

**PARECER**

**DESPACHO**

APROVADO EM REUNIÃO

DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG \_\_\_\_\_

**DE: EQUIPA MULTIDISCIPLINAR DAS ENCOSTAS DO DOURO E AVENIDA DO ATLÂNTICO**

**PARA: DIRETORA MUNICIPAL DE URBANISMO E AMBIENTE – ENG.ª LUÍSA APARÍCIO**

**DATA: 28-06-2019**

**N/Ref.ª: 49/2019/EMEDAA\_P3.21\_NovoCampoJogosValadares**

**ASSUNTO:**

**PROPOSTA DE UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES, UNIÃO DE FREGUESIAS DE GULPILHARES E VALADARES, RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO E MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO**

**I. ANTECEDENTES**

A 24 de julho de 2008 foi celebrado o Protocolo entre o Município de Vila Nova de Gaia, a Junta de Freguesia de Valadares, o Clube de Futebol de Valadares e os proprietários dos terrenos do novo Campo de Jogos de Valadares e da respetiva área envolvente, designadamente os seguintes:

- Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha;
- Carlos Manuel Balboa Reis Gomes;
- Lucília dos Reis Porto Carracena (com procuração de Maria Manuela dos Reis Pereira Pinto);
- Alexandre Ribeiro Teixeira.

Na reunião de 1 de setembro de 2008 a Câmara deliberou por unanimidade “ratificar o despacho que aprovou o Protocolo de Construção do Novo Complexo Desportivo de Clube de Futebol de Valadares”

Este Protocolo teve como finalidade a obtenção dos terrenos necessários à construção do novo Campo de Jogos de Valadares (no lugar do Outão), na sequência da desativação do antigo campo, uma vez que este não oferecia condições para responder às exigências regulamentares impostas às instalações desportivas para a prática de futebol federado.

Na sequência deste Protocolo o novo “*complexo desportivo de Valadares*” foi construído sobre os terrenos dos proprietários, encontrando-se o Município a ocupar tais áreas desde, pelo menos, 2009. Contudo, o Protocolo celebrado não foi integralmente executado, não tendo sido emitido o alvará de loteamento que permitiria a transformação fundiária prevista, aparentemente devido ao elevado valor das taxas municipais que os proprietários dos terrenos teriam de suportar para o licenciamento da operação de loteamento, dificuldade a que não será alheia a então conjuntura económica e financeira adversa.

Na sequência destes antecedentes, os proprietários cujos terrenos estão a ser ocupados pelo equipamento desportivo, remeteram ao município uma comunicação escrita em que declararam a resolução do Protocolo, tendo solicitado a devolução das parcelas de terreno da sua propriedade.

Face à necessidade de encontrar uma solução de consenso que possibilitasse a compatibilização dos interesses públicos e privados em presença, foram encetadas negociações com estes proprietários por forma a pôr termo ao diferendo relativo à ocupação por parte do Município dos terrenos que são, ainda, propriedade privada na área do “Complexo Desportivo de Valadares”.

Por forma a compensar os proprietários pela ocupação das parcelas afetadas pela construção do novo Campo de Jogos de Valadares, foi celebrado um Acordo (que se anexa à presente informação - ANEXO III), em 14 de setembro de 2018, com o Município e dois dos proprietários: Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha e Lucília dos Reis Porto Carracena, representada pela procuradora Maria Manuela dos Reis Pereira Pinto. De forma semelhante será ainda celebrado Acordo (cuja minuta se anexa – ANEXO IV) com o proprietário da restante área ocupada, Carlos Manuel Balboa Reis Gomes.

## II. PROPOSTA

Tendo em vista o interesse público na requalificação urbana da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares e a promoção da urbanização dos prédios adjacentes, e procurando ainda alcançar uma solução conciliadora de todos os interesses em presença para a situação existente, apresenta-se, em alternativa ao loteamento previsto como instrumento para execução do Protocolo, a **proposta de Unidade de Execução da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares e respetiva Operação de Reparcelamento**, bem como a **minuta do Contrato de Urbanização**, nos termos dos artigos 148.º e 164.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que contemplam, no essencial, os objetivos previstos no referido Protocolo, designadamente a cedência ao domínio municipal das seguintes áreas:

- 8.799 m<sup>2</sup>, destinada a arruamentos, passeios e estacionamento, para domínio público municipal;
- 3.848m<sup>2</sup> (parcela P51), destinada a espaços verdes de utilização coletiva, para domínio privado municipal;
- 17.043m<sup>2</sup> (parcela P50), destinada a equipamento (desportivo) de utilização coletiva, para domínio privado municipal;

- 6.267 m<sup>2</sup>, correspondendo ao conjunto dos lotes a integrar o domínio privado municipal, com vista a compartilhar os encargos da urbanização da área: Lote (L49) destinado a comércio/serviços e onze lotes (L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L8, L12 e L13) destinados a habitação unifamiliar.

Assim, a presente proposta de Unidade de Execução visa garantir a cedência das áreas dos terrenos por parte dos proprietários envolvidos, quer do campo de jogos e dos outros espaços de utilização coletiva, quer ainda de um conjunto de lotes destinados à construção que permitirão financiar a execução das obras de urbanização.

Pretende-se dar prioridade à execução das mesmas, nos arruamentos em que se apoiam os lotes destinados aos proprietários dos terrenos originais.

Em termos de obras de urbanização, prevê-se de imediato (numa 1ª fase) as seguintes intervenções:

- Realização das obras de urbanização dos novos arruamentos e espaço público projetados na frente dos lotes L8 a L35;
- Remodelação e infraestruturização da Travessa da Carreira Funda, em frente aos lotes L36 a L48 e L18 a L20, garantindo as infraestruturas adequadas à implantação dos novos edifícios previstos nestes lotes;
- Construção do muro de vedação, que limitará a parcela 51 (a ceder ao domínio privado municipal) da parte posterior dos lotes L8 a L17 e L19, em alvenaria de blocos com 0,15 metros de espessura e 1,6 metros de altura, devidamente rebocado e pintado.

Tal como estava previsto no Protocolo, a execução das obras de urbanização é da responsabilidade do Município, sendo que os proprietários compartilham nos respetivos encargos através das cedências aos domínios público e privado municipal das parcelas e lotes atrás descritos, ficando a Operação de Reparcelamento isenta do pagamento das taxas municipais respetivas por se tratar de uma operação urbanística de iniciativa municipal enquanto instrumento de execução do PDM.

Em resumo, à semelhança do que ficou definido no Protocolo, de acordo com a presente Unidade de Execução é cedida efetivamente ao domínio municipal uma área total de 29.690 m<sup>2</sup> destinada a Áreas de Apoio Coletivo (Aap.clt) que, comparando com a área que resulta da aplicação da fórmula de cedência do Regulamento do PDM (artigo 144.º), representa um excesso de 13.395 m<sup>2</sup> de área cedida.

A aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento, sucedida da assinatura do respetivo Contrato de Urbanização por parte de todos os Outorgantes, permitirá o registo na Conservatória do Registo Predial dos lotes e parcelas descritas na presente proposta de Unidade de Execução e na minuta do Contrato de Urbanização, ambas em anexo (ANEXO I e ANEXO II, respetivamente), a favor dos proprietários dos terrenos originais e do Município.

Com a celebração do Contrato de Urbanização será revogado o Protocolo celebrado em 24 de julho de 2008, inicialmente referido, conforme expressamente previsto no mesmo.

Face ao exposto, propõe-se que sejam deliberados em Reunião Pública de Câmara os seguintes pontos:

- Aprovação da proposta de **Unidade de Execução da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares** e respetiva **Operação de Reparcelamento**, bem como a proposta da **minuta do Contrato de Urbanização**;
- Submissão da Unidade de Execução a discussão pública, estabelecendo um período de 20 dias úteis;
- Publicação do aviso de abertura da discussão pública na *2ª série do Diário da República*, de acordo com a minuta em anexo (Anexo V);
- Divulgação do início da discussão pública, nomeadamente através da comunicação social, no boletim municipal, e no sítio eletrónico do Município;

A técnica superior



(Conceição Fernandes, Dra.)

**Em anexo:**

**Anexo I** - Propostas de Unidade de Execução da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares e respetiva Operação de Reparcelamento, na União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares;

**Anexo II** - Minuta do Contrato de Urbanização;

**Anexo III** – Acordo entre o Município e Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha e Lucília dos Reis Porto Carracena;

**Anexo IV** – Acordo entre o Município e Carlos Manuel Balboa Reis Gomes;

**Anexo V** – Minuta de Aviso



APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG LA

## Equipa Técnica

Conceição Fernandes	Urbanismo
Sérgio Moreira	Arquitetura
Fátima Laranjeira	Urbanismo
Eugénia Guedes	Apoio Técnico
Paula Rua	Apoio Administrativo
João Mota e Silva	Engenharia Civil

## ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
DADOS GERAIS .....	3
1. ANTECEDENTES .....	4
2. PROPOSTA DE UNIDADE DE EXECUÇÃO .....	6
2.1 NOTA PRÉVIA.....	6
2.2 FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO .....	8
2.3 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....	11
2.4 DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS.....	17
3. SOLUÇÃO URBANÍSTICA .....	19
3.1 PRINCÍPIOS DE OCUPAÇÃO URBANÍSTICA.....	21
4. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO .....	23
5. SISTEMA DE EXECUÇÃO .....	27
5.1 ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO .....	27
5.2 CEDÊNCIA MÉDIA - CEDÊNCIAS PARA ÁREAS DE APOIO COLETIVO .....	28
5.3 REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO .....	29
5.4 FASEAMENTO E AVALIAÇÃO DOS ENCARGOS MUNICIPAIS .....	29
6. ATOS SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS .....	33
ÍNDICE DAS IMAGENS E QUADROS .....	35
ANEXOS .....	35
DOCUMENTOS E INFORMAÇÃO DE APOIO .....	36

## DADOS GERAIS

<b>Localização</b>	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	
<b>Área da Unidade de Execução</b> (área dos prédios registados)		49.795 m <sup>2</sup>
<b>Prédios abrangidos pela Unidade de Execução</b>		6
<b>Proprietários abrangidos pela Unidade de Execução</b>		4
<b>Enquadramento no PDM</b>	<p><i>PLANTA DE ORDENAMENTO</i>  <b>Carta de Qualificação do Solo</b>                  Solo Urbano                  - área de expansão urbana de tipologia de Moradias</p> <p><b>Carta de Execução do Plano</b>                  UOPG - VL 3 - Área de Expansão do novo campo de jogos de Valadares</p> <p><i>PLANTA DE CONDICIONANTES</i>                  (sem condicionantes)</p>	
<b>Funções urbanas admissíveis</b>	habitação, comércio, serviços, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva	

<b>Área bruta de construção total</b>	14.080 m <sup>2</sup>
<b>Índice de construção (**)</b>	0,30
<b>Número de pisos (*)</b>	2
<b>Finalidade das áreas de cedência ao Domínio Municipal</b>	
Equipamento (desportivo) de utilização coletiva	17.043 m <sup>2</sup>
Espaços verdes de utilização coletiva	3.848 m <sup>2</sup>
Arruamentos passeios e estacionamento	8.799 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>29.690 m<sup>2</sup></b>

(\*) as construções de apoio ao equipamento desportivo não estão contabilizadas

(\*\*) Admite-se a construção de 1 piso recuado nos termos do disposto no artigo 76.º do regulamento do PDM

## 1. ANTECEDENTES

Em 24 de julho de 2008 foi celebrado o Protocolo entre o Município de Vila Nova de Gaia, a Junta de Freguesia de Valadares, o Clube de Futebol de Valadares e os proprietários dos terrenos do novo campo de Jogos de Valadares e da respetiva área envolvente, que se designará adiante por Protocolo e que para o efeito se anexa ao presente relatório (Documento 1). Na reunião de 1 de setembro de 2008 a Câmara deliberou por unanimidade “*ratificar o despacho que aprovou o Protocolo de Construção do Novo Complexo Desportivo de Clube de Futebol de Valadares, nos termos da informação n.º 51//GA-VJGA de 21 de Julho de 2008*”.

Este Protocolo teve como objetivo a obtenção dos terrenos necessários à construção do novo campo de jogos de Valadares (no lugar do Outão), na sequência da desativação do antigo campo, uma vez que este não oferecia condições para responder às exigências regulamentares impostas às instalações desportivas para a prática de futebol federado.

Aproveitando a oportunidade da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM)<sup>1</sup> de Vila Nova de Gaia que decorria nessa altura, e estando já prevista no PDM de 1994 o desenvolvimento de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão para esta área, designada por “UOPG – Zona de Equipamentos de Valadares”, pretendeu-se promover a instalação do equipamento desportivo e a requalificação urbana da área envolvente, atribuindo-se aos terrenos a afetar à proposta urbanística um estatuto compatível com a ocupação proposta. Viabilizou-se, assim, uma solução urbanística harmoniosa, devidamente equipada e infraestruturada, que garantisse um adequado enquadramento urbano ao novo equipamento e que requalificasse a área atualmente descaracterizada.

Por forma a promover estes objetivos, o Protocolo estabeleceu um conjunto de compromissos entre os outorgantes, designadamente:

- a) O Município comprometeu-se a:
  - Envidar os esforços necessários para que o processo de revisão do PDM contemplasse a solução urbanística proposta, anexa ao Protocolo;

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

- Fornecer aos proprietários os projetos da operação de loteamento e das obras de urbanização correspondentes à solução urbanística, no prazo de 3 meses, a contar da entrada em vigor do PDM;
  - Promover, a suas expensas, a execução de todas as obras de urbanização correspondentes à operação urbanística;
  - Ceder gratuitamente, em regime de comodato, ao Clube de Futebol de Valadares, um recinto desportivo para a prática de futebol, no lugar de Outão, na freguesia de Valadares;
- b) Os proprietários dos terrenos comprometeram-se a:
- Requerer o licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização, no prazo de 10 dias a contar da data do fornecimento dos projetos;
  - Requerer a emissão do alvará de loteamento, efetuando 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 respetivo.
  - Ceder gratuitamente, ao domínio privado municipal por escritura pública, a realizar no prazo de 2 meses após a emissão do alvará, os lotes identificados nas plantas anexas ao Protocolo.
  - Ceder ainda, gratuitamente, ao domínio público municipal, no âmbito do processo de loteamento, as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, identificadas nas plantas anexas ao Protocolo.

Apesar do novo campo de jogos já se encontrar implantado no local previsto, o Protocolo celebrado não produziu efeitos até à presente data, não tendo sido emitido o alvará de loteamento, que permitiria a transformação fundiária prevista. Aparentemente, o elevado valor das taxas municipais que os proprietários dos terrenos teriam de suportar com o licenciamento da operação de loteamento e obtenção do alvará respetivo terá dificultado o desenvolvimento dos procedimentos subsequentes.

## 2. PROPOSTA DE UNIDADE DE EXECUÇÃO

### 2.1 NOTA PRÉVIA

A área de intervenção do Protocolo incide sobre um território para o qual o PDM em vigor (desde agosto de 2009) delimitou uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), designada por “UOPG - VL 3 - Área de Expansão do novo campo de jogos de Valadares”, onde se estabeleceu um conjunto de objetivos e parâmetros urbanísticos orientadores da execução do plano nesta área.

O regulamento do PDM estabelece ainda que a execução das áreas delimitadas como UOPG deve ser garantida através de Planos de Pormenor ou de Unidades de Execução. A elaboração de Unidades de Execução para a concretização do plano apresenta-se como o mecanismo que permite garantir maior flexibilidade e celeridade à concretização das operações urbanísticas em causa, evidenciando, ainda, um processo de transformação territorial participativo e transparente.

Assim, considerando os antecedentes deste processo acima expostos, propõe-se, em alternativa ao loteamento previsto no Protocolo, a elaboração de uma Unidade de Execução para a mesma área, que contemple, no essencial, os objetivos previstos no Protocolo referido. Pretende-se com esta solução repor, de imediato, a legalidade da ocupação dos terrenos dos proprietários com a construção do campo de jogos, que foi efetuada sem o respetivo título de reestruturação fundiária, e, por outro lado, em termos de obras de urbanização, pretende-se dar prioridade à execução das mesmas nos arruamentos em que se apoiam os lotes destinados aos proprietários dos terrenos originais, garantindo a respetiva infraestruturação de modo a permitir a subsequente edificação.

A operação urbanística será executada através do **Sistema de Cooperação**, desenvolvida no âmbito da Unidade de Execução, a designar por “Unidade de Execução da área envolvente ao novo campo de jogos de Valadares”, cujo instrumento de execução se traduz na aprovação da **Operação de Reparcelamento**, que será acompanhada da minuta do **Contrato de Urbanização** a celebrar entre as partes interessadas.

Estas propostas deverão ser submetidas a reunião pública de Câmara e a discussão pública, nos termos previstos no nº 4 do artigo 148º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>2</sup>.

APROVADO EM REUNIÃO

DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG



<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

## 2.2 FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A área de intervenção da presente Unidade de Execução localiza-se no lugar do Outão na proximidade do antigo campo de Jogos de Valadares (já desativado), na atual União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares. Localiza-se também na proximidade da estação de Caminho-de-Ferro de Valadares (a nascente), do nó de acesso ao IC1/ A44 (a nascente) e a cerca de 2km da orla costeira (a poente). Esta área é servida a nascente pelo Eixo Concelhio Complementar Existente (Rua da Escola de Vila Chã) e a sul por outra via de igual hierarquia (Rua José Monteiro de Castro Portugal), de relevância municipal por se articular com vários eixos estruturantes e garantir a acessibilidade interna a várias zonas do concelho.

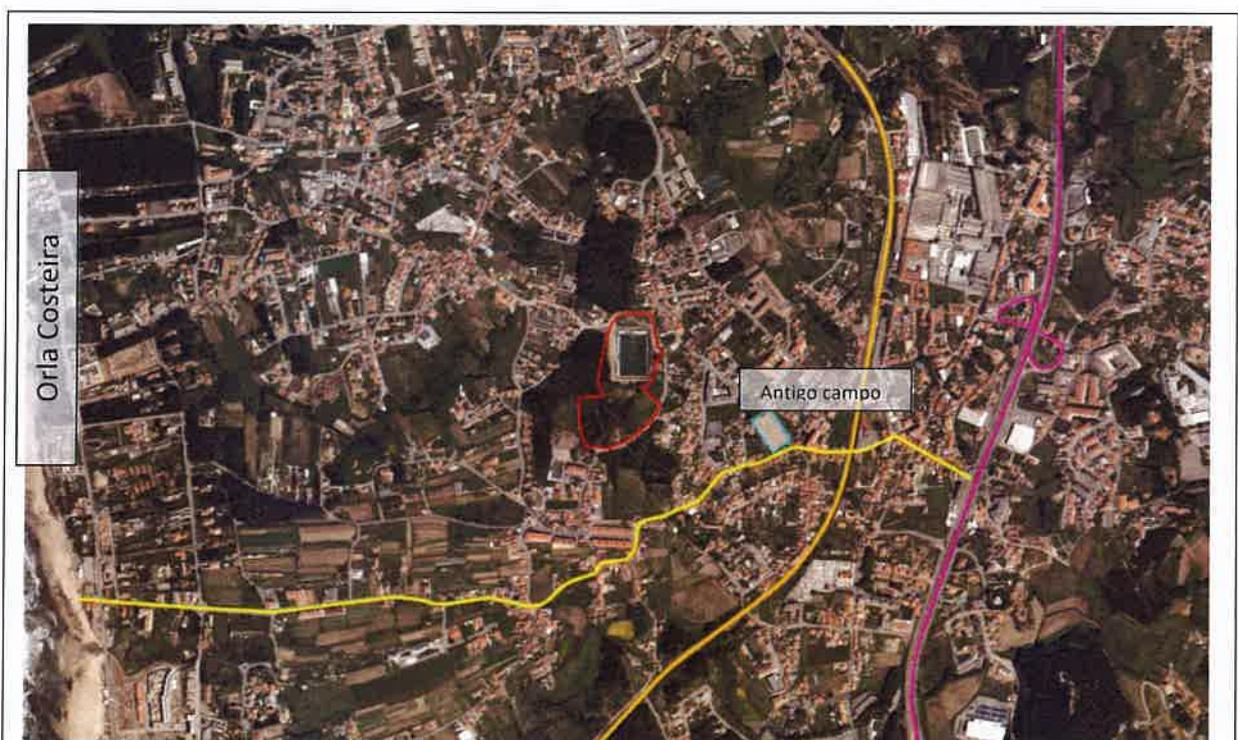


Imagem 1 – Localização e enquadramento da Unidade de Execução

-  IC1 / A44 e nó de Valadares
-  Caminho-de-Ferro e Estação de Valadares
-  Eixo Concelhio Complementar Existente (Rua José Monteiro de Castro Portugal)
-  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 VL3, conforme imagem 2 seguinte, definindo um programa operacional que promove a concretização das suas opções estratégicas.

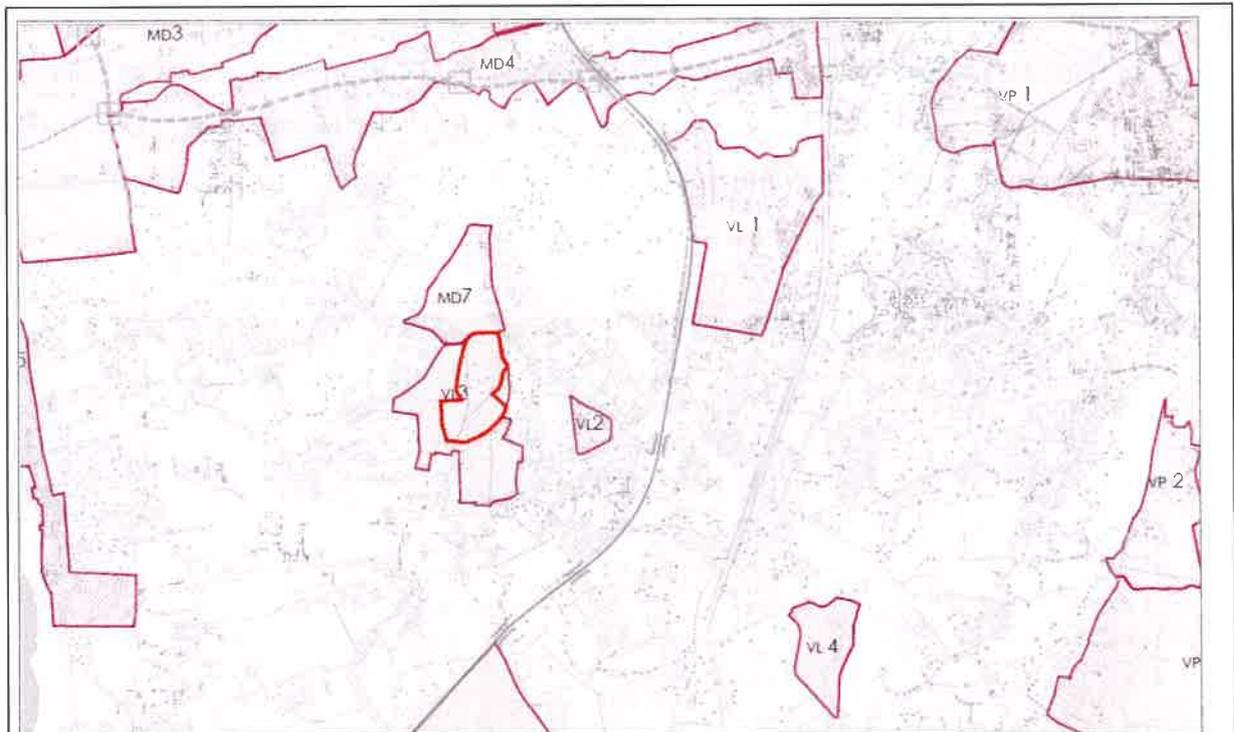


Imagem 2 – Delimitação das UOPG na Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Execução Plano. Localização da UOPG VL3

Atendendo ao mencionado nos termos de referência da UOPG - VL3, conforme o ponto 77 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 148.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 parte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão prevista no PDM, a UOPG “VL3 - Área de expansão do novo campo de jogos de Valadares”.

Para esta UOPG o PDM estabeleceu os seguintes objetivos específicos:

- “Implementar o novo campo de jogos de Valadares;

- *Promover a urbanização das parcelas adjacentes e garantir a sua correta integração na malha urbana local;*
- *Garantir espaços públicos complementares à atividade desportiva a criar”.*

De acordo com o regulamento do PDM, para além destes objetivos específicos, as UOPG 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 UOPG, quer os objetivos específicos da presente UOPG – VL3, serão consubstanciados e concretizados com a elaboração da presente Unidade de Execução.

A elaboração desta Unidade de Execução afigura-se essencial face à urgência em cumprir as obrigações assumidas pelo Município no Protocolo com os restantes outorgantes, até porque o Município já promoveu a construção do novo equipamento, tal como estava previsto no Protocolo, sem terem decorrido as necessárias cedências efetivas para esse fim (ver imagem 3 seguinte).

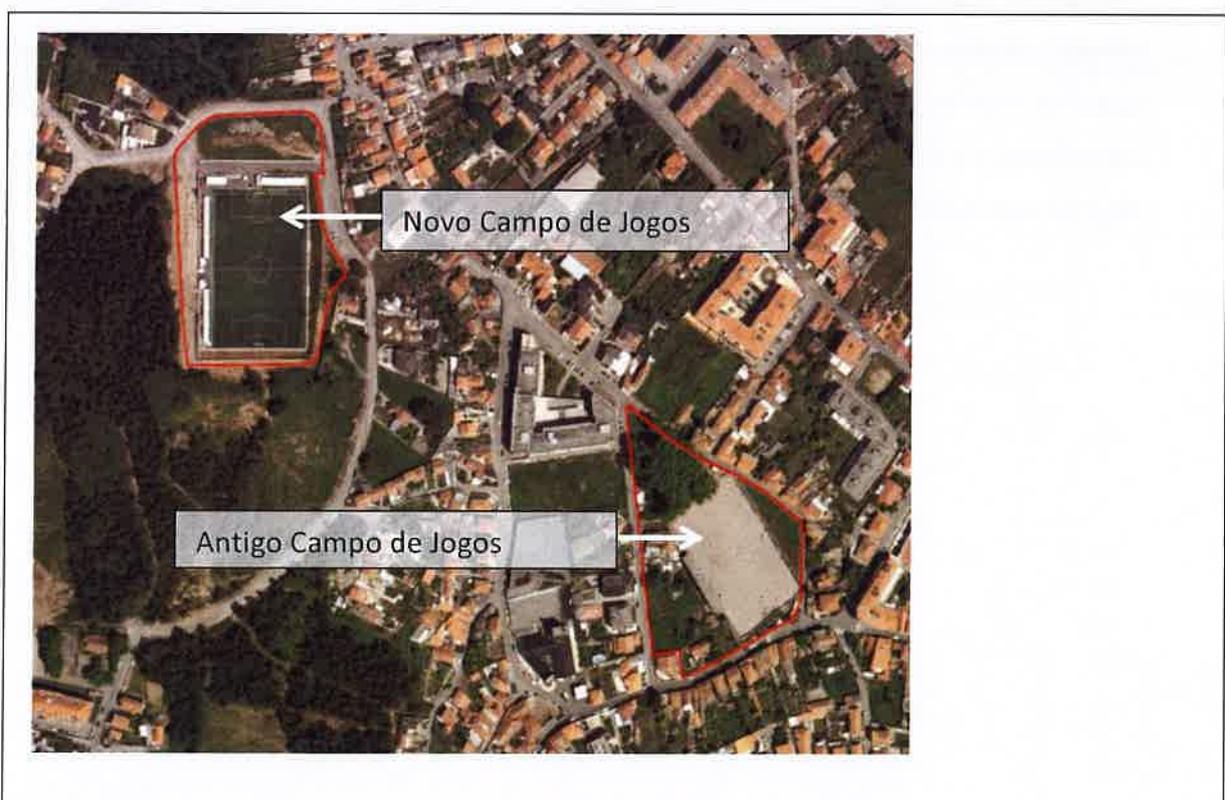


Imagem 3 – Localização do antigo campo de jogos de Valadares (desativado) e do atual campo de jogos em funcionamento

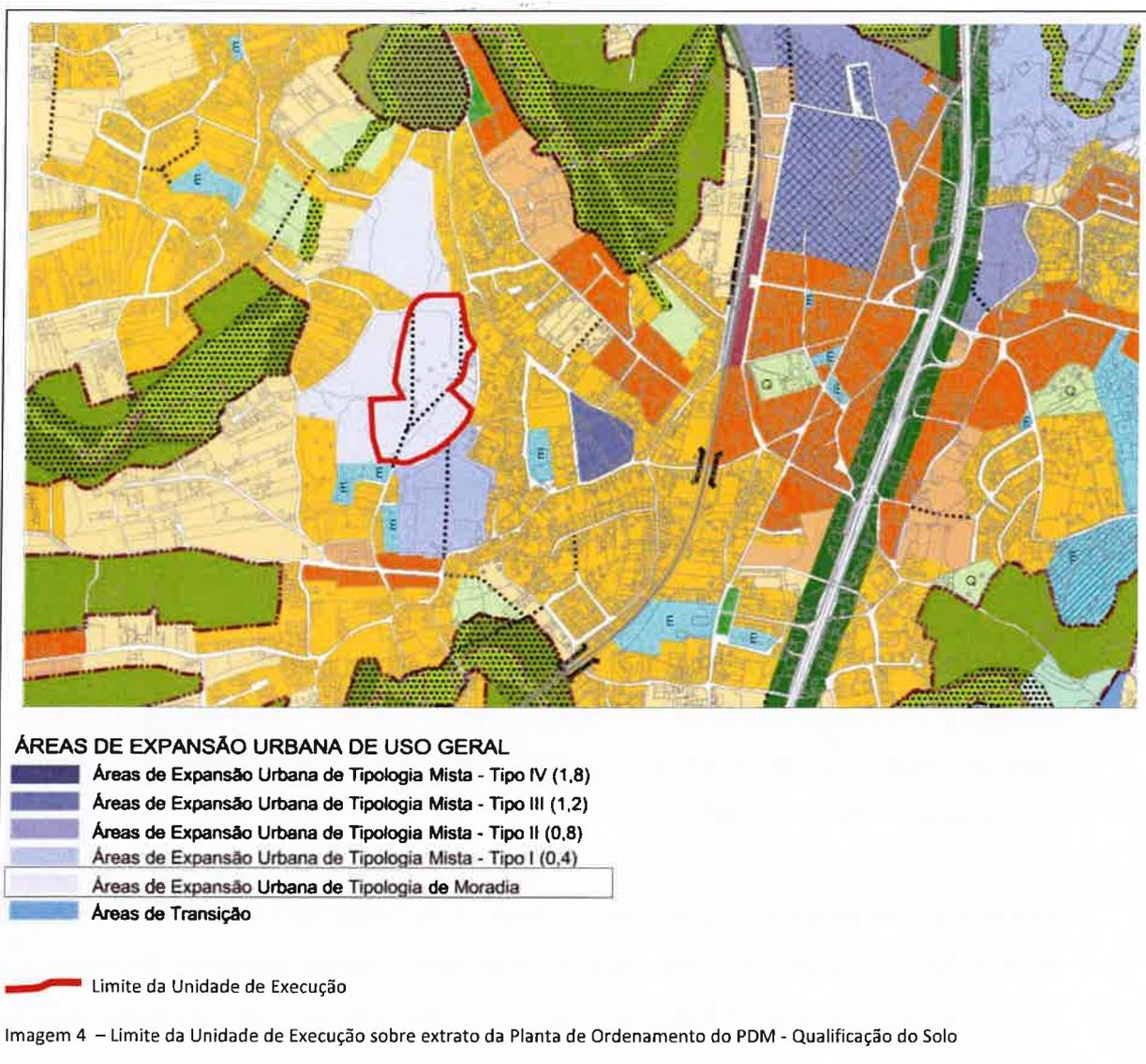
## 2.3 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A 'Unidade de Execução da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares' 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** (imagem 4 seguinte e desenho 2 em anexo - Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo), toda a área integrada na 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 de Tipologia de Moradias*

Conforme previsto no regulamento do PDM, as áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradias destinam-se à expansão das áreas urbanas, sendo que os usos dominantes são a habitação de tipologia de moradias uni ou bifamiliares isoladas, geminadas ou em banda, admitindo-se como usos complementares os equipamentos. Também se admite nestas áreas outros usos compatíveis como o comércio e os serviços. Nas áreas de Expansão Urbana só são admitidas edificações ou operações urbanísticas ao abrigo de planos de pormenor ou unidades de execução – artigos 69º a 73º do Regulamento do PDM.



Em termos de **programação e execução do PDM**, esta área insere-se na “**UOPG VL3 — Área de expansão do novo campo de jogos de Valadares**” (imagem 2 acima e desenho 5 em anexo - Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Execução do Plano), cujos objetivos específicos e termos de referência<sup>3</sup> orientam e promovem a execução prevista para este território.

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

<sup>3</sup> Anexo V do Regulamento do PDM, c/ ref. 77 — UOPG VL3 — Área de expansão do novo campo de jogos de Valadares

urbanísticos que resultaram do Protocolo, conforme o extrato abaixo (anexo V do Regulamento do PDM).

#### **78 – UOPG VL3 – Área de expansão do novo campo de jogos de Valadares**

##### **78.1. Objectivos:**

- a) Implementar o novo campo de jogos de Valadares;
- b) Promover a urbanização das parcelas adjacentes e garantir a sua correcta integração na malha urbana local;
- c) Garantir espaços públicos complementares à actividade desportiva a criar.

##### **78.2. Parâmetros Urbanísticos:**

Os parâmetros urbanísticos a adoptar para esta área são os constantes da Carta de Qualificação do Solo.

##### **78.3. Forma de execução:**

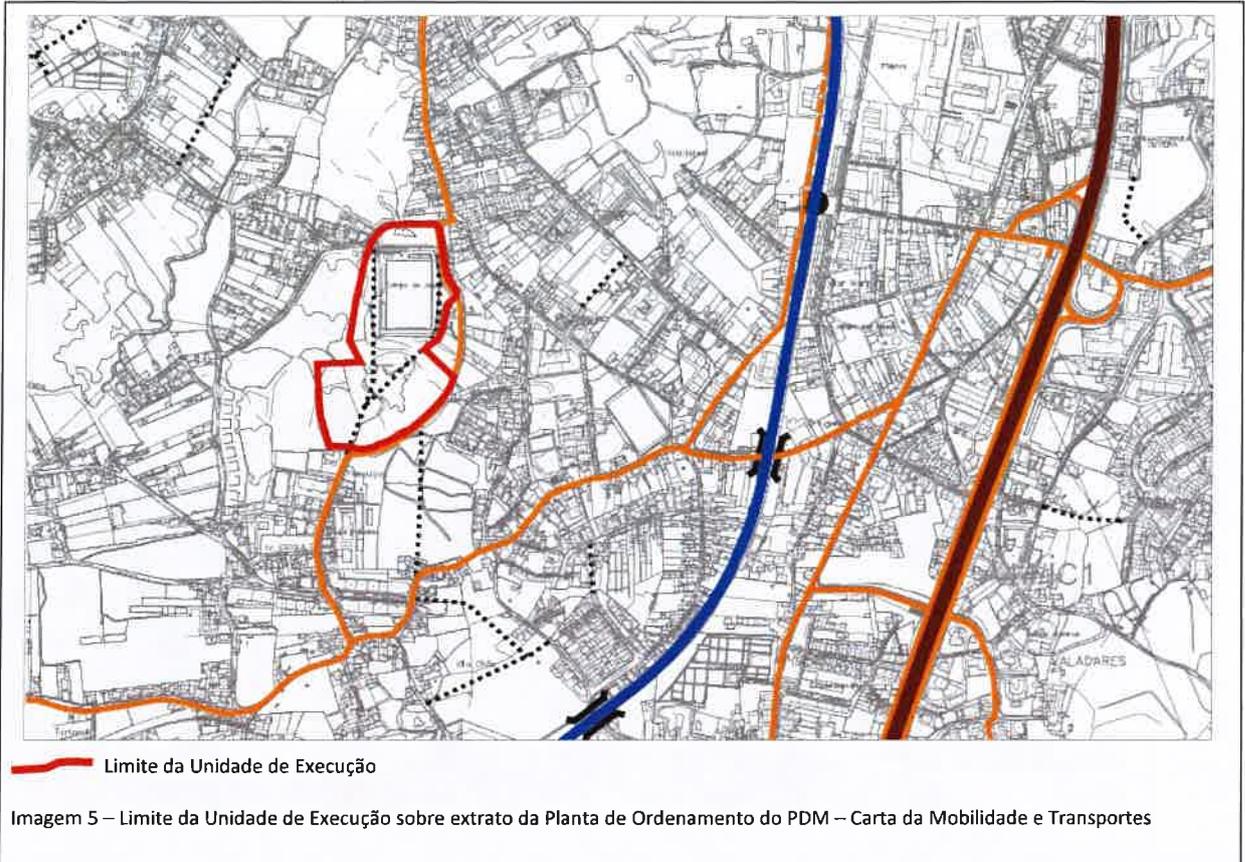
Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano(s) de Pormenor ou Unidade(s) de Execução.

De acordo com a **Carta de Mobilidade e Transportes**, que integra também a Planta de Ordenamento do PDM, a área desta Unidade de Execução confronta a nascente e a sul com dois *Eixos Concelhios Complementares Existentes* (imagem 5 e desenho 3 em anexo - Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Mobilidade e Transportes).

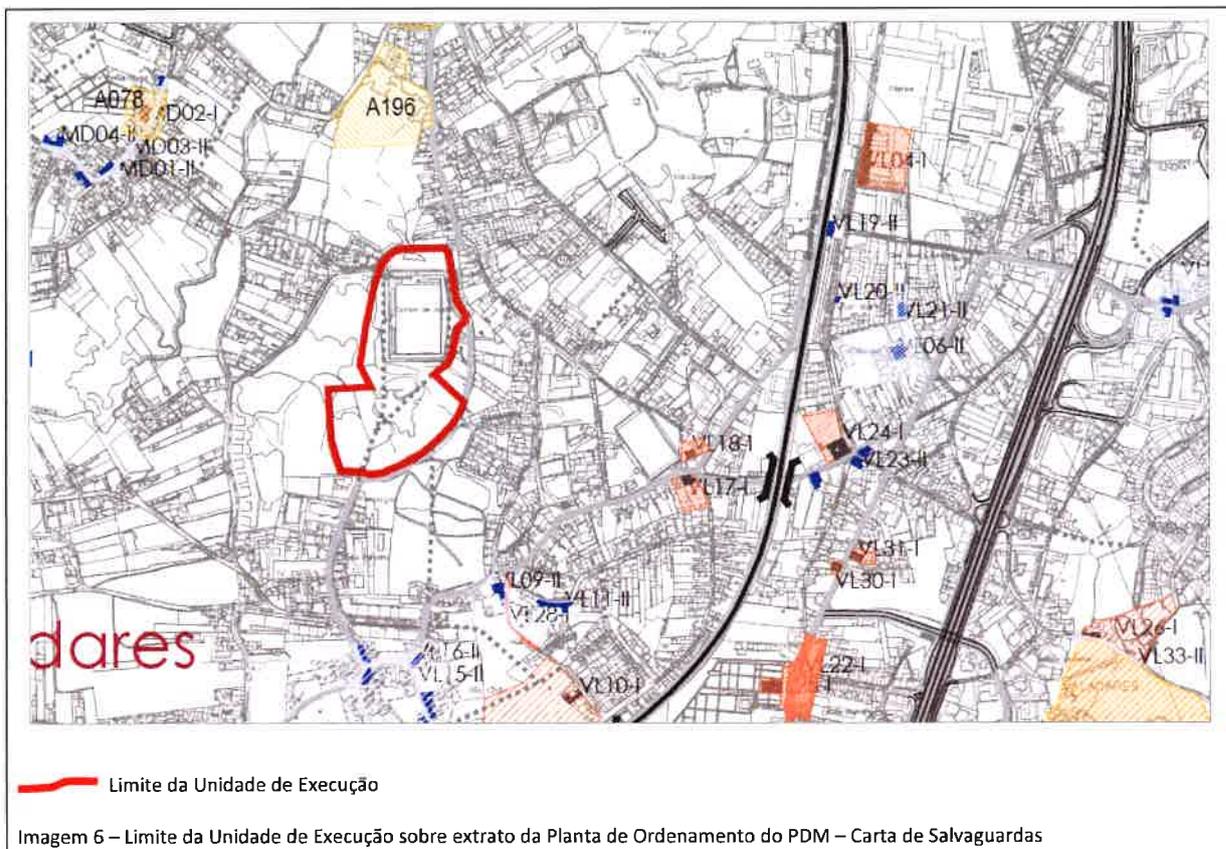
Esta tipologia de eixo viário, identificada no ponto 1 do artigo 115º do regulamento do PDM, foi assim classificada na perspetiva da utilização. O objetivo é dotar o espaço territorial que o mesmo serve de um sistema de mobilidade e de transportes adequado. Este eixo caracteriza-se como “... de natureza 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.”

As operações urbanísticas previstas para esta área no âmbito da presente Unidade de Execução contribuirão não só para promover a requalificação urbanística da área, mas também para melhorar o desempenho destes *Eixos Concelhios Complementares Existentes* no que se refere à acessibilidade

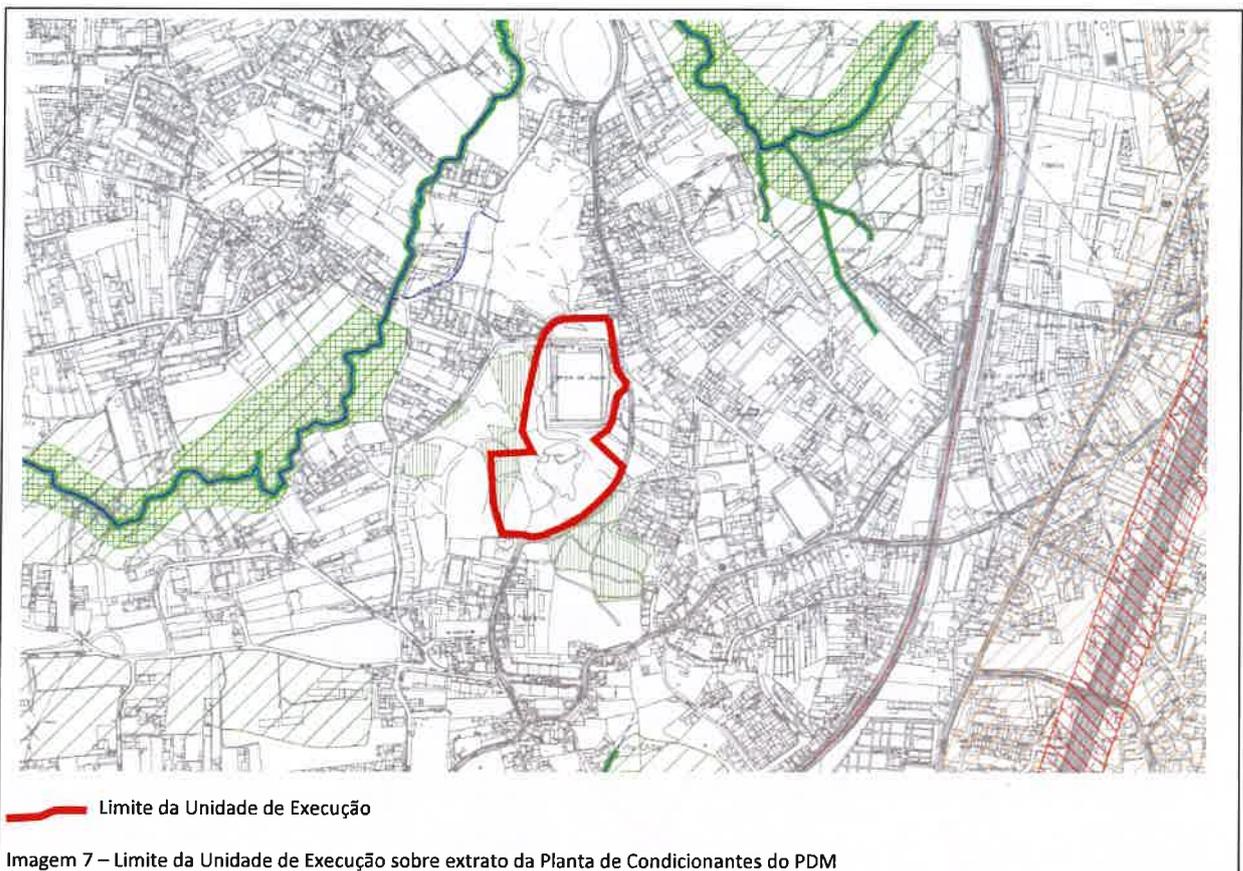
interna a várias zonas do concelho, garantindo um funcionamento mais equilibrado, compatibilizando de forma adequada os fluxos de passagem e os fluxos locais.



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 (imagem 6 e desenho 4 em anexo - Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Salvaguardas).



Relativamente à **Planta de Condicionantes**, na área de intervenção da Unidade de Execução existe uma pequena área de povoamento de sobreiros. No entanto a solução urbanística adotada teve em consideração a sua existência e, por conseguinte, ela é coincidente com a parcela destinada a espaços verdes de utilização coletiva (parcela 51), compatibilizando-se com o regime de proteção dos povoamentos de sobreiros. Portanto, não existe qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública que impeça ou condicione a concretização da Unidade de Execução (imagem 7 e desenho 6 em anexo - Extrato da Planta de Condicionantes).



## 2.4 DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

A delimitação da Unidade de Execução é a que consta no desenho 7 – Planta Cadastral e delimitação da Unidade de Execução, em anexo, também representada na imagem 8 seguinte. A sua área abrange os terrenos confinantes com a Rua da Carreira Funda e a Travessa da Carreira Funda, no lugar do Outão.

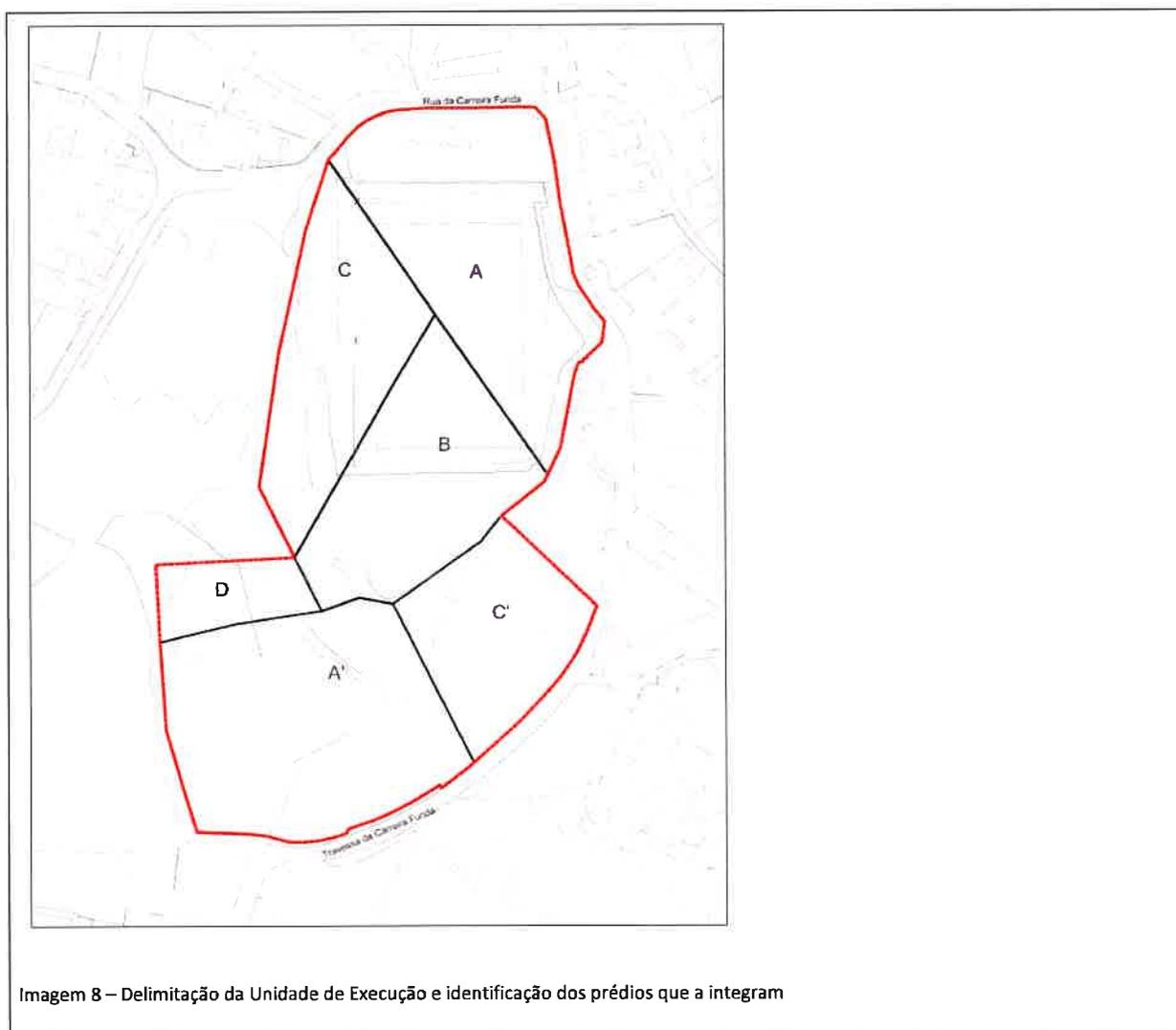


Imagem 8 – Delimitação da Unidade de Execução e identificação dos prédios que a integram

Conforme o levantamento cadastral representado no Quadro 1 seguinte, a Unidade de Execução corresponde ao limite físico de 6 prédios pertencentes a quatro proprietários, sendo que dois deles são detentores de 2 prédios cada.

De acordo com as áreas indicadas nas descrições prediais e nas inscrições matriciais, o conjunto dos prédios identificados totaliza uma **área de 49.795 m<sup>2</sup>**.

A área de intervenção da Unidade de Execução apresenta vocação adequada para o aproveitamento urbanístico, sendo que a sua inserção urbana, localização e dimensão permitem assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área. A respetiva operação permite o aproveitamento urbanístico dos lotes resultantes, bem como a criação áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e ainda o reperfilamento dos arruamentos existentes.

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS				
Identificação dos Proprietários	Identificação dos prédios (em planta cadastral)	Identificação dos prédios		Área registada (m <sup>2</sup> )
		inscrição matricial	descrição predial	
Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha	A	R 756	n.º 2298	13.100 m <sup>2</sup>
	A'	R 765	n.º 2297	13.900 m <sup>2</sup>
	subtotal			<b>27.000 m<sup>2</sup></b>
Carlos Manuel Balboa Reis Gomes	B	U 3754-P	n.º 2318	<b>9.095 m<sup>2</sup></b>
Lucília dos Reis Porto Carracena	C	R 764	n.º 3061	8.300 m <sup>2</sup>
	C'	R 762	n.º 613	4.000 m <sup>2</sup>
	subtotal			<b>12.300 m<sup>2</sup></b>
Alexandre Ribeiro Teixeira	D	R 792	n.º 643	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>				<b>49.795 m<sup>2</sup></b>

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

### 3. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A solução urbanística desenvolvida para a Unidade de Execução tem como referência a solução adotada no Protocolo. De referir que, já nessa data, o desenho urbano desenvolvido para esta área foi enquadrado com os objetivos definidos no modelo de desenvolvimento territorial previsto no processo de Revisão do PDM então em elaboração, designadamente quanto aos objetivos programáticos e aos parâmetros urbanísticos que foram estabelecidos para esta UOPG-VL3.

Na presente solução urbanística foram adotadas algumas alterações pontuais que decorreram da necessidade de adaptar a solução urbanística à realidade existente, quer devido a alguns ajustes à implantação do equipamento desportivo entretanto construído, quer para garantir uma melhor integração topográfica das obras de urbanização inicialmente previstas. No entanto, apesar da necessidade de alguns acertos pontuais, estas alterações não comprometem a “solução do Protocolo” quanto aos lotes que se destinam aos proprietários dos terrenos originais. Assim, na atual solução urbanística são garantidos os parâmetros urbanísticos previamente definidos no que se refere ao número de lotes e respetivas áreas, bem como a sua localização.

Alterou-se a solução urbanística a norte, onde, no Protocolo, estavam previstos 9 lotes de moradias destinados a integrar o domínio privado municipal, porque entretanto o terreno foi ocupado por um campo de treinos.

Na atual solução propõe-se a ampliação da parcela destinada a equipamento desportivo. De igual forma, e no sentido de adequar a solução urbanística à topografia do terreno, alterou-se o desenho referente aos arruamentos interiores, conforme imagem 9 seguinte, devido à impossibilidade de ligar o arruamento situado a poente do Campo de Jogos com o arruamento projetado a sul, da qual resultou a necessidade de reduzir 3 lotes de moradias, na zona que entretanto foi ocupada pelo lote 49 (de comércio/serviços).

Nos compromissos fixados no Protocolo tinha ficado estabelecido que o Município receberia 23 lotes de moradias e 1 lote de comércio/serviços, como forma de compensar os encargos com as obras de urbanização e com a construção do Complexo Desportivo. Em consequência das alterações referidas acima, com a presente Unidade de Execução serão integrados no domínio privado municipal 11 lotes

de moradias, mantendo-se 1 lote de comércio/serviços. Mantêm-se também as duas parcelas (50 e 51) destinadas a equipamentos e a espaços verdes de utilização coletiva (planta 10 – Reparcelamento, em anexo).



Imagem 9 – Solução Urbanística da Unidade de Execução

### 3.1 PRINCÍPIOS DE OCUPAÇÃO URBANÍSTICA

Em termos de ocupação urbanística, a solução prevista na Unidade de Execução possui um carácter indicativo, admitindo-se alterações das áreas de implantação e de construção até 3% das previstas no quadro 2 seguinte. No entanto, as fachadas principais das construções devem respeitar os alinhamentos definidos na Planta 8 da Solução Urbanística, em anexo.

Admite-se a construção de anexos desde que cumpram as disposições regulamentares aplicáveis.

A proposta de reparcelamento e a ocupação urbana dos novos lotes permitem manter uma parte da área arborizada existente no interior da área de intervenção, possibilitando, no futuro, a criação de um pequeno parque urbano de utilização coletiva, valorizando o maciço arbóreo existente, com alguns sobreiros. Para essa finalidade prevê-se a cedência ao domínio privado municipal da parcela 51 destinada a espaços verdes de utilização coletiva.

Para benefício da funcionalidade urbana da área de intervenção será desejável que não exista a construção de qualquer tipo de vedação no lote 49, por se destinar a uma utilização comercial e ou de serviços, para garantir ainda a ligação pedonal da cota alta à cota baixa, onde se localiza o equipamento desportivo. Seria ainda desejável que o corpo central deste edifício fosse vazado ao nível do rés-do-chão permitindo esse acesso.

Os logradouros dos lotes devem ser devidamente ajardinados e a modelação do terreno executada de forma harmoniosa com os lotes contíguos.

Não contabilizando a área de construção destinada ao equipamento desportivo, a proposta de ocupação urbana comporta uma edificabilidade total de 14.080m<sup>2</sup>, distribuída pelos 48 lotes destinados a habitação unifamiliar e um lote (lote 49) destinado a comércio e serviços, conforme o Quadro 2 seguinte.

LOTES / PARCELAS RESULTANTES / EDIFICABILIDADE DOS LOTES						
Lotes/Parcelas resultantes	Área Lotes/Parcelas	Área de implantação (1)	n.º de pisos (2)	Área Bruta de Construção (máxima) Abc (m²)		
				habitação unifamiliar	comércio / serviços	total
Lote 1	348 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 2	213 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 3	223 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 4	233 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 5	242 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 6	252 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 7	409 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 8	428 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 9	278 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 10	602 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 11	468 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 12	288 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 13	288 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 14	288 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 15	288 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 16	288 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 17	504 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 18	375 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 19	500 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 20	412 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 21	232 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 22	232 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 23	232 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 24	232 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 25	595 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 26	489 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 27	398 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 28	398 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 29	245 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 30	245 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 31	245 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 32	398 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 33	398 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 34	245 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 35	338 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 36	343 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 37	268 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 38	481 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 39	519 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 40	330 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 41	333 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 42	332 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 43	531 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 44	508 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 45	297 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 46	284 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 47	269 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 48	696 m2	104 m2	cave, r/c +1	260 m2	-	260 m2
Lote 49	3 065 m2	888 m2	cave, r/c +1	-	1 600 m2	1 600 m2
subtotal	20 105 m2	5 880 m2	-	12 480 m2	1 600 m2	14 080 m2
Parcela 50	17 043 m2	equipamento de utilização coletiva				
Parcela 51	3 848 m2	espaços verdes de utilização coletiva				

Quadro 2 – Lotes / Parcelas resultantes – edificabilidade dos lotes

#### 4. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO

O reparcelamento é o instrumento de execução adotado para se concretizar a respetiva Unidade de Execução. Este, tal com é previsto no RJGT, é uma *“operação de reestruturação da propriedade que consiste no agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão, com adjudicação dos lotes resultantes aos primitivos proprietários ou a outros interessados”* (artigo 164º do RJGT).

Conforme o artigo 169.º do RJGT, o reparcelamento é ainda um instrumento de execução dos planos municipais de ordenamento do território, cuja aprovação pela Câmara produz os seguintes efeitos reais:

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

A sequência das imagens seguintes (10, 11 e 12) ilustra o presente processo de transformação fundiária subjacente à operação de reparcelamento dos prédios:

- 1º - Representação dos prédios originais (imagem 10);
- 2º - Agrupamento dos prédios, ‘apagando’ os limites originais – dando origem a uma única unidade cadastral – ‘massa de concentração’ (imagem 11);
- 3º – Divisão e distribuição dos lotes e das parcelas resultantes, entre os proprietários e demais interessados, e integração de áreas no domínio municipal – ‘massa de distribuição’ (imagem 12).

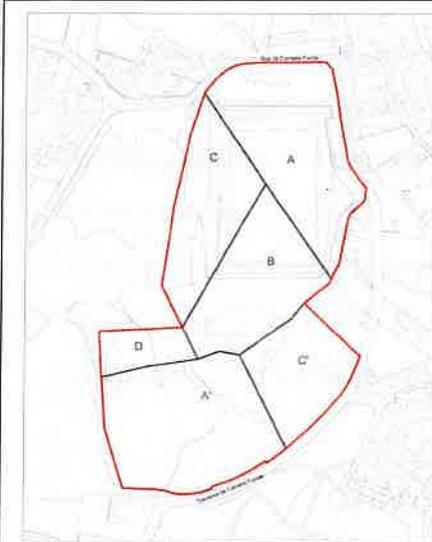


Imagem 10 – Representação dos prédios originais



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

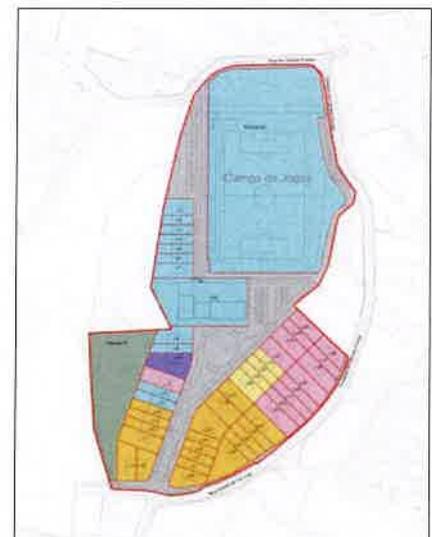


Imagem 12 - Divisão e distribuição dos novos lotes e parcelas, dando origem à 'massa de distribuição'

A síntese da operação de reparcelamento desta Unidade de Execução consta no Quadro 3 seguinte, onde estão representados os 6 prédios originais, que dão origem a **48 novos lotes** destinados a habitação unifamiliar e **um lote (49) destinado a comércio e serviços**, bem como às **parcelas 50 e 51 destinadas, respetivamente, a equipamento e espaços verdes de utilização coletiva**, cedidas ao domínio privado municipal. Todos estes lotes e parcelas são sujeitas a registo matricial e predial. Com a aprovação da Unidade de Execução e da respetiva operação de reparcelamento, é ainda integrada no domínio público municipal a área de 8.799 m<sup>2</sup> destinada a arruamentos, passeios e estacionamento (Desenhos 9 e 10 - Plantas de Cedências e de Reparcelamento, em anexo).

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG  

Relatório

Unidade de Execução  
da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares  
JUNHO 2019 (P.3.21)

REPARCELAMENTO			
Antes do reparcelamento		Após reparcelamento	
Identificação dos proprietários	Área total dos prédios originais	Designação dos lotes/parcelas resultantes	Área dos lotes/parcelas resultantes (m <sup>2</sup> )
Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha	27 000 m <sup>2</sup>	Lote 14	288 m <sup>2</sup>
		Lote 15	288 m <sup>2</sup>
		Lote 16	288 m <sup>2</sup>
		Lote 17	504 m <sup>2</sup>
		Lote 18	375 m <sup>2</sup>
		Lote 19	500 m <sup>2</sup>
		Lote 20	412 m <sup>2</sup>
		Lote 21	232 m <sup>2</sup>
		Lote 22	232 m <sup>2</sup>
		Lote 23	232 m <sup>2</sup>
		Lote 24	232 m <sup>2</sup>
		Lote 25	595 m <sup>2</sup>
		Lote 26	489 m <sup>2</sup>
		Lote 27	398 m <sup>2</sup>
		Lote 44	508 m <sup>2</sup>
		Lote 45	297 m <sup>2</sup>
		Carlos Manuel Balboa Reis Gomes	9 095 m <sup>2</sup>
Lote 47	269 m <sup>2</sup>		
Lote 48	696 m <sup>2</sup>		
<b>total</b>	<b>7 119 m<sup>2</sup></b>		
Lote 28	398 m <sup>2</sup>		
Lucília dos Reis Porto Carracena	12 300 m <sup>2</sup>	Lote 29	245 m <sup>2</sup>
		Lote 30	245 m <sup>2</sup>
		Lote 31	245 m <sup>2</sup>
		<b>total</b>	<b>1 133 m<sup>2</sup></b>
		Lote 11	468 m <sup>2</sup>
		Lote 32	398 m <sup>2</sup>
		Lote 33	398 m <sup>2</sup>
		Lote 34	245 m <sup>2</sup>
		Lote 35	338 m <sup>2</sup>
		Lote 36	343 m <sup>2</sup>
		Lote 37	268 m <sup>2</sup>
		Lote 38	481 m <sup>2</sup>
		Lote 39	519 m <sup>2</sup>
Lote 40	330 m <sup>2</sup>		
Lote 41	333 m <sup>2</sup>		
Lote 42	332 m <sup>2</sup>		
Lote 43	531 m <sup>2</sup>		
<b>total</b>	<b>4 984 m<sup>2</sup></b>		
Alexandre Ribeiro Teixeira	1 400 m <sup>2</sup>	Lote 10	602 m <sup>2</sup>
Domínio Privado Municipal	0 m <sup>2</sup>	Lote 1	348 m <sup>2</sup>
		Lote 2	213 m <sup>2</sup>
		Lote 3	223 m <sup>2</sup>
		Lote 4	233 m <sup>2</sup>
		Lote 5	242 m <sup>2</sup>
		Lote 6	252 m <sup>2</sup>
		Lote 7	409 m <sup>2</sup>
		Lote 8	428 m <sup>2</sup>
		Lote 9	278 m <sup>2</sup>
		Lote 12	288 m <sup>2</sup>
		Lote 13	288 m <sup>2</sup>
		Lote 49	3 065 m <sup>2</sup>
		<b>subtotal</b>	<b>6 267 m<sup>2</sup></b>
		Parcela 50	17 043 m <sup>2</sup>
		Parcela 51	3 848 m <sup>2</sup>
<b>total</b>	<b>27 158 m<sup>2</sup></b>		
Domínio Público Municipal	0 m <sup>2</sup>	infraestruturas viárias (arruamentos, passeios e estacionamento)	8 799 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>49 795 m<sup>2</sup></b>		<b>49 795 m<sup>2</sup></b>

Quadro 3 – Síntese do reparcelamento da Unidade de Execução

## 5. SISTEMA DE EXECUÇÃO

A Câmara Municipal entendeu que o interesse público impõe que as operações urbanísticas nos prédios originais atrás identificados fossem precedidas da elaboração, discussão pública e aprovação da presente Unidade de Execução, tendo por base uma solução urbanística de conjunto, articulada com a envolvente e enquadrada no regime de uso do solo e nos critérios de transformação do território previstos no PDM em vigor.

A operação urbanística será executada através do **Sistema de Cooperação**. Neste sistema, a iniciativa de execução desta operação 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 e respetiva operação de reparcelamento, a qual será dispensada do pagamento das taxas municipais por parte dos particulares envolvidos, por se tratar de um instrumento de execução da iniciativa e interesse municipal.

Face à circunstância de se terem já estabelecido no Protocolo os direitos e os deveres de cada outorgante, não serão apresentados neste capítulo os mecanismos de perequação de benefícios e encargos entre os intervenientes na operação urbanística. Contudo, conforme se pode confirmar através do Protocolo, este foi desenvolvido tendo por base o princípio de equidade na distribuição de benefícios e encargos decorrentes da operação urbanística que, no essencial, foram efetivamente repartidos entre os proprietários dos terrenos e entre estes e o Município.

### 5.1 ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO

Todos os prédios da área de intervenção da Unidade de Execução integram o mesmo estatuto de "Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradias". O artigo 142.º do Regulamento do PDM estabelece que para efeito de aplicação de mecanismos de perequação é adotado o valor de 0,6 como índice de construção de referência para as áreas correspondentes a este estatuto. Importa

referir que a aplicação deste critério foi salvaguardada aquando a elaboração do Protocolo, sendo que na presente Unidade de Execução são garantidos os mesmos princípios de perequação.

## 5.2 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 por norma 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 no seu conteúdo material e efeitos registrais, se aproximam a uma operação de loteamento, enquadrou-se a Unidade de Execução com o estabelecido no artigo 144º do regulamento do PDM.

Assim, à semelhança do que ficou definido no Protocolo, de acordo com a presente Unidade de Execução é cedida ao domínio municipal uma área total de 29.690 m<sup>2</sup> destinada a Áreas de Apoio Coletivo (Aap.clt), conforme Quadro 4 seguinte.

ÁREAS DE CEDÊNCIA				
Domínio Público Municipal		Domínio Privado Municipal		TOTAL
Infraestruturas viárias (arruamentos, passeios e estacionamento)	8 799 m <sup>2</sup>	equipamento desportivo (parcela 50)	17 043 m <sup>2</sup>	
		espaços verdes de utilização coletiva (parcela 51)	3 848 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>8 799 m<sup>2</sup></b>		<b>20 891 m<sup>2</sup></b>	<b>29 690 m<sup>2</sup></b>

Quadro 4 – Cedência ao Domínio Municipal

Para esta operação urbanística em concreto o PDM estabelece a necessidade de cedência de **16.295m<sup>2</sup>**, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

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

$$Aac \geq 0,45 \times 14.080 \text{ m}^2 + 0,2 \times 49.795 \text{ m}^2 = 16.295 \text{ m}^2$$

Conforme se pode verificar pelo quadro 4 anterior, é cedido efetivamente ao domínio municipal a área de 29.690m<sup>2</sup> destinada a “Áreas de apoio coletivo” (Aap.ct), que, comparando com a área que resulta da aplicação da fórmula de cedência do PDM, representa um excesso de 13.395 m<sup>2</sup> de área cedida.

### 5.3 REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

Considerando os compromissos estabelecidos no Protocolo, os encargos com as obras de urbanização da operação urbanística são da responsabilidade do Município, tendo ficado estabelecido que o Município receberia lotes com edificabilidade, como forma de compensar esses encargos. À data foi elaborado um estudo económico no sentido de avaliar o equilíbrio financeiro do Protocolo, com base no valor de mercado dos lotes, bem como a estimativa dos encargos com a infraestruturação da área, que poderá ser analisado no Protocolo anexo (Documento 1).

### 5.4 FASEAMENTO E AVALIAÇÃO DOS ENCARGOS MUNICIPAIS

Tendo em consideração a atual conjuntura, o Município pretende fasear as obras de urbanização e intervir, numa 1.ª fase, apenas nos arruamentos que dão acesso direto aos lotes destinados aos proprietários dos prédios originais, executando as obras de urbanização e infraestruturação necessárias à edificação dos lotes, conforme identificado a amarelo na imagem seguinte (imagem 13). Será também incluída nesta fase a construção de um muro de vedação da parcela 51 com os lotes L8 a L17 e L19.

Relatório

Unidade de Execução  
da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares  
JUNHO 2019 (P3, 21)

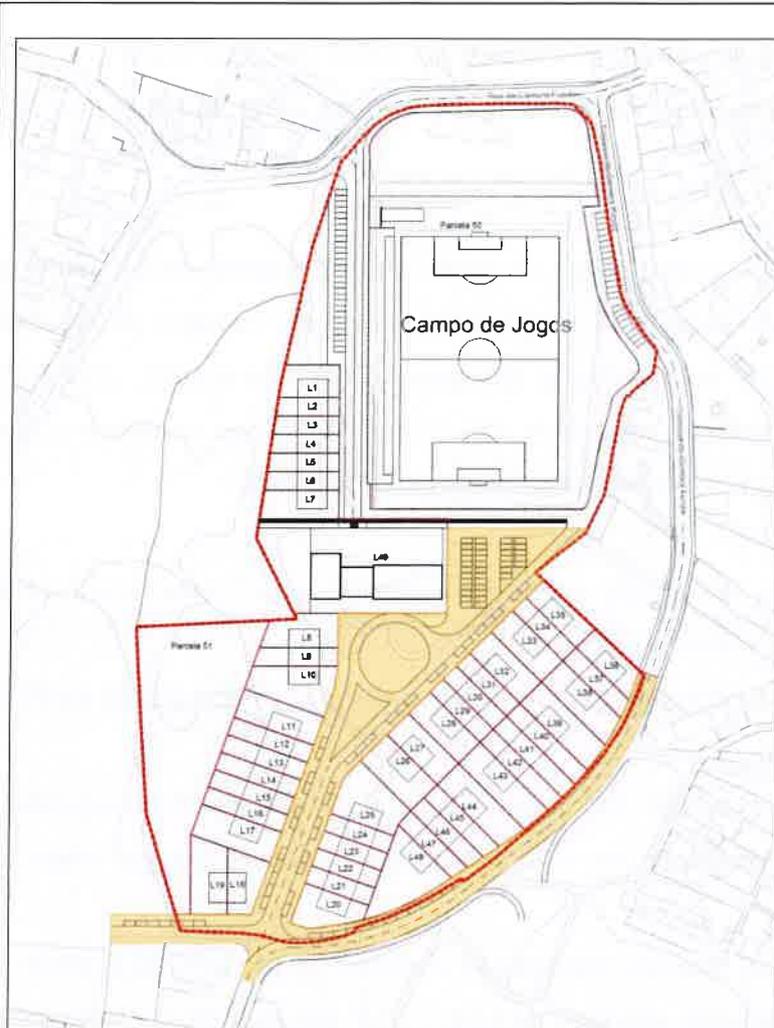


Imagem 13 – 1.ª fase das obras de urbanização

Oportunamente o Município procederá à realização das obras de urbanização nos restantes arruamentos e espaços públicos, constituindo uma 2.ª fase da infraestruturização da área de intervenção.

Tendo por base a forma de execução prevista no Protocolo e a descrita anteriormente para a presente Unidade de Execução (sistema de cooperação), em que a iniciativa de executar esta operação é do Município, com a colaboração dos proprietários dos prédios, mas com uma intervenção direta do Município ao assumir a execução faseada dos arruamentos, importa quantificar os valores correspondentes ao investimento municipal previsto.

No âmbito da presente Unidade de Execução, o Município assumirá **numa 1ª fase**, no prazo fixado no Contrato de Urbanização, as seguintes intervenções:

- a) Realização das obras de urbanização dos novos arruamentos e espaço público projetados na frente dos lotes L8 a L35;
- b) Remodelação e infraestruturização da Travessa da Carreira Funda, em frente aos lotes L36 a L48 e L18 a L20, garantindo as infraestruturas adequadas à implantação dos novos edifícios previstos nestes lotes;
- c) Construção do muro de vedação, que limitará a parcela 51 (a ceder ao domínio privado municipal) da parte posterior dos lotes L8 a L17 e L19, em alvenaria de blocos com 0,15 metros de espessura e 1,6 metros de altura, devidamente rebocado e pintado.

O Município procederá oportunamente, **numa 2ª fase**, às seguintes intervenções:

- a) Realização das obras de urbanização do novo arruamento e espaço público projetado a poente do campo de jogos, garantindo as infraestruturas adequadas ao funcionamento do equipamento desportivo (parcela 50) e a implantação dos novos edifícios previstos nos lotes confrontantes, L1 a L7;
- b) Realização das obras de urbanização dos restantes arruamentos e espaço público incluídos na área de intervenção da Unidade de Execução.

**Estimativa orçamental da 1ª fase:**

a) Realização dos arruamentos confrontantes com os novos lotes - L8 a L35

i.	Pavimentos (faixa de rodagem, estacionamento e passeios)	100.000€
ii.	Rede de abastecimento de água	15.000€
iii.	Rede de drenagem de águas residuais domésticas	30.000€
iv.	Rede de drenagem de águas residuais pluviais	50.000€
v.	Infraestruturas elétricas e de telecomunicações	80.000€
	<b>SUB-TOTAL</b>	<b>275.000€</b>

b) Remodelação e infraestruturização da Travessa da Carreira Funda confrontante com os lotes - L36 a L48 e L18 a L20

i.	Pavimentos (faixa de rodagem, estacionamento e passeios)	30.000€
ii.	Rede de abastecimento de água	5.000€
iii.	Rede de drenagem de águas residuais domésticas	10.000€
iv.	Rede de drenagem de águas residuais pluviais	60.000€
v.	Infraestruturas elétricas e de telecomunicações	75.000€
	<b>SUB-TOTAL</b>	<b>180.000€</b>

c) À construção do muro de vedação, que limita a parcela 51 da parte posterior dos lotes L8 a L17 e L19, em alvenaria de blocos com 0,15 m de espessura e 1,6 m de altura 2.500€

**TOTAL GERAL**

**457.500€**

A estimativa orçamental dos encargos relativos às obras de urbanização referentes à 1ª fase de execução é de **457.500€ + IVA**

## 6. 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 igual ou 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 das novas parcelas**

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 e das parcelas 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 na Planta de Ordenamento do PDM - Carta de Execução Plano. Localização da UOPG VL3
- Imagem 3 – Localização do antigo campo de jogos de Valadares (desativado) e do atual campo de jogos em funcionamento
- Imagem 4 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo do PDM
- Imagem 5 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Transportes do PDM
- Imagem 6 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Salvaguardas do PDM
- Imagem 7 – Limite da Unidade de Execução sobre extrato da Planta de Condicionantes do PDM
- Imagem 8 – Delimitação da Unidade de Execução e identificação dos prédios que a integram
- Imagem 9 – Solução Urbanística da Unidade de Execução
- Imagem 10 – Representação dos prédios originais
- Imagem 11 - Agrupamento dos prédios, dando origem à “massa de concentração”
- Imagem 12 - Divisão e distribuição dos novos lotes e parcelas, dando origem à “massa de distribuição”
- Imagem 13 – 1.ª fase das obras de urbanização

### Quadros:

- Quadro 1 - Identificação dos proprietários, identificação dos prédios originais e respetivas áreas constantes da descrição predial e inscrição matricial
- Quadro 2 – Lotes e parcelas resultantes / Edificabilidade dos lotes
- Quadro 3 – Síntese do parcelamento da Unidade de Execução

## ANEXOS

**Documento 1** - “Protocolo de Colaboração para a construção do novo Complexo Desportivo do C. F de Valadares”, celebrado em 24 de julho de 2008

### Plantas:

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

## DOCUMENTOS E INFORMAÇÃO DE APOIO

Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

'As virtualidades das unidades de execução num novo modelo de ocupação territorial', Fernanda Paula Oliveira, Direito Regional e Local n.º 2, 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 ponte / norte', freguesia da Madalena, ambas aprovadas pela Câmara, da autoria da equipa do Projeto Municipal Avenida da República até ao Mar

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG 

**ANEXOS**

## DOCUMENTO 1

“Protocolo de Construção do Novo Complexo Desportivo do C. F. Valadares”  
(celebrado em 24-07-2008, documentação técnica aprovada em reunião de Câmara)





Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO

DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG \_\_\_\_\_

WLC  
Gabinete do Presidente

## PROTOCOLO

**Município de Vila Nova de Gaia**, com sede na Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva n.º 505335018, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Luis Filipe Menezes, doravante designado primeiro outorgante;

**Junta de Freguesia de Valadares**, aqui representada pelo Presidente da Junta de Freguesia, Sr. Jorge Manuel da Silva Soares, que outorga no uso dos poderes que lhe são conferidos pela alínea a) do n.º 1 do artigo 38º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5 – A/2002, de 11 de Janeiro, doravante designado segundo outorgante;

**Clube de Futebol de Valadares**, pessoa colectiva n.º 501933271, com sede na Rua Manuel Moreira da Costa Júnior – Valadares, aqui representado pelo Presidente, Sr. José Alberto Queirós da Cunha, devidamente mandatado pelo Clube, doravante designado por terceiro outorgante;

**Ana Maria Fonseca de Almeida Camarinha**, portadora do Bilhete de Identidade n.º 1742959, emitido em 03/04/2000, pelo arquivo de identificação de Lisboa, contribuinte n.º 133159035, divorciada, residente na Rua Domingos Pinto Brandão n.º 75, habitação 37 – Porto, doravante designada quarto outorgante;

**Carlos Manuel Balboa Reis Gomes**, portador do Bilhete de Identidade n.º 2973289, emitido em 14/02/2003, pelo arquivo de identificação de Porto, contribuinte n.º 144249235, casado, residente na Rua Alfredo Keil, n.º 479, 2.º Esq. A - Porto, doravante designado quinto outorgante;

**Maria Manuela dos Reis Pereira Pinto**, portadora do Bilhete de Identidade n.º 3463047, emitido em 09/01/2005, pelo arquivo de identificação de Lisboa, contribuinte n.º 127414444, casada, residente na Rua Fontes Pereira de Melo, n.º 203, Freguesia de Valadares, na qualidade de procuradora de Lucilia dos Reis Porto Carracena, viúva, portadora do Bilhete de Identidade n.º 3349062, emitido em 09/05/2002, pelo arquivo de identificação de Lisboa, contribuinte n.º 163510296, residente na Rua José Monteiro Castro Portugal, n.º 821, na Freguesia de Valadares, doravante designada por sexto outorgante;

R. J. J. J.  
R. J. J. J.  
R. J. J. J.  
R. J. J. J.



*[Handwritten signature]*

Gab. do Presidente

*[Handwritten signatures and initials]*

**Alexandre Ribeiro Teixeira**, portador do Bilhete de Identidade n.º 841441, emitido em 13/09/2000, pelo arquivo de identificação de Lisboa, contribuinte n.º 165380209, casado, residente na Travessa Vasco da Gama, n.º 21, Freguesia de Valadares, doravante designado sétimo outorgante.

**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 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 quarto outorgante é dono e legítimo possuidor dos prédios rústicos sítos no lugar de Bicheiros, na Freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, identificados na "Planta da situação existente -cadastros" (cfr. anexo n.º 3 que faz parte integrante do presente Protocolo) designados por, A e A' com as áreas aproximadas de 12.782 m<sup>2</sup> e 13.463 m<sup>2</sup>, respectivamente);
- e) O quinto outorgante é dono e legítimo possuidor do prédio rústico sítio no lugar de Bicheiros, na Freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, identificado na "Planta da situação existente -cadastros" (cfr. anexo n.º 3 que faz parte integrante do presente Protocolo) designado por B, com a área aproximada de 9.095 m<sup>2</sup>;
- f) O sexto outorgante é dono e legítimo possuidor dos prédios rústicos sítos no lugar de Bicheiros, na Freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, identificados na "Planta da situação existente -cadastros" (cfr. anexo n.º 3 que faz parte integrante do presente Protocolo) designados por C e C', com as áreas aproximadas de 8900 m<sup>2</sup> e 6458 m<sup>2</sup>, respectivamente;

g) O sétimo outorgante é dono e legítimo possuidor do prédio rústico sito no lugar de Bicheiros, na Freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, identificado na "Planta da situação existente -cadastros" (cfr. anexo n.º 3 que faz parte integrante do presente Protocolo) designado por D, com a área aproximada de 2.370 m<sup>2</sup>;

h) O actual Campo de Jogos do Clube de Futebol de Valadares insere-se numa zona urbana consolidada sem viabilidade de expansão, não oferecendo condições mínimas para responder às novas regulamentações desportivas, pelo que é necessário providenciar a construção de um novo Campo de Jogos;

i) O actual Plano Director Municipal, identifica na Freguesia de Valadares uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, designada por "U.O.P.G.-Q. - Zona de Equipamentos de Valadares", definindo no respectivo relatório os objectivos genéricos, prioridades e orientações a serem adoptados na possibilidade de se desenvolver um estudo de conjunto para esta área, a qual se encontra actualmente sem qualquer ocupação urbana e em degradação. Estabeleceu-se que esta unidade seria afectada à localização de equipamentos desportivos e outras actividades complementares na envolvente, preservando alguma área de mata para a criação dum parque verde de utilização colectiva, admitindo-se, contudo, implantações de determinadas tipologias urbanas, desde que devidamente integradas com a componente desportiva e de lazer;

j) Tendo em conta estas orientações desenvolveu-se uma proposta de ocupação urbana para a referida área, que integra a localização do novo Campo de Jogos de Valadares, bem como a criação de novos arruamentos, passeios, estacionamento, praça pública e um conjunto de infra-estruturas urbanísticas que irão garantir um adequado enquadramento urbano ao novo equipamento e requalificar uma área que está urbanisticamente degradada;

k) É 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 definidos na respectiva Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

É celebrado o presente protocolo que se rege pelas cláusulas seguintes.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

O primeiro outorgante compromete-se, no âmbito da requalificação da área abrangida pelos prédios propriedade do quarto outorgante, quinto, sexto e sétimo 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 ao quarto, quinto, sexto e sétimo outorgantes os projectos da operação 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 Primeira.
2. O quarto, quinto, sexto e sétimo 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. O quarto, quinto, sexto e sétimo outorgantes comprometem-se a requerer a emissão do alvará de loteamento, efectuando para o efeito o pagamento das taxas municipais devidas, nomeadamente 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 quarto, quinto, sexto e sétimo outorgantes cedem gratuitamente, por escritura pública, a realizar no prazo de 2 meses após a emissão do alvará, ao domínio privado municipal os lotes identificados no anexo n.º 6.
6. O quarto, quinto, sexto e sétimo outorgantes cedem, ainda, gratuitamente ao domínio público municipal, no âmbito do processo de loteamento, as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, identificadas na "Planta de Lotes e Cedências", correspondente ao anexo 6.

### CLÁUSULA TERCEIRA

Dado o interesse público da operação urbanística objecto do presente Protocolo, o pagamento das taxas municipais devidas poderá, nos termos legais, ser efectuado por dação em cumprimento.

### CLÁUSULA QUARTA

1. O primeiro outorgante compromete-se a ceder, gratuitamente, em regime de comodato, ao terceiro outorgante um recinto desportivo destinado à prática de futebol, sito no lugar do Outão, na freguesia de Valadares.
2. O recinto desportivo destinado à prática de futebol a que se refere o número anterior corresponde à parcela 62 (cfr. anexo n.º 6, que faz parte integrante do presente Protocolo).

### CLÁUSULA QUINTA

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.

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), f) e g) dos considerandos.

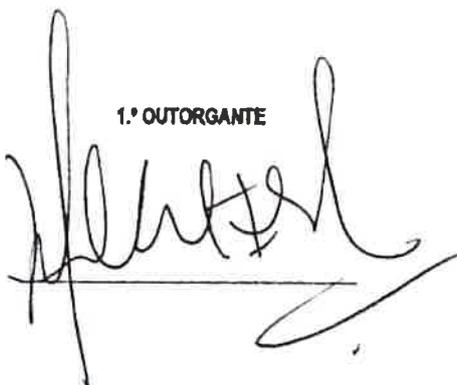
*[Handwritten signatures and initials on the right margin, including the signature of the President and other officials.]*

**Em anexo:**

- Anexo n.º 1 - Certidões matriciais**
- Anexo n.º 2 - Certidões de registo**
- Anexo n.º 3 - Planta Situação Existente - Cadastros**
- Anexo n.º 4 - Extracto do Planta de Ordenamento do PDM**
- Anexo n.º 5 - Solução Urbanística Proposta**
- 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 do Custo das taxas e Licença do Loteamento**

Paços do Concelho de Vila Nova de Gaia, 24 de Julho de 2008.

1.º OUTORGANTE



2.º OUTORGANTE



APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG \_\_\_\_\_

Gabinete do Presidente

  
✓

3.º OUTORGANTE

João Alberto Queiroz

4.º OUTORGANTE

Ana Lamasinha

5.º OUTORGANTE

Carlos Rui Jesus

6.º OUTORGANTE

H. Herculano

7.º OUTORGANTE

João Pedro Teixeira



Direcção Municipal de Administração e Finanças

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**ACTA N.º 21**

**REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA REALIZADA NOS PAÇOS DO  
MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA EM 1 DE SETEMBRO DE 2008**

**PRESENTES:**

- O Senhor Presidente da Câmara, Dr. Luís Filipe Menezes Lopes
- O Senhor Vereador Dr. Manuel Joaquim Barbosa Ribeiro;
- O Senhor Vereador Dr. Marco António Ribeiro Santos Costa;
- O Senhor Vereador Dr. José Guilherme Saraiva de Oliveira Aguiar;
- O Senhor Vereador Dr. José Moreira Alves;
- O Senhor Vereador Firmino Jorge Anjos Pereira;
- O Senhor Vereador Arqtº Jorge Manuel Patrício Moreira Martins;
- O Senhor Vereador Francisco Mário Dorminsky de Carvalho;
- O Senhor Vereador António Augusto Guedes Barbosa;
- A Senhora Vereadora Drª Maria Ilda da Costa Figueiredo
- O Senhor Vereador Dr. Mário Rui Figueira de Campos Fontemanha.

**PRESIDIU À REUNIÃO: PRESIDIU À REUNIÃO:**

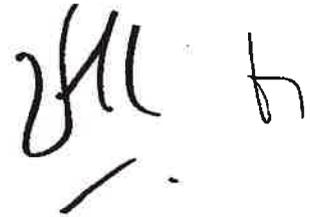
- O Senhor Presidente da Câmara Dr. Luís Filipe Menezes Lopes

**SECRETARIOU A REUNIÃO:**

- O Senhor Dr. António Carlos Sousa Pinto Director Municipal de Administração e Finanças

**HORA DA ABERTURA: 10 horas 00 minutos.**

**HORA DE ENCERRAMENTO: 11 horas e 00 minutos**



**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.**



Município de V. N. Gaia

PARECER

8

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

DE CÂMARA DE 19/08

O DMAP

3523  
24 07 08  
24 07 08

foto = 73

DESPACHO

Concordo. Ao Sr. Presidente da  
Câmara para aprovar e posterior  
ratificação em reunião de  
Câmara.

08/07/21

*[Handwritten signature]*

GABINETE DIRECTOR  
MUNICIPAL DE  
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

INFORMAÇÃO nº 51/GA-VJGA de 21 de Julho de 2008

N.º 4042  
ENTRADA: 26/08/08  
SAÍDA: 26/08/08

A Câmara  
ratifica  
2008/08/26  
*[Handwritten signature]*

Exmo. Senhor. Vereador  
Dr. José Guilherme Aguiar

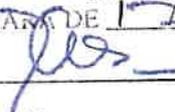
**ASSUNTO: Aprovação em Reunião de Câmara, do Protocolo de Construção do novo  
Complexo Desportivos do F.C. Valadares**

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 nas áreas envolventes 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. Por outro lado, saliento que no respectivo relatório estão traçados os objectivos genéricos, prioridades e orientações a serem adoptados na possibilidade de se desenvolver um estudo

APROVADO EM REUNIÃO  
EM CÂMARA DE 17/9/08  
O DMAR: 

de conjunto para esta área, a qual se encontra actualmente sem qualquer ocupação urbana e em degradação.

Estabeleceu-se ainda, que esta unidade seria afectada à localização de equipamentos desportivos e outras actividades complementares na envolvente, preservando alguma área de mata para a criação dum parque verde de utilização colectiva, admitindo-se, contudo, implantações de determinadas tipologias urbanas, desde que devidamente integradas com a componente desportiva e de lazer.

O Protocolo agora proposto, visa dotar, em consonância com a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Revisão do PDM, o F.C. de Valadares de uma nova infra-estrutura desportiva uma vez que o seu actual Campo de Jogos, insere-se numa zona urbana consolidada sem viabilidade de expansão, não oferecendo condições mínimas para responder às novas regulamentações desportivas, pelo que é necessário providenciar a construção de um novo Campo de Jogos.

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

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG 



APROVADO EM REUNIÃO

DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08

O DMAP \_\_\_\_\_

## ÍNDICE

### Protocolo

**Anexo n.º 1 - Certidões matriciais**

**Anexo n.º 2 - Certidões de registo**

**Anexo n.º 3 - Planta Situação Existente - Cadastros**

**Anexo n.º 4 - Extracto do Planta de Ordenamento do PDM**

**Anexo n.º 5 - Solução Urbanística Proposta**

**Anexo n.º 6 - Planta de lotes e Cedências**

**Anexo n.º 7 - Avaliação Patrimonial**

**Anexo n.º 8 - Estimativa dos Custos das Infraestruturas de Urbanização**

**Anexo n.º 9 - Estimativa do Custo das taxas e Licenças do Loteamento**

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG [assinatura]

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 19/08  
O DMAP [assinatura]

## PROTOCOLO

**Município de Vila Nova de Gaia**, com sede na Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia, pessoa colectiva n.º 505335018, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Luís Filipe Menezes, doravante designado primeiro outorgante;

**Junta de Freguesia de Valadares**, aqui representada pelo Presidente da Junta de Freguesia, Sr. Jorge Manuel da Silva Soares, que outorga no uso dos poderes que lhe são conferidos pela alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5 – A/2002, de 11 de Janeiro, doravante designado segundo outorgante;

**Clube de Futebol de Valadares**, pessoa colectiva n.º 501933271, com sede na Rua Manuel Moreira da Costa Júnior – Valadares, aqui representado pelo Presidente, Sr. José Alberto Queirós da Cunha, devidamente mandatado pelo Clube, doravante designado por terceiro outorgante;

**Ana Maria Fonseca de Almeida Camarinha**, portadora do Bilhete de Identidade n.º 1742959, emitido em 03/04/2000, pelo arquivo de identificação de Lisboa, contribuinte n.º 133159035, divorciada, residente na Rua Domingos Pinto Brandão n.º 75, habitação 37 – Porto, doravante designada quarto outorgante;

**Carlos Manuel Balboa Reis Gomes**, portador do Bilhete de Identidade n.º 2973289, emitido em 14/02/2003, pelo arquivo de identificação de Porto, contribuinte n.º 144249235, casado, residente na Rua Alfredo Keil, n.º 479, 2.º Esq. A - Porto, doravante designado quinto outorgante;

**Maria Manuela dos Reis Pereira Pinto**, portadora do Bilhete de Identidade n.º 3463047, emitido em 09/01/2005, pelo arquivo de identificação de Lisboa, contribuinte n.º 127414444, casada, residente na Rua Fontes Pereira de Melo, n.º 203, Freguesia de Valadares, na qualidade de procuradora de Lucília dos Reis Porto Carracena, viúva, portadora do Bilhete de Identidade n.º 3349062, emitido em 09/05/2002, pelo arquivo de identificação de Lisboa, contribuinte n.º 163510296, residente na Rua José Monteiro Castro Portugal, n.º 821, na Freguesia de Valadares, doravante designada por sexto outorgante;

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 15/08  
O DMAF \_\_\_\_\_

**Alexandre Ribeiro Teixeira**, portador do Bilhete de Identidade n.º 841441, emitido em 13/09/2000, pelo arquivo de identificação de Lisboa, contribuinte n.º 165380209, casado, residente na Travessa Vasco da Gama, n.º 21, Freguesia de Valadares, doravante designado sétimo outorgante.

**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 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 quarto outorgante é dono e legítimo possuidor dos prédios rústicos sitos no lugar de Bicheiros, na Freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, identificados na "Planta da situação existente -cadastros" (cfr. anexo n.º 3 que faz parte integrante do presente Protocolo) designados por, A e A' com as áreas aproximadas de 12.782 m<sup>2</sup> e 13.463 m<sup>2</sup>, respectivamente);
- e) O quinto outorgante é dono e legítimo possuidor do prédio rústico sito no lugar de Bicheiros, na Freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, identificado na "Planta da situação existente -cadastros" (cfr. anexo n.º 3 que faz parte integrante do presente Protocolo) designado por B, com a área aproximada de 9.095 m<sup>2</sup>;
- f) O sexto outorgante é dono e legítimo possuidor dos prédios rústicos sitos no lugar de Bicheiros, na Freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, identificados na "Planta da situação existente -cadastros" (cfr. anexo n.º 3 que faz parte integrante do presente Protocolo) designados por C e C', com as áreas aproximadas de 8900 m<sup>2</sup> e 6458 m<sup>2</sup>, respectivamente;

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 17/08  
O DMAP \_\_\_\_\_

- g) O sétimo outorgante é dono e legítimo possuidor do prédio rústico sito no lugar de Bicheiros, na Freguesia de Valadares, Concelho de Vila Nova de Gaia, identificado na "Planta da situação existente -cadastros" (cfr. anexo n.º 3 que faz parte integrante do presente Protocolo) designado por D, com a área aproximada de 2.370 m<sup>2</sup>;
- h) O actual Campo de Jogos do Clube de Futebol de Valadares insere-se numa zona urbana consolidada sem viabilidade de expansão, não oferecendo condições mínimas para responder às novas regulamentações desportivas, pelo que é necessário providenciar a construção de um novo Campo de Jogos;
- i) O actual Plano Director Municipal, identifica na Freguesia de Valadares uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, designada por "U.O.P.G.-Q. - Zona de Equipamentos de Valadares", definindo no respectivo relatório os objectivos genéricos, prioridades e orientações a serem adoptados na possibilidade de se desenvolver um estudo de conjunto para esta área, a qual se encontra actualmente sem qualquer ocupação urbana e em degradação. Estabeleceu-se que esta unidade seria afectada à localização de equipamentos desportivos e outras actividades complementares na envolvente, preservando alguma área de mata para a criação dum parque verde de utilização colectiva, admitindo-se, contudo, implantações de determinadas tipologias urbanas, desde que devidamente integradas com a componente desportiva e de lazer;
- j) Tendo em conta estas orientações desenvolveu-se uma proposta de ocupação urbana para a referida área, que integra a localização do novo Campo de Jogos de Valadares, bem como a criação de novos arruamentos, passeios, estacionamento, praça pública e um conjunto de infra-estruturas urbanísticas que irão garantir um adequado enquadramento urbano ao novo equipamento e requalificar uma área que está urbanisticamente degradada;
- k) É 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 definidos na respectiva Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

É celebrado o presente protocolo que se rege pelas cláusulas seguintes.

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 1/9/08  
O DMAR \_\_\_\_\_

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

O primeiro outorgante compromete-se, no âmbito da requalificação da área abrangida pelos prédios propriedade do quarto outorgante, quinto, sexto e sétimo 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 ao quarto, quinto, sexto e sétimo outorgantes os projectos da operação 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 Primeira.
2. O quarto, quinto, sexto e sétimo 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. O quarto, quinto, sexto e sétimo 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 quarto, quinto, sexto e sétimo outorgantes cedem gratuitamente, por escritura pública, a realizar no prazo de 2 meses após a emissão do alvará, ao domínio privado municipal os lotes identificados no anexo n.º 6.
6. O quarto, quinto, sexto e sétimo outorgantes cedem, ainda, gratuitamente ao domínio público municipal, no âmbito do processo de loteamento, as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, identificadas na "Planta de Lotes e Cedências", correspondente ao anexo 6.

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 17/9/08  
O DMAP \_\_\_\_\_

#### CLÁUSULA TERCEIRA

Dado o interesse público da operação urbanística objecto do presente Protocolo, o pagamento das taxas municipais devidas poderá, nos termos legais, ser efectuado por dação em cumprimento.

#### CLÁUSULA QUARTA

1. O primeiro outorgante compromete-se a ceder, gratuitamente, em regime de comodato, ao terceiro outorgante um recinto desportivo destinado à prática de futebol, sito no lugar do Outão, na freguesia de Valadares.
2. O recinto desportivo destinado à prática de futebol a que se refere o número anterior corresponde à parcela 62 (cfr. anexo n.º 6, que faz parte integrante do presente Protocolo).

#### CLÁUSULA QUINTA

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.

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), f) e g) dos considerandos.

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 19/08  
O DMAP \_\_\_\_\_

Em anexo:

Anexo n.º 1 - Certidões matriciais

Anexo n.º 2 - Certidões de registo

Anexo n.º 3 - Planta Situação Existente - Cadastros

Anexo n.º 4 - Extracto do Planta de Ordenamento do PDM

Anexo n.º 5 - Solução Urbanística Proposta

Anexo n.º 6 - Planta de Lotes e Cedências

Anexo n.º 7 - Avaliação Patrimonial

Anexo n.º 8 - Estimativa do Custo das Infraestruturas de Urbanização

Anexo n.º 9 - Estimativa do Custo das taxas e Licença do Loteamento

Paços do Concelho de Vila Nova de Gaia, 21 de Julho de 2008.

1.º OUTORGANTE

\_\_\_\_\_

2.º OUTORGANTE

\_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 1910

O DMAP [assinatura]

3.º OUTORGANTE

\_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO

DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG [assinatura]

4.º OUTORGANTE

\_\_\_\_\_

5.º OUTORGANTE

\_\_\_\_\_

6.º OUTORGANTE

\_\_\_\_\_

7.º OUTORGANTE

\_\_\_\_\_



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 19/08  
O DMAP \_\_\_\_\_

**Anexo n.º 1**

**Certidões matriciais**



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG [Signature]

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 19/08  
O DIVULG [Signature]

---

**Anexo n.º 2**

**Certidões de registo**



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 17/9/08  
O DMAE [assinatura]

**Anexo n.º 7**

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG [assinatura]

**Avaliação Patrimonial**



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

Direcção Municipal de Administração e Finanças

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG

? todos

A. QUADRO DOS LOTES CEDIDOS AO MUNICIPIO

lotes	área do lote (AL)	área de implantação (Ai)	área bruta de construção (abc)	nº de pisos	CEDIDO AO
lote 1	435,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 2	221,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 3	223,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 4	366,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 5	371,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 6	321,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 7	232,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 8	308,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 9	388,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 10	198,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 11	219,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 12	241,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 13	263,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 14	285,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 15	508,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 16	480,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 17	256,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 18	222,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 19	253,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 21	280,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 23	425,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 24	280,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
lote 25	280,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	d.priv. M
sub-total	7.055,0 m2	2.392,0 m2	4.784,0 m2		
lote 61	879,0 m2				d.priv. M
lote 62	11.309,0 m2	910,0 m2	1.820,0 m2	2	equipamento
lote 63	3.542,0 m2	526,0 m2	1.052,0 m2	2	Com/serviços
lote 64	3.655,0 m2				espaços v
sub-total	19.385,0 m2	1.436,0 m2	2.872,0 m2		
<b>TOTAL</b>	<b>26.440,0 m2</b>	<b>3.828,0 m2</b>	<b>7.656,0 m2</b>		

B. CEDÊNCIAS OBRIGATORIAS NO ÂMBITO DO PROCESSO DE LOTEAMENTO (PORTARIA 1136/2001)

Nº Hab unifamiliares	60
Zonas Verdes	28 m2/hab
	1.680,0 m2
Equipamentos	35 m2/hab
	2.100,0 m2

C. AVALIAÇÃO DOS LOTES CEDIDOS PARA ALÉM DO OBRIGATÓRIO

C1. LOTES CEDIDOS PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

Abc:	204 m2
Vv/m2:	1.050,00 €/m2
Valor Venda:	214.200,00 €
Lucro:	12% 22.950,00 €
$C \times (1+E) \times (1-D) + T$	191.250,00 €
Abc:	204 m2
C/m2:	700,00 €/m2

(VERIFICAÇÃO)

$T = Vv / (1+L) - C \times (1+E) \times (1-D)$	
Vv	214.200,00 €
C	142.800,00 €
L	12%
E	7%
D	0%
T	38.454,00 €



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

Direcção Municipal de Administração e Finanças

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG

C:		142.800,00 €
Encargos (E):	7%	9.996,00 €
Depreciação (D):	0%	0,00 €
C x (1+E) x (1-D)		152.796,00 €
T		38.454,00 €

A LOTE média

306,7391304

T/m2

125,36 €

125,00 €

lotes	área do lote (AL)	área de implantação (Ai)	área bruta de construção (abc)	n.º de pisos	n.º de fogos	n.º de frentes	valor do lote (125,00€/m2 AL)
lote 1	435,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	3	54.375,00 €
lote 2	221,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	27.625,00 €
lote 3	223,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	27.875,00 €
lote 4	366,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	3	45.750,00 €
lote 5	371,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	3	46.375,00 €
lote 6	321,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	40.125,00 €
lote 7	232,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	29.000,00 €
lote 8	308,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	3	38.500,00 €
lote 9	388,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	3	48.500,00 €
lote 10	198,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	24.750,00 €
lote 11	219,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	27.375,00 €
lote 12	241,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	30.125,00 €
lote 13	263,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	32.875,00 €
lote 14	285,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	35.625,00 €
lote 15	508,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	3	63.500,00 €
lote 16	480,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	3	60.000,00 €
lote 17	256,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	32.000,00 €
lote 18	222,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	27.750,00 €
lote 19	253,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	3	31.625,00 €
lote 21	280,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	35.000,00 €
lote 23	425,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	3	53.125,00 €
lote 24	280,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	35.000,00 €
lote 25	280,0 m2	104,0 m2	208,0 m2	2	1	2	35.000,00 €
sub-total	7.055,0 m2	2.392,0 m2	4.794,0 m2		23		881.875,00 €

C2. LOTES CEDIDOS PARA OUTROS FINS

<b>Lote 61 (Dominio Privado)</b>	
Ced. Não Obrigatórias	879,0 m2
Cos	0,65 m2/m2
Abc	571,4 m2
Cc/m2	650,00 €/m2
Cc	371.377,50 €
perc	25%
Valor	92.844,38 €
<b>Lote 62 (Dominio Público)</b>	
Ced. Obrigatórias - Eq.	2.100,0 m2
Ced. Não Obrigatórias	9.209,0 m2
	50,00 €/m2
	460.450,00 €
<b>Lote 63 (Dominio Privado)</b>	
Ced. Não Obrigatórias	3.542,0 m2



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

Direcção Municipal de Administração e Finanças

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 17/9/08

O DMAF [assinatura]

APROVADO EM REUNIÃO

DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG [assinatura]

Abc	1.076,0 m2
Cc/m2	650,00 €/m2
Cc	699.400,00 €
perc	25%
Valor	174.850,00 €
<b>Lote 64 (Domínio Público)</b>	
Ced. Obrigatórias - Zonas Verdes	1.680,0 m2
Ced. Não Obrigatórias	1.975,0 m2
Cos	0,65 m2/m2
Abc	1.283,8 m2
Cc/m2	650,00 €/m2
Cc	834.437,50 €
perc	25%
Valor apto para construção	208.609,38 €
Valor apto para construção/m2	105,63 €
Valor/m2 outros fins (20%)	21,13 €
Valor outros fins	41.721,88 €

VALOR TOTAL DAS CEDÊNCIAS PARA ALÉM DAS OBRIGATÓRIAS 1.651.741,25 €

**D. CUSTOS DE INFRAESTRUTURAÇÃO E SALDO PARA A AUTARQUIA**

Valor Total das Cedências para além das Obrigatórias 1.651.741,25 €

Custo de Infraestruturas 1.356.155,00 €

Taxas não cobradas 123.949,84 €

TMU 102.277,14 €

Alvará 21.672,70 €

Valor Total dos Custos 1.480.104,84 €

Diferencial CUSTO/BENEFÍCIO 171.636,41 €

Vila Nova de Gaia, 19 de Junho de 2008

[assinatura]

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

[assinatura]

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

Anexos:

Quantificação do Custo das Infraestruturas

Quantificação do Valor das Taxas e Licenças

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG

TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 17/08/08  
O DMAF

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:	0,025	Quando se trate de operações de loteamento
I	0,045	Quando se trate de operações de construção, ampliação ou alteração de uso localizados fora de loteamentos

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
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 D	Requerente	C	I	Y	W
TMU = S x C x I x Y x W					
S: 0,00	C: 378,10 €	I: 0,025	Y: 1,0	W: 0,50	
S: 0,00	C: 386,40 €	I: 0,025	Y: 1,0	W: 0,60	
S: 16.557,00	C: 380,14 €	I: 0,025	Y: 1,0	W: 0,65	
$TMU = (0 \times 378,1 \times 0,025 \times 1 \times 0,5) + (0 \times 386,4 \text{ €} \times 0,025 \times 1 \times 0,6) + (16557 \times 380,14 \text{ €} \times 0,025 \times 1 \times 0,65) =$ $= (0) + (0) + (184098,855915) =$					
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <math>TMU = 102.277,14 \text{ €}</math> </div>					

O Técnico



APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

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

---

**Anexo n.º 8**

**Estimativa dos Custos das Infraestruturas de Urbanização**

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 19/08

O DMAP

### Complexo Desportivo do Valadares

#### Resumo do Empreendimento

#### Orçamento



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA  
Pelouro do Desporto

POSIÇÃO Nº	DESIGNAÇÃO	UNI.	QUANT.	PREÇO	
				UNITÁRIO	TOTAL
	Área Total de Intervenção				296.635,50 €
	Arruamento A				364.832,50 €
	Arruamento B				279.349,50 €
	Arruamento C				64.195,00 €
	Travessa da Carreira Funda				269.440,00 €
	Rua da Carreira Funda				81.702,50 €
					+
					1.356.156,00 €
					271.884.666,71 Esc.

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG

APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 O DMAE [assinatura]

**Complexo Desportivo do Valadares**

**Área Total de Implantação**

**Orçamento**



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA  
 Pelouro do Desporto

POSICÃO Nº	DESIGNAÇÃO	UNI.	QUANT.	PREÇO	
				UNITÁRIO	TOTAL
	Área Total de Intervenção				
Grupo I	Movimento de Terras				296.635,50 €
					+
					<b>296.635,50 €</b>

APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 A DDAG [assinatura]

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 17/8/08  
O DMAP

### Complexo Desportivo do Valadares

Arruamento A

Orçamento

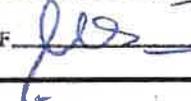


MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA  
Pelouro do Desporto

POSIÇÃO Nº	DESIGNAÇÃO	UNI.	QUANT.	PREÇO	
				UNITÁRIO	TOTAL
	ARRUAMENTO A				
Grupo II	Pavimentos				159.697,50 €
Grupo II	Rede de Abastecimento de Água / Rede de Incêndio				13.170,00 €
Grupo III	Rede de Drenagem de Águas Residuais				22.265,00 €
Grupo IV	Rede de Drenagem de Águas Pluviais				45.300,00 €
Grupo V	Infraestruturas Diversas				124.400,00 €
					+
					<b>364.832,50 €</b>

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 21/9/08

O DMAF 

**Complexo Desportivo do Valadares**

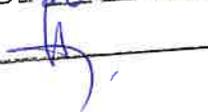
**Arruamento B**

**Orçamento**

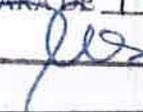


MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA  
Pelouro do Desporto

POSICÃO Nº	DESIGNAÇÃO	UNI.	QUANT.	PREÇO	
				UNITÁRIO	TOTAL
	<b>ARRUAMENTO B</b>				
Grupo II	Pavimentos				109.759,50 €
Grupo II	Rede de Abastecimento de Água / Rede de Incêndio				8.605,00 €
Grupo III	Rede de Drenagem de Águas Residuais				8.835,00 €
Grupo IV	Rede de Drenagem de Águas Pluviais				29.150,00 €
Grupo V	Infraestruturas Diversas				123.000,00 €
					+
					<b>279.349,50 €</b>

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG 

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 19/08

O.DMAE. 

**Complexo Desportivo do Valadares**

**Arruamento C**

**Orçamento**



**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DEGAIA**  
**Pelouro do Desporto**

POSIÇÃO Nº	DESIGNAÇÃO	UNI.	QUANT.	PREÇO	
				UNITÁRIO	TOTAL
	<b>ARRUAMENTO C</b>				
Grupo II	Pavimentos				12.320,00 €
Grupo IV	Rede de Drenagem de Águas Pluviais				11.875,00 €
Grupo V	Infraestruturas Diversas				40.000,00 €
				+	
					<b>64.195,00 €</b>

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG 

APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 17/08  
 O BMAE \_\_\_\_\_

**Complexo Desportivo do Valadares**

**Travessa da Carreira Funda**

**Orçamento**



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA  
 Pelouro do Desporto

POSIÇÃO Nº	DESIGNAÇÃO	UNI.	QUANT.	PREÇO	
				UNITÁRIO	TOTAL
	<b>Travessa da Carreira Funda</b>				
Grupo I	Pavimentos				129.005,00 €
Grupo II	Rede de Abastecimento de Água / Rede de Incêndio				7.500,00 €
Grupo III	Rede de Drenagem de Águas Residuais				11.660,00 €
Grupo IV	Rede de Drenagem de Águas Pluviais				61.275,00 €
Grupo V	Infraestruturas Diversas				60.000,00 €
					+
					<b>269.440,00 €</b>
APROVADO EM REUNIÃO DE CÂMARA DE 26/08/2019 A DDAG _____					

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019

O D.M.M.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DEGAIA  
Pelouro do Desporto

**Complexo Desportivo do Valadares**

**Rua da Carreira Funda / Rua do Cruzeiro / Rua dos Bicheiros**

**Orçamento**

POSIÇÃO Nº	DESIGNAÇÃO	UNI.	QUANT.	PREÇO	
				UNITÁRIO	TOTAL
	<b>Rua da Carreira Funda</b>				
Grupo I	Pavimentos				26.690,00 €
Grupo II	Rede de Abastecimento de Água / Rede de Incêndio				2.655,00 €
Grupo III	Rede de Drenagem de Águas Residuais				7.270,00 €
Grupo IV	Rede de Drenagem de Águas Pluviais				16.087,50 €
Grupo V	Infraestruturas Diversas				29.000,00 €
					+
					<b>81.702,50 €</b>

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_



Município de V. N. Gaia

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 19/08  
A DMAE: [Signature]

---

**Anexo n.º 9**

**Estimativa do Custo das taxas e Licenças do Loteamento**

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG [Signature]

**LOTEAMENTOS E OPERAÇÕES URBANÍSTICAS  
 DE IMPACTO EQUIVALENTE A LOTEAMENTO**

Processo: PROTOCOLO VALADARES Requerimento:

Requerente: (NOVO ARRANJO 30905)

Localização: Valadares

APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 A DDAG [assinatura]

Total da Área objecto da operação urbanística: 43.285,0 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> a.c.≥ 120 m <sup>2</sup> e ≤200 m <sup>2</sup> a.c.> 200 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>3</sup> a.c.>300 m <sup>2</sup>	60	12.480,0 m <sup>2</sup>	60
		60	12.480,0 m <sup>2</sup>	60
Habitação colectiva	T0 e T1 T2 e T3 T4, T5 e T6 >T6 Total			
	Sem Discriminação Área Média por fogo			0,75
Comércio	a.c.com. Para establ.< 1000m <sup>2</sup> a.c.com. Para establ.de 1000m <sup>2</sup> a 2500 m <sup>2</sup> a.c.com. para establ.> 2500m <sup>2</sup>			
Serviços	a.c.serv. =< 500 m <sup>2</sup> a.c.serv > 500 m <sup>2</sup>	1 1	4.077,0 m <sup>2</sup> 4.077,0 m <sup>2</sup>	1 1
Indústria e/ou armazéns	Noutras Areas Urbanas			0,25
<b>Total</b>		<b>61</b>	<b>16.557,0 m<sup>2</sup></b>	<b>61</b>

É exigível cedência para Equipamentos de Utilização Colectiva até ao limite de 6492,75m<sup>2</sup>

	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 Exigível, de acordo com PDM	2.821,6 m <sup>2</sup>	3.119,3 m <sup>2</sup>	407	84	
Previstos no âmbito da Op.Urb.	3.654,0 m <sup>2</sup>	9.871,0 m <sup>2</sup>			
Cedidos no âmbito da Op.Urb.	3.654,0 m <sup>2</sup>	9.871,0 m <sup>2</sup>			
A sujeitar a T.Compensação					
EM FALTA	NA	NA	407	84	

Taxa de Compensação a pagar (se aplicável):	
TMU a pagar (se aplicá	102.277,14 €

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

O Técnico

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAE

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

### 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
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, Gulpihares, 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 (Iu), previsto, de acordo com o definido na planta de síntese do respectivo loteamento e que será determinado segundo a seguinte fórmula:

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

(Iu - índice de utilização (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área abrangida pela operação urbanística)

Al (m<sup>2</sup>) - corresponde ao somatório de Alv (m<sup>2</sup>) + Ale (m<sup>2</sup>), 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 (€/m<sup>2</sup>) - 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

$$C = 1,14 \times (\text{Custo base} + (7,5\% \times \text{Custo base})); C = 380,175$$

Processo: 0      Requerente: 0

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

K1: 1,5      K2: 0,93      Iu: 0,3825      a.b.c.: 16.557,00      a.r.lot.: 43.285,00

Alv (m<sup>2</sup>): 0,00      Ale (m<sup>2</sup>): 0,00      Al (m<sup>2</sup>): 0,00

$C (\text{€}) = \frac{1,5 (K1) \times 0,93 (K2) \times 0 \text{ m}^2 \times 380,175 \text{ €}}{20}$

Taxa de Compensação: 0,00 €

O Técnico

APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 ADDAG \_\_\_\_\_  
 EMISSÃO DE ALVARÁS DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO

APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 17/9/08  
 O DMAP \_\_\_\_\_

Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas publicado em Diário da República pelo Aviso n.º 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			
2.2 Por fogo ou unidade de ocupação	11,00 €	0	0,00 €
2.3 Por cada mês do prazo fixado para execução das obras	5,50 €	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 €	2.480,00	2.728,00 €
3.2 Para comércio e ou serviços, por metro quadrado de área bruta de construção	1,60 €	4.077,00	6.523,20 €
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	21.672,70 €

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: 0

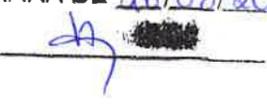
TAXA DE EMISSÃO DO ALVARÁ: 21.672,70 €

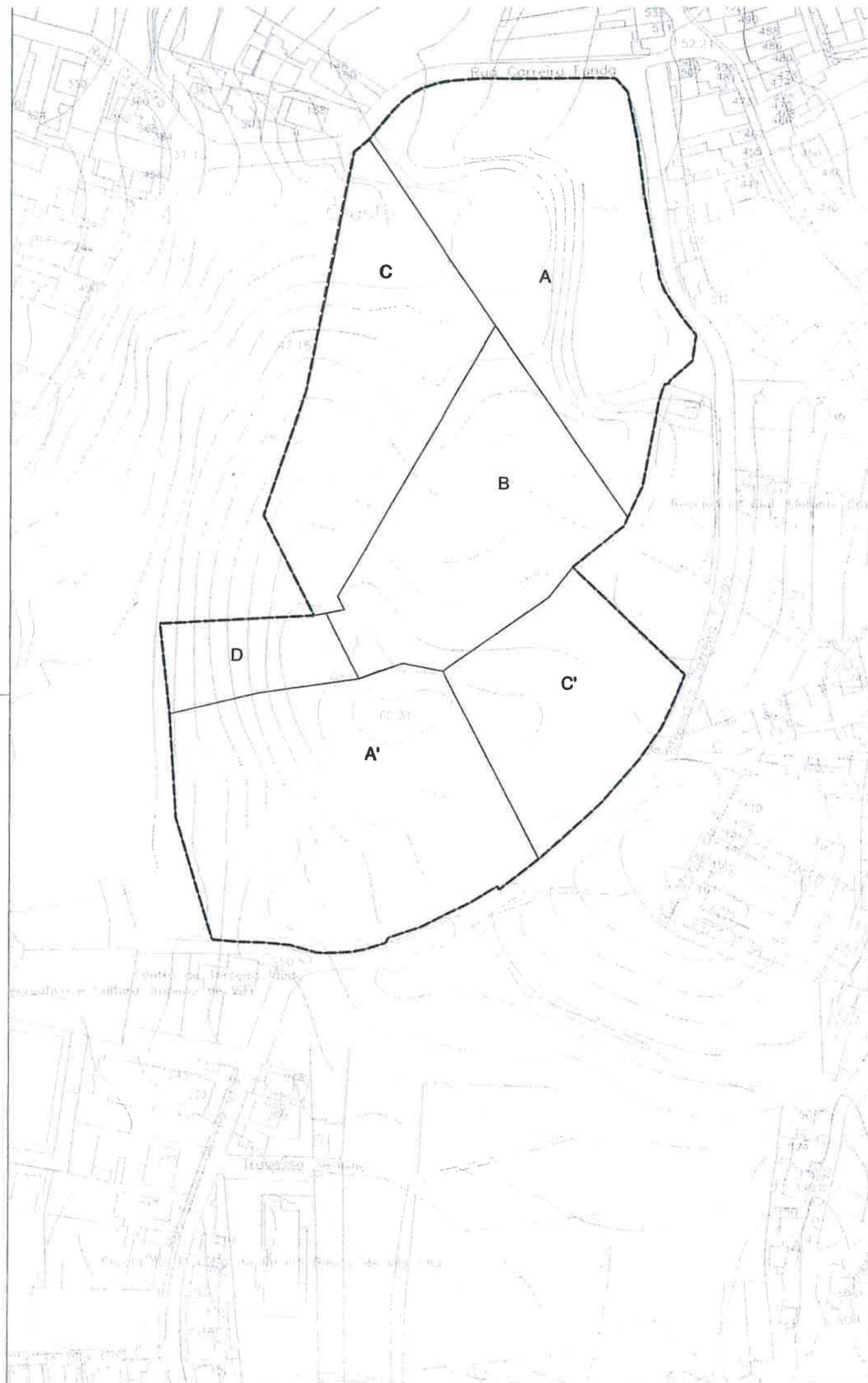
IMPOSTO DE SELO: 3,00 €

O Técnico

06-06-2007

0

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG 



**Quarto Outorgante - Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha**

cadastro original A - 12 782 m<sup>2</sup>  
cadastro original A' - 13 463 m<sup>2</sup>  
total A + A' - 26 245 m<sup>2</sup>

**Quinto Outorgante - Carlos Manuel Barbosa Reis Gomes**

cadastro original B - 9 095 m<sup>2</sup>

**Sexto Outorgante - Lucília dos Reis Porto Carracena**

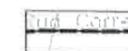
cadastro original C - 8 900 m<sup>2</sup>  
cadastro original C' - 6 458 m<sup>2</sup>  
total C + C' - 15 358 m<sup>2</sup>

**Sétimo Outorgante - Alexandre Ribeiro Teixeira**

cadastro original D - 2 370 m<sup>2</sup>



Limite dos Cadastros Originais



Limite da Área de Intervenção



MUNICÍPIO DE GAIA  
Departamento Municipal de Desporto  
Novo Campo de Jogos de Valadares



COORDENAÇÃO: António Martins, Arquitecto

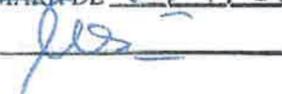
AUTORES: Angelo Assis, Arquitecto | Conceição Fernandes, Urbanista | Casimiro Rocha, Engenheiro | Paula Faria, Jurista

DESIGNAÇÃO: Planta da Situação Existente - Cadastros

Data: Junho/2008

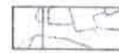
Escala: 1:2000

Anexo n.º 3

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 19/08  
O DMAP 

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG 



-  zonamento do PDM em vigor
-  área urbana de edificabilidade extensiva consolidada
-  área urbana de edificabilidade extensiva
-  área urbana de transição
-  área urbana de equipamento
-  área não urbana de transformação condicionada
-  limite da unidade operativa de planeamento e gestão
-  limite da área de intervenção

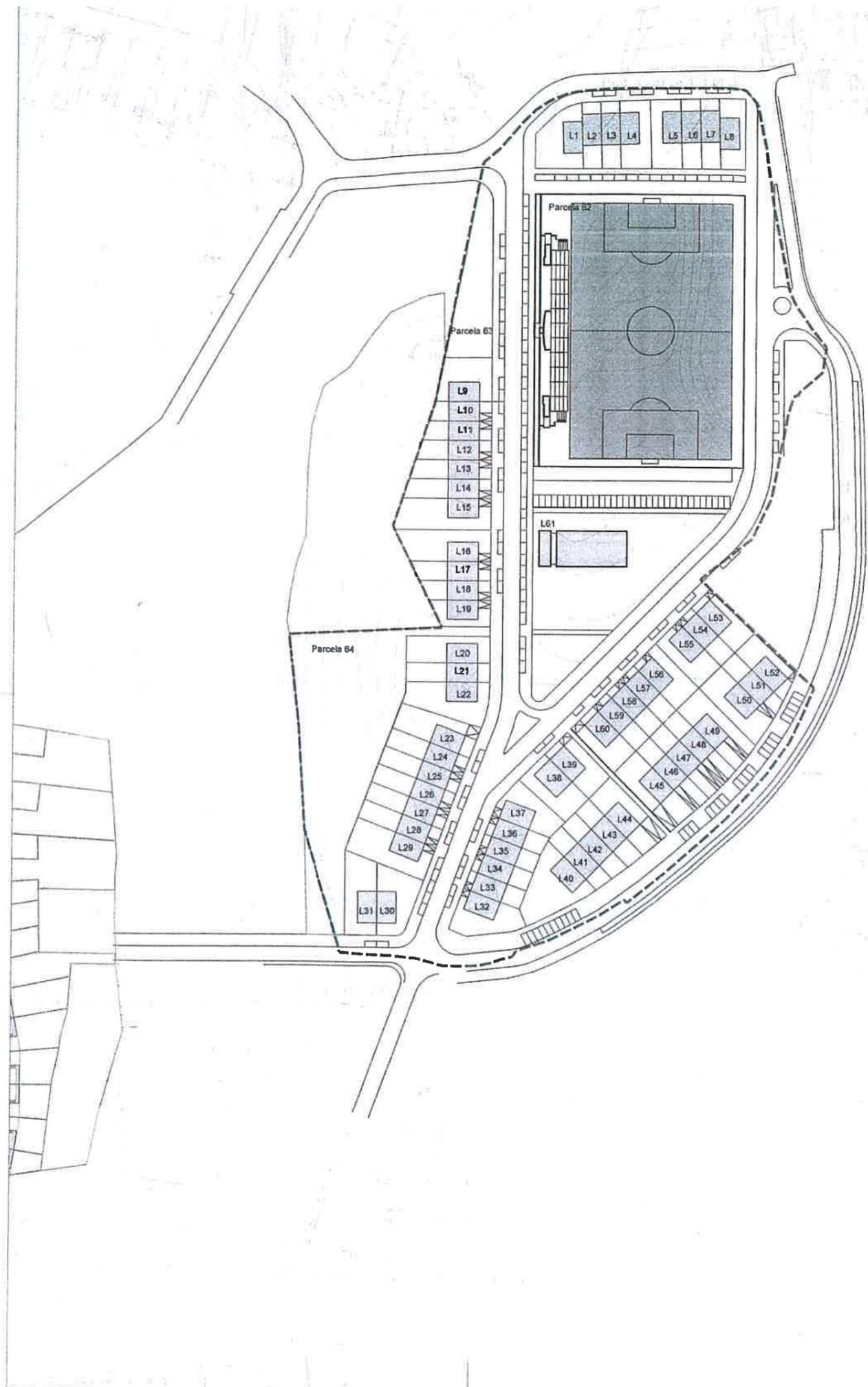


MUNICÍPIO DE GAIA  
Departamento Municipal de Desporto  
Novo Campo de Jogos de Valadares

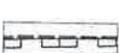
COORDENAÇÃO: António Martins, Arquitecto  
AUTORES: Angelo Assis, Arquitecto | Conceição Fernandes, Urbanista | Casimiro Rocha, Engenheiro | Paula Faria, Jurista

DESIGNAÇÃO: Extracto da Planta de Ordenamento do PDM      Data: Junho/2008      Escala: 1:2000      Anexo n.º 4

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 19/08  
O DMAP



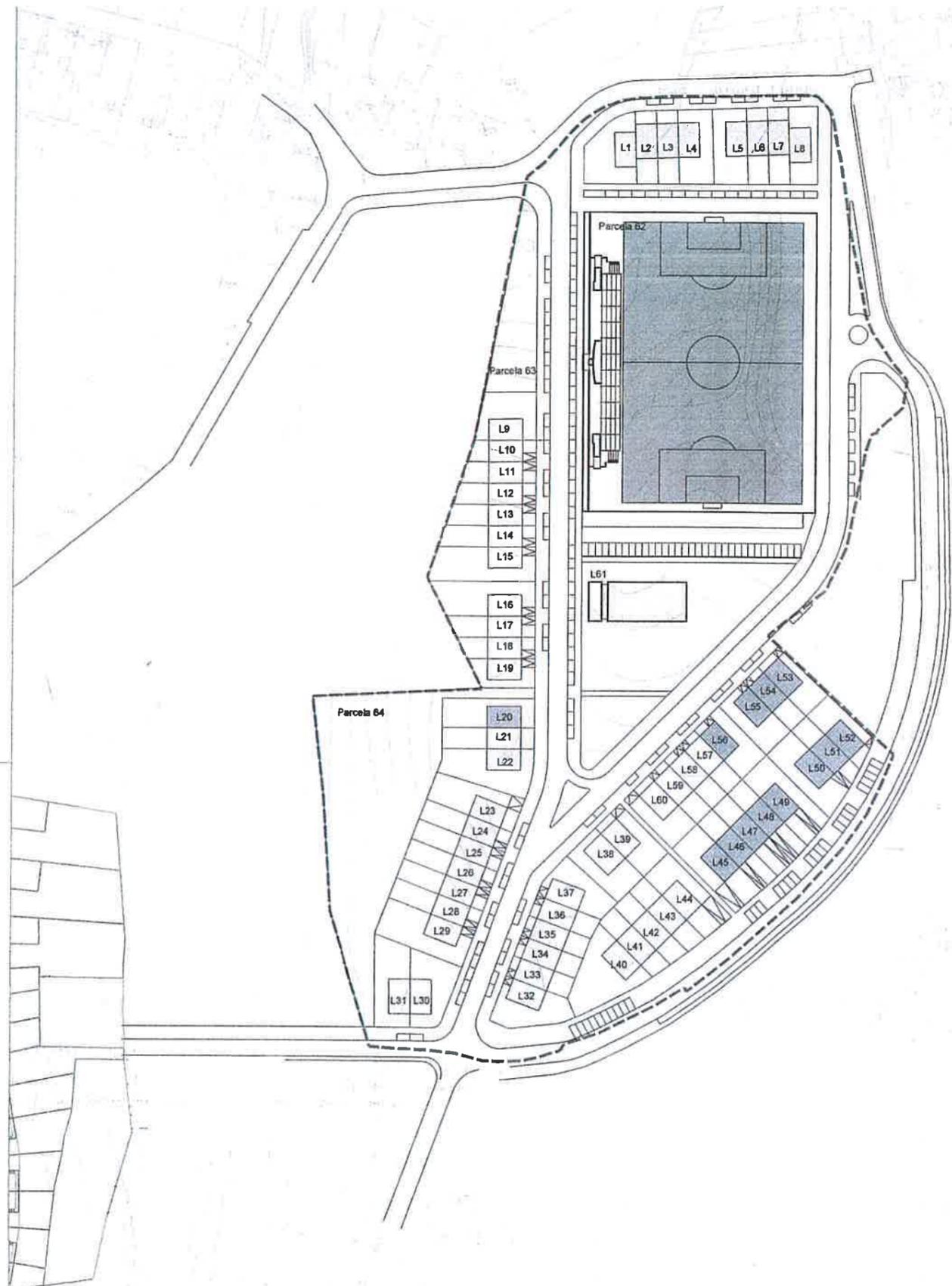
Lote	Área do lote	Área de construção	Área bruta de construção	Nº de pisos	Nº de habitações	
lote 1	435	104	208	2	1	3
lote 2	221	104	208	2	1	2
lote 3	223	104	208	2	1	2
lote 4	366	104	208	2	1	3
lote 5	371	104	208	2	1	3
lote 6	321	104	208	2	1	2
lote 7	232	104	208	2	1	2
lote 8	308	104	208	2	1	3
lote 9	368	104	208	2	1	3
lote 10	198	104	208	2	1	2
lote 11	219	104	208	2	1	2
lote 12	241	104	208	2	1	2
lote 13	263	104	208	2	1	2
lote 14	255	104	208	2	1	2
lote 15	528	104	208	2	1	3
lote 16	400	104	208	2	1	3
lote 17	256	104	208	2	1	2
lote 18	222	104	208	2	1	2
lote 19	253	104	208	2	1	3
lote 20	365	104	208	2	1	3
lote 21	280	104	208	2	1	2
lote 22	495	104	208	2	1	3
lote 23	425	104	208	2	1	3
lote 24	200	104	208	2	1	2
lote 25	200	104	208	2	1	2
lote 26	200	104	208	2	1	2
lote 27	272	104	208	2	1	2
lote 28	280	104	208	2	1	2
lote 29	504	104	208	2	1	3
lote 30	412	104	208	2	1	3
lote 31	433	104	208	2	1	3
lote 32	309	104	208	2	1	3
lote 33	193	104	208	2	1	2
lote 34	193	104	208	2	1	2
lote 35	193	104	208	2	1	2
lote 36	198	104	208	2	1	2
lote 37	363	104	208	2	1	3
lote 38	270	104	208	2	1	3
lote 39	336	104	208	2	1	3
lote 40	550	104	208	2	1	3
lote 41	237	104	208	2	1	2
lote 42	249	104	208	2	1	2
lote 43	258	104	208	2	1	2
lote 44	433	104	208	2	1	3
lote 45	454	104	208	2	1	3
lote 46	282	104	208	2	1	2
lote 47	284	104	208	2	1	2
lote 48	283	104	208	2	1	2
lote 49	446	104	208	2	1	3
lote 50	417	104	208	2	1	3
lote 51	235	104	208	2	1	2
lote 52	300	104	208	2	1	3
lote 53	286	104	208	2	1	3
lote 54	207	104	208	2	1	2
lote 55	336	104	208	2	1	3
lote 56	336	104	208	2	1	3
lote 57	207	104	208	2	1	2
lote 58	207	104	208	2	1	2
lote 59	207	104	208	2	1	2
lote 60	330	104	208	2	1	3
Sub-totais	10004	924	1360	62		
lote 61	3542	528	1023	2	comércio	
parcela B2	11320	910	1620	2	equipamento	
parcela B3	879				ed. priv. M	
parcela B4	3655				espaços v.	
Sub-totais	10000	1438	2622			

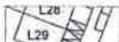
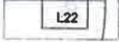
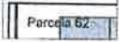
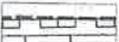
-  limite dos lotes
-  implantações propostas - habitação unifamiliar (cave, r/c+1)
-  bancada e balneários
-  campo de jogos
-  espaços verdes
-  edifício de comércio / serviços (cave, r/c+1)
-  limite da área de intervenção

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 17/9/08  
O DMAP \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_



-  limite dos lotes
-  lotes destinados ao Proprietário A (quarto outorgante): 19 lotes (lote 26 a 44)
-  lotes destinados ao Proprietário B (quinto outorgante): 4 lotes (lote 57 a 60)
-  lotes destinados ao Proprietário C (sexto outorgante): 13 lotes (lote 20, 45 a 56)
-  lote destinado ao Proprietário D (sétimo outorgante): 1 lote (lote 22)
- Cedências**
-  lotes cedidos ao Domínio Privado Municipal: 23 lotes (lote 1 a 19, 21, 23 a 25)
-  lote cedido ao Domínio Privado Municipal para edifício de comércio/serviços (lote 61)
-  área de cedência ao Domínio Público Municipal para equipamento desportivo (parcela 62)
-  área de cedência ao Domínio Privado Municipal (parcela 63)
-  área de cedência ao Domínio Público Municipal para espaços verdes de utilização colectiva (parcela 64)
-  limite da Área de Intervenção



MUNICÍPIO DE GAIA  
Departamento Municipal de Desporto  
Novo Campo de Jogos de Valadares



COORDENAÇÃO: António Martins, Arquitecto

AUTORES: Angelo Assis, Arquitecto | Conceição Fernandes, Urbanista | Casimiro Rocha, Engenheiro | Paula Faria, Jurista

DESIGNAÇÃO: Planta de Lotes e Cedências

Data: Junho/2008

Escala: 1:2000

Anexo n.º 6

## ANEXOS

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG [assinatura]

### PLANTAS ANEXAS:

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





Limite da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - **APROVADO EM REUNIÃO**



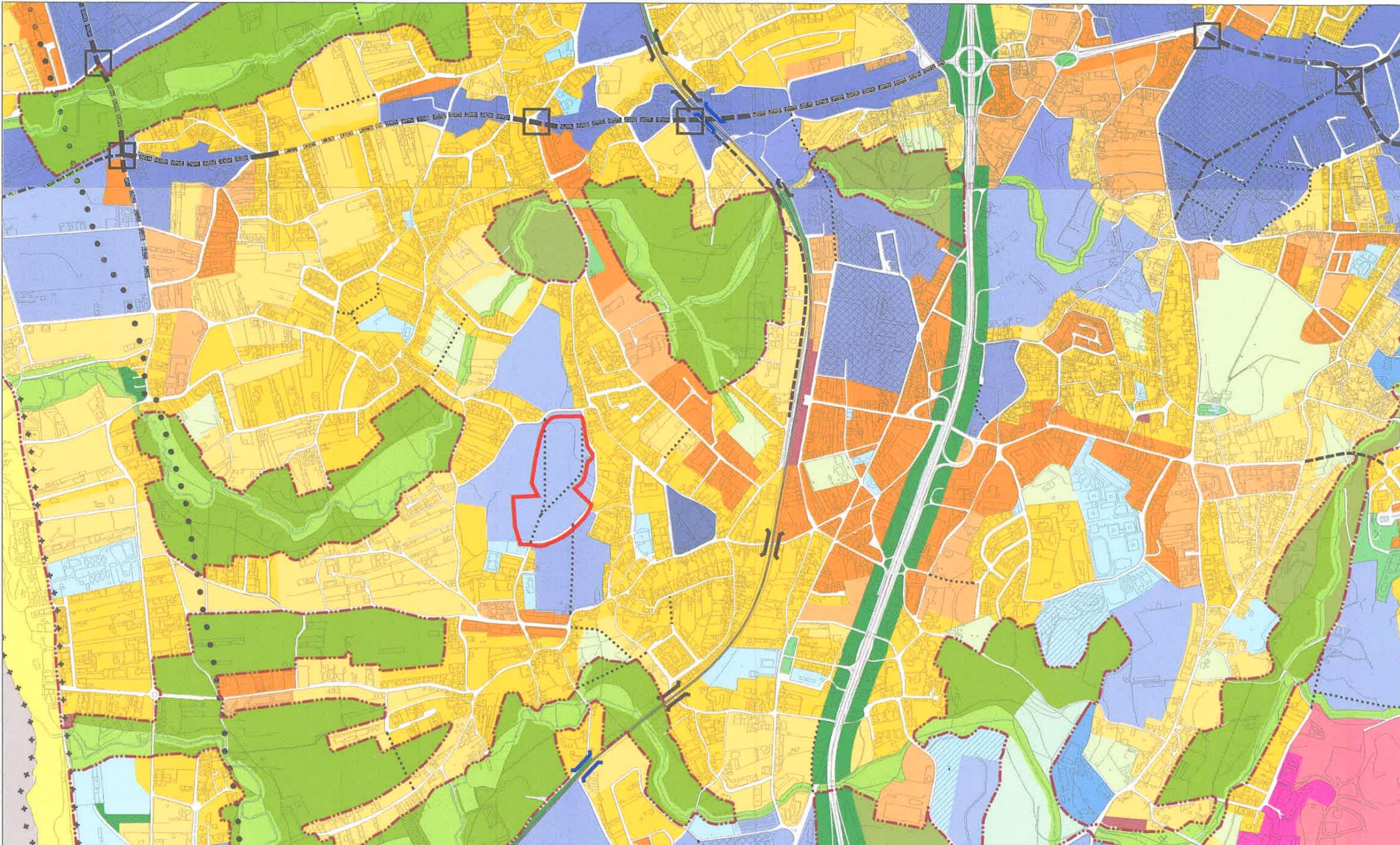
Limite da Unidade de Execução

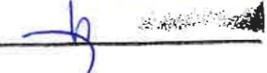
DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG 



Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	N.º Desenho <b>1</b>
Localização	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data junho 2019
Título do desenho	Planta de Enquadramento	Escala 1/ 10 000
Equipa	Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico	



APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 A DDAG 

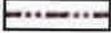
 Limite da Unidade de Execução



Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	N.º Desenho <b>2</b>
Localização	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data junho 2019
Título do desenho	Extrato do PDM / Planta de Ordenamento / Carta de Qualificação do Solo	Escala 1/ 10 000
Equipa	Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico	

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

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**  
**LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO (CARTA DE QUALIFICAÇÃO DE SOLO)**

-  Perímetro Urbano
-  Estrutura Ecológica Fundamental

**SOLO RURAL**

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

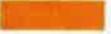
APROVADO EM REUNIÃO

DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG 

**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 URBANIZÁVEIS**

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

**ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL**

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

**ÁREAS DE VERDE URBANO**

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

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**  
**LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO (CARTA DE QUALIFICAÇÃO DE SOLO)**

**CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO**

- Áreas para Equipamentos Gerais Existentes
- Áreas para Equipamentos Gerais Previstos
- Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
- Área para Equipamentos em Área Verde Previstos
- Áreas para Infra-Estruturas e Instalações Especiais
- Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal
- Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
- Áreas Naturais - Áreas Costeiras
- Áreas Naturais - Áreas Ribeirinhas
- Linhas de Água a Céu Aberto
- Linhas de Água Entubadas
- Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG \_\_\_\_\_

**ESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS**

- Eixos de Alta Capacidade
- Eixos Concelhios Estruturantes
- Eixos Concelhios Estruturantes - reperfilamento
- Eixos Concelhios Complementares
- Eixos Concelhios Complementares - reperfilamento
- Ruas de Provimento Local
- Ruas de Provimento Local - reperfilamento
- Tuneis
- Passagem Rodoviária Desnívelada Existente
- Passagem Rodoviária Desnívelada Proposta
- Nó Viário

**PLANOS SUPRA MUNICIPAIS**

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

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

Plano de Ordenamento da Orta Costeira de Caminha-Espinho (RCM nº 154/2007)

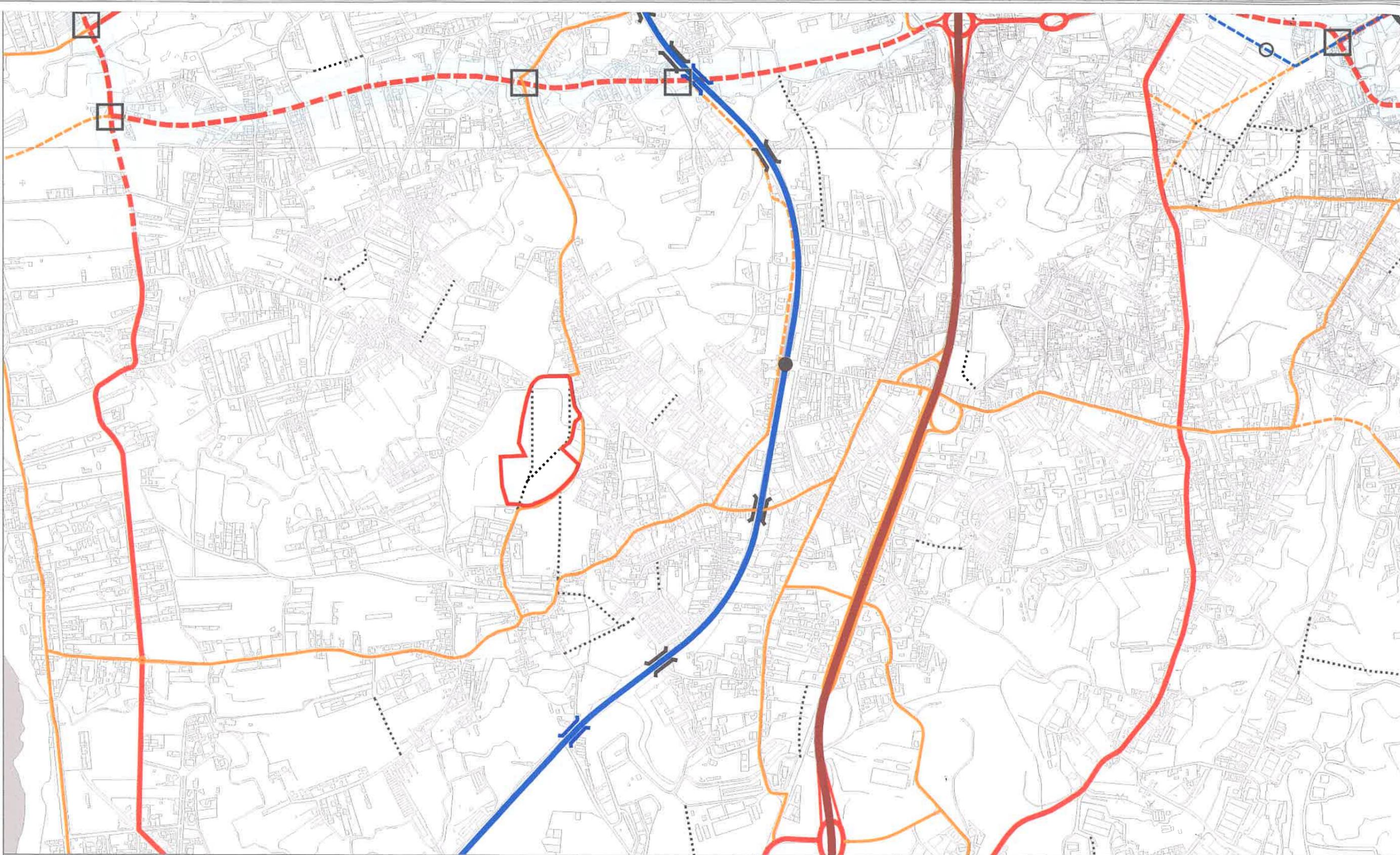
- Limite POOC de Caminha - Espinho  
(Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)
- Barreira de Protecção  
(Área Non Aedificandi nos termos do POOC Caminha-Espinho)
- Zona de Risco - POOC Caminha - Espinho

**LIMITE ADMINISTRATIVO**

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

**CARTOGRAFIA**

- Cartografia de Base (fonte: Municipia SA: 2001)
- Cartografia concelhos vizinhos



APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 A DDAG

 Limite da Unidade de Execução



Promotor		
Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	N.º Desenho <b>3</b>
Localização	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data junho 2019
Título do desenho	Extrato do PDM / Planta de Ordenamento / Carta de Mob. e Transportes	Escala 1/ 10 000
Equipa	Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico	

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL  
LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO (CARTA DE MOBILIDADE E TRANSPORTES)

**REDES RODOVIÁRIAS**

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

**REDES FERROVIÁRIAS**

	existentes	previstas
ferrovia pesada		
ferrovia ligeira		
estações e apeadeiros		
passagens desniveladas		

**INTERFACES**

	existentes	previstas

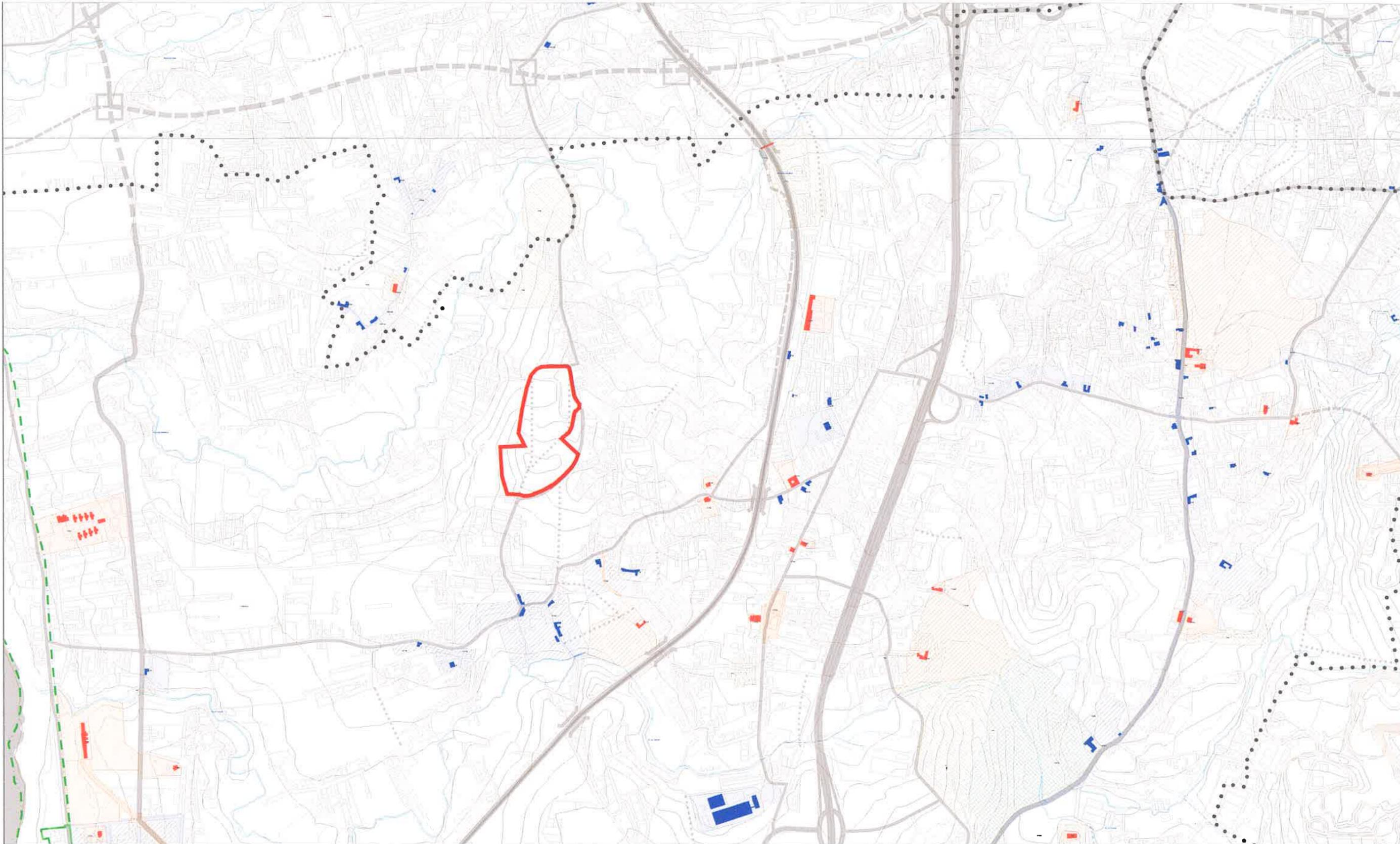
**TRANSPORTES FLUVIAIS**

	existentes	previstas
infraestruturas de apoio		

Cartografia de Base (fonte: Município SA: 2001)

Cartografia concelhos vizinhos

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG



APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 A DDAG

 Limite da Unidade de Execução



Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação  
 UNIDADE DE EXECUÇÃO  
 DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES

Localização  
 União de freguesias de Gulpilhares e Valadares

Título do desenho  
 Extrato do PDM / Planta de Ordenamento / Carta de Salvaguardas

Equipa  
 Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico



4

Data  
 junho 2019

Escala  
 1/ 10 000

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**  
**LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO (CARTA DE SALVAGUARDAS)**

**VALORES GEOMORFOLÓGICOS**(Conforme Anexo II do Regulamento)

 zonas de valor geomorfológico

**VALORES PATRIMONIAIS**

**Património Arquelógico**(Conforme Anexo II do Regulamento)

 zonas arqueológicas classificadas (ZAC)

 zonas arqueológicas inventariadas (ZAI)

**Património Arquitectónico**(Conforme Anexo IV do Regulamento)

**I - Protecção Integral**

 edifício ou outras construções

 área complementar

 área complementar em quintas

 espaço público

**II - Protecção Estrutural**

 edifício ou outras construções

 área complementar

 área complementar em quintas

 espaço público

**Planos em Vigor**

 P.U. da área envolvente à Quinta da Boeira

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

 P.P. do Novo Centro Cívico

 Limite da Barreira de Protecção do POOC

 Limite da Zona de Risco do POOC

 Zona Reservada do POA de Crestuma-Lever

 Áreas de Interesse Ambiental do POA de Crestuma-Lever

 Linhas de Água a Céu Aberto

 Linhas de Água entubadas

 Limite do Concelho

 Cartografia de Base (fonte: Município SA: 2001)

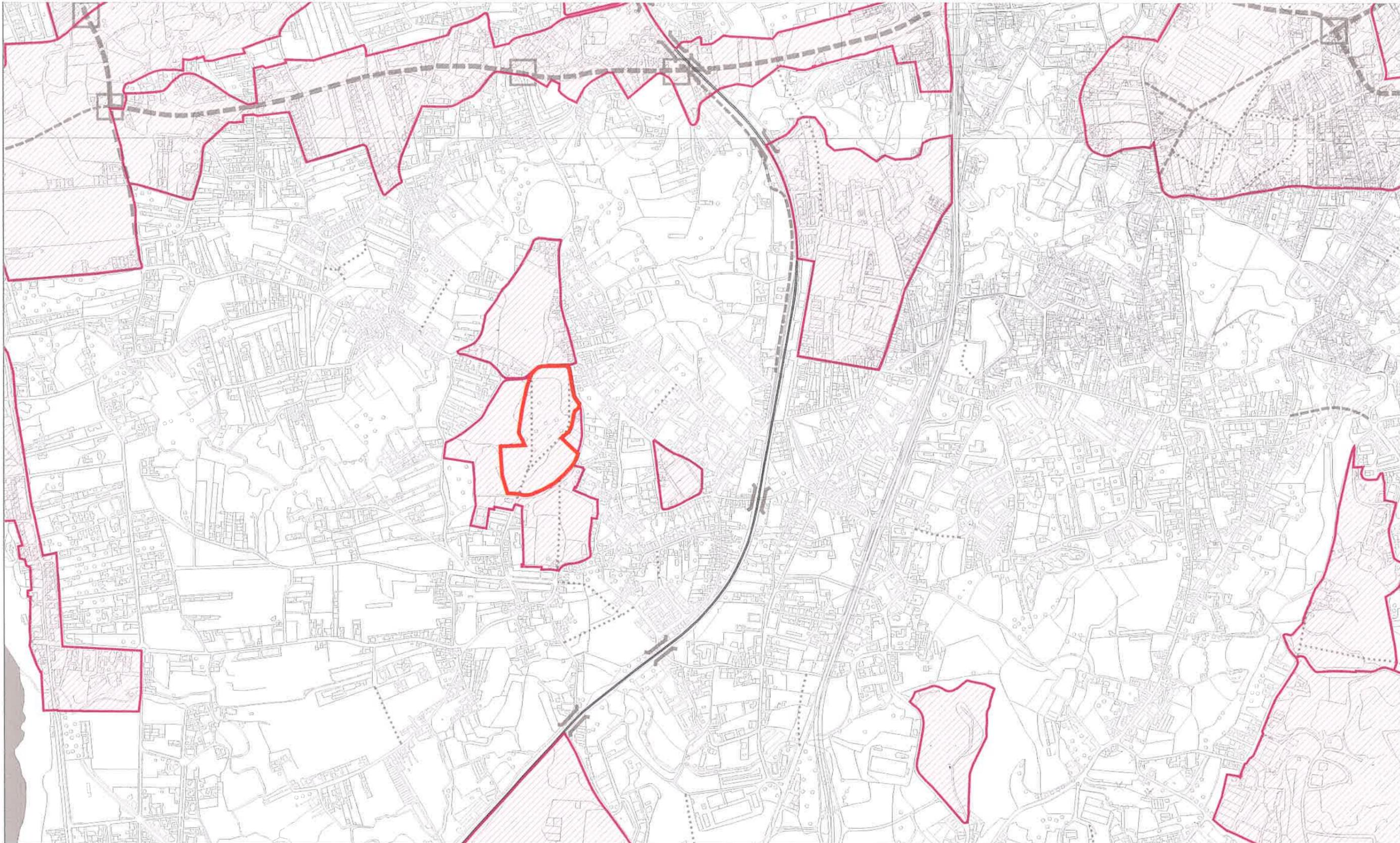
 Cartografia concelhos vizinhos

APROVADO EM REUNIÃO

DE CÂMARA DE 26/08/2019

A DDAG





APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/02/2019  
A DDAG

 Limite da Unidade de Execução

 Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG - VL3  
Área de expansão do novo campo de jogos de Valadares



Promotor

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia

Designação

UNIDADE DE EXECUÇÃO  
DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES

Localização

União de freguesias de Gulpilhares e Valadares

Título do desenho

Extrato do PDM / Planta de Ordenamento / Carta de Execução de Plano

Equipa

Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico



5

Data  
junho 2019

Escala  
1/ 10 000

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**  
**LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO (CARTA DE EXECUÇÃO DO PLANO)**

- 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

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG 

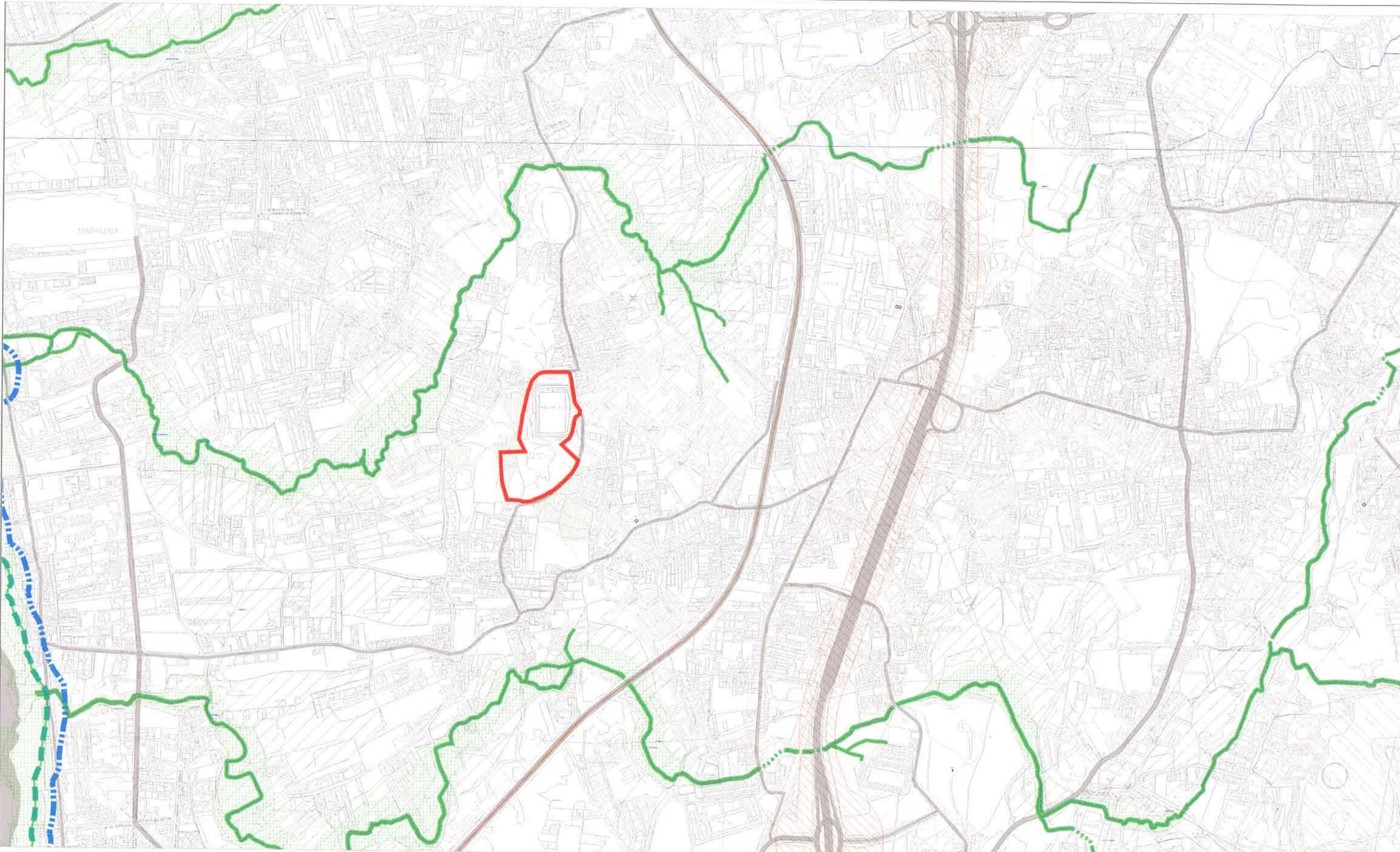
**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**  
**LEGENDA DA PLANTA DE ORDENAMENTO (CARTA DE EXECUÇÃO DO PLANO)**

- 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 Catazenas
- 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

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG 

 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: Município SA: 2001)
-  Cartografia concelhos vizinhos



APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 A DDAG

 Limite da Unidade de Execução



Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	6
Localização	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data junho 2019
Título do desenho	Extrato do PDM / Planta de Condicionantes	Escala 1/ 10 000
Equipa	Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico	

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

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL  
LEGENDA DA PLANTA DE CONDICIONANTES**

**RECURSOS NATURAIS**

**RECURSOS HÍDRICOS**

	Linha da Máxima Preia-Mar de Águas Vivas Equinociais	DOMÍNIO HIDRICO Lei nº 54/2005, de 15 de Novembro, alterado pela Declaração Rectificação nº 4/2006, de 16 de Janeiro
	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 pela 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 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei nº 274/92, de 12 de Dezembro e pelo Decreto Lei nº 278/95, de 25 de Outubro
	Povoamento de Sobreiros	Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de Maio, alterado pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de Junho
	Arvoredo Classificado	ÁRVORES DE INTERESSE PÚBLICO - ARVOREDO DA QUINTA DE SANTO INÁCIO - Aviso nº 8326/2006, de 31 de Julho

**RECURSOS ECOLÓGICOS E FLORESTAIS**

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

**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  
Decreto de 16 de Junho de 1910; Portaria de 16 de Junho de 1949 e Decreto nº 25.034, de 11 de Fevereiro de 1935
- 2 TUMULO DE D. RODRIGO SANCHES (MN) E MOSTEIRO DE GRUJO  
(CONJUNTO FORMADO PELA IGREJA, SACRISTIA, CLAUSTRO E CERCA, COM CHAFARIZ) (IIP)  
Decreto de 16 de Junho de 1910; Decreto nº 28.536, de 22 de Março de 1938
- 3 PONTE D. MARIA PIA (MN)  
Decreto nº 28/82, de 26 de Fevereiro
- 4 PEDRA DE AUDIÊNCIA E CARVALHO JUNTO EXISTENTES (IIP) - ZEP  
Decreto nº 35.817, de 20 de Agosto de 1946 e Portaria de 04 de Setembro de 1947
- 5 TROÇO EXISTENTE DO AQUEDUTO DA SERRA DO PILAR - LUGAR DE SARDÃO (AQUEDUTO DO SARDÃO) (IIP)  
Decreto nº 35.817, de 20 de Agosto de 1946
- 6 AQUEDUTO QUE ABASTECIA O MOSTEIRO DE GRUJO (AQUEDUTO DAS AMOREIRAS / AQUEDUTO DE MURRACEZES) (IIP)  
Decreto nº 735/74, de 21 de Dezembro
- 7 PAÇO DO CAMPO BELO, INCLUINDO A CAPELA E TODO O SEU CONJUNTO CIRCUNDANTE, NOMEADAMENTE OS JARDINS (IIP)  
Decreto nº 129/77, de 29 de Setembro
- 8 CASA DO FOJO (IIP)  
Decreto nº 95/78, de 12 de Setembro
- 9 PONTE DE D. LUÍS (IIP)  
Decreto nº 28/82, de 26 de Fevereiro
- 10 CASA E JARDINS DA FAMÍLIA BARBOT (IIP)  
Decreto nº 28/82, de 26 de Fevereiro

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG 

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL  
LEGENDA DA PLANTA DE CONDICIONANTES**

**PATRIMÓNIO CULTURAL**



Imóvel Classificado ou em Vias de Classificação  
Área Vedada à Construção  
Zona de Protecção  
Zona Especial de Protecção

IMÓVEIS CLASSIFICADOS (MN, IIP) E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO (IVC)  
Decreto-Lei nº 107/2001 de 08 de Setembro

- 11 ÁREA DO CASTELO DE GAIA (IIP)  
Decreto nº 29/90, de 17 de Junho
- 12 CASTRO DA SENHORA DA SAÚDE OU MONTE MURADO (IIP)  
Decreto nº 28-A/92, de 01 de Junho
- 13 IGREJA PAROQUIAL DE SANTA MARINHA (IIP)  
Decreto nº 45/93, de 30 de Novembro
- 14 ANTIGO CONVENTO CORPUS CHRISTI / INSTITUTO DO BOM PASTOR (IVC)  
Despacho de 09 de Agosto de 1995
- 15 CONJUNTO DA FÁBRICA DE CERÂMICA DAS DEVESAS (INCLUINDO NÚCLEO FABRIL 1, NÚCLEO FABRIL 2, CASA ANTÓNIO ALMEIDA DA COSTA (CRESCER E JARDIM DE INFÂNCIA D. EMÍLIA JESUS COSTA), ASILO ANTÓNIO ALMEIDA DA COSTA (LAR ANTÓNIO ALMEIDA DA COSTA)), CASAS EM BANDA NA RUA DE ALMEIDA COSTA, BAIRRO DOS OPERÁRIOS, BAIRRO DOS CONTRAMESTRES, EDIFÍCIO NA RUA VISCONDE Nº #processos numproc#  
E RUA DE ALMEIDA COSTA (CONJUNTO HABITACIONAL DO GAVETO RUA CONSELHEIRO VELOSO DA CRUZ E RUA DE ALMEIDA COSTA) (IVC)  
Despacho de 14 de Abril de 1999
- 16 CONJUNTO CONSTITUÍDO PELOS EDIFÍCIOS DA «CLÍNICA HELIÁNTIA» E «SANATÓRIO MARÍTIMO DO NORTE» (IVC)  
Despacho de 04 de Janeiro de 2002
- 17 MOSTEIRO E QUINTA DOS FRADES (QUINTA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO) (IVC)  
Despacho de 29 de Junho de 1976; Homologação IIP, de 14 de Fevereiro de 1980
- 18 QUINTA DE BAIXO (QUINTA DOS CONDES DE PAÇOS VITORINO) (IVC)  
Despacho de 12 de Junho de 2006
- 19 CAPELA DE S. MARTINHO (IVC)  
Homologação IIP, de 23 de Junho de 1986
- 20 ESCOLA PRIMÁRIA DO CEDRO (IVC)  
Despacho nº 50/2004 - Pres., de 23 de Abril

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG

**INFRAESTRUTURAS**

**ABASTECIMENTO DE ÁGUA**



Limites da Área de Servidão da ADP ÁREA DE PROTECÇÃO DA CONDUTA DE LAGOA - JOVIM  
Despacho n.º 243/2001, de 08 de Janeiro

**DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS**



Área de Servidão AGEM REDES COLECTORAS DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS, BACIAS DO DOURO NORDESTE  
Despacho n.º 247/2003, de 07 de Janeiro; Despacho nº 258/2003, de 08 de Janeiro

**LINHAS ELÉCTRICAS**



Linha de Alta Tensão LINHAS DE ALTA E MUITO ALTA TENSÃO  
Linha de Muito Alta Tensão Decreto-Lei nº 43335, de 19 de Novembro de 1960; Decreto Regulamentar nº 1/92m de 18 de Fevereiro

**GASODUTO**



Gasoduto  
Área de Protecção ao Gasoduto dos 2m  
(Movimentação de terras a mais de 50cm de profundidade)  
Área de Protecção ao Gasoduto dos 5m  
(Plantação de árvores)  
Área de Protecção ao Gasoduto dos 10m  
(Futuras construções)

1º Escalão  
Decreto-Lei nº 8/2000, de 08 de Fevereiro  
Aviso nº 8752-B/2004, de 07 de Setembro; Aviso nº 385-A/2006, de 13 de Janeiro



Gasoduto  
Área de Protecção ao Gasoduto dos 1m  
(Movimentação de terras a mais de 50cm de profundidade)  
Área de Protecção ao Gasoduto dos 2m  
(Plantação de árvores)  
Área de Protecção ao Gasoduto dos 2.5m  
(Futuras construções)

2º Escalão  
Decreto-Lei nº 8/2000, de 08 de Fevereiro  
Decreto-Lei nº 11/94, de 13 de Janeiro alterado pelo Decreto-Lei nº 23/2003, de 04 de Fevereiro  
informação TRANGÁS, a servidão constará de registo a sair em breve

**OLEODUTO**

Oleoduto Ovar/Leixões

(traçado disponível nos serviços da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia)

MATÉRIA CLASSIFICADA \* NATO RESTRICTED\*  
Decreto-Lei Nº 152/94, de 26 de Maio

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL  
LEGENDA DA PLANTA DE CONDICIONANTES

INFRAESTRUTURAS

REDE RODOVIÁRIO NACIONAL E REGIONAL

Vias do Plano Rodoviário - Zonas "non aedificandi"

	35m ao eixo e nunca a menos de 15m da zona - Edifícios	A1/IC1 - N.º DE COIMBRÕES (IC2)/PONTE DA ARRÁBIDA (NORTE)
	70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - inst. Industrial	A1/IC2 - N.º DE ST.º OVIDEIO (IC2)/COIMBRÕES (IC1) Decreto-Lei n.º 392-A/2007, de 27 de Dezembro
	35m ao eixo e nunca a menos de 15m da zona - Edifícios	A44/IC23 - N.º DE COIMBÕES/PONTE DO FREIXO Decreto-Lei n.º 392-A/2007, de 27 de Dezembro
	70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - inst. Industrial	A20/IP1 - CARVALHOS (IC2)/PONTE DO FREIXO SUL (IP1) Decreto-Lei n.º 392-A/2007, de 27 de Dezembro
	50m ao eixo e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios	A1/IC2 - CARVALHOS (IP1)/N.º DE ST.º OVIDEIO
	70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - inst. Industrial	A1/IP1 - CARVALHOS (IC2)/LIMITE DO CONCELHO Decreto-Lei n.º 294/97, de 24 de Outubro
	40m ao eixo e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios	A44/IC1 - ER1-18 / N.º DE COIMBÕES (IC2)
	70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - inst. Industrial	A29/IC1 - ER1-18 / LIMITE DO CONCELHO Decreto-Lei n.º 87-A/2000, de 13 de Maio
	40m ao eixo e nunca a menos de 20m da zona - Edifícios	A29 / ER1-18 - LANÇO IC1/IP1 Decreto-Lei n.º 87-A/2000, de 13 de Maio
	70m do limite da plataforma e nunca a menos de 50m da zona - inst. Industrial	ER222 - VILAR DE ANDORINHO (IP1) / CANEDO - Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro
	20m ao eixo e nunca a menos de 5m da zona	A41/IC24 - CAMPO (A4) / ARGONCILHE (IC2) Decreto-Lei n.º 392-A/2007, de 27 de Dezembro Estudo Prévio Aprovado na declaração n.º 356/2003, de 19 de Novembro
	200m para cada lado do eixo da estrada, bem como o solo situado num círculo de 1300m de diâmetro centrado em cada nó de ligação	A32/IC2 - S. João da Madeira (ER327) / Carvalhos (IP1) Decreto-Lei n.º 392-A/2007, de 27 de Dezembro Estudo Prévio Aprovado na declaração (extrato) n.º 99/2007, de 18 de Maio
	200m para cada lado do eixo da estrada, bem como o solo situado num círculo de 1300m de diâmetro centrado em cada nó de ligação	

Vias Desclassificadas e Sob Jurisdição da Administração Central - Zonas "non aedificandi"

	15m do limite da plataforma - Edifícios	EN1 - CARVALHOS / LIMITE DO CONCELHO Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro
	50m do limite da plataforma - Inst. Industrial	VARIANTE À EN109-2 - COVIDE / BARRAGEM DE CRESTUMA Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro
	10m do limite da plataforma - Edifícios	
	50m do limite da plataforma - Inst. Industrial	

Rede Ferroviária

	Linha Férrea	Decreto-Lei n.º 276/2003, de 04 de Setembro; Decreto Regulamentar n.º 36/83 de 04 de Maio
	Ligação Ferroviária de Alta Velocidade do Eixo Lisboa-Porto	medidas preventivas Decreto-Lei n.º 7/2008, de 27 de Março

Aerorportos

	Zona 3C	SERVIDÃO AERONÁUTICA DO AEROPORTO DO PORTO Decreto Regulamentar n.º 7/83, de 03 de Fevereiro
	Zona 3D	
	Zona 4D	
	Zona 7	
	Zona G	BASE AERONAVAL DO NORTE DE PORTUGAL (OVAR) Decreto n.º 42 049, DE 26 DE Dezembro de 1958
	Zona Primária	RADIOFAROL LOCATOR DE SANTO ISIDRO Decreto Regulamentar n.º 40/93, de 23 de Novembro
	Zona Secundária	

Marcos Geodésicos

	Área de Protecção dos 15 m	MARCOS GEODÉSICOS Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril
---	----------------------------	---

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG

EQUIPAMENTOS

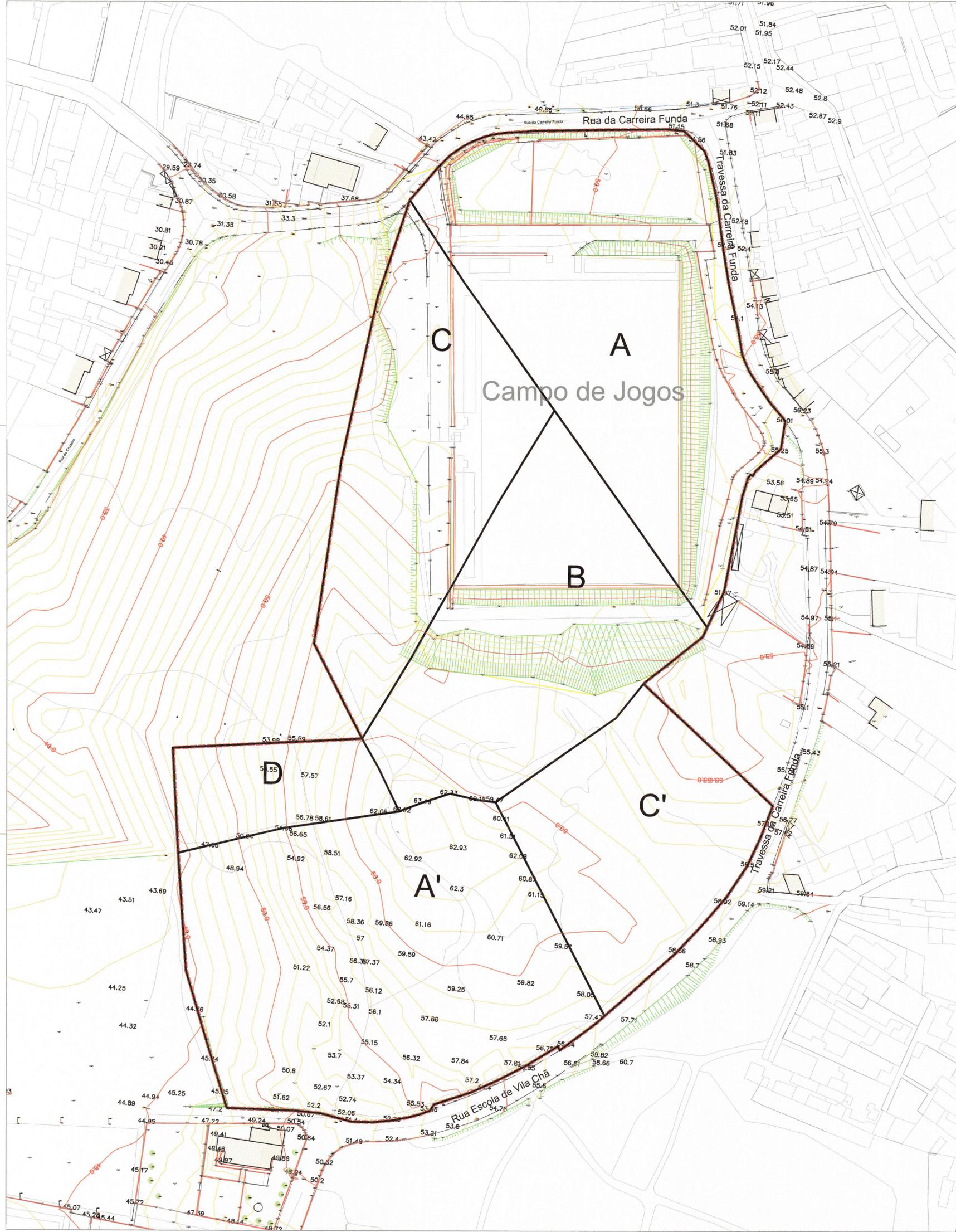
Defesa Nacional

	Zona de Protecção e Instalação Militar	ÁREA DE TERRENO JUNTO AO QUARTEL DA SERRA DO PILAR E CAMPO DE MANOBRAS Decreto n.º 23/79, de 13 de Março
---	--	---

OUTRAS SERVIDÕES

	Área Entrepasto de Comércio do Vinho do Porto	Decreto-Lei n.º 89/89, de 25 de Março
	Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística do Centro Histórico	Decreto Regulamentar n.º 54/97, de 19 de Dezembro
	Área de Jurisdição da A.P.D.L.	Decreto-Lei n.º 335/98, de 03 de Novembro
	Cartografia de Base (fonte: Município SA: 2001)	
	Cartografia concelhos vizinhos	

NOTA: Recomenda-se a consulta do documento "Memória Justificativa da Planta de Condicionantes"



Campo de Jogos

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26/08/2019  
A DDAG *[Signature]*

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS				
Identificação dos Proprietários	Identificação dos prédios (em planta cadastral)	Identificação dos prédios		Área registada (m <sup>2</sup> )
		inscrição matricial	descrição predial	
Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha	A	R 756	n.º 2298	13.100 m <sup>2</sup>
	A'	R 765	n.º 2297	13.900 m <sup>2</sup>
	subtotal			27.000 m <sup>2</sup>
Carlos Manuel Balboa Reis Gomes	B	U 3754-P	n.º 2318	9.095 m <sup>2</sup>
Lucília dos Reis Porto Carracena	C	R 764	n.º 3061	8.300 m <sup>2</sup>
	C'	R 762	n.º 613	4.000 m <sup>2</sup>
subtotal				12.300 m <sup>2</sup>
Alexandre Ribeiro Teixeira	D	R 792	n.º 643	1.400 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>49.795 m<sup>2</sup></b>

- limite dos prédios originais
- designação dos prédios em planta
- limite da Unidade de Execução

VILA NOVA DE  
**GAIA**  
CÂMARA MUNICIPAL

Promotor <b>Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia</b>		
Designação UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES		N.º Desenho <b>7</b>
Localização União de freguesias de Gulpilhares e Valadares		Data junho 2019
Título do desenho Planta Cadastral e Delimitação da Unidade de Execução		Escala 1/ 1000
Equipa Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico		

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



Lotes/Parcelas resultantes	Área Lotes/Parcelas	Área de implantação (1)	n.º de pisos (2)	Área Bruta de Construção (máxima) (m²)		
				habitação unifamiliar	comércio / serviços	total
				Abc	Abc	Abc
Lote 1	348 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 2	213 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 3	223 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 4	233 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 5	242 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 6	252 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 7	409 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 8	428 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 9	278 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 10	602 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 11	468 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 12	288 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 13	288 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 14	288 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 15	288 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 16	288 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 17	504 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 18	375 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 19	500 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 20	412 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 21	232 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 22	232 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 23	232 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 24	232 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 25	595 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 26	489 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 27	398 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 28	398 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 29	245 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 30	245 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 31	245 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 32	398 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 33	398 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 34	245 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 35	338 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 36	343 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 37	268 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 38	481 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 39	519 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 40	330 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 41	333 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 42	332 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 43	531 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 44	508 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 45	297 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 46	284 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 47	269 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 48	686 m²	104 m²	cave, r/c +1	260 m²	-	260 m²
Lote 49	3 065 m²	888 m²	cave, r/c +1	-	1 600 m²	1 600 m²
subtotal	20 105 m²	5 880 m²	-	12 480 m²	1 600 m²	14 080 m²
Parcela 50	17 043 m²	equipamento de utilização coletiva				
Parcela 51	3 848 m²	espaços verdes de utilização coletiva				

As fachadas principais das construções devem respeitar os alinhamentos definidos na Planta da Solução Urbanística.  
 (1) - Admitem-se alterações das áreas de implantação e de construção até 3% das previstas.  
 (2) - Admite-se a construção de um terceiro piso recuado nos termos do disposto da alínea b) artigo 76º do regulamento do PDM e a construção de anexos desde que cumpram as disposições regulamentares aplicáveis.

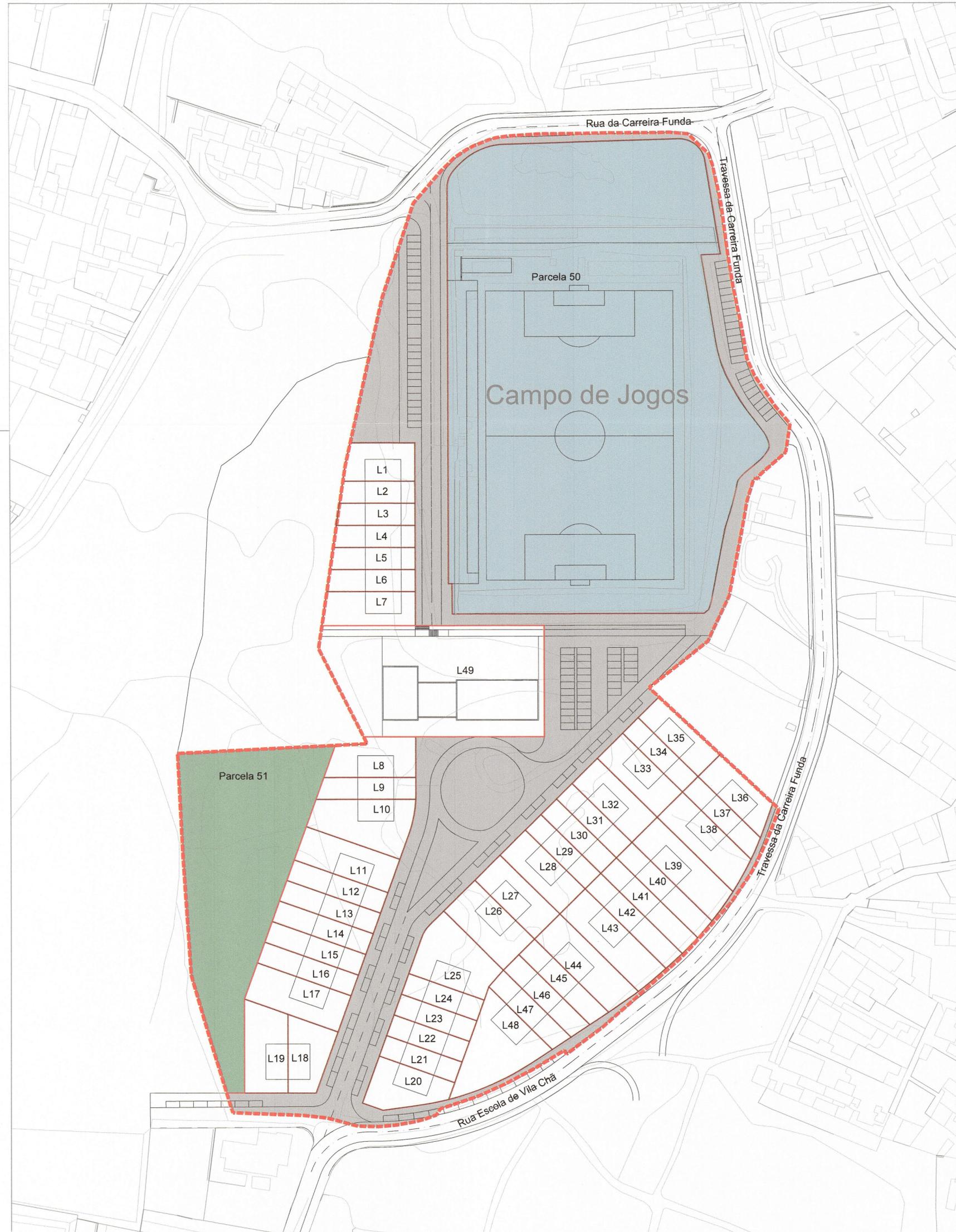
- implantações propostas - habitação unifamiliar (cave, r/c+1)
- limite e designação dos lotes / parcelas
- espaços verdes
- edifício de comércio / serviços (cave, r/c+1)
- bancadas e edifício de serviços de apoio ao campo de jogos
- campo de jogos
- muro de suporte
- limite da Unidade de Execução

APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 A DDAG



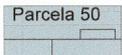
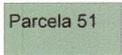
Promotor		Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO	N.º Desenho	8
Localização	DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	Data	junho 2019
Título do desenho	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Escala	1/ 1000
Equipa	Planta da Solução Urbanística		
Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico			

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



APROVADO EM REUNIÃO  
 DE CÂMARA DE 26/08/2019  
 A DDAG *[Signature]*

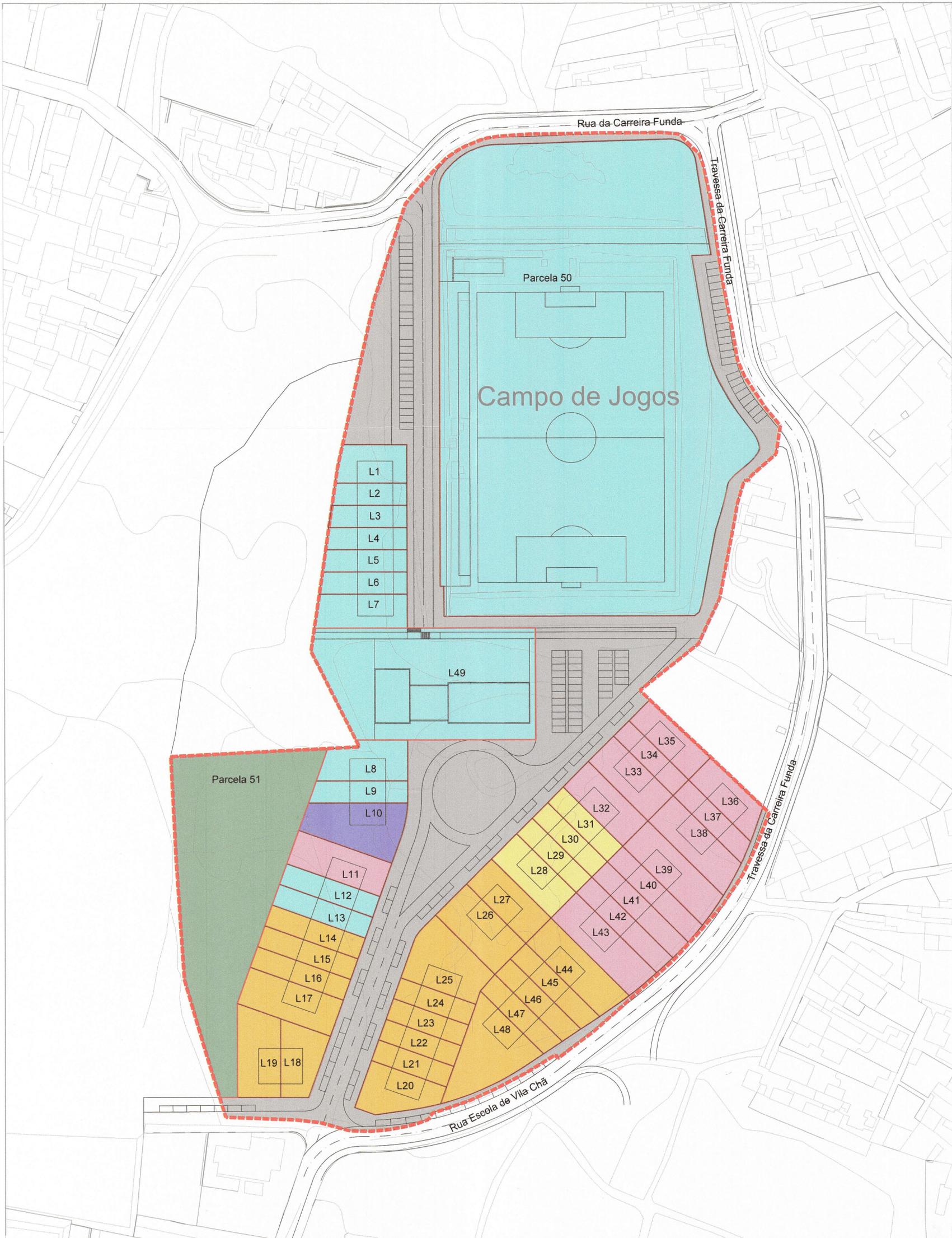
ÁREAS DE CEDÊNCIA				
Domínio Público Municipal		Domínio Privado Municipal		TOTAL
Infraestruturas viárias (arruamentos, passeios e estacionamento)	8 799 m <sup>2</sup>	equipamento desportivo (parcela 50)	17 043 m <sup>2</sup>	
		espaços verdes de utilização colectiva (parcela 51)	3 848 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>8 799 m<sup>2</sup></b>	<b>20 891 m<sup>2</sup></b>	<b>29 690 m<sup>2</sup></b>	

-  Parcela 50 cedência ao Domínio Privado Municipal para equipamento desportivo (parcela 50)
-  Parcela 51 cedência ao Domínio Privado Municipal para espaços verdes de utilização colectiva (parcela 51)
-  cedência ao Domínio Público Municipal para infraestruturas viárias (arruamentos, passeios e estacionamento)
-  limite da Unidade de Execução



Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia		
Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	N.º Desenho	9
Localização	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data	junho 2019
Título do desenho	Planta de Cedências	Escala	1/ 1000
Equipa	Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico		

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



REPARCELAMENTO			
Antes do reparcelamento		Após reparcelamento	
Identificação dos proprietários	Área total dos prédios originais	Designação dos lotes/parcelas resultantes	Área dos lotes/parcelas resultantes (m²)
Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha	27 000 m²	Lote 14	288 m²
		Lote 15	288 m²
		Lote 16	288 m²
		Lote 17	504 m²
		Lote 18	375 m²
		Lote 19	500 m²
		Lote 20	412 m²
		Lote 21	232 m²
		Lote 22	232 m²
		Lote 23	232 m²
		Lote 24	232 m²
		Lote 25	595 m²
		Lote 26	489 m²
		Lote 27	398 m²
		Lote 44	508 m²
		Lote 45	297 m²
		Lote 46	284 m²
		Lote 47	269 m²
		Lote 48	690 m²
			<b>total</b>
Carlos Manuel Balboa Reis Gomes	9 095 m²	Lote 28	398 m²
		Lote 29	245 m²
		Lote 30	245 m²
		Lote 31	245 m²
	<b>total</b>	<b>1 133 m²</b>	
Lucília dos Reis Porto Carracena	12 300 m²	Lote 11	468 m²
		Lote 32	398 m²
		Lote 33	398 m²
		Lote 34	245 m²
		Lote 35	338 m²
		Lote 36	343 m²
		Lote 37	288 m²
		Lote 38	481 m²
		Lote 39	519 m²
		Lote 40	330 m²
		Lote 41	333 m²
		Lote 42	332 m²
		Lote 43	531 m²
	<b>total</b>	<b>4 984 m²</b>	
Alexandre Ribeiro Teixeira	1 400 m²	Lote 10	602 m²
Domínio Privado Municipal	0 m²	Lote 1	348 m²
		Lote 2	213 m²
		Lote 3	223 m²
		Lote 4	233 m²
		Lote 5	242 m²
		Lote 6	252 m²
		Lote 7	409 m²
		Lote 8	428 m²
		Lote 9	278 m²
		Lote 12	288 m²
		Lote 13	288 m²
		Lote 49	3 065 m²
		<b>subtotal</b>	<b>6 267 m²</b>
		Parcela 50	17 043 m²
Parcela 51	3 848 m²		
	<b>total</b>	<b>27 158 m²</b>	
Domínio Público Municipal	0 m²	infraestruturas viárias (arruamentos, passeios e estacionamento)	8 799 m²
<b>TOTAL</b>	<b>49 795 m²</b>		<b>49 795 m²</b>

APROVADO EM REUNIÃO  
DE CÂMARA DE 26.08.2019  
A DDAG

- 19 lotes - destinados a Ana Maria de Almeida Fonseca Camarinha
- 4 lotes - destinados a Carlos Manuel Balboa Reis Gomes
- 13 lotes - destinados a Lucília dos Reis Porto Carracena
- 1 lote - destinado a Alexandre Ribeiro Teixeira
- Domínio Privado Municipal - 11 lotes destinados a habitação unifamiliar (lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 e 13)
- Domínio Privado Municipal - 1 lote destinado a comércio /serviço (lote 49)
- Domínio Privado Municipal - parcela 50 destinada a equipamento desportivo (parcela 50)
- Domínio Privado Municipal - destinado a espaços verdes de utilização coletiva (parcela 51)
- Domínio Público Municipal - destinado a infraestruturas viárias (arruamentos, passeios e estacionamento)
- limite da Unidade de Execução



Promotor	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia	
Designação	UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA ENVOLVENTE AO NOVO CAMPO DE JOGOS DE VALADARES	N.º Desenho <b>10</b>
Localização	União de freguesias de Gulpilhares e Valadares	Data junho 2019
Título do desenho	Planta de Reparcelamento	Escala 1/ 1000
Equipa	Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico	

## MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

resultante da 'Unidade de Execução da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares'

Entre:

Primeiro Outorgante: **Município de Vila Nova de Gaia**, contribuinte n.º 505 335 018, com sede na Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Vítor Rodrigues, na qualidade de representante da entidade competente para a elaboração da Unidade de Execução, delimitada no anexo ..... - Planta Cadastral;

Segunda Outorgante: **Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha**, divorciada, contribuinte n.º 133159035, titular do Bilhete de Identidade n.º 1742959, emitido em 03-04-2000, pelo arquivo de identificação de Lisboa, residente na Rua Dom Domingos Pinho Brandão n.º 75, Apartamento 37. Código Postal 4150-280 Porto.

Terceiro Outorgante: **Carlos Manuel Balboa Reis Gomes**, casado, contribuinte n.º 144249235, titular do Bilhete de Identidade n.º 2973289, emitido em 14-02-2003, pelo arquivo de identificação do Porto, residente na Rua de Alfredo Keil, n.º 479, 2.º Esq. A. Código Postal 4150-049 Porto.

Quarta Outorgante: **Lucília dos Reis Porto Carracena**, viúva, contribuinte n.º 163510296, titular do Bilhete de Identidade n.º 03349062 7ZZ2, emitido em 09-05-2002, pelo arquivo de identificação de Lisboa, válido até 05/01/2020, residente na Rua José Monteiro Castro Portugal, n.º 831, União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares. Código Postal 4405-568 Vila Nova de Gaia, representada pela procuradora **Maria Manuela dos Reis Pereira Pinto**, casada, contribuinte n.º 127414444, titular do cartão de cidadão n.º 03463047 3ZX4, emitido em 09-01-2005, pelo arquivo de identificação de Lisboa, válido até 05/01/2020, residente na Rua Fontes Pereira de Melo, n.º 203, União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares.

Quinto Outorgante: **Alexandre Ribeiro Teixeira**, casado, contribuinte n.º 165380209, titular do Bilhete de Identidade n.º 841441, emitido em 13-09-2000, pelo arquivo de identificação de Lisboa, residente na Travessa Vasco da Gama, n.º 21, União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares. Código Postal 4405-610 Vila Nova de Gaia.

Sexta Outorgante: **União de freguesias de Gulpilhares e Valadares**, contribuinte n.º 510837310, com sede no Largo da Igreja, União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares, aqui representada pelo Presidente da União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares deste concelho, Alcino Sousa Lopes, que outorga no uso dos poderes que lhe são conferidos pelo artigo 18º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que alterou a Lei n.º 169/99, de 18 de setembro.

**Considerando que,**

- a) Em 24 de julho de 2008, foi assinado pelos outorgantes do presente Contrato o “Protocolo de Colaboração para a construção do novo campo de jogos de Valadares e urbanização dos terrenos adjacentes” (doravante abreviadamente Protocolo), ratificado na reunião de Câmara de 1 de setembro de 2008, documento que constitui o Anexo 1 ao presente Contrato e dele faz parte integrante;
- b) Porém, por vicissitudes várias, o Protocolo não foi integralmente executado;
- c) Tendo em vista o interesse público na requalificação urbana da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares e a promoção da urbanização dos prédios adjacentes, foi proposto que a então prevista operação de loteamento fosse substituída por outra operação de transformação fundiária: uma Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcelamento do solo, de acordo com as disposições do plano em vigor, conforme previsto nos artigos 146º a 150º, conjugados com os artigos 164.º, 165.º e 167.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante designado de RJIGT);
- d) A Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, no exercício das suas competências em matéria de ordenamento do território e urbanismo, aprovou na reunião pública realizada em ..... a ‘Unidade de Execução da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares’ e a respetiva operação de reparcelamento, nos termos do RJIGT, para a área delimitada na planta correspondente ao anexo ..... - Planta Cadastral;
- e) A área de intervenção da Unidade de Execução localiza-se na União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares, no lugar do Outão, abrangendo uma área 49.795m<sup>2</sup>. O sistema de execução adotado é o de cooperação, em que a iniciativa de execução da operação pertence ao Município, com a cooperação de todos os Outorgantes, que atuarão coordenadamente, nos termos do presente instrumento contratual (conforme artigo 150º do RJIGT). O Contrato de Urbanização estabelece os direitos e as obrigações entre o Município e os outorgantes anteriormente identificados, proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, bem como com a União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares, entidade também interessada na execução desta operação;
- f) A Segunda Outorgante é dona e legítima proprietária de dois prédios com a área total de **27.000m<sup>2</sup>**, inseridos na área delimitada para a intervenção da referida Unidade de Execução, descritos na cláusula quinta e identificados no anexo ..... por prédios A e A’, respetivamente;
- g) O Terceiro Outorgante é dono e legítimo proprietário de um prédio com a área total de **9.095m<sup>2</sup>**, inserido na área delimitada para a intervenção da referida Unidade de Execução, descrito na cláusula quinta e identificado no anexo ..... por prédio B;
- h) A Quarta Outorgante é dona e legítima proprietária de dois prédios com a área total de **12.300m<sup>2</sup>**, inseridos na área delimitada para a intervenção da referida Unidade de Execução, descritos na cláusula quinta e identificados no anexo ..... por prédios C e C’, respetivamente;

- i) O Quinto Outorgante é dono e legítimo proprietário de um prédio com a área total de **1.400m<sup>2</sup>**, inserido na área delimitada para a intervenção da referida Unidade de Execução, descrito na cláusula quinta e identificado no anexo ..... por prédio D;
- j) O RJIGT, bem como o interesse público da intervenção, impuseram que as operações urbanísticas nos prédios atrás identificados fossem precedidas da elaboração, discussão pública e aprovação da Unidade de Execução a que se refere este Contrato, tendo por base uma solução urbanística de conjunto, articulada com a envolvente e enquadrada no regime de uso do solo e nos critérios de transformação do território previstos no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor (publicado na 2ª série do Diário da República, Aviso nº 14327/2009, de 12 de agosto de 2009), sendo que a operação de reparcelamento, por ser da iniciativa municipal, será por isso dispensada do pagamento de quaisquer taxas municipais;
- k) A isenção ou dispensa dos Segunda, Terceiro, Quarta e Quinto Outorgantes do pagamento de quaisquer taxas ou encargos municipais no âmbito da execução do presente Contrato constitui pressuposto e condição essencial e imprescindível da vontade de contratar destes Outorgantes;
- l) O Primeiro Outorgante considera que o antigo Campo de Jogos do Futebol Clube de Valadares, inserido numa zona urbana consolidada e delimitado por arruamentos existentes, deixou de oferecer condições compatíveis com as normas regulamentares impostas às instalações desportivas destinadas à prática de futebol federado, situação esta que se agravou pelo facto de este campo não possuir condições para o seu redimensionamento e expansão;
- m) O PDM em vigor prevê na sua Planta de Ordenamento (Carta de Execução do Plano) a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) com referência "VL3 — Área de expansão do novo campo de jogos de Valadares", cujos objetivos são, entre outros, o de implementar o novo campo de jogos e o de urbanizar os prédios adjacentes, conforme previsto no anexo V do regulamento do PDM;
- n) A Câmara Municipal reconhece o interesse público e a oportunidade desta operação, uma vez que a Unidade de Execução e a respetiva operação de reparcelamento darão origem a uma cedência de áreas significativa para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva, tendo por base uma solução urbanística de conjunto devidamente integrada na malha urbana local;
- o) A Segunda, Terceiro, Quarta e Quinto Outorgantes têm interesse em desenvolver, nos seus prédios atrás referidos, as operações urbanísticas que se enquadram nos princípios anteriormente enunciados;
- p) A Sexta Outorgante apoiará a intervenção em causa, uma vez que esta visa, para além dos objetivos anteriormente descritos, criar espaços verdes de utilização coletiva e condições adequadas de acessibilidade e mobilidade, nomeadamente o acesso ao equipamento desportivo coletivo já construído e às habitações, serviços e comércio aí previstos;
- q) De acordo com a alínea h), do nº 1 do artigo 3.º, da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e nos artigos 146º a 150º do RJIGT, que concretiza o princípio da concertação de interesses públicos e privados envolvidos na ocupação do território,

as partes reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, que permitirá a realização dos objetivos acima enunciados;

- r) A proposta de Unidade de Execução, da Operação de Reparcelamento e da minuta do Contrato de Urbanização, foram aprovadas na reunião pública de Câmara de ....., com discussão pública decorrida entre ..... e ..... e a aprovação da versão final na reunião pública de Câmara de .....

As partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente Contrato e todos os seus ..... (.....) anexos, que se rege nos termos e pelas cláusulas seguintes:

#### ***Cláusula primeira***

##### ***(Objeto do Contrato)***

O presente Contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as partes outorgantes, tendo em vista a requalificação urbana da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares, melhor delimitada no anexo ..... que faz parte integrante do presente Contrato, bem como a promoção da urbanização dos prédios adjacentes ao novo campo de jogos, garantindo a sua correta integração na malha urbana local e criando espaços verdes de utilização coletiva, correspondendo a uma área com cerca de 5 hectares, cuja solução urbanística da Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcelamento se encontram representados nos anexos ..... e ..... respetivamente, fazendo parte integrante do presente Contrato.

#### ***Cláusula segunda***

##### ***(Obrigações do Primeiro Outorgante)***

O Primeiro Outorgante compromete-se, de forma célere, nos prazos legalmente previstos ou fixados no presente Contrato, a promover todos os procedimentos da sua responsabilidade e competência para a realização do objeto do presente Contrato, nomeadamente:

- a) Emitir a certidão de aprovação da Operação de Reparcelamento no prazo de 30 dias a contar da data da assinatura do presente Contrato;
- b) Registrar a Operação de Reparcelamento aprovada no Serviço de Finanças e na Conservatória do Registo Predial, nos termos do presente Contrato, no prazo de 30 dias a contar da data da emissão da certidão de aprovação;
- c) Suportar as despesas relativas ao registo predial das parcelas e lotes destinados ao Município, indicadas no anexo ....., bem como todos os encargos inerentes ao ato de transformação fundiária desta operação;
- d) Certificar que, para efeitos do cálculo do valor do IMI, face à atual falta de infraestruturas compatíveis, os novos artigos deverão ser classificados como prédios urbanos 'Outros';
- e) Proceder, no prazo de 24 meses a contar da data da assinatura do presente contrato, a todas as obras e intervenções projetadas, nomeadamente às seguintes:

- i. Realização das obras de urbanização de todos os arruamentos e espaço público incluídos na área de intervenção da Unidade de Execução, com todos os custos inerentes;
- ii. Remodelação e infraestruturização da Travessa da Carreira Funda, em frente aos lotes L36 a L48 e L18 a L20, garantindo as infraestruturas adequadas à implantação dos novos edifícios previstos nestes lotes;
- iii. Construção do muro de vedação, que limitará a parcela 51 (a ceder ao domínio privado municipal) da parte posterior dos lotes L8 a L17 e L19, em alvenaria de blocos com 0,15 metros de espessura e 1,6 metros de altura, devidamente rebocado e pintado.

#### **Cláusula terceira**

##### **(Obrigações dos Segundo, Terceiro, Quarto e Quinto Outorgantes)**

Os Segunda, Terceiro e Quarta Outorgante concordam com a Operação de Reparcelamento e com o conteúdo da Unidade de Execução sintetizados nos anexos ... e ....., comprometendo-se a participar na concretização desta Unidade de Execução e do presente Contrato, observando as normas legais e regulamentares aplicáveis, nos prazos legalmente previstos ou fixados neste Contrato e promovendo todos os procedimentos da sua responsabilidade, que consistem em suportar as despesas relativas ao registo predial dos lotes que lhes são destinados, melhor identificados na cláusula ..... e no anexo ....., aquando do registo da Operação de Reparcelamento na Conservatória do Registo Predial.

#### **Cláusula quarta**

##### **(Obrigações da Sexta Outorgante)**

A Sexta Outorgante compromete-se a apoiar e colaborar com os restantes Outorgantes na concretização da Unidade de Execução, procurando promover, em conjunto com o Primeiro Outorgante, a urbanização dos prédios adjacentes ao novo campo de jogos, bem como a sua correta integração na malha urbana local e a criação de espaços verdes de utilização coletiva.

#### **Cláusula quinta**

##### **(Área de Intervenção da Unidade de Execução)**

1. A área de intervenção da Unidade de Execução corresponde à área delimitada na planta que consta do anexo ..... do presente Contrato, e que dele faz parte integrante.
2. A base de incidência territorial desta Unidade de Execução tem uma área de **49.795m<sup>2</sup>**, a qual engloba os prédios propriedade da Segunda, Terceiro, Quarta e Quinto Outorgantes, que possuem as seguintes inscrições matriciais e descrições prediais:
  - a) Segunda Outorgante:
    - i. Prédio rústico, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 2298 freguesia de Valadares, correspondente ao artigo matricial R 1439 da União das Freguesias de Gulpilhares e Valadares, (conforme Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial



de 1.400m<sup>2</sup>, adiante designado por **prédio D** e representado no anexo ....., que constitui parte integrante do presente Contrato.

**Cláusula sexta**

**(Efeitos)**

1. Nos termos do disposto no artigo 169º do RJGT, com a Unidade de Execução e a Operação de Reparcelamento aprovadas, bem como com a celebração do presente Contrato produzem-se os seguintes efeitos:

- a) Substituição, com plena eficácia real, dos antigos prédios pelos novos lotes;
- b) Transmissão para a Câmara Municipal, de pleno direito e livre de quaisquer ónus ou encargos, das parcelas de terrenos para espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos coletivos que, de acordo com a Operação de Reparcelamento, devam integrar o Domínio Municipal, nos termos que constam nas plantas correspondentes aos anexos ... e .... do presente Contrato, descritas no ponto 2 abaixo.

2. Em resultado da aprovação da Unidade de Execução e da operação de reparcelamento, bem como da assinatura do presente contrato, serão integradas no Domínio Municipal as seguintes áreas, conforme anexo ..... e .....

- a) Área com 8.799m<sup>2</sup> a integrar o **Domínio Público Municipal** destinada a infraestruturas viárias (arruamentos passeios e estacionamento);
- b) Área com 17.043m<sup>2</sup> a integrar o **Domínio Privado Municipal** onde se implanta o equipamento desportivo (parcela 50);
- c) Área com 3.848m<sup>2</sup> a integrar o **Domínio Privado Municipal** onde se integra os espaços verdes de utilização coletiva (parcela 51);
- d) Lotes a inscrever a favor do Município de Vila Nova de Gaia, a integrar o **Domínio Privado Municipal**, cuja edificabilidade indicativa se encontra discriminada no anexo ..... que constitui parte integrante do presente Contrato, distribuídas da seguinte forma:
  - i. Lote 1, com uma área de 348m<sup>2</sup>
  - ii. Lote 2, com uma área de 213m<sup>2</sup>
  - iii. Lote 3, com uma área de 223m<sup>2</sup>
  - iv. Lote 4, com uma área de 233m<sup>2</sup>
  - v. Lote 5, com uma área de 242m<sup>2</sup>
  - vi. Lote 6, com uma área de 252m<sup>2</sup>
  - vii. Lote 7, com uma área de 409m<sup>2</sup>
  - viii. Lote 8, com uma área de 428m<sup>2</sup>
  - ix. Lote 9, com uma área de 278m<sup>2</sup>
  - x. Lote 12, com uma área de 288m<sup>2</sup>
  - xi. Lote 13, com uma área de 288m<sup>2</sup>

xii. Lote 49, com uma área de 3.065m<sup>2</sup>

3. Em resultado da aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento, bem como da assinatura do presente Contrato, resultarão os novos lotes cujas edificabilidades indicativas se encontram discriminadas no anexo ..... que faz parte integrante do presente Contrato, a distribuir pelos proprietários dos prédios originais, da seguinte forma:

a) Lotes a inscrever a favor de **Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha** (Segunda Outorgante):

- i. Lote 14, com uma área de 288m<sup>2</sup>
- ii. Lote 15, com uma área de 288m<sup>2</sup>
- iii. Lote 16, com uma área de 288m<sup>2</sup>
- iv. Lote 17, com uma área de 504m<sup>2</sup>
- v. Lote 18, com uma área de 375m<sup>2</sup>
- vi. Lote 19, com uma área de 500m<sup>2</sup>
- vii. Lote 20, com uma área de 412m<sup>2</sup>
- viii. Lote 21, com uma área de 232m<sup>2</sup>
- ix. Lote 22, com uma área de 232m<sup>2</sup>
- i. Lote 23, com uma área de 232m<sup>2</sup>
- ii. Lote 24, com uma área de 232m<sup>2</sup>
- iii. Lote 25, com uma área de 595m<sup>2</sup>
- iv. Lote 26, com uma área de 489m<sup>2</sup>
- v. Lote 27, com uma área de 398m<sup>2</sup>
- vi. Lote 44, com uma área de 508m<sup>2</sup>
- vii. Lote 45, com uma área de 297m<sup>2</sup>
- viii. Lote 46, com uma área de 284m<sup>2</sup>
- ix. Lote 47, com uma área de 269m<sup>2</sup>
- x. Lote 48, com uma área de 696m<sup>2</sup>

b) Lotes a inscrever a favor de **Carlos Manuel Balboa Reis Gomes** (Terceiro Outorgante):

- i. Lote 28, com uma área de 398m<sup>2</sup>
- ii. Lote 29, com uma área de 245m<sup>2</sup>
- iii. Lote 30, com uma área de 245m<sup>2</sup>
- iv. Lote 31, com uma área de 245m<sup>2</sup>

c) Lotes a inscrever a favor de **Lucília dos Reis Porto Carracena** (Quarta Outorgante):

- i. Lote 11, com uma área de 468m<sup>2</sup>
- ii. Lote 32, com uma área de 398m<sup>2</sup>
- iii. Lote 33, com uma área de 398m<sup>2</sup>

- iv. Lote 34, com uma área de 245m<sup>2</sup>
  - v. Lote 35, com uma área de 338m<sup>2</sup>
  - vi. Lote 36, com uma área de 343m<sup>2</sup>
  - vii. Lote 37, com uma área de 268m<sup>2</sup>
  - viii. Lote 38, com uma área de 481m<sup>2</sup>
  - ix. Lote 39, com uma área de 519m<sup>2</sup>
  - x. Lote 40, com uma área de 330m<sup>2</sup>
  - xi. Lote 41, com uma área de 333m<sup>2</sup>
  - xii. Lote 42, com uma área de 332m<sup>2</sup>
  - xiii. Lote 43, com uma área de 531m<sup>2</sup>
- d) O lote a inscrever a favor de **Alexandre Ribeiro Teixeira** (Quinto Outorgante) é o lote 10, com uma área de 602m<sup>2</sup>.

***Cláusula sétima***

***(Vigência do Contrato)***

O presente Contrato vigora desde a data da sua assinatura até à execução integral de todas as operações previstas na Unidade de Execução.

***Cláusula oitava***

***(Notificações e Comunicações)***

1. Todas as notificações ou outras comunicações a realizar no âmbito do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção, a enviar para os seguintes endereços:

- a) Primeiro Outorgante: Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, Rua Álvares Cabral, 4400-117 - Vila Nova de Gaia.
- b) Segunda Outorgante: Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha, residente na Rua Dom Domingos Pinho Brandão n.º 75, Apartamento 37, Código Postal 4150-280 Porto.
- c) Terceiro Outorgante: Carlos Manuel Balboa Reis Gomes, residente na Rua de Alfredo Keil, n.º 479, 2.º Esq. A., Código Postal 4150-049 Porto.
- d) Quarta Outorgante: Lucília dos Reis Porto Carracena, residente na Rua Fontes Pereira de Melo, n.º 203, União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares, Vila Nova de Gaia.
- e) Quinto Outorgante: Alexandre Ribeiro Teixeira, residente na Travessa Vasco da Gama, n.º 21, União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares, Código Postal 4405-610 Vila Nova de Gaia.
- f) Sexta Outorgante: União de freguesias de Gulpilhares e Valadares, com sede no Largo da Igreja, União de freguesias de Gulpilhares e Valadares.

2. Os Segunda, Terceiro, Quarta, Quinto e Sexta Outorgantes ficam obrigados a comunicar por escrito ao Primeiro Outorgante qualquer alteração dos endereços acima indicados.

**Cláusula nona**

**(Cessão da posição contratual)**

O Primeiro Outorgante dá desde já o seu consentimento à cessão da posição contratual de qualquer um dos restantes outorgantes no presente Contrato, bastando, para o efeito, que o notifiquem da mesma, com indicação da identificação e contactos do cessionário.

**Cláusula décima**

**(Alterações e Aditamentos)**

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por todas as partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

**Cláusula décima-primeira**

**(Resolução)**

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo Primeiro Outorgante com base na violação das obrigações assumidas pelos Segunda, Terceiro, Quarta e Quinto Outorgantes, bem como por razões de interesse público subjacente ao objeto deste contrato, nos termos legalmente definidos pelo Código dos Contratos Públicos.

**Cláusula décima-segunda**

**(Incumprimento)**

1. O incumprimento do Contrato pelo Primeiro Outorgante, por razões de fundado interesse público (ou outras razões que não lhe sejam imputáveis, devidamente fundamentadas), dará lugar a indemnização na medida proporcional aos encargos entretanto suportados pelos Segunda, Terceiro, Quarta e Quinto Outorgantes relacionados com a implementação da Unidade de Execução.
2. O incumprimento do Contrato pelo Primeiro Outorgante, por razões que lhe sejam imputáveis, confere a cada um dos Segunda, Terceiro, Quarta e Quinto Outorgantes o direito a ser indemnizados pelos prejuízos sofridos, nos termos gerais do Direito.
3. O incumprimento do Contrato por qualquer um dos Segunda, Terceiro, Quarta e Quinto Outorgantes não fundamenta, nem justifica, o incumprimento de qualquer obrigação do Primeiro Outorgante relativamente aos Outorgantes não faltosos.

4. O incumprimento do Contrato pelos Segunda, Terceiro, Quarta e Quinto Outorgantes, por razões que lhe sejam unicamente imputáveis, dará lugar a indemnização na medida proporcional aos encargos entretanto suportados pelos restantes Outorgantes relacionados com a implementação da Unidade de Execução.

**Cláusula décima-terceira**

**(Resolução de Conflitos)**

1. Para a resolução de qualquer conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 dias contado da data em que qualquer um dos contratantes envie ao outro notificação para esse efeito.
2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto no Código de Processo dos Tribunais Administrativos.
3. Se as partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por árbitros, nomeando cada uma das partes um outro designado por acordo entre os anteriores ou, na falta desse acordo ou de nomeação do árbitro, serão esses nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo do Porto.
4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.
5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das partes nesse sentido.

**Clausula décima-quarta**

**(Acordo sobre o Protocolo)**

Todos os Outorgantes reconhecem que o Protocolo celebrado entre todos em 24 de julho de 2008 e ratificado na reunião de Câmara de 1 de setembro de 2008 cessou os seus efeitos, declarando que, com o cumprimento do presente Contrato, nada mais terão a receber ou reclamar, seja a que título for.

Feito aos ..... dias do mês de ..... do ano de 201..., em 6 exemplares com valor de original, ficando um deles em poder do Primeiro Outorgante e os outros em poder dos Segunda, Terceiro, Quarta, Quinto e Sexta Outorgantes.

PRIMEIRO OUTORGANTE

.....  
*Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Vítor Rodrigues*

SEGUNDA OUTORGANTE

.....  
*Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha*

TERCEIRO OUTORGANTE

.....  
*Carlos Manuel Balboa Reis Gomes*

QUARTA OUTORGANTE

.....  
*Maria Manuela dos Reis Pereira Pinto*

QUINTO OUTORGANTE

.....  
*Alexandre Ribeiro Teixeira*

SEXTA OUTORGANTE

.....  
*Presidente da União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares*

**Anexos do Contrato de Urbanização** (a juntar oportunamente):

- Anexo 1 - Protocolo para a construção do novo Campo de Jogos de Valadares
- Anexo 2 – Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica ambos do prédio A (... páginas)
- Anexo 3 – Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica ambos do prédio A' (... páginas)
- Anexo 4 – Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica ambos do prédio B (... páginas)
- Anexo 5 – Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica ambos do prédio C (... páginas)
- Anexo 6 – Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica ambos do prédio C' (... páginas)
- Anexo 7 – Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica ambos do prédio D (... páginas)
- Anexo 8 – Planta Cadastral
- Anexo 9 – Planta da Solução Urbanística
- Anexo 10 – Planta de Cedências
- Anexo 11 – Planta de Reparcelamento

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

## ACORDO

Entre:

Primeiro Contraente: **Município de Vila Nova de Gaia**, contribuinte n.º 505 335 018, com sede na Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Vítor Rodrigues, na qualidade de representante da entidade competente para a elaboração da Unidade de Execução;

Segunda Contraente: **Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha**, divorciada, contribuinte n.º 133159035, titular do cartão de cidadão n.º 1742959, emitido em 03-04-2000, pelo arquivo de identificação de Lisboa, residente na Rua Dom Domingos Pinho Brandão n.º 75, Apartamento 37. Código Postal 4150-280 Porto.

Terceira Contraente: **Lucília dos Reis Porto Carracena**, viúva, contribuinte n.º 163510296, titular do Bilhete de Identidade n.º 03349062 7ZZ2, emitido em 09-05-2002, pelo arquivo de identificação de Lisboa, válido até 05/01/2020, residente na Rua José Monteiro Castro Portugal, n.º 831, União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares. Código Postal 4405-568 Vila Nova de Gaia, representada pela procuradora **Maria Manuela dos Reis Pereira Pinto**, casada, contribuinte n.º 127414444, titular do cartão de cidadão n.º 03463047 3ZX4, emitido em 09-01-2005, pelo arquivo de identificação de Lisboa, válido até 05/01/2020, residente na Rua Fontes Pereira de Melo, n.º 203, União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares.

Individualmente designados por “Parte” e, conjuntamente, por “Partes”

**Considerando que,**

- a) Em 24 de julho de 2008, foi assinado pelas Partes do presente Acordo um protocolo apelidado “*Protocolo de Colaboração para a construção do novo campo de jogos de Valadares e urbanização dos terrenos adjacentes*” (doravante abreviadamente **Protocolo**), que foi ratificado na reunião de Câmara de 1 de setembro de 2008;
- b) Na sequência do Protocolo, o novo “*complexo desportivo de Valadares*” foi construído sobre terrenos da Segunda e Terceira Contraentes, encontrando-se o Município a ocupar tais áreas desde, pelo menos, 2009;
- c) Contudo, por vicissitudes várias, o Protocolo não foi integralmente executado;
- d) Não obstante, o Primeiro Contraente considera de extremo interesse público a requalificação urbana da área envolvente do novo Campo de Jogos de Valadares e a promoção da urbanização dos prédios adjacentes;
- e) Por outro lado, em 3 de Novembro de 2014, as Segunda e Terceira Contraentes remeteram ao Primeiro Contraente uma comunicação escrita em que declararam a resolução do Protocolo, tendo solicitado ao Município a devolução das parcelas de terreno da sua propriedade;
- f) Independentemente da validade da referida resolução, sobre a qual as Partes não pretendem tomar posição no presente Acordo, as Partes pretendem pôr termo ao diferendo relativo à ocupação pelo Primeiro Contraente dos

*[Handwritten signature]*  
H. P. - 2

terrenos que são propriedade das Segunda e Terceira Contraentes na área do “complexo desportivo de Valadares”, mediante uma solução de consenso que permita compatibilizar os interesses públicos e privados em presença;

- g) Tendo em vista o interesse público na requalificação urbana da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares e a promoção da urbanização dos prédios adjacentes, e procurando ainda alcançar uma solução conciliadora de todos os interesses em presença para a situação existente, foi proposto que a então prevista operação de loteamento fosse substituída por outra operação de transformação fundiária: uma “Unidade de Execução” e respetiva “Operação de Reparcelamento do solo”, de acordo com as disposições do plano em vigor, conforme previsto nos artigos 146º a 150º, conjugados com os artigos 164.º, 165.º e 167.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante designado de **RJGT**);

Para o que é celebrado o presente **Acordo** que, atento o exposto nos Considerandos anteriores, se rege pelas cláusulas seguintes:

#### Cláusula Primeira

##### (Obrigações do Primeiro Contraente)

1. O Primeiro Contraente obriga-se a:
  - a. Celebrar com as Segunda e Terceira Contraentes um contrato de urbanização (doravante abreviadamente **Contrato**), resultante da “Unidade de Execução” referida no Considerando g) *supra*, nos termos constantes da minuta do Contrato que constitui o **Anexo I** ao presente Acordo e que dele faz parte integrante, ao abrigo do qual será promovida pelo Primeiro Contraente a requalificação urbana da área envolvente do novo Campo de Jogos de Valadares e a urbanização dos prédios adjacentes das Segunda e Terceira Contraentes, e serão cedidas ao Domínio Público as áreas de terreno das Segunda e Terceira Contraentes identificadas no Anexo I;
  - b. Pagar à Segunda Contraente a quantia de €47.200,00 (quarenta e sete mil e duzentos euros) e à Terceira Contraente a quantia de €32.800,00 (trinta e dois mil e oitocentos euros), num total de €80.000,00 (oitenta mil euros), a título de compensação pela cedência da área do campo de futebol ao Domínio Público que será efetuada ao abrigo do referido Contrato, que será paga da seguinte forma:
    - i. A título de sinal e princípio de pagamento da compensação prevista na alínea b) *supra*, a Primeira Contraente entrega nesta data a quantia de €40.000,00 (quarenta mil euros), sendo a quantia de €23.600,00 (vinte e três mil e seiscentos euros) entregue à Segunda Contraente e a quantia de €16.400,00 (dezasseis mil e quatrocentos euros) à Terceira Contraente;
    - ii. A quantia remanescente da compensação prevista na alínea b) *supra* devida a cada uma das Segunda e Terceira Contraentes (os restantes €40.000,00, correspondendo €23.600,00 (vinte e três mil e seiscentos euros) à Segunda Contraente e €16.400,00 (dezasseis mil e quatrocentos euros) à Terceira Contraente), será paga cada uma das Segunda e Terceira Contraentes em 12 (doze) prestações mensais, iguais e sucessivas, sendo cada prestação devida à Segunda Contraente no valor de €1.966,67 (mil novecentos e sessenta e seis euros e sessenta e sete

*Handwritten signature and initials*

cêntimos) e cada prestação devida à Terceira Contraente no valor de €1.366,67 (mil trezentos e sessenta e seis euros e sessenta e sete cêntimos), vencendo-se a primeira prestação devida a cada uma das Segunda e Terceira Contraentes na data da assinatura do Contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes

- c. Entregar às Segunda e Terceira Contraentes os lotes que lhe são destinados no Contrato e respetivos anexos, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da celebração do Contrato, com todas as obras de urbanização e infraestruturização terminadas.
  - d. Proceder, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da assinatura do Contrato, a todas as obras e intervenções projetadas no Anexo do Contrato, nomeadamente:
    - i. Construir um muro de sustentação/vedação, que limitará a parcela 51 (a ceder ao domínio privado municipal) da parte posterior dos lotes L8 a L17 e L19, capaz de garantir, designadamente, a estabilidade do terreno e a drenagem das águas, devidamente rebocado e pintado;
    - ii. Realizar as obras de urbanização de todos os arruamentos e espaço público incluídos na área de intervenção da Unidade de Execução;
    - iii. Promover a remodelação e infraestruturização da Travessa da Carreira Funda, em frente aos lotes L36 a L48 e L18 a L20, garantindo as infraestruturas adequadas à implantação dos novos edifícios previstos nestes lotes;
  - e. Garantir às Segunda e Terceira Contraentes a isenção ou dispensa do pagamento de quaisquer taxas ou encargos municipais no âmbito da operação urbanística objeto do Contrato, designadamente as taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, tais como, entre outras, a taxa para emissão de alvará de licença ou autorização de operação de loteamento, a taxa para licença ou autorização de obras de urbanização, a taxa de compensação e a taxa municipal de urbanização, em virtude de a Unidade de Execução e respetiva operação de reparcelamento serem de iniciativa municipal.
  - f. Encetar os seus melhores esforços no sentido de a operação urbanística projetada, designadamente a constituição dos novos lotes em resultado do reparcelamento, não ser sujeita ao pagamento, pelas Segunda e Terceira Contraente, de qualquer imposto, designadamente Imposto Municipal sobre Transações (IMT), o que corresponde à experiência camarária em operações similares.
2. Caso não cumpra as obrigações que para si decorrem do número 1 da presente cláusula dentro dos prazos nela fixados, decorrido um período adicional de 2 (dois) meses, o Primeiro Contraente ficará obrigado a pagar às Segunda e Terceira Contraentes a quantia de 1.000,00 € (mil euros) a cada uma, por cada mês de atraso, e a título de compensação pela cedência da área do campo de futebol, sem prejuízo do direito destas a serem ressarcidas pelos prejuízos sofridos e a resolverem o Contrato.
  3. As obrigações assumidas pelo Primeiro Contraente nos números 1 e 2 da presente cláusula ficam sujeitas à aprovação definitiva da proposta de Unidade de Execução e respetiva operação de reparcelamento pelos Órgãos Municipais, sem a qual o Contrato não poderá ser validamente celebrado.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

4. O Primeiro Contraente compromete-se a promover todos os procedimentos necessários ou convenientes à célere aprovação camarária definitiva referida no número anterior, dentro do prazo máximo de 11 (onze) meses a contar da celebração do presente Acordo.
5. Logo que obtida a aprovação camarária prevista no número anterior, o Primeiro Contraente deverá notificar as Segunda e Terceira Contraentes da marcação de dia, hora e local para a assinatura do Contrato, para efeitos do disposto na Cláusula Segunda, número 1.
6. O Primeiro Contraente compromete-se a garantir a presença dos restantes Outorgantes do Contrato, identificados na minuta que constitui o Anexo I do presente Acordo, no dia, hora e local marcados, devendo para o efeito com eles celebrar um acordo nos termos do qual os restantes Outorgantes prometam celebrar o Contrato logo que para tanto notificados, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data para a assinatura do referido Contrato, devendo a referida promessa ficar sujeita a execução específica.

#### ***Cláusula Segunda***

##### ***(Obrigações das Segunda e Terceira Contraentes)***

1. As Segunda e Terceira Contraentes obrigam-se a celebrar, com o Primeiro Contraente, o Contrato previsto na alínea a) do número 1 da Cláusula Primeira, ao abrigo do qual cederão ao Domínio Público áreas de terreno da sua propriedade identificadas no Anexo I, desde que para tanto sejam por este notificadas, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data para a assinatura do referido Contrato.
2. A notificação prevista no número anterior deve ser efetuada no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da celebração do presente Acordo, findo o qual as Segunda e Terceira Contraentes se poderão desvincular da obrigação de celebrar o Contrato, mediante comunicação ao Primeiro Contraente, por carta registada com aviso de receção.
3. O não cumprimento culposo da obrigação prevista no número 1 da presente cláusula determina a obrigação de devolução, em dobro, do sinal recebido ao abrigo da Cláusula Primeira, número 1, alínea b), i. do presente Acordo.

#### ***Cláusula Terceira***

##### ***(Acordo global e direito à resolução)***

1. Cada uma das obrigações previstas nas alíneas b) a f) do número 1 da Cláusula Primeira constitui, por si só, condição essencial da vontade das Segunda e Terceira Contraentes na celebração do Contrato previsto na alínea a) do mesmo número, integrando a base do acordo global das Partes, sem qualquer uma das quais o mesmo não seria celebrado.
2. O não cumprimento de qualquer uma das obrigações previstas nas alíneas b) a f) do número 1 da Cláusula Primeira, nos prazos nelas previstos, concede às Segunda e Terceira Contraentes o direito a resolver o Contrato

Mh=0  
[Handwritten signature]

previsto na alínea a) do mesmo número, caso o mesmo já tenha sido celebrado, salvo se no prazo de 30 (trinta) dias o Primeiro Contraente sanar integralmente as consequências da não verificação da condição em causa.

**Cláusula Quarta**

**(Acordo subsidiário)**

1. Caso, por qualquer causa, a proposta de Unidade de Execução e/ou a respetiva Operação de Reparcimento não seja(m), definitivamente aprovada(s) no prazo de 11 (onze) meses a contar da assinatura do presente Acordo ou o Contrato não seja celebrado no prazo de 13 (treze) meses a contar da assinatura do presente Acordo, por motivo não imputável às Segunda e Terceira Contraentes, ambas ou qualquer uma das Segunda e Terceira Contraentes poderá, a qualquer momento, exercer a opção de transmitir para o Primeiro Contraente a propriedade da sua área de terreno atualmente por este ocupada (parcela A e parcela C), melhor identificada na Planta que constitui **Anexo II** do presente Acordo e dele faz parte integrante, ficando o Primeiro Contraente obrigado a adquirir a(s) área(s) de terreno objeto de opção mediante o pagamento à(s) Parte(s) que exercer(em) tal opção de uma compensação pecuniária, que ascenderá ao montante total de €970.000,00 (novecentos e setenta mil euros), sendo a quantia de €572.300,00 (quinhentos e setenta e dois mil e trezentos euros) devida à Segunda Contraente pela parcela A, e a quantia de €397.700,00 (trezentos e noventa e sete mil e setecentos euros) devida à Terceira Contraente pela parcela C (a compensação prevista na presente cláusula acresce à quantia de €80.000,00 (oitenta mil euros) referida na Cláusula Primeira, número 1, alínea b) do presente Acordo).
2. As partes desde já acordam que a propriedade da área melhor identificada na Planta que constitui Anexo II do presente Acordo, só será transmitida ao Domínio Municipal após o integral pagamento da compensação prevista na parte final do número 1 anterior.
3. A opção prevista na presente cláusula será exercida por carta registada com aviso de receção, ficando o Primeiro Contraente obrigado a notificar a Segunda e/ou a Terceira Contraentes que tenha(m) exercido a referida opção da data, hora e local para a assinatura do contrato de transmissão da propriedade da(s) parcela(s) que tenha(m) sido objeto da opção, no prazo máximo de 1 (um) mês a contar da receção, pelo Primeiro Contraente, da referida comunicação de opção.
4. A promessa de aquisição pelo Primeiro Contraente estabelecida na presente cláusula fica sujeita ao regime de execução específica.

**Cláusula Quinta**

**(Quitação)**

1. As Segunda e Terceira Contraentes declaram que com o integral cumprimento do presente Acordo, e do Contrato caso mesmo venha a ser celebrado, nada mais terão a receber ou reclamar, do Primeiro Contraente.
2. O Primeiro Contraente declara que com o integral cumprimento do presente Acordo, e do Contrato caso mesmo venha a ser celebrado, nada mais terá a receber ou reclamar, das Segunda e Terceira Contraentes.

**Cláusula Sexta**

**(Cessão da posição contratual)**

1. O Primeiro Contraente dá, desde já, o seu consentimento à cessão da posição contratual de qualquer uma das Segunda e Terceira Contraentes no presente Acordo, desde que a mesma não comprometa o cumprimento integral do presente Acordo e do Contrato, bastando, para o efeito, que o notifiquem da mesma, com indicação da identificação e contactos do cessionário.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as Segunda e Terceira Contraentes obrigam-se a comunicar ao Primeiro Contraente a sua intenção de ceder a sua posição contratual, mediante carta registada com aviso de receção remetida com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência.

**Cláusula Sétima**

**(Alterações e Aditamentos)**

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por todas as partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

**Cláusula Oitava**

**(Comunicações)**

1. As comunicações entre as Partes relativamente ao presente Acordo devem ser efetuadas por escrito, mediante carta registada com aviso de receção e dirigida para os seguintes endereços:
  - a) Primeiro Contraente: Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia,
  - b) Segunda Contraente: Rua Dom Domingos Pinho Brandão n.º 75, Apartamento 37, 4150-280 Porto.
  - c) Terceira Contraente: Rua Fontes Pereira de Melo, n.º 203, União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares, 4405-560, Vila Nova de Gaia.
2. As comunicações considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respetivo aviso de receção.
3. A alteração das moradas indicadas deve ser comunicada à outra parte por carta registada com aviso de receção nos trinta dias subsequentes à respetiva alteração.

Feito aos 14 dias do mês de setembro de 2018, em Vila Nova de Gaia, em 3 (três) exemplares com valor de original, destinando-se um a cada Parte.

PRIMEIRO CONTRAENTE



.....  
*Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Vítor Rodrigues*

SEGUNDA CONTRAENTE



*Ana Maria de Almeida da Fonseca Camarinha*

TERCEIRA CONTRAENTE



*Maria Manuela dos Reis Pereira Pinto*

## MINUTA DE ACORDO

Entre:

Primeiro Contraente: **Município de Vila Nova de Gaia**, contribuinte n.º 505 335 018, com sede na Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Vítor Rodrigues, na qualidade de representante da entidade competente para a elaboração da Unidade de Execução;

Segundo Contraente: **Carlos Manuel Balboa Reis Gomes**, casado, contribuinte n.º 144249235, titular do Cartão de Cidadão n.º 02973289, residente na Rua de Alfredo Keil, n.º 479, 2.º Esq. A. Código Postal 4150-049 Porto.

Individualmente designados por “Parte” e, conjuntamente, por “Partes”

**Considerando que,**

- a) Em 24 de julho de 2008, foi assinado pelas Partes do presente Acordo um protocolo apelidado “*Protocolo de Colaboração para a construção do novo campo de jogos de Valadares e urbanização dos terrenos adjacentes*” (doravante abreviadamente **Protocolo**), que foi ratificado na reunião de Câmara de 1 de setembro de 2008;
- b) Na sequência do Protocolo, o novo “*complexo desportivo de Valadares*” foi construído sobre terrenos do Segundo Contraente, encontrando-se o Município a ocupar tal área desde, pelo menos, 2009;
- c) Contudo, por vicissitudes várias, o Protocolo não foi integralmente executado;
- d) Não obstante, o Primeiro Contraente considera de extremo interesse público a requalificação urbana da área envolvente do novo Campo de Jogos de Valadares e a promoção da urbanização dos prédios adjacentes;
- e) Tendo em vista o interesse público na requalificação urbana da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares e a promoção da urbanização dos prédios adjacentes, e procurando ainda alcançar uma solução conciliadora de todos os interesses em presença para a situação existente, foi proposto que a então prevista operação de loteamento fosse substituída por outra operação de transformação fundiária: uma “*Unidade de Execução*” e respetiva “*Operação de Reparcelamento do solo*”, de acordo com as disposições do plano em vigor, conforme previsto nos artigos 146.º a 150.º, conjugados com os artigos 164.º, 165.º e 167.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante designado de **RJGT**);

Para o que é celebrado o presente **Acordo** que, atento o exposto nos Considerandos anteriores, se rege pelas cláusulas seguintes:

### Cláusula Primeira

#### (Obrigações do Primeiro Contraente)

1. O Primeiro Contraente obriga-se a:
  - a. Celebrar com o Segundo Contraente um contrato de urbanização (doravante abreviadamente **Contrato**), resultante da “*Unidade de Execução*” referida no Considerando e) *supra*, nos termos constantes da minuta do Contrato que constitui o **Anexo I** ao presente Acordo e que dele faz parte integrante, ao abrigo do qual será promovida pelo Primeiro Contraente a requalificação urbana da área envolvente do novo Campo de Jogos de Valadares e a urbanização do prédio adjacente do Segundo Contraente, e serão cedidas ao Domínio Público as áreas de terreno do Segundo Contraente identificadas no Anexo I;
  - b. Pagar ao Segundo Contraente a quantia de €20.000,00 (vinte mil euros), a título de compensação pela cedência da área do campo de futebol ao Domínio Privado Municipal que será efetuada ao abrigo do referido Contrato, que será paga da seguinte forma:
    - i. A título de sinal e princípio de pagamento da compensação prevista na alínea b) *supra*, a Primeira Contraente entrega nesta data a quantia de €10.000,00 (dez mil euros);
    - ii. A quantia remanescente da compensação prevista na alínea b) *supra* devida ao Segundo Contraente (os restantes €10.000,00), será paga em 12 (doze) prestações mensais sucessivas, sendo 11 (onze) prestações no valor de €830,00 € (oitocentos e trinta euros) e a última e 12.<sup>a</sup> (décima segunda) no valor de 870,00 € (oitocentos e setenta euros) vencendo-se a primeira prestação na data da assinatura do Contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes
  - c. Entregar ao Segundo Contraente os lotes que lhe são destinados no Contrato e respetivos anexos, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da celebração do Contrato, com todas as obras de urbanização e infraestruturação terminadas.
  - d. Proceder, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da assinatura do Contrato, a todas as obras e intervenções projetadas no Anexo do Contrato, nomeadamente:
    - i. Realizar as obras de urbanização de todos os arruamentos e espaço público incluídos na área de intervenção da Unidade de Execução;
  - e. Garantir ao Segundo Contraente a isenção ou dispensa do pagamento de quaisquer taxas ou encargos municipais no âmbito da operação urbanística objeto do Contrato, designadamente as taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, tais como, entre outras, a taxa para emissão de alvará

de licença ou autorização de operação de loteamento, a taxa para licença ou autorização de obras de urbanização, a taxa de compensação e a taxa municipal de urbanização, em virtude de a Unidade de Execução e respetiva operação de reparcelamento serem de iniciativa municipal.

- f. Encetar os seus melhores esforços no sentido de a operação urbanística projetada, designadamente a constituição dos novos lotes em resultado do reparcelamento, não ser sujeita ao pagamento, pelo Segundo Contraente, de qualquer imposto, designadamente Imposto Municipal sobre Transações (IMT), o que corresponde à experiência camarária em operações similares.
2. Caso não cumpra as obrigações que para si decorrem do número 1 da presente cláusula dentro dos prazos nela fixados, decorrido um período adicional de 2 (dois) meses, o Primeiro Contraente ficará obrigado a pagar ao Segundo Contraente a quantia de 1.000,00 € (mil euros), por cada mês de atraso, e a título de compensação pela cedência da área do campo de futebol, sem prejuízo do direito deste a ser ressarcido pelos prejuízos sofridos e a resolver o Contrato.
  3. As obrigações assumidas pelo Primeiro Contraente nos números 1 e 2 da presente cláusula ficam sujeitas à aprovação definitiva da proposta de Unidade de Execução e respetiva operação de reparcelamento pelos Órgãos Municipais, sem a qual o Contrato não poderá ser validamente celebrado.
  4. O Primeiro Contraente compromete-se a promover todos os procedimentos necessários ou convenientes à célere aprovação camarária definitiva referida no número anterior, dentro do prazo máximo de 11 (onze) meses a contar da celebração do presente Acordo.
  5. Logo que obtida a aprovação camarária prevista no número anterior, o Primeiro Contraente deverá notificar o Segundo Contraente da marcação de dia, hora e local para a assinatura do Contrato, para efeitos do disposto na Cláusula Segunda, número 1.
  6. O Primeiro Contraente compromete-se a garantir a presença dos restantes Outorgantes do Contrato, identificados na minuta que constitui o Anexo I do presente Acordo, no dia, hora e local marcados, devendo para o efeito com eles celebrar um acordo nos termos do qual os restantes Outorgantes prometam celebrar o Contrato logo que para tanto notificados, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data para a assinatura do referido Contrato, devendo a referida promessa ficar sujeita a execução específica.

#### ***Cláusula Segunda***

##### ***(Obrigações do Segundo Contraente)***

1. O Segundo Contraente obriga-se a celebrar, com o Primeiro Contraente, o Contrato previsto na alínea a) do número 1 da Cláusula Primeira, ao abrigo do qual cederá ao Domínio Público áreas de terreno da sua propriedade

identificadas no Anexo I, desde que para tanto sejam por este notificadas, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data para a assinatura do referido Contrato.

2. A notificação prevista no número anterior deve ser efetuada no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da celebração do presente Acordo, findo o qual o Segundo Contraente se poderá desvincular da obrigação de celebrar o Contrato, mediante comunicação ao Primeiro Contraente, por carta registada com aviso de receção.
3. O não cumprimento culposo da obrigação prevista no número 1 da presente cláusula determina a obrigação de devolução, em dobro, do sinal recebido ao abrigo da Cláusula Primeira, número 1, alínea b), i. do presente Acordo.

#### ***Cláusula Terceira***

##### ***(Acordo global e direito à resolução)***

1. Cada uma das obrigações previstas nas alíneas b) a f) do número 1 da Cláusula Primeira constitui, por si só, condição essencial da vontade do Segundo Contraente na celebração do Contrato previsto na alínea a) do mesmo número, integrando a base do acordo global das Partes, sem qualquer uma das quais o mesmo não seria celebrado.
2. O não cumprimento de qualquer uma das obrigações previstas nas alíneas b) a f) do número 1 da Cláusula Primeira, nos prazos nelas previstos, concede ao Segundo Contraente o direito a resolver o Contrato previsto na alínea a) do mesmo número, caso o mesmo já tenha sido celebrado, salvo se no prazo de 30 (trinta) dias o Primeiro Contraente sanar integralmente as consequências da não verificação da condição em causa.

#### ***Cláusula Quarta***

##### ***(Acordo subsidiário)***

1. Caso, por qualquer causa, a proposta de Unidade de Execução e/ou a respetiva Operação de Reparcimento não seja(m), definitivamente aprovada(s) no prazo de 11 (onze) meses a contar da assinatura do presente Acordo ou o Contrato não seja celebrado no prazo de 13 (treze) meses a contar da assinatura do presente Acordo, por motivo não imputável ao Segundo Contraente, este poderá, a qualquer momento, exercer a opção de transmitir para o Primeiro Contraente a propriedade da sua área de terreno atualmente por este ocupada (parcela B), melhor identificada na Planta que constitui **Anexo II** do presente Acordo e dele faz parte integrante, ficando o Primeiro Contraente obrigado a adquirir a(s) área(s) de terreno objeto de opção mediante o pagamento à Parte de uma compensação pecuniária, que ascenderá ao montante total de 315.000,00 € (trezentos e quinze mil euros).

2. A compensação prevista na presente cláusula acresce à quantia de €20.000,00 (vinte mil euros) referida na Cláusula Primeira, número 1, alínea b) do presente Acordo.
3. As partes desde já acordam que a propriedade da área melhor identificada na Planta que constitui Anexo II do presente Acordo, só será transmitida ao Domínio Municipal após o integral pagamento da compensação prevista na parte final do número 1 anterior.
4. A opção prevista na presente cláusula será exercida por carta registada com aviso de receção, ficando o Primeiro Contraente obrigado a notificar o Segundo Contraente que tenha exercido a referida opção da data, hora e local para a assinatura do contrato de transmissão da propriedade da parcela que tenha sido objeto da opção, no prazo máximo de 1 (um) mês a contar da receção, pelo Primeiro Contraente, da referida comunicação de opção.
5. A promessa de aquisição pelo Primeiro Contraente estabelecida na presente cláusula fica sujeita ao regime de execução específica.

***Cláusula Quinta***

***(Quitação)***

1. O Segundo Contraente declara que com o integral cumprimento do presente Acordo e do Contrato, caso o mesmo venha a ser celebrado, nada mais terão a receber ou reclamar, do Primeiro Contraente.
2. O Primeiro Contraente declara que com o integral cumprimento do presente Acordo e do Contrato, caso o mesmo venha a ser celebrado, nada mais terá a receber ou reclamar, do Segundo Contraente.

***Cláusula Sexta***

***(Cessão da posição contratual)***

1. O Primeiro Contraente dá, desde já, o seu consentimento à cessão da posição contratual do Segundo Contraente no presente Acordo, desde que a mesma não comprometa o cumprimento integral do presente Acordo e do Contrato, bastando, para o efeito, que o notifiquem da mesma, com indicação da identificação e contactos do cessionário.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Segundo Contraente obriga-se a comunicar ao Primeiro Contraente a sua intenção de ceder a sua posição contratual, mediante carta registada com aviso de receção remetida com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência.

***Cláusula Sétima***

***(Alterações e Aditamentos)***

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por todas as partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

**Cláusula Oitava**

**(Comunicações)**

1. As comunicações entre as Partes relativamente ao presente Acordo devem ser efetuadas por escrito, mediante carta registada com aviso de receção e dirigida para os seguintes endereços:
  - a) Primeiro Contraente: Rua Álvares Cabral, 4400 – 117 Vila Nova de Gaia,
  - b) Segundo Contraente: Rua de Alfredo Keil, n.º 479, 2.º Esq. A. Código Postal 4150-049 Porto.
2. As comunicações considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respetivo aviso de receção.
3. A alteração das moradas indicadas deve ser comunicada à outra parte por carta registada com aviso de receção nos trinta dias subsequentes à respetiva alteração.

Feito aos \_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_ de 2019, em Vila Nova de Gaia, em 2 (dois) exemplares com valor de original, destinando-se um a cada Parte.

Compromisso n.º \_\_\_\_\_

PRIMEIRO CONTRAENTE

.....  
*Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Vítor Rodrigues*

SEGUNDO CONTRAENTE

.....  
*Carlos Manuel Balboa Reis Gomes*

## Minuta de Aviso

**Proposta de Unidade de Execução da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares, respetiva Operação de Reparcelamento e minuta do Contrato de Urbanização****Discussão Pública**

Torna-se público, em cumprimento do disposto no artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e para efeito do disposto no artigo 191.º do mesmo diploma, que a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia deliberou, em Reunião Pública de Câmara de ... de ..... de 2019, submeter a discussão pública a Proposta de Unidade de Execução da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares, respetiva Operação de Reparcelamento e minuta do Contrato de Urbanização, nos termos da Informação n.º 49/2019 de 28/06/2019, da Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico (EMEDAA).

Assim, em cumprimento da deliberação municipal, a partir do 5.º dia útil a seguir à publicação deste aviso no *Diário da República* e durante 20 dias úteis, os elementos relativos à Proposta de Unidade de Execução da área envolvente ao novo Campo de Jogos de Valadares, respetiva Operação de Reparcelamento e minuta do Contrato de Urbanização, estarão disponíveis para consulta nas instalações da Equipa Multidisciplinar das Encostas do Douro e da Avenida do Atlântico, na Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 136 - 4400-175 V.N. Gaia – entre as 9h30 e as 16h30 - e nas páginas eletrónicas do município ([www.cm-gaia.pt](http://www.cm-gaia.pt) e [www.gaiurb.pt](http://www.gaiurb.pt)).

A apresentação de reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento deverá ser efetuada em impresso próprio (disponível nas páginas eletrónicas do município e nas instalações da Gaiurb, EM e da EMEDAA), a enviar por correio eletrónico para o endereço [ue.valadares@gaiurb.pt](mailto:ue.valadares@gaiurb.pt), ou a entregar diretamente nos balcões de atendimento da Gaiurb, EM, (Praça/Atendimento Municipal — entre 8h30 e as 16h00, de segunda a sexta, e entre as 9h00 e as 13h00, ao sábado — ou nas instalações da Gaiurb, EM no Largo de Aljubarrota, n.º 13, entre as 9h00 e as 16h30, de segunda a sexta), ou a enviar por correio registado para a Gaiurb, EM.

... de ..... de 2019

O Presidente da Câmara, *Eduardo Vítor Rodrigues*