiro Outorgante	
P3	8372	Quarto Outorgante	
total	27519		

Reparcelamento

terrenos resultantes m ²		Área de Cedências m ²			lotes resultantes	
		equipamentos	espaços verdes	total	lotes	áreas m ²
T1+T2	19147	9252	1906	11158	6	1095

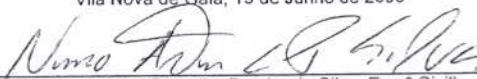
capacidade construtiva

designação	lotes	área do lote (m ²)	Edifícios	área de implant m ²	área bruta de construção (abc) m ²				abc- cave	lugares est.int.	n.º fogos estimados	n.º de pisos
					habitação	comércio	equipamento	total				
terrenos T1+T2 (A+B)	lote 1	1.094,50	E1	455	2445	108	-	2553	1094,5	50	18	-2+1/c+5+rec
	lote 2	1.094,50	E2	455	2445	108	-	2553	1094,5	50	18	-2+1/c+5+rec
	lote 3	1.094,50	E3	455	2445	108	-	2553	1094,5	50	18	-2+1/c+5+rec
	lote 4	1.094,50	E4	455	2445	108	-	2553	1094,5	50	18	-2+1/c+5+rec
	lote 5	1.094,50	E5	455	2445	108	-	2553	1094,5	50	18	-2+1/c+5+rec
	lote 6	1.094,50	E6	455	2445	108	-	2553	1094,5	50	18	-2+1/c+5+rec
subtotal	6	6.567,00	6	2730	14670	648		15318	6567	300	108	

CAS (T1+T2) 0,14

COS (T1+T2) 0,80

Vila Nova de Gaia, 19 de Junho de 2008


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


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



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

Direcção Municipal de Administração e Finanças

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 1/9/08
O DMAP

Plano de Jogos de Canidelo - Cedências Obrigatórias pela Portaria 1136

Proprietários P2 e P3 (Lote 1 + Lote 2 + Lote 3 + Lote 4 + Lote 5)

<u>Zonas verdes</u>		
Área de Habitação	12225 m2	
Área a ceder para zonas verdes	28 m2/120 m2	
Área a ceder para zonas verdes	2853 m2	
Área de Comércio	540 m2	
Área a ceder para zonas verdes	28 m2/100 m2	
Área a ceder para zonas verdes	151 m2	
Área total a ceder para zonas verdes	3004 m2	(A)
<u>Equipamento</u>		
Área de Habitação	12225 m2	
Área a ceder para equipamento	35 m2/120 m2	
Área a ceder para equipamento	3566 m2	
Área de Comércio	540 m2	
Área a ceder para equipamento	35 m2/100 m2	
Área a ceder para equipamento	189 m2	
Área total a ceder para equipamento	3755 m2	(B)
Cedências efectivas para zonas verdes	1906 m2	(C)
Cedências efectivas para equipamento	9252 m2	(D)
<u>Cadências para além da portaria</u>		
Zonas verdes	-1098 m2	(C) - (A)
Equipamento	5497 m2	(D) - (B)

Vila Nova de Gaia, 19 de Junho de 2008

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

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



MUNICÍPIO DE V. N. GAIA

Gaia Cidade D'ouro

Direcção Municipal de Administração e Finanças

Campo de Jogos de Canidelo - Após reparcelamento

Proprietário	Valor antes (A)	Depois Parcelamento		(B) / (A)
		Descrição	Valor depois	
P1 (JFC + CMG)	334.880,00 €	L6+ZV+Equip.	686.338,50 €	104,95%
P2+P3	765.880,00 €	L1+L2+L3+L4+L5	2.387.192,50 €	211,69%
	1.100.760,00 €		1.972.771,00 €	

Valor Lotes	AL	Abc, hab + com	Cc, acima solo	Abc, caves	Cc, caves	Cc	perc	Valor Solo	Valor Solo / abc
Lote 1	1.094,5 m2	2.553,0 m2	700,00 €/m2	1.094,5 m2	350,00 €/m2	2.170.175,00 €	22%	477.438,50 €	187,01 €
Lote 2	1.094,5 m2	2.553,0 m2	700,00 €/m2	1.094,5 m2	350,00 €/m2	2.170.175,00 €	22%	477.438,50 €	187,01 €
Lote 3	1.094,5 m2	2.553,0 m2	700,00 €/m2	1.094,5 m2	350,00 €/m2	2.170.175,00 €	22%	477.438,50 €	187,01 €
Lote 4	1.094,5 m2	2.553,0 m2	700,00 €/m2	1.094,5 m2	350,00 €/m2	2.170.175,00 €	22%	477.438,50 €	187,01 €
Lote 5	1.094,5 m2	2.553,0 m2	700,00 €/m2	1.094,5 m2	350,00 €/m2	2.170.175,00 €	22%	477.438,50 €	187,01 €
Lote 6	1.094,5 m2	2.553,0 m2	700,00 €/m2	1.094,5 m2	350,00 €/m2	2.170.175,00 €	22%	477.438,50 €	187,01 €
								2.864.631,00 €	

Valor das zonas verdes para aquém da portaria

Área	-1.098,0 m2
Valor/m2	10,00 €/m2
Valor	-10.980,00 €

Valor das zonas de equipamento para além da portaria

Área	5.497,0 m2
cos	0,5 m2/m2
Abc	2.748,5 m2
Cc/m2	400,00 €/m2
Cc	1.099.400,00 €
perc	20%
Valor Solo:	219.880,00 €
Valor/m2	40,00 €/m2

Valor do Saldo de Área de Cedências a mais

ZV+Equip.	208.900,00 €
-----------	--------------

Vila Nova de Gaia, 19 de Junho de 2008

Nuno Artur CP Silva

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

João Pedro Machado Lopes Carneiro

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



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 1/9/08
O DMAF 

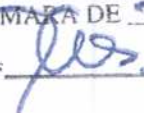
Anexo 8

Estimativa dos Custos das Infraestruturas de Urbanização

estimativa dos custos das infraestruturas de urbanização

PROTOCOLO - AMPLIAÇÃO CAMPO DE JOGOS DE CANIDELLO

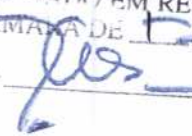
	Preço Unitário	Unidade	Medições	Valor
Faixa de Rodagem	28,00 €	m2	6.020,00	168.560,00 €
Baixas de Estacionamento	25,00 €	m2	1.530,00	38.250,00 €
Passeios	21,00 €	m2	2.055,00	43.155,00 €
Lancil de 0.20 c/ fundação	35,00 €	m	770,00	26.950,00 €
Lancil 0.14 c/ fundação	30,00 €	m	370,00	11.100,00 €
Levantamento do pav. Existente	2,00 €	m2	6.020,00	12.040,00 €
Infra-estruturas eléctricas e Iluminação	300,00 €	m	700,00	210.000,00 €
Portugal Telecom	40,00 €	m	700,00	28.000,00 €
SLAT	35,00 €	m	40,00	1.400,00 €
Zonas Verdes+árvores	120,00 €	unid	30,00	3.600,00 €
Sinalização Vertical e Horizontal	2,00 €	m	700,00	1.400,00 €
Total				544.455,00 €

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 12/9/08
O DMAF 

Maio de 2007



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 15/9/08
O DMAP: 

Anexo 9

Estimativa do Custo das taxas e Licenças do Loteamento

LOTEAMENTOS E OPERAÇÕES URBANÍSTICAS
DE IMPACTO EQUIVALENTE A LOTEAMENTO

Processo:

Requerimento:

Requerente: campo de jogos - canidelo

Localização: Canidelo

Total da Área objecto da operação urbanística: 19.147,0 m²

Tipo de operação: loteamento

Prazo fixado para execução das obras (meses):

Tipo de ocupação	Tipologias	Fogos/Un.Ocup.	Áreas	Nº de Lotes
Habitação em moradias unifamiliares	a.c.<120 m ² a.c.≥ 120 m ² e ≤200 m ² a.c.> 200 m ² e 300 m ³ a.c.>300 m ²			
Habitação colectiva	T0 e T1 T2 e T3 T4,T5 e T6 >T6 Total			
Sem Discriminação Área Média por fogo			15.318,0 m ²	6
Comércio	a.c.com. Para establ.< 1000m ² a.c.com. Para establ.de 1000m ² a 2500 m ² a.c.com. para establ.> 2500m ²			1,00
Serviços	a.c.serv. =< 500 m ² a.c.serv > 500 m ²			
Indústria e/ou armazéns	Noutras Áreas Urbanas			
Total			15.318,0 m ²	6

É exigível cedência para Equipamentos de Utilização Colectiva até ao limite de 2872,05m²

	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos de Utilização colectiva	Estacionamento de ligeiros		Estac. pesados
			Total (incl. Públ.)	Públicos	
A Prever de acordo c/ Portaria	3.574,2 m ²	4.467,8 m ²			
Exigível, de acordo com PDM		2.872,1 m ²			
Previstos no âmbito da Op.Urb.	1.906,0 m ²	9.252,0 m ²			
Cedidos no âmbito da Op.Urb.	1.906,0 m ²	9.252,0 m ²			
A sujeitar a T.Compensação	1.668,2 m ²				
EM.FALTA	1.668,2 m ²	NA			

Taxa de Compensação a pagar (se aplicável):	63.390,02 €
TMU a pagar (se aplicável):	94.115,71 €

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

O Técnico

EMIÇÃO DE ALVARÁS DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO

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

SECÇÃO III - SUBSECÇÃO I

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

QUADRO VII

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

	Euros	Quantidade	Total
1. Emissão de alvará de licença ou autorização	415,00 €	1	415,00 €
Emissão de aditamento ao alvará de licença ou autorização	155,00 €	0	0,00 €
2. Acresce ao valor referido no número anterior:			
2.1 Por lote	11,00 €	5	66,00 €
2.2 Por fogo ou unidade de ocupação	5,50 €	0	0,00 €
2.3 Por cada mês do prazo fixado para execução das obras	16,00 €	0	0,00 €
3. Acresce ao valor referido no número anterior:			
3.1 Para habitação, por metro quadrado de área bruta de construção	1,10 €	15.318,00	16.849,80 €
3.2 Para comércio e ou serviços, por metro quadrado de área bruta de construção	1,60 €	0,00	0,00 €
3.3 Para indústria e armazém, por metro quadrado de área bruta de construção	1,60 €	0,00	0,00 €
4 Nos loteamentos destinados a emparcelamento de prédios, tendo em vista a criação de um único lote, os valores a aplicar serão 50%		TOTAL	17.330,80 €

QUADRO VIII

Licença ou autorização de obras de urbanização

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

Processo: 0 Requerente: campo de jogos - canidelo

TAXA DE EMISSÃO DO ALVARA: 17.330,80 €

IMPOSTO DE SELO: 3,00 €

O Técnico

20-12-2007

0

TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

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

Artigo 34º

Formula de cálculo

1 - A TMU é fixada para cada unidade territorial em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = S \times C \times I \times Y \times W$$

em que:

TMU (€) - é o valor, em euros, da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas;

S (m²) - Área bruta de construção: é o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimento de recolha de lixo, etc.), galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação e incluindo terraços visitáveis, varandas e alpendres;

C (€/m²) - valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do município, decorrente da aplicação de fórmula de cálculo prevista em legislação em vigor, com as respectivas actualizações anuais, a partir dos índices de custos de mão-de-obra e dos materiais;

I - coeficiente que depende do tipo de operação sobre a qual incide a TMU;

Y - é um factor dependente da localização por zonas do concelho, definidas no artigo 3º;

W - é um factor que depende do tipo de utilização das áreas construídas ou a construir;

2 - O coeficiente e factores previstos no número anterior terão os seguintes valores:

I:	I	0,025	Quando se trate de operações de loteamento
		0,045	Quando se trate de operações de construção, ampliação ou alteração de uso localizados fora de loteamentos
Y:	Zona		Valor de Y
	Zona I	área do concelho abrangida pela cidade (delimitação conforme deliberações tomadas pela Câmara e Assembleia Municipais realizadas em 22 de Junho e 24 de Outubro de 1988 e que integra as seguintes freguesias: Mafamude, Santa Marinha, Afurada, Canidelo, Gulpilhares, Madalena, Oliveira do Douro, Valadares, Vilar de Andorinho e Vilar do Paraíso, todas na sua total extensão), pelo POOC e pela área de intervenção do programa POLIS;	1,0
W:	Zona II	restante área do concelho	0,8
	Utilização		Valor de W
	Edifícios de habitação unifamiliar com área bruta menor ou igual a 200m²		0,5
	Armazéns ou indústrias localizados em áreas de armazenagem ou industriais de acordo com os PMOT's em vigor		0,6
	Restantes casos		0,65

Cálculo do valor do Custo de Construção C

$$C = 1,14 \times [\text{Custo base} + (7,5\% \times \text{Custo base})]; C = 1,14 \times [€329,1 + (7,5\% \times €329,1)] = €403,31$$

Processo	Requerente	campo de jogos - canidelo
TMU = S x C x I x Y x W		
S: 0,00	C: 378,10 €	I: 0,025
S: 0,00	C: 386,40 €	I: 0,025
S: 15.318,00	C: 378,10 €	I: 0,025
		Y: 1,0
		W: 0,50
		W: 0,60
		W: 0,65
$TMU = (0 \times 378,1 \times 0,025 \times 1 \times 0,5) + (0 \times 386,4 \times 0,025 \times 1 \times 0,6) + (15318 \times 378,1 \times 0,025 \times 1 \times 0,65) =$ $= (0) + (0) + (169408,27215) =$		
TMU = 94.115,71 €		

O Técnico

TAXA DE COMPENSAÇÃO

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

Artigo 42º

Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos

1- O valor, em numerário, da compensação a pagar ao município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C (\text{€}) = \frac{K1 \times K2 \times Al (\text{m}^2) \times C (\text{€/m}^2)}{20}$$

em que:

K1 - é um factor variável em função da localização, consoante a zona em que se insere, nos termos do artigo 3º:

Zona	Valor de K1
área do concelho abrangida pela cidade (delimitação conforme deliberações tomadas pela Câmara e Assembleia Municipais realizadas em 22 de Junho e 24 de Outubro de 1988 e que integra as seguintes freguesias: Mafamude, Santa Marinha, Afurada, Canidelo, Gulpilhares, Madalena, Oliveira do Douro, Valadares, Vilar de Andorinho e Vilar do Paraíso, todas na sua total extensão), pelo POOC e pela área de intervenção do programa POLIS;	1,5
Zona II restante área do concelho	1

K2 - é um factor variável em função do índice de utilização (lu), previsto, de acordo com o definido na planta de síntese do respectivo loteamento e que será determinado segundo a seguinte fórmula:

$$K2 = 1,5 \times lu$$

(lu - índice de utilização (m²/m²) corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área abrangida pela operação urbanística)

Al (m²) - corresponde ao somatório de Alv (m²) + Ale (m²), em que cada um destes componentes corresponde ao valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas, respectivamente para espaços verdes e de utilização colectiva, bem como para a instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros definidos em PMOT's ou, em caso de omissão, pela Portaria 1136/2001, de 25 de Setembro;

C (€/m²) - valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do município, decorrente da aplicação de fórmula de cálculo prevista em legislação em vigor, com as respectivas actualizações anuais, a partir dos índices de custos de mão-de-obra e dos materiais;

Cálculo do valor do Custo de Construção C

$$C = 1,14 \times [\text{Custo base} + (7,5\% \times \text{Custo base})]; C = 378,1$$

Processo: 0 Requerente campo de jogos - canidelo

$$C (\text{€}) = \frac{K1 \times K2 \times Al (\text{m}^2) \times C (\text{€/m}^2)}{20}$$

K1: 1,5 K2: 1,34 lu: 0,8000 a.b.c.: 15.318,00 a.t.lot.: 19.147,00

Alv (m²): 1.668,20 Ale (m²): 0,00 Al (m²): 1.668,20

$$C (\text{€}) = \frac{1,5 (K1) \times 1,34 (K2) \times 1668,2 \text{ m}^2 \times 378,1 \text{ €}}{20}$$

Taxa de Compensação: 63.390,02 €

O Técnico

PLANTAS:

- 1 - Planta de enquadramento
- 2 - Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Qualificação do Solo e legenda
- 3 - Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Mobilidade e Transportes e legenda
- 4 - Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Salvaguardas e legenda
- 5 - Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Execução do Plano e legenda
- 6 - Planta de Condicionantes do PDM e legenda

- 7 - Planta Cadastral
- 8 - Planta da Solução Urbanística
- 9 - Planta de Cedências
- 10 - Planta de Reparcelamento



APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20.02.2017



Limite da Unidade de Execução



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

Unidade de Execução do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente

Localização

Freguesia de Canidelo

Título do desenho

Planta de Enquadramento

Equipa

Divisão de Projetos Estruturantes



1

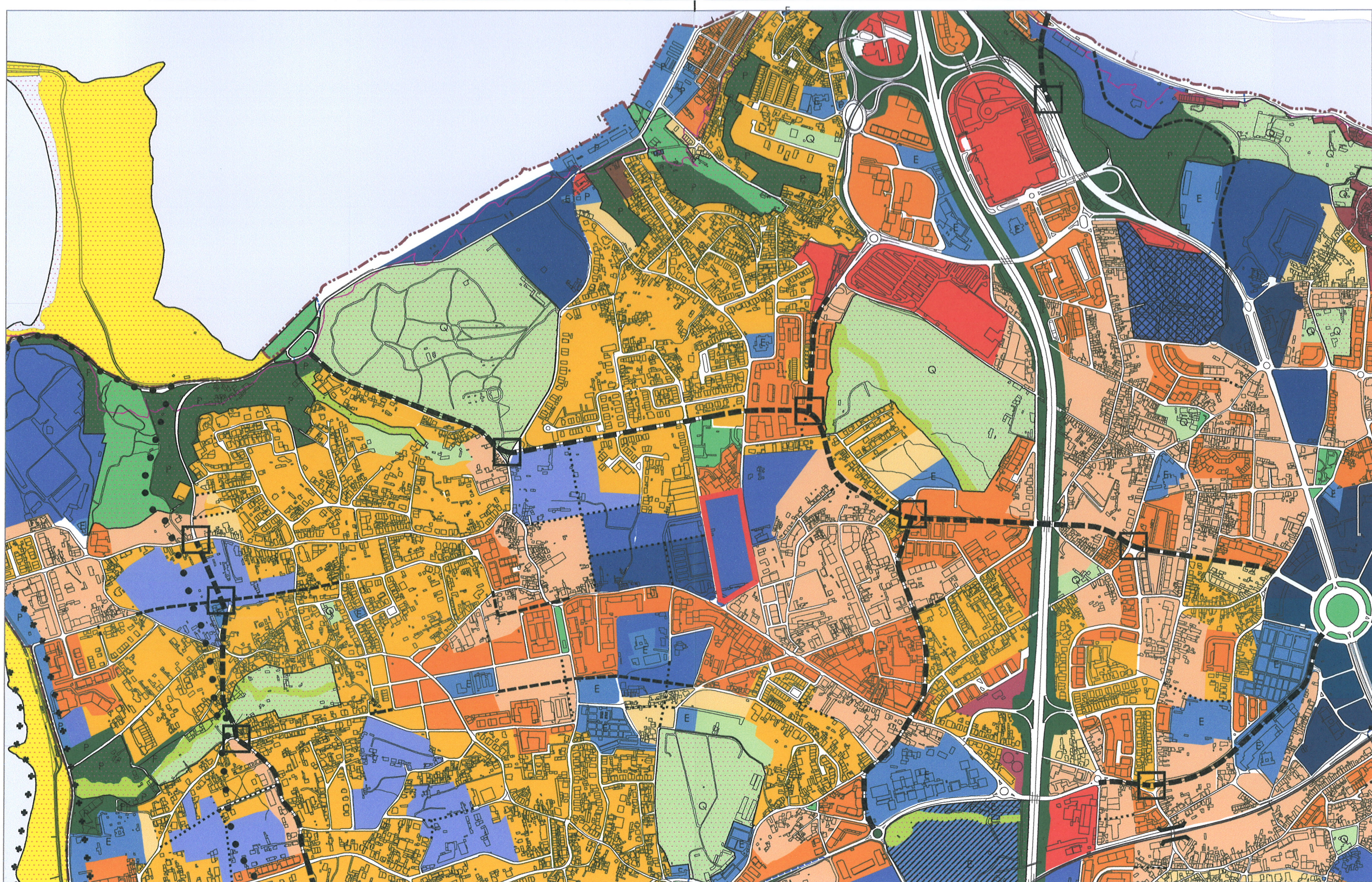
Data

fevereiro 2017

Escala

1/ 10 000

código - PA.30



APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20.02.2017



Limite da Unidade de Execução



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

Unidade de Execução do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente

Localização

Freguesia de Canidelo

Título do desenho

Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo

Equipa

Divisão de Projetos Estruturantes



2

Data

fevereiro 2017

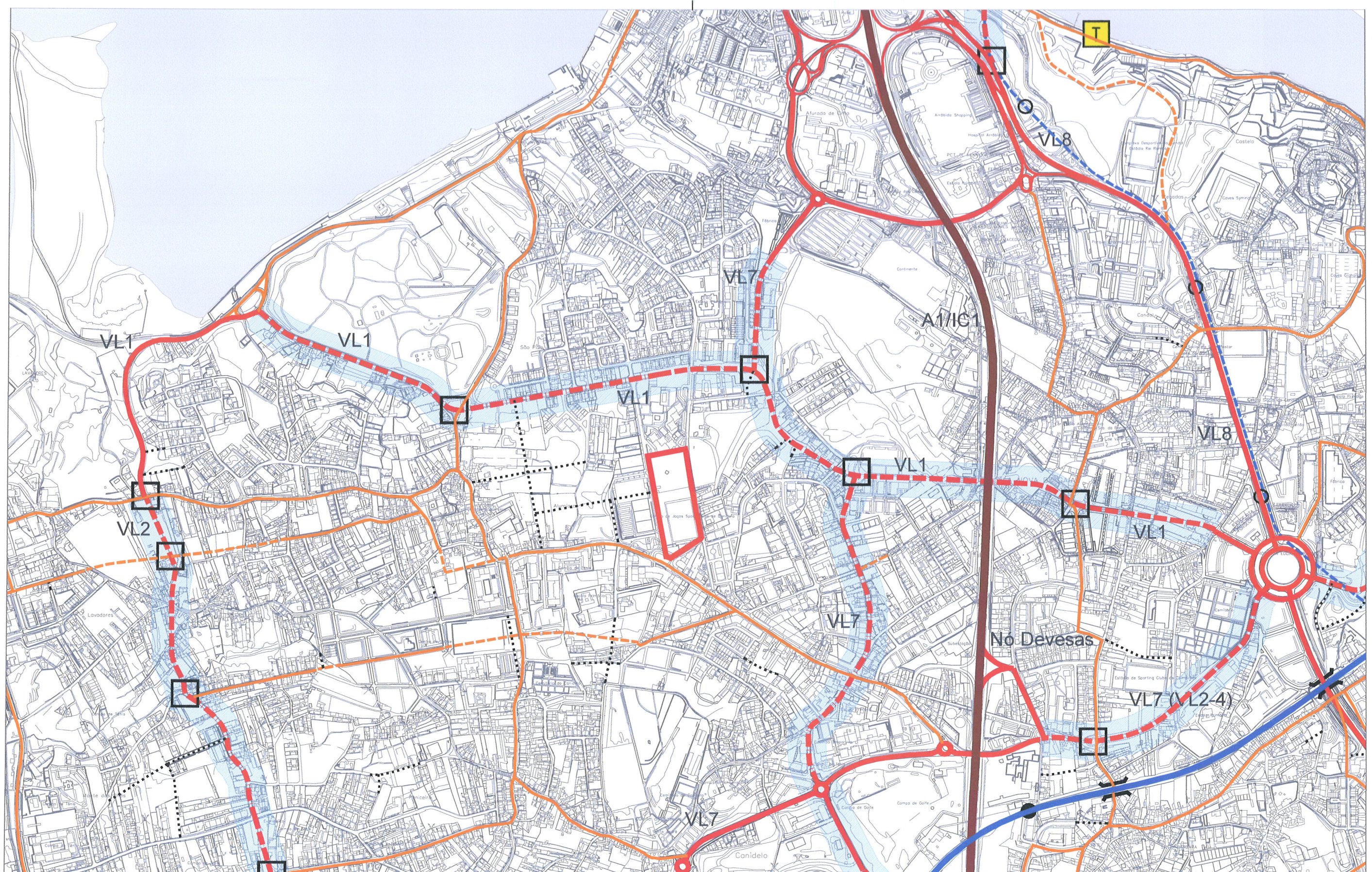
Escala

1/ 10 000

código - PA.30

	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 Lagraçouro
CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO	
	Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
	Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
	Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
	Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstos
	Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais
	Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal
	Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
	Áreas Naturais - Áreas Costeiras
	Áreas Naturais - Áreas Ribeirinhas
INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS	
	Eixos de Alta Capacidade
	Eixos Concelhios Estruturantes
	Eixos Concelhios Estruturantes - reperfilamento
	Eixos Concelhios Complementares
	Eixos Concelhios Complementares - reperfilamento
	Ruas de Provimento Local
	Ruas de Provimento Local - reperfilamento
	Túneis
	Passagem Rodoviária Desnívelada Existente
	Passagem Rodoviária Desnívelada 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. 1 - IGP, 2008)

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2012



APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017

[Signature]



Limite da Unidade de Execução



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

Unidade de Execução do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente

Localização

Freguesia de Canidelo

Título do desenho

Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes

Equipa

Divisão de Projetos Estruturantes



3

Data

fevereiro 2017

Escala

1/ 10 000

código - PA30

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

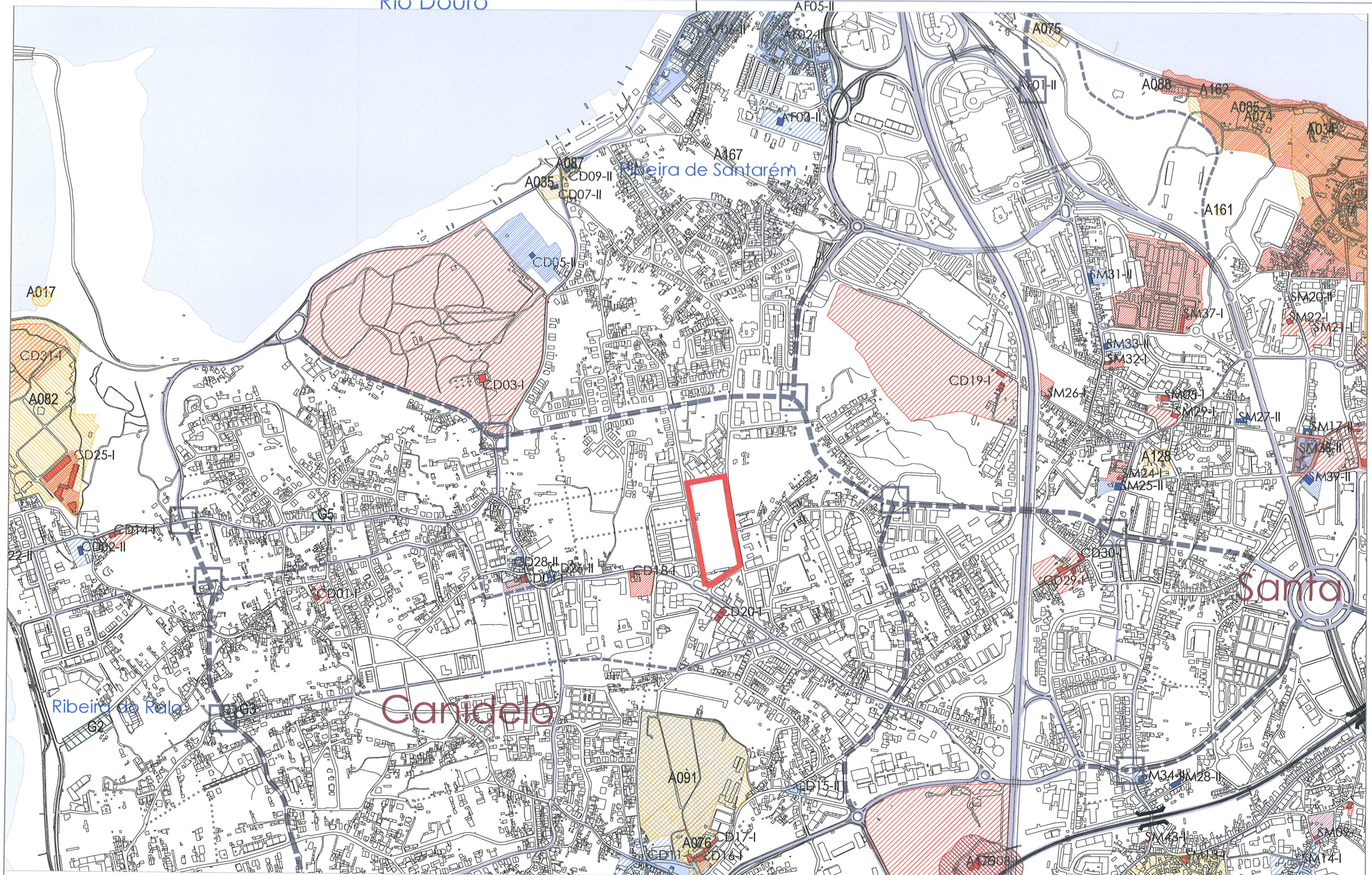
	existentes	previstas
infraestruturas de apoio		

 Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

 Cartografia concelhos vizinhos

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017





APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017



Limite da Unidade de Execução



Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

Unidade de Execução do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente

Localização

Freguesia de Canidelo

Título do desenho

Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas

Equipa

Divisão de Projetos Estruturantes

4

Data

fevereiro 2017

Escala

1/ 10 000

código - PA.30

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

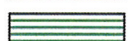
 espaço público

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017

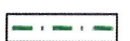


Planos em Vigor

 P.U. da área envolvente à Quinta da Boeira

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

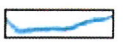
 P.P. do Novo Centro Cívico

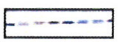
 Limite da Barreira de Protecção do POOC

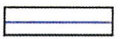
 Limite da Zona de Risco do POOC

 Zona Reservada do POA de Crestuma-Lever

 Áreas de Interesse Ambiental do POA de Crestuma-Lever

 Linhas de Água a Céu Aberto

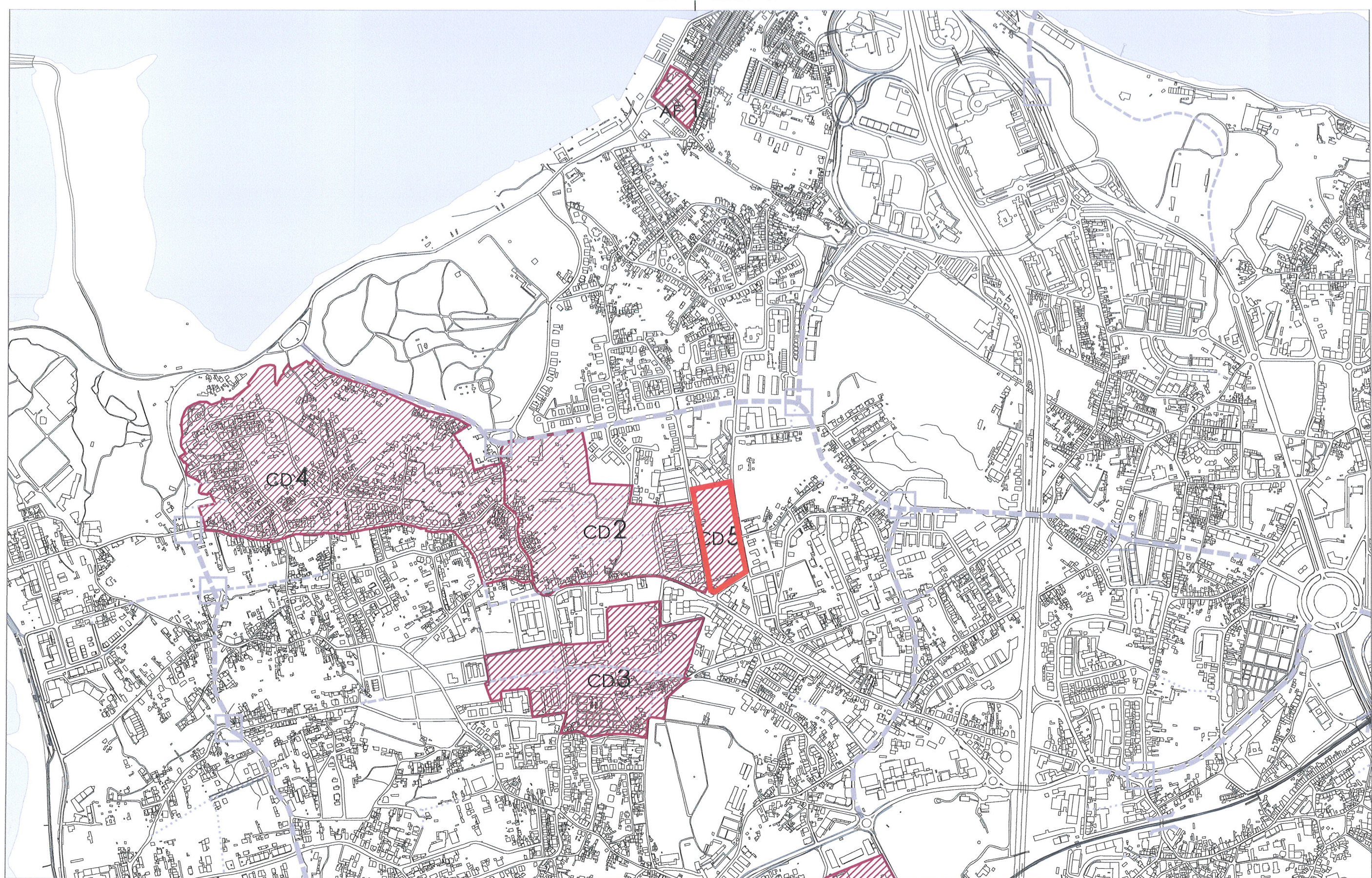
 Linhas de Água entubadas

 Limite do Concelho

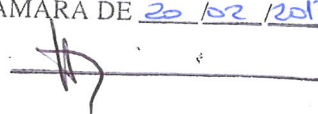
(fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2008.1 - IGP 2008)

 Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)

 Cartografia concelhos vizinhos



APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017



Limite da Unidade de Execução



Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

Unidade de Execução do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente

Localização

Freguesia de Canidelo

Título do desenho

Planta de Ordenamento - Carta de Execução de Plano

Equipa

Divisão de Projetos Estruturantes

1

5

Data

fevereiro 2017

Escala

1/ 10 000

código - PA.30

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

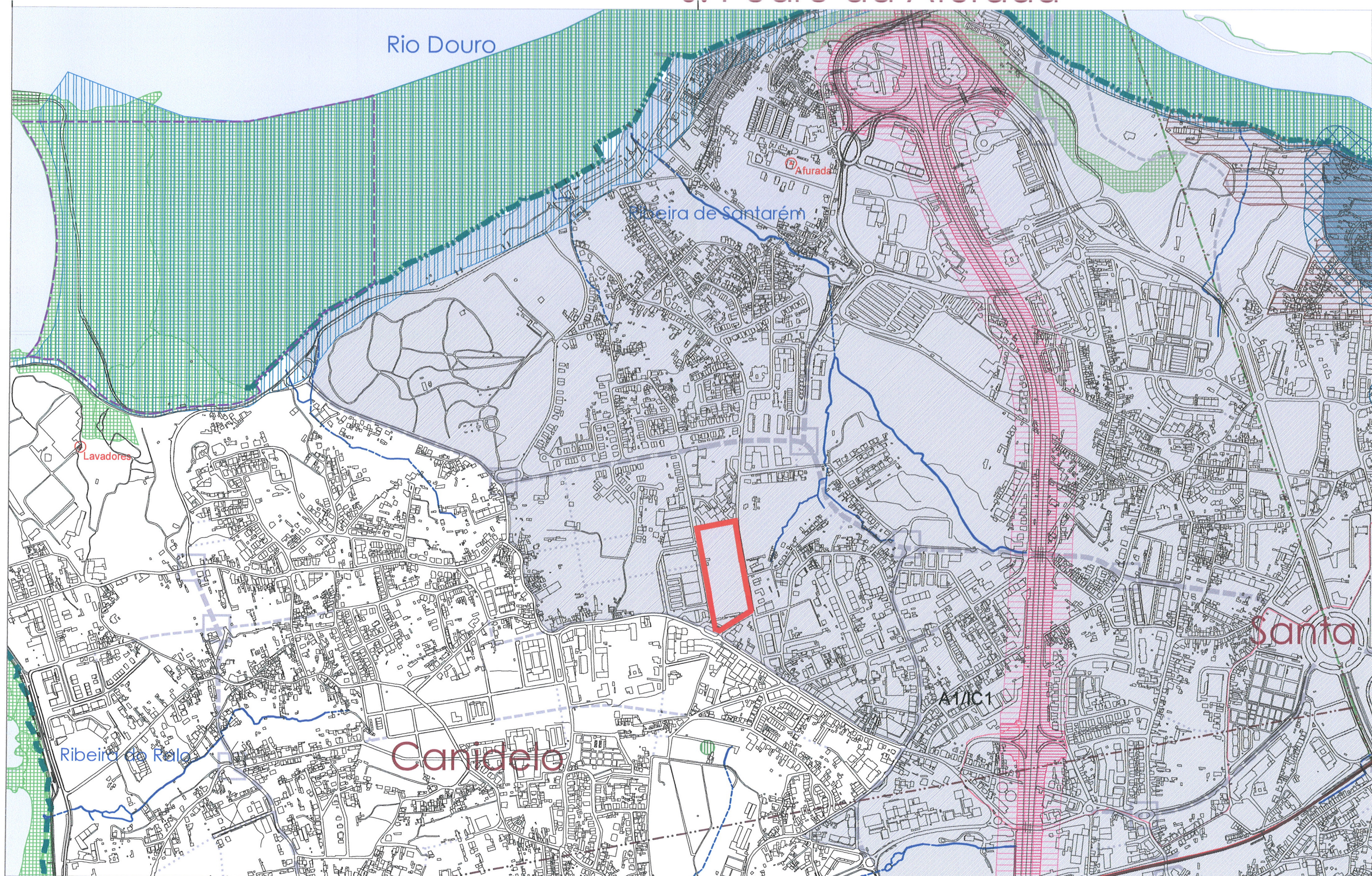
AF1 - Centro Cívico de S. Pedro da Afurada
AR1 - Mira
AR2 - Área norte à Escola Arquitecto Oliveira Ferreira
AR3 - Área envolvente à Escola Arquitecto Oliveira Ferreira
AR4 - Núcleo Antigo da Aguda
AR5 - Centro Cívico de Arcozelo
AR6 - Área de expansão da "Quinta da Costeira"
AV1 - Quinta da Paço
AV2 - 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: Municípi SA: 2001)
 Cartografia concelhos vizinhos

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 30/02/2017

[Handwritten signature]



Limite da Unidade de Execução



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

Unidade de Execução do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente

Localização

Freguesia de Canidelo

Título do desenho

Planta de Condicionantes

Equipa

Divisão de Projetos Estruturantes



6

Data

fevereiro 2017

Escala

1/ 10 000

código - PA.30

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017

Recursos Naturais

Recursos Hídricos

	Linha da Máxima Preia-Mar de Águas Vivas Equinociais	Domínio Marítimo Lei nº 54/ 2005, de 15 de Novembro, alterado pelo Declaração Rectificação nº 4/2006, de 16 de Janeiro
	Margem das Águas Navegáveis do Rio Douro	
	Margem das Águas Navegáveis do Rio Douro	
	Leito e Margem dos Cursos de Água a Céu Aberto	Domínio Fluvial Lei nº 54/ 2005, de 15 de Novembro, alterado pelo Declaração Rectificação nº 4/2006, de 16 de Janeiro
	Linhas de Água Entubadas	
	Zona de Protecção da Albufeira	Albufeira de Crestuma-Lever - Decreto Regulamentar nº 2/88, de 20 de Janeiro, alterado pelos Decretos Regulamentares nº 37/ 91, de 23 de Julho e 33/ 92, de 02 de Dezembro
	Zona Reservada da Albufeira	

Recursos Geológicos

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

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

Recursos Agrícolas e Florestais

	RAN	Reserva Agrícola Nacional Decreto - Lei nº 150/ 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
	Povoaamento de Sobreiros	Decreto - Lei nº 169/ 2001, de 25 de Maio, alterado pelo Decreto - Lei nº 155/ 2004, de 30 de Junho
	Arvoredo Classificado	Árvores de Interesse Público - Arvoredo da Quinta de Santo Inácio - Aviso nº 8324/2006, de 31 de Julho

Recursos Ecológicos

	REN	Reserva Ecológica Nacional Decreto - Lei nº 93/ 90, de 19 de Março, foi republicado pelo Decreto - Lei nº 180/2006, de 06 de Setembro
	Limite da Reserva Natural Local do Estuário do Douro	Áreas Protegidas Regulamento nº 82/2009 de 12 de Fevereiro

Património Cultural

	Imóvel Classificado ou Em Vias de Classificação	Imóveis Classificados (MN, IIP) e em Vias de Classificação (IVC) Decreto - Lei nº 107/2001, de 08 de Setembro
	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, Refeitório, Cozinha, Torre e Capela (IIP) - ZEP	
2	Túmulo de D. Rodrigo Sanches (MN) e Mosteiro de Grijó (Conjunto formado pela Igreja, Sacristia, Claustro e Cerca, com Chafariz) (IIP)	
3	Ponte D. Maria Pia (MN)	
4	Pedreira nº 29/82, de 26 de Fevereiro	
5	Pedreira nº 29/82, de 26 de Fevereiro	
6	Tróço Existente do Aqueduto da Serra do Pilar - Lugar de Sardoão (Aqueduto do Sardoão) (IIP)	
7	Decreto nº 35/87, de 20 de Agosto de 1946	
8	Aqueduto que Abastecia o Mosteiro de Grijó (Aqueduto das Amoreiras/ Aqueduto Muracezes) (IIP)	
9	Decreto nº 735/74, de 21 de Dezembro	
10	Paco do Campo Belo, incluindo a Capela e todo o seu conjunto circundante, nomeadamente os Jardins (IIP)	
11	Decreto nº 29/77, de 29 de Setembro	
12	Casa do Fogo (IIP)	
13	Ponte de D. Luís (IIP)	
14	Decreto nº 29/82, de 26 de Fevereiro	
15	Casa e Jardins da Família Barbot (IIP)	
16	Decreto nº 29/82, de 26 de Fevereiro	
17	Área do Castelo de Gata (IIP)	
18	Castro da Senhora da Saúde ou Monte Murado (IIP)	
19	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
20	Igreja Matriz de Santa Maria (IIP)	
21	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
22	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
23	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
24	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
25	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
26	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
27	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
28	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
29	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
30	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
31	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
32	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
33	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
34	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
35	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
36	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
37	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
38	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
39	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
40	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
41	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
42	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
43	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
44	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
45	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
46	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
47	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
48	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
49	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
50	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
51	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
52	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
53	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
54	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
55	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
56	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
57	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
58	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
59	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
60	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
61	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
62	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
63	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
64	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
65	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
66	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
67	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
68	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
69	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
70	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
71	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
72	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
73	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
74	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
75	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
76	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
77	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
78	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
79	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
80	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
81	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
82	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
83	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
84	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
85	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
86	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
87	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
88	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
89	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
90	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
91	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
92	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
93	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
94	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
95	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
96	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
97	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
98	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
99	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	
100	Decreto nº 26-A/92, de 01 de Junho	

Infraestruturas

Abastecimento de Água

	Limite da Área de Serviço da ADP	Área de Protecção da Conduta de Lagoa - Jovim Decreto nº 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 Decreto nº 247/ 2003, de 07 de Janeiro, Despacho nº 257/ 2003, de 08 de Janeiro
--	-------------------------	--

Linhas Eléctricas

	Linha de Alta Tensão	Linhas de Alta e de Muito Alta Tensão Decreto - Lei nº 43/ 335, de 19 de Novembro de 1960; Decreto Regulamentar nº 1/92, de 18 de Fevereiro
	Linha de Muito Alta Tensão	

Gasoduto

	Gasoduto	
	Área de Protecção ao Gasoduto dos 2 m.	1º Escalão Decreto - Lei nº 8/2000, de 08 de Fevereiro Decreto - Lei nº 11/1994, de 13 de Janeiro alterado pelo Decreto - Lei nº 23/ 2003, de 04 de Fevereiro Informação de TRANSA, a ser dada ao serviço de legislação a sair em breve
	Área de Protecção ao Gasoduto dos 5 m.	
	Área de Protecção ao Gasoduto dos 10 m.	
	Gasoduto	
	Área de Protecção ao Gasoduto dos 1 m.	2º Escalão Decreto - Lei nº 8/2000, de 08 de Fevereiro Decreto - Lei nº 11/1994, de 13 de Janeiro alterado pelo Decreto - Lei nº 23/ 2003, de 04 de Fevereiro Informação de TRANSA, a ser dada ao serviço de legislação a sair em breve
	Área de Protecção ao Gasoduto dos 2 m.	
	Área de Protecção ao Gasoduto dos 2.5 m.	

Oleoduto

	Oleoduto Ovar/Leixões	Matéria classificada "NATO Restricted" 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	A 1/IC 1 - N.º de Coimbra (IC 23) / Ponte da Arrábida (Norte) A 1/IC 2 - N.º de S.º Ovídeo (IC 2) / Coimbra (IC 1) Decreto - Lei nº 392-A/ 2007, de 27 de Dezembro
	70 m do limite da plataforma e nunca a menos de 50 m da zona - Inst. Industrial	
	35 m ao eixo e nunca a menos de 15 m da zona - Edifícios	
	70 m do limite da plataforma e nunca a menos de 50 m da zona - Inst. Industrial	
	50 m ao eixo e nunca a menos de 20 m da zona - Edifícios	
	70 m do limite da plataforma e nunca a menos de 50 m da zona - Inst. Industrial	
	40 m do limite da plataforma e nunca a menos de 20 m da zona - Edifícios	
	70 m do limite da plataforma e nunca a menos de 50 m da zona - Inst. Industrial	
	20 m ao eixo nunca a menos de 5 m da zona - Inst. Industrial	
	200 m para cada lado do eixo da estrada, bem como o solo situado num círculo de 1300 m de diâmetro centrado em cada nó de ligação	

escala 1:10.000



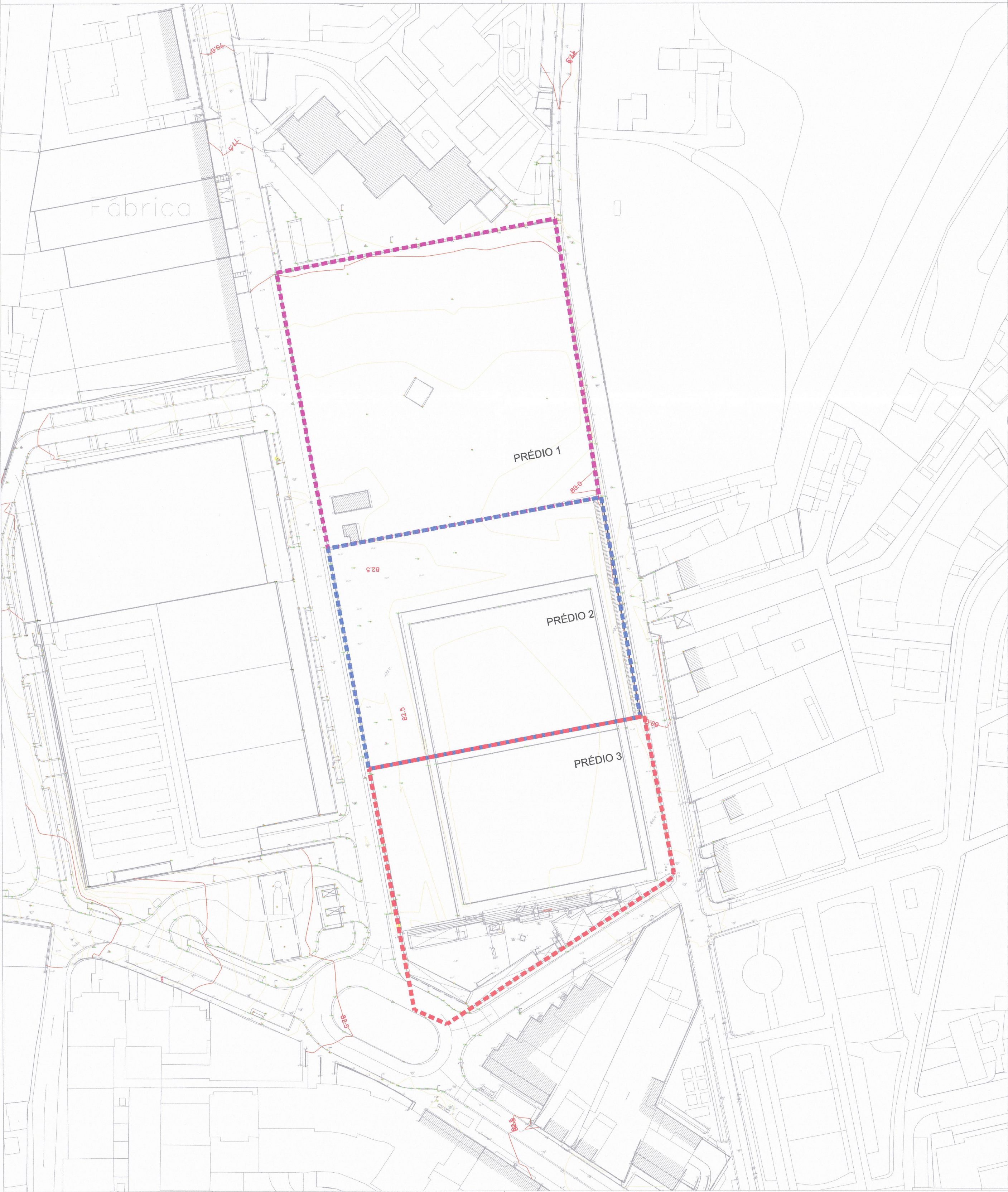
Plano Director Municipal

Legenda da Planta de Condicionantes

<

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017

escala 1:10.000



APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017

[Handwritten signature]

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS					
Proprietário	Identificação dos prédios (em planta)	Identificação dos prédios			Área registada
		Inscrição matricial	Descrição predial (antigo)	Descrição predial (novo)	
José Luís de Oliveira Marques Gomes	Prédio 1	Urbano 1828 Rústico 216	n.º 53377 folha livro B-137	6256/20101116	10.785 m2
Eugénio António Marques Gomes Bazenga	Prédio 2	Rústico 215	n.º 53419, folha livro B-317 a 174	6283/20101118	8.300 m2
Junta de Freguesia de Canidelo	Prédio 3	Urbano 1829	n.º 53389 livro B-137, folha 158	4070/20071221	8.695 m2
TOTAL					27.780 m2

- Prédio 1 - José Luís Oliveira Marques Gomes - 10.785 m2
- Prédio 2 - Eugénio António Marques Gomes Bazenga - 8.300 m2
- Prédio 3 - Junta de Freguesia de Canidelo - 8.695 m2



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

Unidade de Execução do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente

Localização

Freguesia de Canidelo

Título do desenho

Planta Cadastral

Equipa

Divisão de Projetos Estruturantes



7

Data

fevereiro 2017

Escala

1/ 10 000

código - PA.30



Lotes resultantes / Edificabilidade dos lotes					
Proprietário	Área dos prédios originais	Designação dos lotes resultantes	Área dos lotes resultantes	usos previstos	edificabilidade dos lotes
José Luís de Oliveira Marques Gomes (prédio 1)	10.785 m2	Lote 1	8.871 m2	habitação / comércio/ serviços	15.268 m2 (*)
Eugénio António Marques Gomes Bazenga (prédio 2)	8.300 m2				
subtotal (prédio 1 + prédio 2)	19.085 m2				
Junta de Freguesia de Canidelo (prédio 3)	8.695 m2	Lote 2	15.757 m2	equipamento	6.956 m2 (**)
Total	27.780 m2		24.628 m2		22.224 m2

(*) - A edificabilidade máxima do lote 1 foi obtida concentrando nesse lote a capacidade construtiva afeta aos prédios 1 e 2 originais, pertencentes aos proprietários (com as áreas de 10.785 m2 + 8.300 m2 = 19.085 m2), resultante do produto destas áreas pelo índice de construção bruto de 0.8 do PDM

(**) - A edificabilidade máxima do lote 2 é o resultado do produto da área do prédio original (8.695 m2) pelo índice de construção bruto de 0.8 do PDM.

Nota: De acordo com o artigo 5.º do regulamento do PDM, o índice de construção bruto é a "razão entre a área bruta de construção, com exclusão da afeta a equipamentos a localizar em áreas de cedência efectiva ao domínio municipal, e a área total do terreno a que se reporta a operação urbanística"

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017

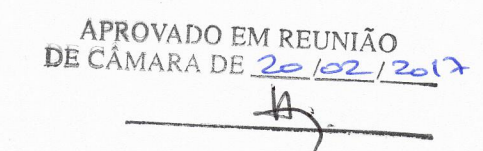
- LEGENDA:
- Limite dos lotes (Lote 1 Lote 2)
 - Polígono base de implantação das construções

- Bancadas e serviços de apoio ao campo de jogos
- Campo de futebol de onze
- Campo de futebol de sete

- Arranjos exteriores
- Estacionamento
 - Passeio
 - Caldeira / árvore



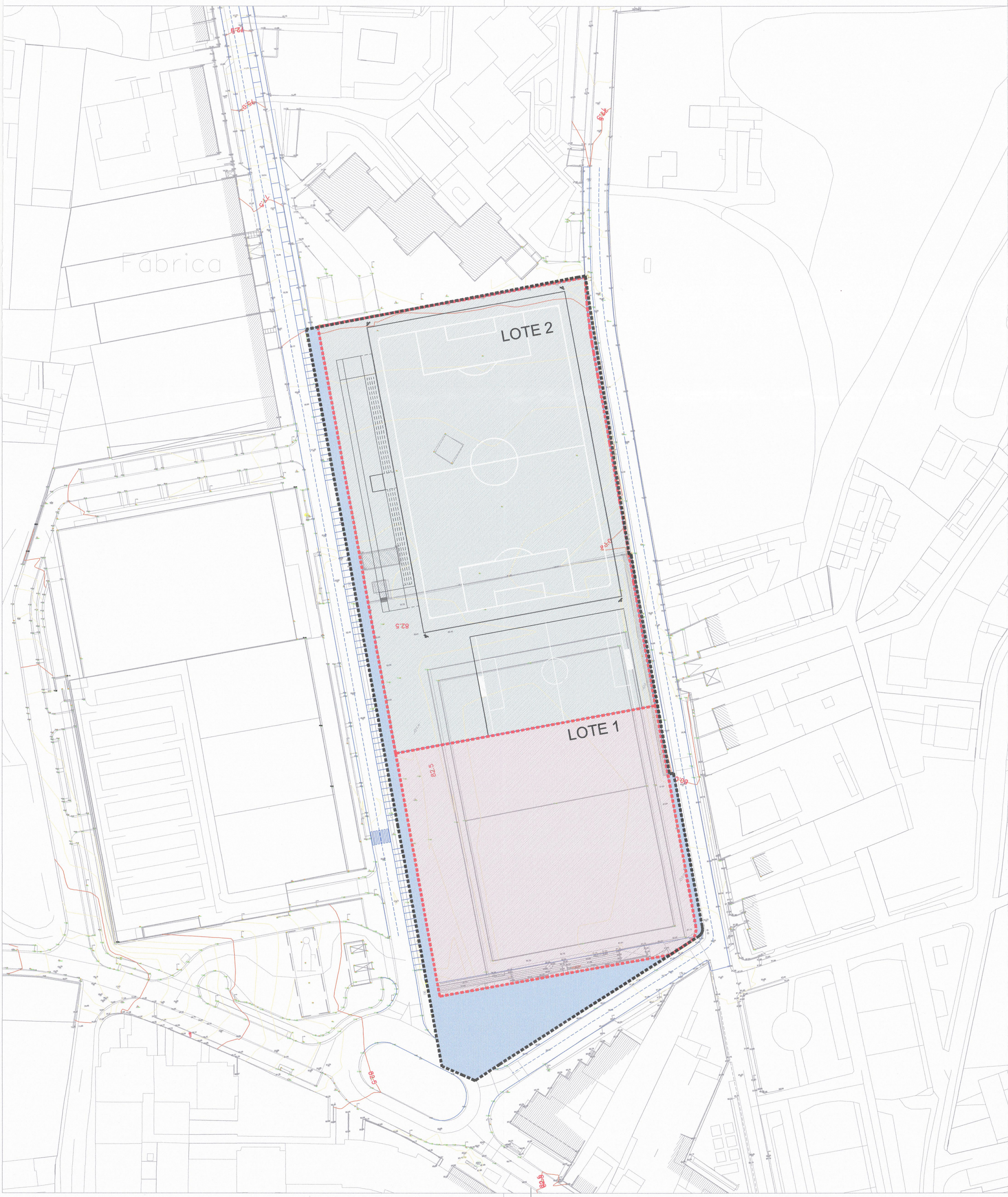
Promotor				
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia				
Designação				8
Unidade de Execução do Campo de Jogos de Canidelo e Área Envolvente				
Localização				Data
Freguesia de Canidelo				fevereiro 2017
Título do desenho				Escala
Planta da Solução Urbanística				1/ 10 000
Equipa				
Divisão de Projetos Estruturantes				código - PA/30



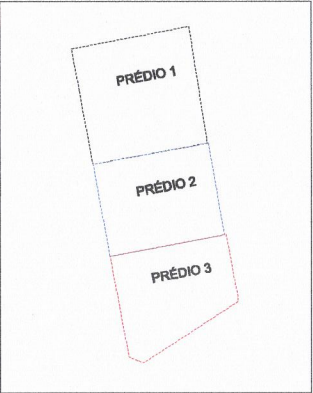
Limite da Unidade de Execução e da Operação de Reparcamento

Limite dos lotes

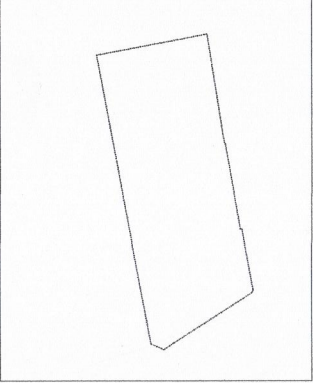
 Área de cedência destinada ao Domínio Público Municipal para arruamentos, estacionamento e passeios (3.152 m2)



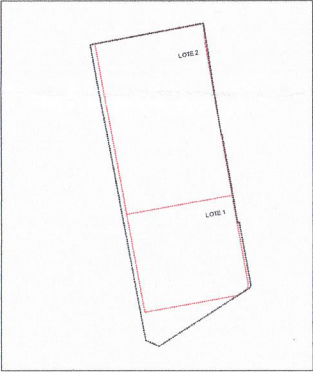
ESQUEMA DE REPARCELAMENTO



Prédios originais



Agrupamento de todos os prédios, dando origem à "massa de concentração"



Divisão e distribuição dos novos lotes, dando origem à "massa de distribuição"

APROVADO EM REUNIÃO
DE CÂMARA DE 20/02/2017

[Signature]

REPARCELAMENTO			
Antes do reparcelamento		Após reparcelamento	
Proprietário	Área dos prédios originais	Designação dos lotes resultantes	Área dos lotes resultantes
José Luís de Oliveira Marques Gomes (prédio 1)	10.785 m2	Lote 1	8.871 m2
Eugénio António Marques Gomes Bazenga (prédio 2)	8.300 m2		
subtotal (prédio 1 + prédio 2)	19.085 m2		
Junta de Freguesia de Canidelo (prédio 3)	8.695 m2	Lote 2	15.757 m2
Domínio Público Municipal	0 m2	Áreas de cedência para arruamentos passeios e estacionamento	3.152 m2
Total	27.780 m2		27.780 m2

LEGENDA:

-  Limite da Unidade de execução e da Operação de Reparcelamento
-  limite dos lotes
-  Lote 1 - destinado a José Luís Marques Gomes e Eugénio António Marques Gomes Bazenga (a registar em regime de compropriedade)
-  Lote 2 - destinada ao Domínio Privado da Junta de Freguesia para equipamento de utilização coletiva
-  Área de cedência destinada ao Domínio Público Municipal para arruamentos, estacionamento e passeios