

Aviso

Proposta de delimitação da unidade de execução da Rua de Azevedo Magalhães, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 1187/23 – Pedido de delimitação de unidade de execução apresentado por IDEALTEL DEVELOPMENT, UNIPessoal LDA

DISCUSSÃO PÚBLICA

Na sequência do Aviso n.º 22243/2024/2, publicado na Série II do Diário da República de 7 de outubro de 2024, a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, torna público, no cumprimento do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 19 de agosto de 2024 que, de **15 de outubro a 12 de novembro**, decorre o período de discussão pública da proposta de delimitação da unidade de execução da Rua de Azevedo Magalhães, que incide sobre a área compreendida, a norte, pela Avenida D. João II; a nascente, pela Rua de Azevedo Magalhães; a sul, pela Rua Azevedo Magalhães; e a Poente, por rua sem denominação, Freguesia de Oliveira do Douro, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 1187/23 – Pedido de delimitação de unidade de execução apresentado por IDEALTEL DEVELOPMENT, UNIPessoal LDA, e em conformidade com o conteúdo programático constante na informação n.º 13247/24,5.

Os referidos documentos encontram-se disponíveis para consulta:

- Na página da Internet da Câmara Municipal, em www.cm-gaia.pt;
- Na página da Internet da Gaiurb Urbanismo e Habitação E. M., em www.gaiurb.pt;
- Na sede da Junta de Freguesia de Oliveira do Douro, situada na Rua de D. Maria Costa Basto, 525, 4430-381 Oliveira do Douro, todos os dias úteis, das 9h00 – 12h30 e 13h30 – 17h00;
- No Serviço de Atendimento ao Público da Gaiurb Urbanismo e Habitação E.M., situado no Largo de Aljubarrota, n.º 13, 4400-012, Vila Nova de Gaia, em todos os dias úteis, das 9.00h às 16.30h;

Os esclarecimentos técnicos relativos a este assunto serão assegurados nas instalações da Gaiurb Urbanismo e Habitação E.M., no horário de atendimento.

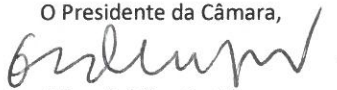
A formulação de reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento serão apresentados por escrito, até ao termo do referido período e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, onde deverá constar a identificação do assunto, do subscritor, a identificação do local, acompanhada de planta de localização, e o objeto da exposição, devidamente fundamentado.

Esse requerimento deverá ser entregue no Serviço de Atendimento ao Público da Gaiurb Urbanismo e Habitação, E.M. ou remetido por correio registado na Direção Municipal de Urbanismo, situada no Largo de Aljubarrota, n.º 13, 4400-012, Vila Nova de Gaia, antes do final do prazo referido acima.

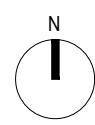
Para constar, publica-se o presente aviso na comunicação social, nas páginas da Internet da Câmara Municipal e da Gaiurb Urbanismo e Habitação E. M., no Boletim Municipal, sendo ainda afixado nos lugares de estilo e outros de igual teor.

Vila Nova de Gaia, 7 outubro de 2024






O Presidente da Câmara,



Eduardo Vítor Rodrigues



QUADRO SINÓPTICO

	Artigo	Natureza	Área
	6490	Urbano	862,00 m ²
	7231	Urbano	7 320,00 m ²
	7232	Urbano	3 050,00 m ²
	7134	Urbano	1 129,00 m ²
	63	Urbano	3 000,00 m ²
TOTAL	5 artigos		15 361,00 m ²

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA

Aviso n.º 22243/2024/2

Sumário: Aprova a abertura do período de discussão pública da proposta de delimitação de unidade de execução que incide em área da Freguesia de Oliveira do Douro.

Proposta de delimitação da Unidade de Execução, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 1187/23 – Pedido de Delimitação de Unidade de Execução apresentado por Idealtel Development, Unipessoal, L.ª

Eduardo Vítor Rodrigues, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, torna público que a Câmara Municipal deliberou, na reunião pública de 19 de agosto de 2024, submeter a discussão pública a proposta de delimitação da unidade de execução que incide sobre a área compreendida, a norte, pela Avenida D. João II; a nascente, pela Rua Azevedo Magalhães; a sul, pela Rua Azevedo Magalhães; e a Poente, por rua sem denominação, da Freguesia de Oliveira do Douro, de acordo com os limites constantes na Planta de Cadastro registada no processo n.º 1187/23 – Pedido de delimitação de unidade de execução apresentado por Idealtel Development, Unipessoal, L.ª, e em conformidade com o conteúdo programático constante na informação n.º 13247/24,5, nos termos do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O período de discussão pública terá início, no mínimo, no 5.º dia útil posterior à publicação do presente aviso no *Diário da República*, com a duração de vinte dias úteis, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT.

Os interessados poderão consultar a proposta de delimitação da Unidade de Execução e respetivo conteúdo programático nas páginas da Internet da Câmara Municipal (www.cm-gaia.pt) e da Gaiurb – Urbanismo e Habitação E. M. (www.gaiurb.pt), ou nos locais a seguir identificados:

Sede da Junta de Freguesia de Oliveira do Douro, situada na Rua D. Maria da Costa Basto, 525, 4430-381 Oliveira do Douro;

Serviço de Atendimento ao Público da Gaiurb – Urbanismo e Habitação E. M., situado no Largo de Aljubarrota, n.º 13, 4400-012, Vila Nova de Gaia, onde serão fornecidos os esclarecimentos necessários relativos a este assunto, em todos os dias úteis, das 9.00h às 16.30h;

A formulação de reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento serão apresentados por escrito, até ao termo do referido período e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, onde deverá constar a identificação do assunto, do subscritor, a identificação do local, acompanhada de planta de localização, e o objeto da exposição, devidamente fundamentado.

Esse requerimento deverá ser entregue no Serviço de Atendimento ao Público da Gaiurb – Urbanismo e Habitação E. M. ou remetido por correio registado para a Direção Municipal de Urbanismo, situada no Largo de Aljubarrota, n.º 13, 4400-012, Vila Nova de Gaia.

Para constar, publica-se o presente Aviso no *Diário da República*, na página da Internet da Câmara Municipal e da Gaiurb – Urbanismo e Habitação E. M., no Boletim Municipal, sendo ainda afixado nos lugares de estilo e outros de igual teor.

30 de setembro de 2024. – O Presidente da Câmara, Eduardo Vítor Rodrigues.

318113093

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

56. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ARU VALADARES **EDOC/2024/77863**

Despacho do Senhor Presidente da Câmara: “À Câmara. 31.07.2024”

Deliberação:

Deliberado por unanimidade, aprovar, nos termos informados, o seguinte:

1. A validação da proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Valadares, devendo posteriormente ser remetida à Assembleia Municipal para deliberação.
2. A minuta do aviso a publicar em Diário da República e cronograma de procedimentos de aprovação da delimitação da ARU Valadares.

57. AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS PARA A ELABORAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA, PROJETOS DE ESPECIALIDADES E PROJETO DE EXECUÇÃO DO GAIA MUSEU – AMBIENTE – APROVAÇÃO DE DOCUMENTOS **EDOC/2023/19106**

Despacho do Senhor Presidente da Câmara: “Aprovo. À Câmara. 29.07.2024”

Deliberação:

A Câmara tomou conhecimento da aprovação dos seguintes documentos:

1. A Calendarização (Anexo II) e proposta de redução de custos da obra (Anexo III);
2. A Declaração de aceitação (Anexo IV) conforme definido no n.º 7, da cláusula 10ª do Caderno de Encargos do Concurso Público de Conceção Gaia Museu-Ambiente;
3. O pagamento correspondente à 1ª fase do projeto (Estudo Prévio);

58. PEDIDO DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA RUA JOSÉ FALCÃO **EDOC/2024/77123**

Despacho do Senhor Presidente da Câmara: “À Câmara. 29.07.2024”

Deliberação:

Deliberado por unanimidade, aprovar o pedido de delimitação da unidade de execução da Rua José Falcão, nos termos informados.



59. PEDIDO DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO, PROC.º 1187/23 – PDUE – FREGUESIA DE OLIVEIRA DO DOURO, SOLICITADO POR IDEALTEL DEVELOPMENT, LDA **EDOC/2024/79943**

Despacho da Senhora Vice-Presidente da Câmara: “À Câmara. 12.08.2024”

Deliberação:

Deliberado por unanimidade, aprovar o pedido de delimitação de unidade de execução, proc.º 1187/23 – PDUE – Freguesia de Oliveira do Douro, solicitado por Idealtel Development, Lda, nos termos informados.

CMG - Decisão

<p>Despacho</p> <p>Ao Senhor Presidente,</p> <p>Para, conforme proposto e caso concorde, submeter a deliberação da Câmara a proposta de delimitação da Unidade de Execução, nos termos da informação</p>	<p>Por subdelegação</p>  <p>(Célia Correia) Vereadora 22-07-2024</p>
<p>Proposta de despacho</p> <p>Concordo.</p> <p>Proponho que o pedido seja levado a reunião da Câmara Municipal com vista a deliberar sobre a delimitação da Unidade de Execução.</p> <p>Após deliberação da Câmara sobre a proposta de delimitação da Unidade de Execução, o processo deve ser devolvido à DMU, para ser encaminhado para a UEP, para que:</p> <ul style="list-style-type: none">. seja promovido e divulgado o período de discussão pública, nos termos estabelecidos no RJGT.. seja promovida notificação à requente;	 <p>(Dina Henriques) Diretora Municipal de Urbanismo 19-07-2024</p>
<p>Proposta</p>	

Identificação do processo

IC

TITULAR	IDEALTEL DEVELOPMENT, UNIPessoal LDA
PROCESSO	1187/23 - PDUE - OLIVEIRA DO DOURO
LOCAL	AVENIDA D. JOÃO II E RUA AZEVEDO MAGALHÃES
REQUERIMENTO	13247/24 - 2024/06/04
REQUERENTE	IDEALTEL DEVELOPMENT, UNIPessoal LDA
ASSUNTO	PEDIDO DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO
INFORMAÇÃO	13247/24, 5
DATA	18/07/2024



Proposta	
Verificação	

Apreciação

1. Enquadramento

Vem a requerente solicitar a delimitação de uma Unidade de Execução, ao abrigo do disposto no artigo 147º do RJIGT, com a delimitação constante da peça desenhada 01 – ‘Planta de Cadastro’, abaixo reproduzida:



Extracto da peça desenhada 01 – limite da Unidade de Execução sobre cadastros

A delimitação proposta para a Unidade de Execução apresenta uma área de 17.958 m², sendo limitada a norte pela Av. D. João II (VL9), a sul e nascente pela Rua Azevedo Magalhães e a poente pela Rua de Silva Tapada (antigo traçado).

2. Sistema de Execução

De acordo com o disposto no artigo 147º do RJIGT – sistemas de execução, “ *Os planos territoriais são executados através dos sistemas de iniciativa dos interessados, de cooperação e de imposição administrativa.*”, sendo que “ *a execução dos planos através dos sistemas referidos no número anterior desenvolve-se no âmbito de **unidades de execução**, delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.*”

A Unidade de Execução cuja delimitação é proposta, é da iniciativa dos proprietários interessados e será executada através de um sistema da ‘iniciativa dos interessados’, uma vez que o Município não detém terrenos nesta área, nem tem nenhum objectivo específico ou prioritário a executar.

1.2 Delimitação

De acordo com o artigo 148º do RJIGT, “ *A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.*”

A requerente apresenta a identificação e delimitação dos prédios abrangidos:

QUADRO DE CADASTRO

Proprietário	Certidão Permanente	Artigo Matricial	Tipo	Área / m ²
Idealtel Development, unipessoal lda	PP-2842-18928-131712-004257	6490	Urbano	862 m ²
Idealtel Development, unipessoal lda	PP-2842-18910-131712-005276	7231	Urbano	7 320 m ²
Idealtel Development, unipessoal lda	PP-2842-18936-131712-005275	7232	Urbano	3 050 m ²
Velvet Castle, S.A.	PP-2841-19377-131712-000468	7134	Urbano	1 129 m ²
Velvet Castle, S.A.	PP-2841-19369-131712-003286	63	Urbano	3 000 m ²
Total				15.361 m²
Dominio Publico abrangido pela delimitação da UE				2.597 m ²
Total da Delimitação				17.958 m²

Para além dos prédios privados acima elencados, a Unidade de Execução abarca ainda áreas pertencentes ao domínio público municipal, com 2597,0 m², que serão objecto de intervenção.

De acordo com o disposto no nº2 do artigo 148º do RJIGT, “ *as unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.*”

A delimitação proposta assegura um desenvolvimento urbano harmonioso, uma vez que corresponde à delimitação que o PUAR propõe para a subdivisão da execução da SUOPG II – entre a Av. D.João II e a Rua Azevedo Magalhães -, estando perfeitamente delimitada por arruamentos públicos.



Relativamente à justa repartição de benefícios e encargos, uma vez que se trata de uma Unidade de Execução desenvolvida através de um sistema da 'iniciativa dos interessados' e o processo foi instruído (requerimento inicial) com cópia do Contrato de Urbanização assinado pelos 2 proprietários envolvidos na operação, considera-se que essa premissa se encontra assegurada. Ainda assim, deverá ser apresentada nova cópia do Contrato de Urbanização, assinado pelos dois proprietários, devidamente actualizado em conformidade com a última versão da solução urbanística de referência.

1.3 Instrumentos de Execução

A implementação da Unidade de Execução implica a subsequente realização de uma operação de reparcelamento, nos termos dos artigos 164º a 170º do RJIGT.

2. Conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território

Relativamente ao enquadramento da pretensão nos Instrumentos de Gestão do Território, importa referir que os prédios nº468 e nº3286, pertencentes à Velvet Castle são unicamente abrangidos pelo PDM, enquanto os restantes prédios, pertencentes à Idealtel, são também abrangidos pelo PUAR (Plano de Urbanização da Avenida da República).

2.1 PUAR (Plano de Urbanização da Avenida da República).

Face ao PUAR, **Carta de Qualificação do Solo**, os prédios encontram-se aí classificados como Espaços Centrais Tipo C3 - áreas urbanas em estruturação.

De acordo com o disposto no artigo 25º do Regulamento do PUAR, os Espaços Centrais correspondem a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade, e correspondem às frentes da Avenida da República e a outras áreas urbanas associadas aos principais eixos viários do centro da cidade de Gaia, que o Plano pretende consolidar.

Os Espaços Centrais Tipo C3, em particular, correspondem a áreas urbanas em estruturação, que visam a colmatação da malha urbana e se destinam à ocupação concertada de operações urbanísticas de grande dimensão, à escala do Plano.

Em termos de usos, o artigo 26º estabelece que:

- 1. Nos Espaços Centrais deve ser promovida a multifuncionalidade.*
- 2. Os usos dominantes são os de habitação, comércio e serviços.*
- 3. Os usos complementares são os equipamentos em geral.*

De acordo com o disposto no artigo 29º do Regulamento do PUAR, que estabelece as regras de edificabilidade nos Espaços Centrais Tipo C3, a execução do Plano nos Espaços Centrais Tipo C3 processa-se predominantemente através de planos de pormenor ou de **unidades de execução a delimitar pelo município**, nos termos do disposto no artigo 68º.

Sem prejuízo do disposto nos artigos 12º (inserção urbanística), 68º (Execução do Planos nos Espaços Centrais C3) e 77º (Execução dos Plano dentro das UOPG e SUOPG), a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira



resulta da aplicação de um **índice de 1.2** m2 de área total de construção acima da cota de soleira/ m2 de área do prédio.

Face à **Carta de Salvuardas**, há apenas a referir que a área delimitada para a Unidade de Execução se insere dentro da ARU Cidade de Gaia.

Face à **Carta de Execução**, verifica-se que os prédios abrangidos pelo PUAR integram a '**UOPG 3 - Quinta do Casal e envolvente**', com os seguintes objectivos:

- a) *Reperfilar e requalificar a Rua de Azevedo Magalhães e assegurar a sua articulação com os novos arruamentos previstos a sul, de ligação à Rua de José Meneres;*
- b) *Estruturar o espaço público e prever a sua articulação com a Rua de Azevedo Magalhães, Rua de Catorze de Outubro e Rua de Azevedo Magalhães, em consonância com as cedências a obter das intervenções previstas;*
- c) *Garantir a implementação de espaço verde urbano, tipo parque, reforçando o interesse paisagístico e valor arquitetónico da Casa do Casal;*
- d) *Garantir a reativação do túnel de ligação à Real Companhia Velha como eixo rodoviário de ligação viária entre a Circular do Centro Histórico (Via Rosa Mota) e a VL9 (Avenida D.João II e ponte do Infante), bem como a sua ligação para norte;*
- e) *Assegurar a ligação da Rua de José Meneres com a Rua de Catorze de Outubro.*

E os seguintes **parâmetros urbanísticos**:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os que se aplicam às respetivas subcategorias conforme delimitadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Zonamento do Plano com exceção da área integrada na SUOPG-II. Avenida D.João II (VL9) – Quinta do Casal – Praceta Dr Carlos Cal Brandão, conforme especificado adiante.

Formas de execução:

- a) *na SUOPG-II Avenida D.João II (VL9) - Quinta do Casal - Praceta Dr Carlos Cal Brandão – Plano de Pormenor ou Unidade(s) de Execução, sem prejuízo do disposto no artigo 67º e no número 2 do artigo 68º do presente regulamento.*
- b) *na restante área da UOPG – Não sistemática, sem prejuízo do disposto no número 3 do artigo 69º do presente regulamento.*

Verifica-se também que aquela área integra igualmente a **SUOPG-II. Avenida D.João II (VL9) - Quinta do Casal - Praceta Dr. Carlos Cal Brandão**, que é parte integrante da UOPG-3, enquadrando-se nos seus termos de referência aos quais acrescem os seguintes:

- i) *As áreas abrangidas por esta SUOPG e delimitadas na Planta de Zonamento – Mobilidade e Estrutura Ecológica como Áreas Verdes de Utilização Pública integradas em Estrutura Ecológica Urbana, podem ser ajustadas às futuras edificações, desde que se garanta o adequado enquadramento ambiental e paisagístico das novas edificações e do património arquitetónico em presença, de acordo com a função dominante daquele tipo de espaços em conformidade com o disposto nos artigos 43º e 45º.*
- ii) *Os Eixos Urbanos Propostos, Traçados Cicláveis e Percursos Pedonais Propostos integrados nesta SUOPG, e representados na Planta de Zonamento – Mobilidade e Estrutura Ecológica, correspondem a diretrizes que podem ser ajustadas no âmbito da(s) unidade(s) de execução a desenvolver, desde que a solução a implementar cumpra as ligações aos mesmos arruamentos existentes e a hierarquia funcional definida.*



iii) Nas áreas abrangidas por esta SUOPG e delimitadas na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo como Espaço Centrais Tipo C3, a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é a que resulta da aplicação de um **índice de 1.4 m²** de área total de construção acima da cota de soleira/ m² de área do prédio, **caso os prédios integrem unidade de execução correspondente à totalidade da área em causa ou unidades de execução correspondentes a cada uma das seguintes áreas:**

- entre a Avenida D. João II (VL9) e a Rua Azevedo Magalhães;

- entre a Rua Azevedo Magalhães e a Rua de José Menéres;

- entre a Rua de José Menéres e a Rua 14 de Outubro.

Ainda dentro da **Carta de Execução**, verifica-se que o terreno é afectado pela 'Acção Proposta – a7', que, de acordo com o Anexo V do Regulamento do PUAR, corresponde à intenção de 'Reativação do túnel da Real Companhia Velha para uso rodoviário'.

Consultada a **Carta de Mobilidade e estrutura ecológica** verifica-se que o terreno é afectado pelo traçado e faixa de Salvaguarda de um 'Eixo Concelhio estruturante proposto', que corresponde, justamente, à intenção de reactivar o túnel da Real Companhia Velha para túnel rodoviário, permitindo a ligação entre a 'Circular do Centro Histórico' e a VL9/Ponte do Infante.

Relativamente à **Estrutura Ecológica Urbana**, salienta-se que o PUAR prevê a arborização da Av. D. João II.

Em termos de **Condicionantes** verifica-se que a área delimitada para a Unidade de Execução é abrangida por:

. Servidão aeronáutica do Aeroporto Francisco Sá Carneiro – Zona 7;

. Entrepasto de Vila Nova de Gaia (DL 173/2009, de 3 de Agosto);

2.2 PDM

Face à **Carta de Qualificação do Solo** do PDM, o terreno encontra-se classificado como Área de Expansão Urbana, de Tipologia Mista, Tipo III, com um índice de construção de 1,2 m²/m².

De acordo com o disposto no artigo 70º do Regulamento do PDM, nas 'Áreas de Expansão Urbana' só são admitidas edificações ou operações de loteamento ao abrigo de planos de pormenor ou unidades de execução.

Nas operações de loteamento a realizar no âmbito das situações referidas no número anterior, aplicam-se aos prédios envolvidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente regulamento para as subcategorias de uso do solo em que se inserem.

Para as novas construções que se apoiem em arruamento público infraestruturado, a edificabilidade fica sujeita às disposições gerais do solo urbano e aos artigos 41.º, 42.º e 43.º

De acordo como artigo 72º, nestas áreas deve ser promovida a multifuncionalidade, sendo que:

. Os usos dominantes são os de habitação, comércio e serviços;

. Os usos complementares são os equipamentos;

No que se refere à **Carta de Mobilidade** nada há a assinalar.



No que se refere à **Carta de Salvuardas** os terrenos encontram-se classificados como 'Área complementar' do edifício localizado no gaveto da Rua Azevedo Magalhães com a antiga Rua Silva Tapada, que se encontra inventariado na listagem de Património Municipal como imóvel com interesse arquitectónico, ficha OD35, com um nível I – Protecção Integral.

Estes terrenos já foram objecto de uma recente operação urbanística, transformando a antiga fábrica de tintas num empreendimento turístico (processo nº5293/16).

Relativamente à **Carta de Execução** do PDM o terreno não se insere dentro de qualquer UOPG.

Face ao acima exposto, resulta uma edificabilidade máxima de:

	Áreas Brutas		
	Existente	PDM Áreas de Expansão Urbana Tipologia Mista - Tipo III	PUAR Integrante da UOPG-3 na SUOPG-II
Proprietários	ABC construída / m ²	ABC com índice de 1,2	AC / m ² com majoração de 0,2
Idealtel Development, unipessoal lda	-	-	15.724 m ²
Velvet Castle, S.A.	2.489 m ²	4.955 m ² *	-

* Total com construções existentes

Importa esclarecer que, apesar da edificabilidade 'abstracta', que decorre da aplicação do índice de 1,2 m²/m² à área dos terrenos da Velvet Castle, ser de 4.955 m², uma vez que os edifícios existentes no terreno (Hotel Rubens) já representam uma área bruta de construção de 2489 m², só foi considerada uma edificabilidade (novas construções) de 2466 m².

3. Conteúdo documental

Desenho 01 – Planta de Cadastro

. É apresentada peça desenhada com a delimitação e identificação dos prédios e artigos matriciais abrangidos pela Unidade de Execução;

Desenho 02 – Planta de Cedências

. É apresentada peça desenhada onde se prevêem as seguintes áreas de cedência:

Cedências ao domínio público municipal	1.739 m ²
--	----------------------

Parcelas municipais de acerto de extremas

Parcela P1	95 m ²
Parcela P2	23 m ²
Parcela P3	4 m ²
Total das parcelas municipais de acerto de extremas (P1 + P2 + P3)	122 m ²



De acordo com o artigo 144º do PDM e artigo 73º do PUAR, face à edificabilidade proposta e à área total do terreno objecto da operação urbanística, são exigíveis as seguintes 'áreas de apoio colectivo':

$$0,45 \times ABC = 0,45 \times 18.190 \text{ m}^2 = 8.185,5 \text{ m}^2$$

$$0,2 \times Att = 0,2 \times 15.361,0 \text{ m}^2 = 3.072,2 \text{ m}^2$$

Conclui-se que são exigíveis 11.257,7 m² de áreas de apoio colectivo, e apenas é proposta a cedência efectiva de 1.739,0 m², existindo um *deficit* de 9.518,7 m².

Este *deficit* resulta do facto de, por opção de projecto (futura gestão e manutenção desses espaços), os espaços ajardinados localizados entre os edifícios propostos, que totalizam uma área de 4.121,0 m², terem o estatuto de 'área privada de uso público'.

No entanto, de acordo com o disposto no nº3 do referido artigo 73º do PUAR, "*as áreas de natureza privada a afetar aos mesmos fins de apoio colectivo*", que correspondam a "*áreas de parcelas que constituam parte comum de conjuntos de lotes*", o valor contabilizável resulta do produto do fator 0,8 pela área das partes comuns, pelo que deverão ser igualmente consideradas como áreas de apoio colectivo:

$$0,8 \times 4121,0 \text{ m}^2 = 3.296,8 \text{ m}^2$$

Ainda assim, permanece um *deficit* de 6.221,9 m², que, em nossa opinião poderá ser compensado através do pagamento de uma Taxa de Compensação, conforme previsto na alínea b) do nº2 do artigo 74º, uma vez que se considera que existe enquadramento na alínea c) do nº1 do artigo 74º: *não existe necessidade de mais áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos de carácter público, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades do loteamento.*

A solução apresentada prevê ainda, com vista à regularização dos limites entre o espaço público e o espaço privado, a integração no domínio privado da requerente, de 3 parcelas (P1, P2 e P3) pertencentes ao domínio público municipal, que totalizam a área de 122 m². Quer isto dizer que, após a aprovação da Unidade de Execução, o Município deverá desencadear os procedimentos de desafecção dessas 3 parcelas do domínio público para o domínio privado municipal, sendo a sua integração no domínio privado da requerente feito através de permuta.

De igual modo, e por forma a ser possível a permuta com as áreas do domínio municipal, deverá a requerente 'reservar' uma parcela das áreas a ceder ao domínio público, com uma área equivalente (122m²).



Desenho 04 – Planta de Lotes



Extracto da peça desenhada 04 – Planta de Lotes

LEGENDA

	Delimitação da Unidade de Execução	
	Lotes	13.747 m ²
	Lote A	8.726 m ²
	Lote B	5.021 m ²
	Alinhamentos previstos no PUAR (Plano de Urbanização da Av. da República)	

. É proposta a constituição de 2 lotes, que resultarão da subsequente operação de reparcelamento, sendo que o **Lote A** se destina a albergar a edificabilidade da Idealtel e o **Lote B** albergará a edificabilidade da Velvet Castle.

Desenho 03 – Planta de Síntese

. Para o **Lote A** prevê-se um conjunto de edifícios, com cêrcea a variar entre os 4 e os 11 pisos acima do solo, ‘apoiados’ nos 3 arruamentos: Av. D. João II, Rua Azevedo Magalhães e novo arruamento de ligação VL9/Rua Azevedo Magalhães, libertando um espaço vazio na frente dos armazéns da Real Companhia Velha.

O acesso automóvel aos edifícios far-se-á apenas através da Rua Azevedo Magalhães, por forma a não interferir com o desempenho funcional da VL9/Av. D. João II.

Este conjunto de edifícios representa uma edificabilidade de **15.724,0 m²**, que corresponde à edificabilidade que decorre dos prédios da Idealtel.



.Para o **Lote B** prevê-se a ampliação do Hotel existente, com uma edificabilidade (existente e prevista) de **4.955 m²**.

Importa esclarecer que a operação urbanística proposta desenvolve-se sobre dois planos municipais de ordenamento do território (PDM e PUAR), que utilizam diferentes conceitos de área (bruta) de construção.

O PDM, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de Julho de 2009 e publicitado em DR através do Aviso nº14327/2009, de 12 de Agosto, estabelece o seguinte conceito de ‘área bruta de construção’:

d) Área bruta de construção (Abc) — 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 nomeadamente (PT, central térmica, compartimento de recolha de lixo, compartimentos para reservatórios de gás ou outros produtos de petróleo), galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação, terraços visitáveis, varandas e alpendres;

O PUAR, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 6 de Fevereiro de 2020 e publicitado através do Aviso n.º 5189/2020, de 26 de Março de 2020, foi elaborado à luz do DL 80/2015, de 14 de Maio, que veio obrigar à utilização dos conceitos urbanísticos constantes do DR 9/2009, de 29 de Maio, que estabelece o conceito de ‘área de construção’, que passou a incluir os espaços exteriores cobertos:

Conceito

ÁREA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO	Ficha n.º 8
---------------------------------------	-------------

Definição

<p>A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar</p> <p>A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).</p>
--

Notas complementares

<p>A área de construção do edifício deve ser desagregada em função dos usos, distinguindo-se nomeadamente: habitação (Ac hab), comércio (Ac com), serviços (Ac serv), estacionamento (Ac est), arrecadação (Ac arr), indústria (Ac ind) e logística e armazéns (Ac log).</p> <p>Para além desta distinção, devem ser contabilizadas separadamente as áreas de construção dos pisos acima e abaixo da cota de soleira.</p> <p>A designação área de construção do edifício substitui, no âmbito dos instrumentos de gestão territorial, outras vulgarmente utilizadas, como área bruta, área coberta e área de pavimento. Não deve confundir-se com a noção de “área bruta do fogo” definida no regulamento geral das edificações urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, com as posteriores alterações, bem como nas recomendações técnicas de habitação social aprovadas pelo Despacho n.º 41/MES/85, de 5 de Fevereiro.</p> <p>A área de construção do edifício é expressa em metros quadrados.</p> <p>Ver Figura 4a.</p>
--



Não sendo a Unidade de Execução uma figura de planeamento (instrumento de gestão do território), não é obrigatória a utilização dos conceitos urbanísticos do DR 5/2019, de 27 de Setembro, que veio substituir o DR 9/2009. Deste modo, considera-se que a edificabilidade que resulta dos prédios pertencentes à Velvet Castle, que será acomodada no Lote B, poderá utilizar o conceito de 'área bruta de construção' do PDM, e a edificabilidade que resulta dos prédios da Idealtel, que será acomodada no Lote A, terá de utilizar o conceito de 'área de construção' do DR 9/2009, de 29 de Maio.

. A proposta apresenta um programa multifuncional, composto por habitação, comércio, serviços e empreendimento turístico, dando assim cumprimento ao preconizado pelo PDM e PUAR para esta área;

. De acordo com o artigo 38º do PDM e 20º do PUAR, não é permitida uma área de implantação superior a 75% da área do prédio após cedências. Assim:

Área do terreno – 15.361,0 m²

Área de cedências – 1.739,0 m²

Área do terreno após cedências – 13.622,0 m²

Área de implantação – 5.565,0 m²

Índice de ocupação – $5.565/13.622 = 0,4$

Verifica-se que é dado cumprimento à área máxima de ocupação admitida.

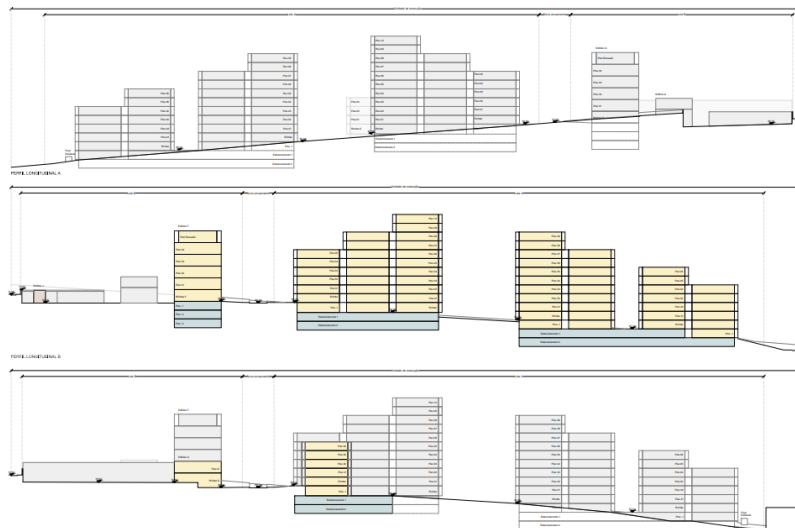
. A proposta contribui para a prossecução dos objectivos urbanísticos que o PUAR define para a a UOPG 3 e SUOPG II;

. A proposta prevê a arborização da Av. D. João II, implementando o previsto na Carta de Mobilidade e estrutura ecológica do PUAR;

Desenho 05 – Planta de Titularidade

. É apresentada peça desenhada com o estatuto (público/privado/privado de uso público) de cada um dos espaços livres da proposta;

Desenhos 06 e 07 – Perfis





. São apresentados perfis longitudinais e transversais, esclarecedores da solução;

Relativamente à cêrcea proposta, nos artigos que regulamentam a edificabilidade nas áreas classificadas como 'Espaços Centrais C3', o PUAR não estabelece um nº de pisos máximo. Por outro lado, o artigo 22º do PUAR exclui as Unidades de Execução da limitação aos 6 pisos como nº de pisos máximo. De igual modo, o artigo 41º do Regulamento do PDM exclui as Unidades de Execução da limitação aos 6 pisos como nº de pisos máximo.

Tratando-se de uma área de expansão urbana em transformação e atendendo às características da Av. D. João II, considera-se que a solução proposta garante uma correcta integração urbanística e paisagística.

Desenho 08 – Planta de Estacionamento

. É apresentada peça de desenhada esclarecedora da área das caves e da sua capacidade para acolher a dotação mínima de estacionamento exigível.

Assim, relativamente à edificabilidade que resulta do PUAR (15.724,0 m²), estimou-se uma afectação de 90% para habitação para comércio/serviços. Desta área de comércio/serviços estimou-se uma afectação de 50% para comércio/serviços sem atendimento público e os restantes 50% para comércio/serviços com atendimento público, de onde resulta a seguinte dotação mínima de estacionamento:

Estacionamento interno – 194 lugares **(São propostos 255 lugares)**

Estacionamento externo – 26 lugares **(É proposta uma baía de estacionamento ao longo da Rua Azevedo Magalhães, da qual resulta uma capacidade estimada em 30 lugares públicos).**

Relativamente à edificabilidade que resulta do PDM (2.466,0 m²), uma vez que a sua afectação é 'empreendimento turístico', estima-se um aumento de 82 quartos, que resultará na exigência de:

Estacionamento interno – 16 lugares **(São propostos 44 lugares em cave)**

Estacionamento externo – 8 lugares **(dado o desenho do espaço público, não serão exigidos lugares de estacionamento exteriores).**

4. Consultas a entidades externas ao Município

Uma vez que a cota máxima dos edifícios é a cota 100, não existe necessidade de consulta à ANAC. (No sector 7 só existe necessidade de consulta se a cota superior dos edifícios ultrapassar a cota 190m).

Também o facto de se localizar dentro da área do 'Entrepasto de Gaia' não é gerador de consulta a qualquer entidade externa.

Uma vez que a área objecto da Unidade de Execução intersecta a faixa de 100m de protecção à linha de caminho-de-ferro (nesta área de intersecção apenas está a ser proposta a piscina do Hotel e respectivo edifício de apoio), foi promovida consulta à IP. No entanto, caso a Câmara delibere favoravelmente, o processo poderá prosseguir para discussão pública, sendo o parecer que vier a ser emitido pela IP integrado na ponderação do resultado da discussão pública.



5. Consultas a entidades internas do Município

Foi promovida consulta à Companhia de Bombeiros Sapadores, no entanto, caso a Câmara delibere favoravelmente, o processo poderá prosseguir para discussão pública, sendo o parecer que vier a ser emitido pela CBS integrado na ponderação do resultado da discussão pública.

6. Infraestruturas e Obras de Urbanização

Existe **saneamento** na Rua Silva Tapada e no final da Rua Azevedo Magalhães.

Todos os arruamentos envolventes têm instalada a **rede de abastecimento de água**.

As obras de urbanização serão definidas no âmbito da subsequente operação de reparcelamento.

7. Conclusão e proposta

Face ao acima exposto, considera-se que a delimitação proposta para a Unidade de Execução garante um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários. Considera-se também que a solução urbanística de referência cumpre o PDM, o PUAR e demais disposições regulamentares aplicáveis.

De acordo com o disposto no nº2 do artigo 147º do RJGT, compete à Câmara Municipal a aprovação da delimitação das Unidades de Execução.

Assim, propõe-se que o pedido seja levado a reunião da Câmara Municipal com vista a deliberar sobre a delimitação da Unidade de Execução, da iniciativa dos particulares, com os limites físicos constantes na 'Planta de Cadastro', e com o conteúdo constante dos elementos em anexo:

- . Desenho 01 – Planta de Cadastro
- . Desenho 01 – Planta de Cadastro
- . Desenho 02 – Planta de Cedências
- . Desenho 03 – Planta de Síntese
- . Desenho 04 – Planta de Lotes
- . Desenho 05 – Planta de Titularidade
- . Desenhos 06 e 07 – Perfis
- . Desenho 08 – Planta de Estacionamento
- . Memória Descritiva

Uma vez que a delimitação proposta para a Unidade de Execução incide sobre uma área para a qual não existe plano de urbanização (o PUAR não abrange a totalidade da área de intervenção) ou de plano de pormenor aprovado, de acordo com o disposto no nº4 do artigo 148º do RJGT, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação final da Unidade de Execução, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de



GAIURB,EM
URBANISMO E HABITAÇÃO



pormenor, ou seja, o período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 20 dias.

Nesse sentido, após deliberação da Câmara sobre a proposta de delimitação da Unidade de Execução, o processo deve ser devolvido à DMU e a esta Unidade (UEP), para que:

- . seja promovido e divulgado o período de discussão pública, nos termos estabelecidos no RJIGT.
- . seja promovida notificação à requerente;

O Técnico

(Sérgio Moreira)
Coordenador da Unidade de Estudos e Projetos

Data: 18-07-2024

Fundamentação da Delimitação da Unidade de Execução

SUOPG-II Avenida D. João II e rua Azevedo Magalhães

Vila Nova de Gaia

A área objeto do presente requerimento de Delimitação da Unidade de Execução corresponde aos terrenos de dois proprietários, compreendidos entre a Avenida D. João II (VL9) e a rua Azevedo Magalhães. Os terrenos pertencentes à Idealtel Development, unipessoal Lda. estão afetos ao Plano de Urbanização da Avenida da República (PUAR) integrantes da UOPG-3, abrangidos pela sua SUOPG-II e identificados na Planta de Zonamento – Qualificação do Solo como Espaço Centrais Tipo C3. Enquanto, os terrenos pertencentes ao Velvet Castles, S.A., fora dos limites do PUAR, encontram-se enquadrados no Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Nova de Gaia, identificados como Áreas de Expansão Urbana Tipologia Mista - Tipo III.

Como instrumento de execução para a área em estudo após a delimitação da Unidade de Execução, pretende-se o procedimento administrativo de Licenciamento com Obras de Urbanização. Entende-se que este procedimento é adequado à operação que nela se pretende executar e que assegura um desenvolvimento urbano harmonioso e uma justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos. A área de intervenção localiza-se no gaveto da rua de Azevedo Magalhães com a Avenida D. João II, e tem como confrontação a rua Azevedo Magalhães a sul procedido dos armazéns da Real Companhia Velha, a norte confronta com a avenida D. João II que por sua vez apoia a escola básica Prof. Marques dos Santos, e a poente delimita-se até à confrontação com um arruamento de denominação (antiga rua Silva Tapada) em Vila Nova de Gaia. Os artigos matriciais em questão, com uma área total de 15.361 m², foram integrados na delimitação da Unidade de Execução, que possui uma área total de 17.958 m².

Proprietário	Certidão Permanente	Artigo Matricial	Tipo	Área / m ²
Idealtel Development, unipessoal Lda	PP-2842-18928-131712-004257	6490	Urbano	862 m ²
Idealtel Development, unipessoal Lda	PP-2842-18910-131712-005276	7231	Urbano	7 320 m ²
Idealtel Development, unipessoal Lda	PP-2842-18936-131712-005275	7232	Urbano	3 050 m ²
Velvet Castle, S.A.	PP-2841-19377-131712-000468	7134	Urbano	1 129 m ²
Velvet Castle, S.A.	PP-2841-19369-131712-003286	63	Urbano	3 000 m ²
Total				15.361 m²

Gráfico 1 – Identificação dos proprietários, respetivos terrenos e certidões do registo predial.

Estes eixos rodoviários têm assumido uma importância crescente na mobilidade da área urbana por apresentarem uma conexão central entre os aglomerados de Mafamude e Oliveira do Douro, articulada com as acessibilidades norte-sul. De notar que a via D. João II em direção a norte (VL9), conduz diretamente à ponte do Infante sobre o rio Douro e concomitantemente ao centro do Porto.

Pretende-se que esta operação decorra no âmbito da Lei 31/2004 de 30 de maio e da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial expressos no Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, atualizado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro, de tal como expresso no artigo 77 do regulamento do Plano de Urbanização da Avenida da República. Esta será consumada numa Unidade de Execução e seguida por um procedimento administrativo de Licenciamento com Obras de Urbanização.

A área objeto do pedido engloba a totalidade dos terrenos pertencentes aos proprietários acima referidos (Gráfico 1) no interior da delimitação expressa nas plantas integrantes deste dossier (Anexo III). Serão considerados, propostos e requalificados os eixos viários constantes na Carta de Salvaguarda - Mobilidade, que afetam o território em análise. Destaca-se o novo eixo viário, descrito na mesma Carta e de acordo com o PUAR, que pretende ligar a rua Azevedo Magalhães à VL9. Este, estabelece a diretriz para a reorganização dos terrenos constituintes do plano.

Esta operação urbanística caracteriza-se por aglutinar os terrenos de que dela fazem parte, dissolvendo as suas fronteiras administrativas, com o objetivo de definir, em termos urbanísticos, um plano de conjunto com respeito às normas do PDM. Pretende-se reverenciar o quadro estratégico de desenvolvimento territorial definido em reuniões preparatórias com os técnicos municipais. Toda a intervenção tem como objetivo uma nova organização dos terrenos de acordo com as suas características urbanas definidas e articuladas com os serviços municipais.

As opções técnicas basearam-se em respeitar o terreno na sua modelação geral, as vias existentes e seus afastamentos, os compromissos urbanos e as infraestruturas existentes. Foi também considerado um acerto de extremas ao nível das cedências (Anexo II), para facilitar a delimitação entre as áreas referentes ao domínio público e as áreas de domínio público privativo. Os arranjos exteriores ficarão ao encargo dos proprietários, de forma a garantir a conveniente gestão e harmonização dos espaços públicos.

Pretende-se criar um equilíbrio entre comércio, e habitação, com especial foco nas funcionalidades e usos pedonais, garantindo uma maior qualidade aos espaços lúdicos e de usufruto urbano. Pretende-se organizar as implantações, volumetrias, acessibilidades aos espaços públicos e privados, infraestruturas e outros elementos do espaço urbano.

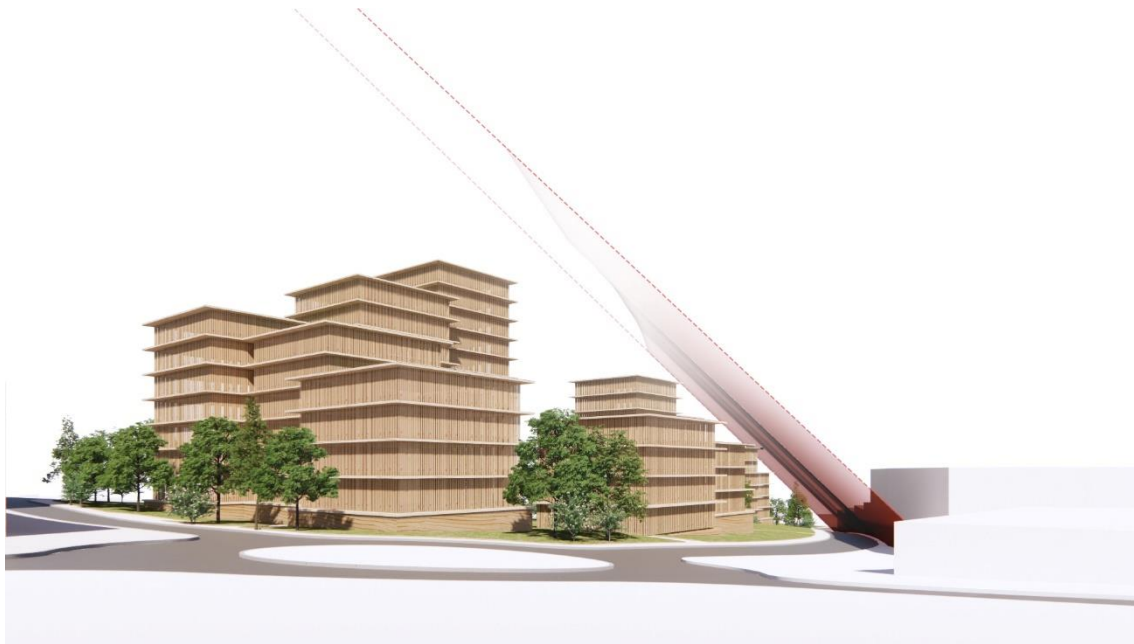


Gráfico 2 – Representação do cumprimento dos afastamentos aos terrenos vizinhos (ângulo 45°).

O plano prevê uma consolidação da cidade, num momento importante de proximidade à ponte do Infante, e os acessos ao centro do Porto. A articulação formal dos edifícios, na sua volumetria e cérceas, promove uma integração equilibrada com a heterogeneidade da sua envolvente. As edificações são pensadas de forma cuidada e de encontro com as diferentes cérceas dos vizinhos mais próximos, como a pré-existência do Hotel Rubens (propriedade de um dos interlocutores deste processo) e os armazéns da Real Companhia Velha. Neste sentido, a volumetria e jogo de cérceas facilita a melhor integração na paisagem e cumpre com o ângulo de 45 graus de afastamento aos edifícios vizinhos.

Na ligação entre a VL9 e os armazéns acima referidos, foi pensada, junto com o corpo técnico do município, uma zona de praça que possa integrar o legado da Real Companhia Velha no novo desenho urbano em questão.

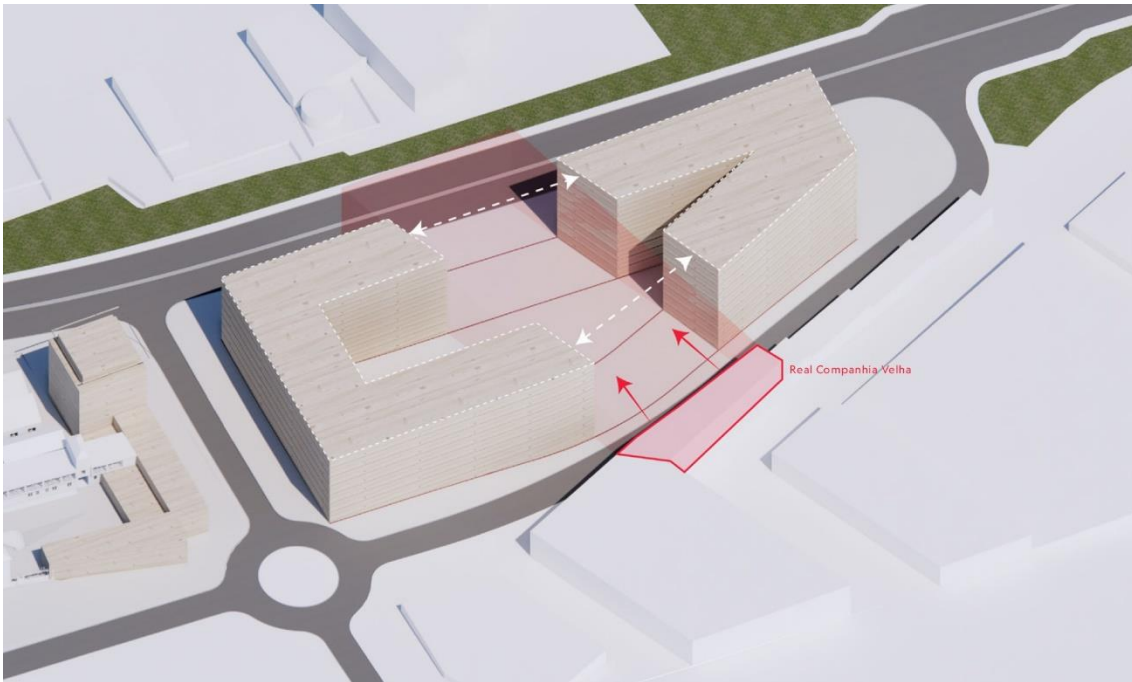
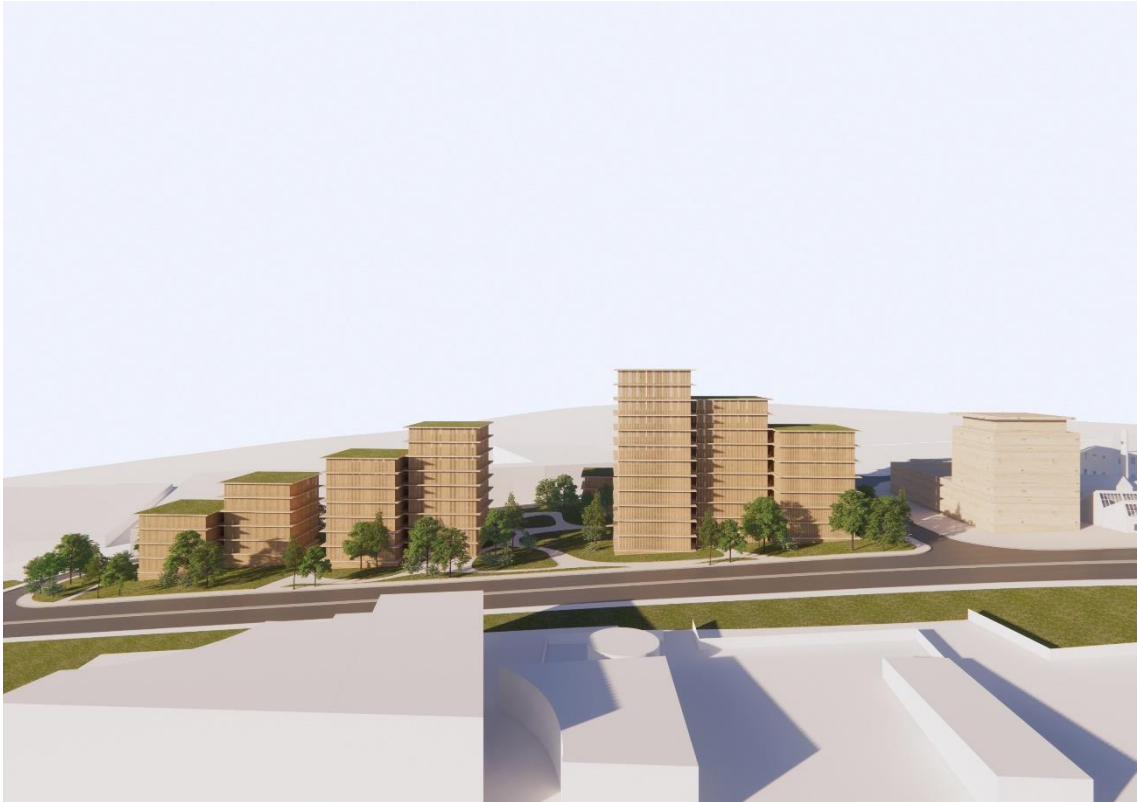


Gráfico 3 - Diagrama que explica o processo evolutivo de construção volumétrica, ao procurar uma relação com os armazéns existentes afetos à Real Companhia Velha.

A intervenção urbanística procura também fomentar alguns princípios de sustentabilidade ambiental e social, alinhados com os objetivos climáticos e ambientais da Taxonometria Europeia. A introdução de soluções passivas, de baixo recurso e com alta eficiência energética, a escolha cuidada de materiais, locais e de base natural, bem como a articulação com o desenho paisagista, visam a qualificação da área de objeto, ao fomentar a biodiversidade local e mitigar a pegada ecológica associada ao setor da construção. Por seu turno, prevê-se o desenho de um programa equilibrado e inclusivo, com abrangência a diferentes estratos da sociedade. Este pressuposto está enquadrado no objetivo municipal de acordo com os critérios previstos no nº 76 do regulamento municipal. Ao assumir uma posição urbanisticamente central, os terrenos que pertencem a 2 proprietários distintos autovalorizam-se coordenando-se entre si, e valorizam toda a área e consequentemente a cidade. Essa coordenação permite um desenho urbano com carácter e equilíbrio funcional, disciplina os movimentos viários e caracteriza os espaços pedonais, pondo-os ao serviço da população.



Gráficos 4 e 5 - Vistas da Avenida Dom João II, VL9.



Gráficos 6 e 7 - Vistas do gaveto da VL9 com/e a rua Azevedo Magalhães.



Gráfico 8 – Vista do interior do quarteirão confinante com a rua Azevedo Magalhães.

Vila Nova de Gaia
2 de fevereiro de 2024

Os Requerentes



QUADRO DE ENQUADRAMENTO NO PDM

	Áreas Brutas		
	Existente	PDM Áreas de Expansão Urbana Tipologia Mista - Tipo III	PUAR Integrante da UOPG-3 na SUOPG-II
Proprietários	ABC construída / m2	ABC com índice de 1,2	AC / m2 com majoração de 0,2
IdealTel Development, unipessoal lda	-	-	15.724 m ²
Velvet Castle, S.A.	2.489 m ²	4.955 m ² *	-

* Total com construções existentes

QUADRO SÍNTESE

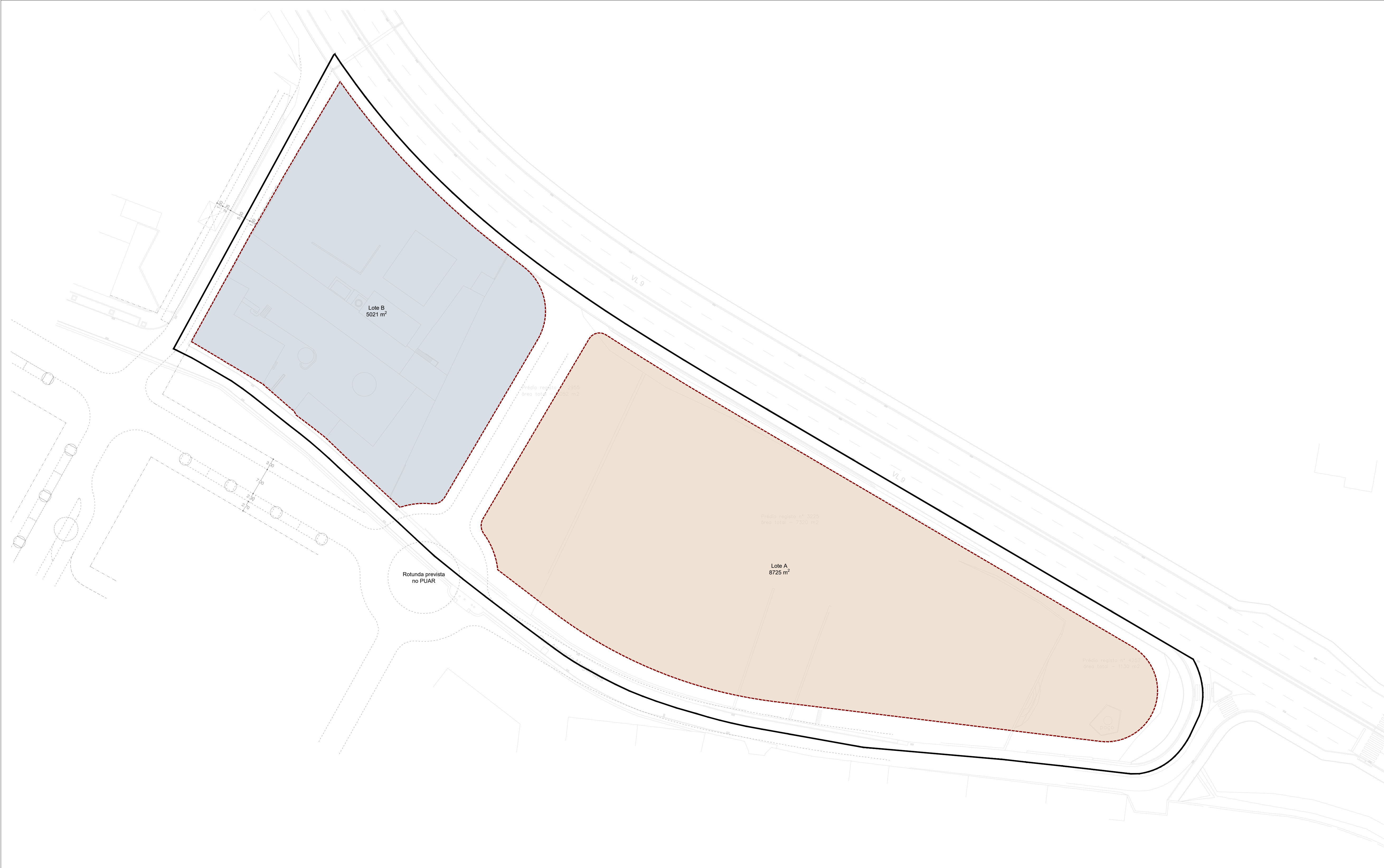
Lotes	Área / m ²	Tipo de uso	Implantação	% Implantação sobre o Lote	Cércea máx.	AC máx.**	Direito
Lote A	8.726 m ²	Habituação/ Comércio/ Serviços	3.134 m ²	36 %	R/c + 10	15.724 m ²	Privado
Lote B	5.021 m ²	Hotel	2.431 m ²	45 %	R/c + 5	4.955 m ² +	Privado
Total	13.747 m²		5.565 m²			20.679 m²	

* Por não estarem abrangidas pelo PUAR as áreas do lote B devem ser consideradas como A.B.C. previsto no P.D.M.
**De acordo com o PUAR.

LEGENDA

Delimitação da Unidade de Execução	17.958 m ²
Artigos	15.361 m ²
Lotes	13.747 m ²
Cedência ao Domínio Público Municipal	1.739 m ²
Parcelas municipais de acerto de extremas	122 m ²
Domínio Público Municipal	2.472 m ²
Implantação	
Espaços Privados	
Espaços Verdes Privados de Utilização Pública	
Espaços Privados de Utilização Pública	
Passeio Público	
Estacionamento Público	
Piscina	
Alinhamentos previstos no PUAR (Plano de Urbanização da Av. da República)	

REQUERENTE IDEALTEL DEVELOPMENT, UNIPESSOAL LDA e VALVET CASTLE, SA	03	DESCRIÇÃO PROGRAMA URBANÍSTICO PLANTA SÍNTESE	
LOCAL VILA NOVA DE GAIA			
OBRA UNIDADE DE EXECUÇÃO - AZEVEDO MAGALHÃES		DATA 03/06/2024	REVISÃO 03
ESPECIALIDADE ARQUITETURA	FASE DELIMITAÇÃO DA U.E.	ESCALA 1.500	
		TÉCNICO RESPONSÁVEL JOÃO CASTELO BRANCO, ARQ DESENHADO POR FREDERICO ROEBER, MADALENA VIDIGAL ARQ	
<small>RUA CALOUSTE GULBENKIAN 227, 4050-145 PORTO</small>		<small>+351 22 006 36 00 info@horizonte.com www.horizonte.com</small>	



LEGENDA

	Delimitação da Unidade de Execução	
	Lotes	13.747 m ²
	Lote A	8.726 m ²
	Lote B	5.021 m ²
	Alinhamentos previstos no PUAR (Plano de Urbanização da Av. da República)	

REQUERENTE IDEALTEL DEVELOPMENT, UNIPESSOAL LDA e VALVET CASTLTE, SA	DESIGNAÇÃO 04 PLANTA DE LOTES	
LOCAL VILA NOVA DE GAIA	DATA 03/06/2024	REVISÃO 03
OBRA UNIDADE DE EXECUÇÃO - AZEVEDO MAGALÃES	ESCALA 1.500	TÉCNICO RESPONSÁVEL JOÃO CASTELO BRANCO, ARQ
ESPECIALIDADE ARQUITETURA	FASE DELIMITAÇÃO DA U.E.	DESENHADO POR FREDERICO ROEBER, ARQ
		<small>RUJA CALOUSTE GULBENKIAN 227, 4050-145 PORTO</small> <small>+351 22 806 36 00</small> <small>info@hori-zonte.com</small> <small>www.hori-zonte.com</small>



QUADRO DE ENQUADRAMENTO NO PDM

	Áreas Brutas		
	Existente	PDM Áreas de Expansão Urbana Tipologia Mista - Tipo III	PUAR Integrante da UOPG-3 na SUOPG-II
Proprietários	ABC construída / m2	ABC com índice de 1,2	AC / m2 com majoração de 0,2
Ideatell Development, unipessoal lda	-	-	15.724 m ²
Velvet Castle, S.A.	2.489 m ²	4.955 m ² *	-

* Total com construções existentes

QUADRO SÍNTESE

Lotes	Área / m ²	Tipo de uso	Implantação	% Implantação sobre o Lote	Cércea máx.	AC máx.**	Direito
Lote A	8.726 m ²	Habituação/ Comércio/ Serviços	3.134 m ²	36 %	R/c + 10	15.724 m ²	Privado
Lote B	5.021 m ²	Hotel	2.431 m ²	45 %	R/c + 5	4.955 m ² **	Privado
Total	13.747 m²		5.565 m²			20.679 m²	

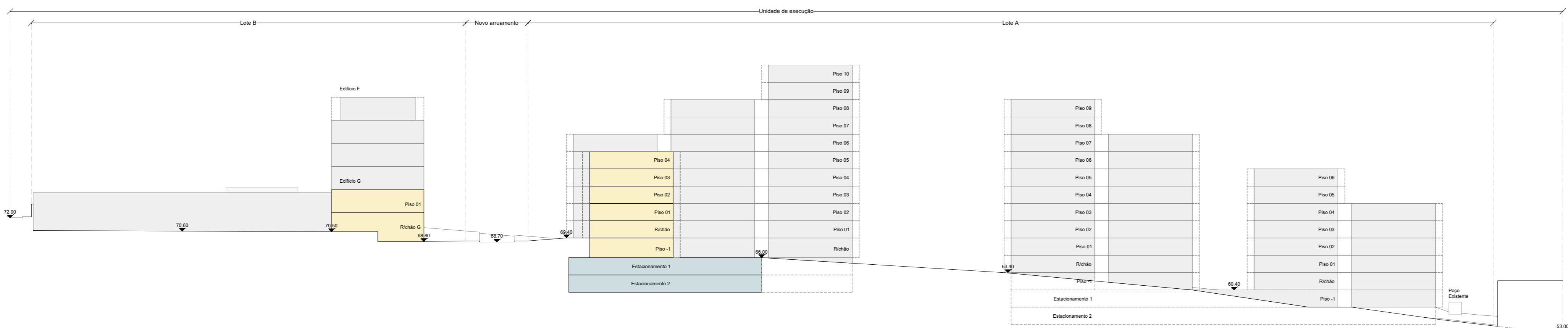
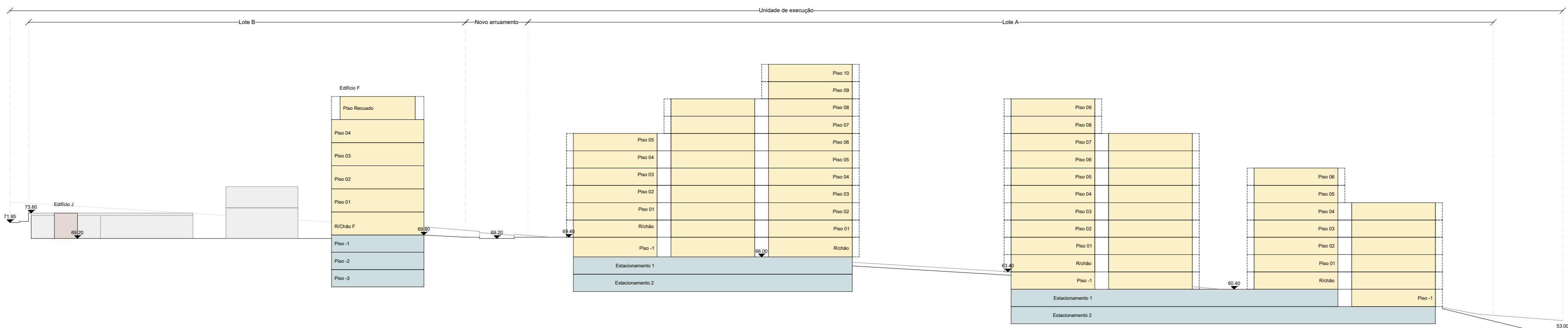
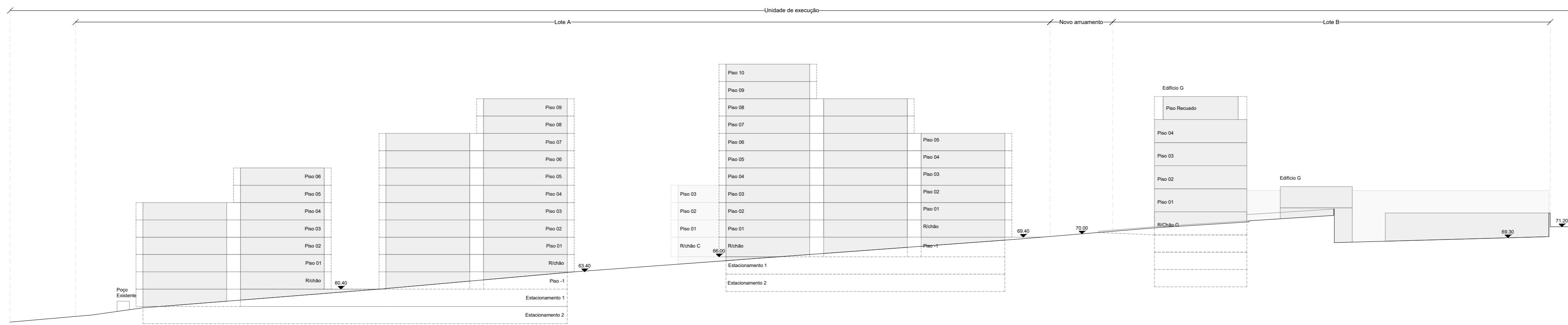
* Por não estarem abrangidas pelo PUAR as áreas do lote B devem ser consideradas como A.B.C, previsto no P.D.M.
**De acordo com o PUAR.

LEGENDA

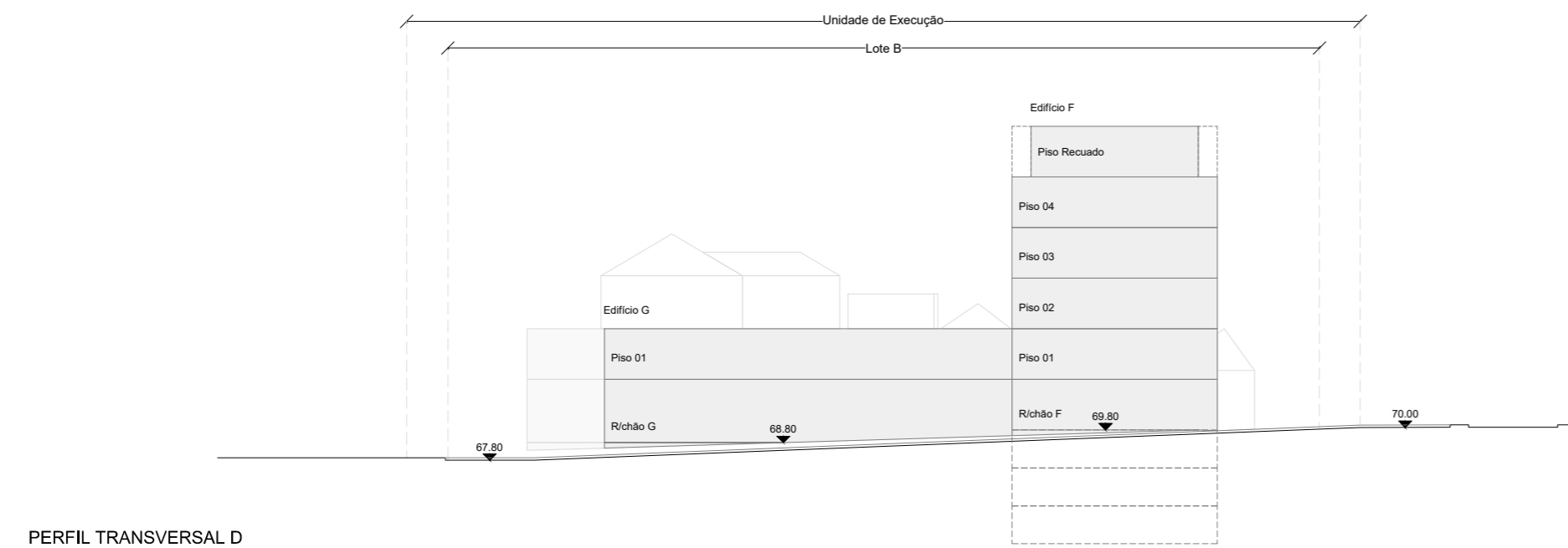
Delimitação da Unidade de Execução	17.958 m ²
Artigos	15.361 m ²
Lotes	13.747 m ²
Cedência ao Domínio Público Municipal	1.739 m ²
Domínio Público Municipal	2.472 m ²
Implantação	5.565 m ²
Espaços Privados	4.061 m ²
Espaços Privados de Utilização Pública	4.121 m ²
Alinhamentos previstos no PUAR (Plano de Urbanização da Av. da República)	

REQUERENTE IDEATEL DEVELOPMENT, UNIPessoal LDA e VALVET CASTLE, SA	05	DESCRIÇÃO PROGRAMA URBANÍSTICO PLANTA DE TITULARIDADE	N
LOCAL VILA NOVA DE GAIA			
OBRA UNIDADE DE EXECUÇÃO - AZEVEDO MAGALHÃES	DATA 03/06/2024	REVISÃO 03	
ESPECIALIDADE ARQUITETURA	FASE DELIMITAÇÃO DA U.E.	ESCALA 1:500	
TÉCNICO RESPONSÁVEL JOÃO CASTELO BRANCO, ARQ		DESENHADO POR FREDERICO ROEBER, MADALENA VIDIGAL, ARQ	
RUA CALOUSTE GULBENKIAN 227, 4050-145 PORTO		+351 22 006 36 00 info@horizonte.com www.horizonte.com	

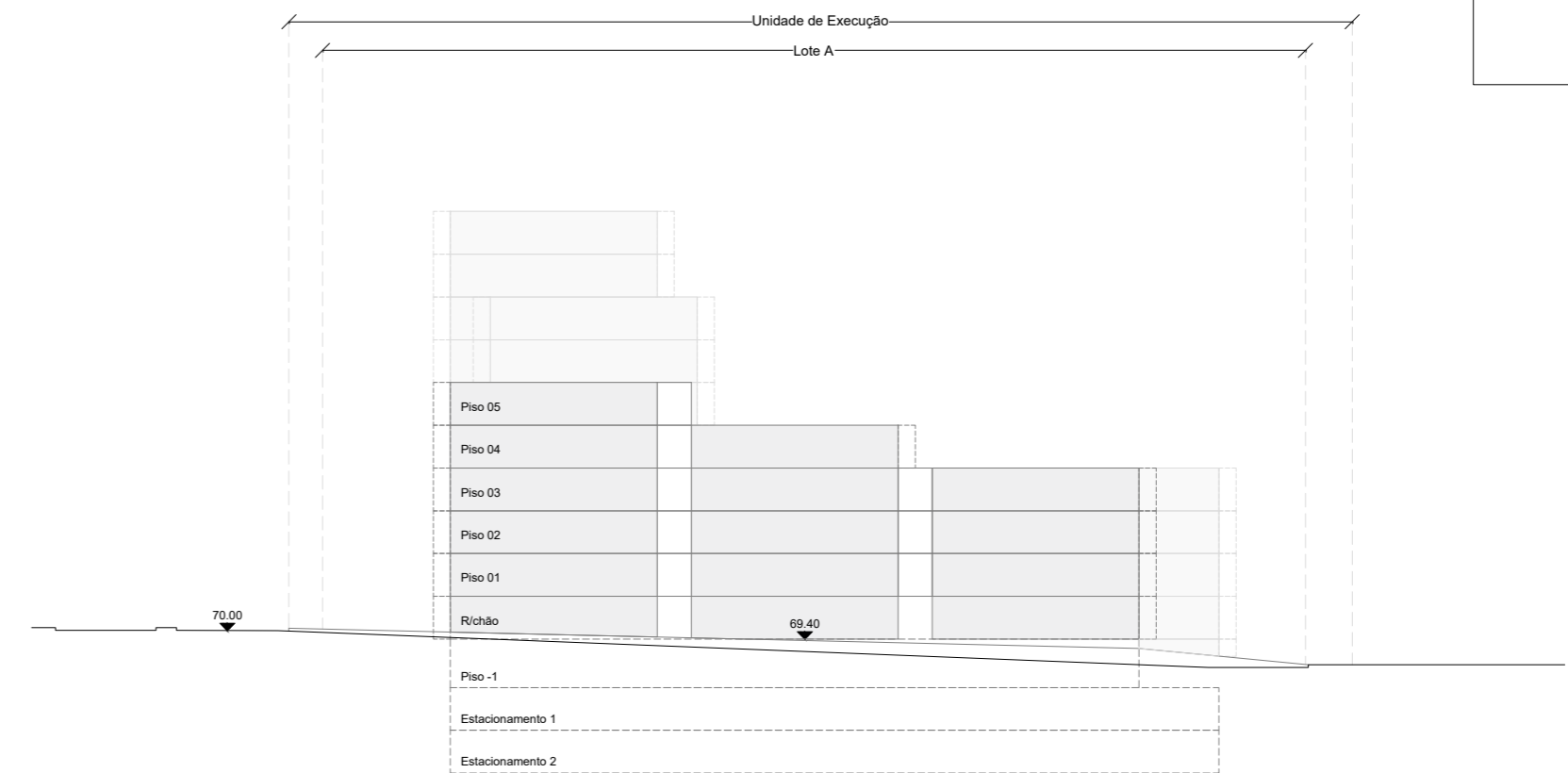




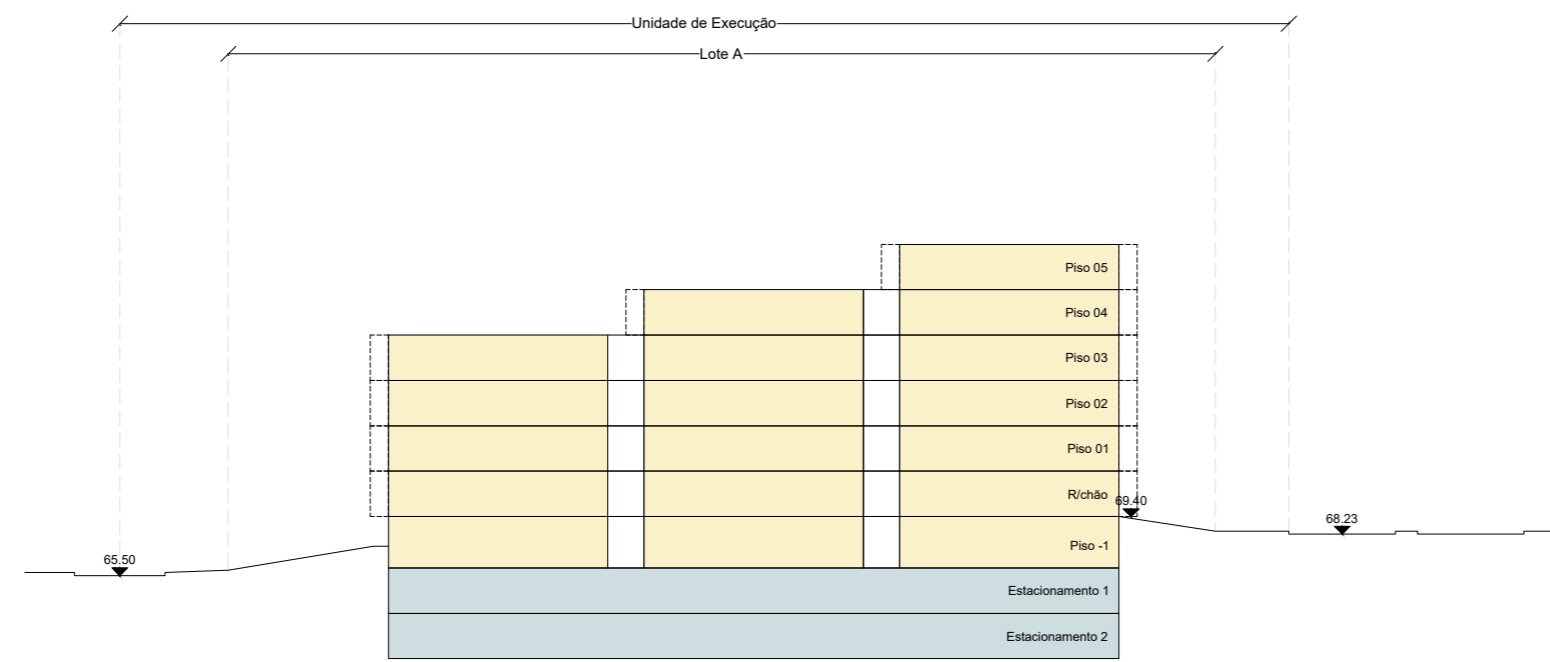
REQUERENTE IDEALTEL DEVELOPMENT, UNIPessoal LDA e VALVET CASTLTE, SA	06	DESIGNAÇÃO PROGRAMA URBANÍSTICO PERFIS LONGITUDINAIS
LOCAL VILA NOVA DE GAIA		DATA 03/06/2024
OBRA UNIDADE DE EXECUÇÃO - AZEVEDO MAGALÃES		ESCALA 1.500
ESPECIALIDADE ARQUITETURA	FASE DELIMITAÇÃO DA U.E.	TÉCNICO RESPONSÁVEL JOÃO CASTELO BRANCO, ARQ
hori zõnte		DESENHADO POR FREDERICO ROEBER, MADALENA VIDIGAL ARQ
<small>RUA CALOUSTE GULBENKIAN 227, 4050-145 PORTO</small>		<small>+351 22 636 36 00 info@hori-zonte.com www.hori-zonte.com</small>



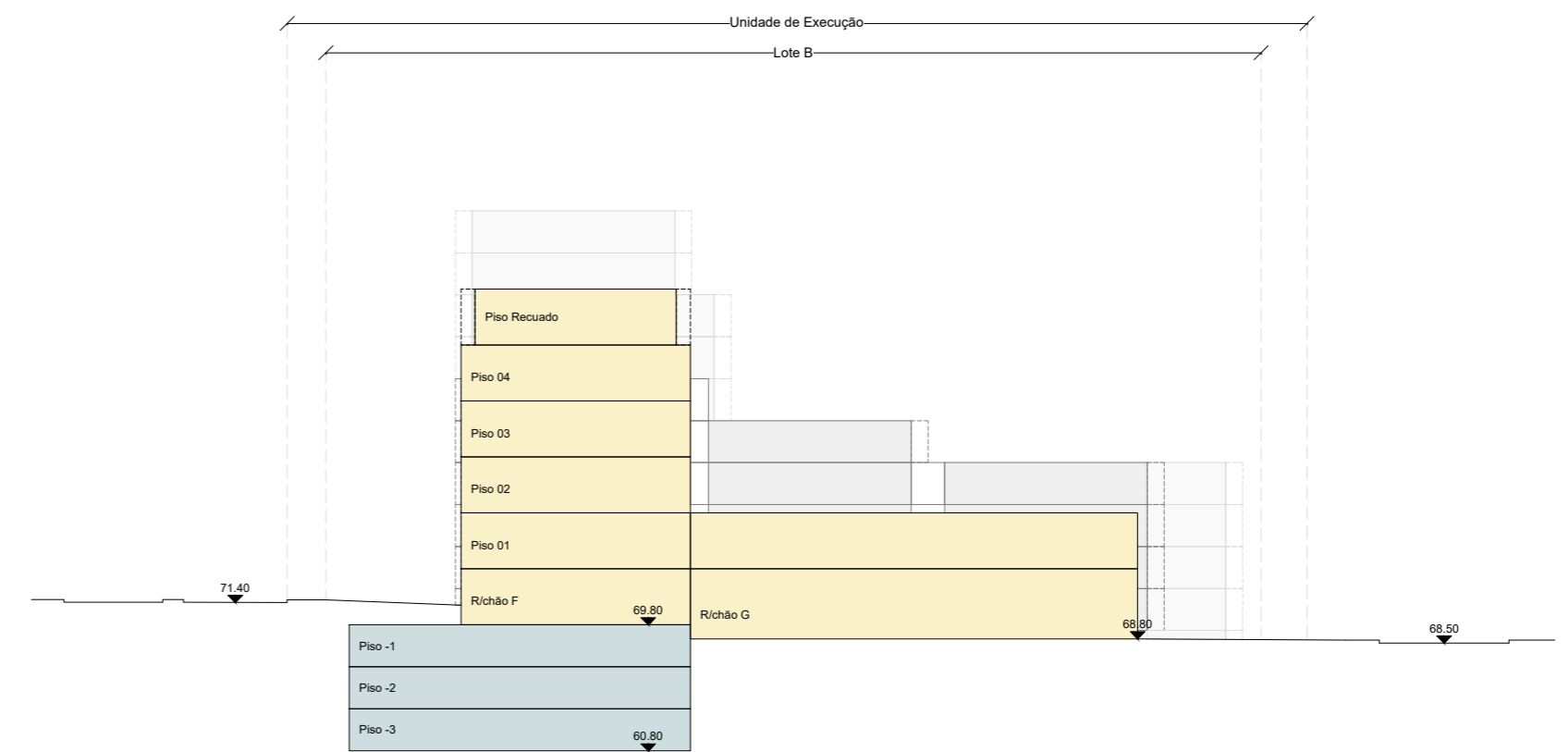
PERFIL TRANSVERSAL D



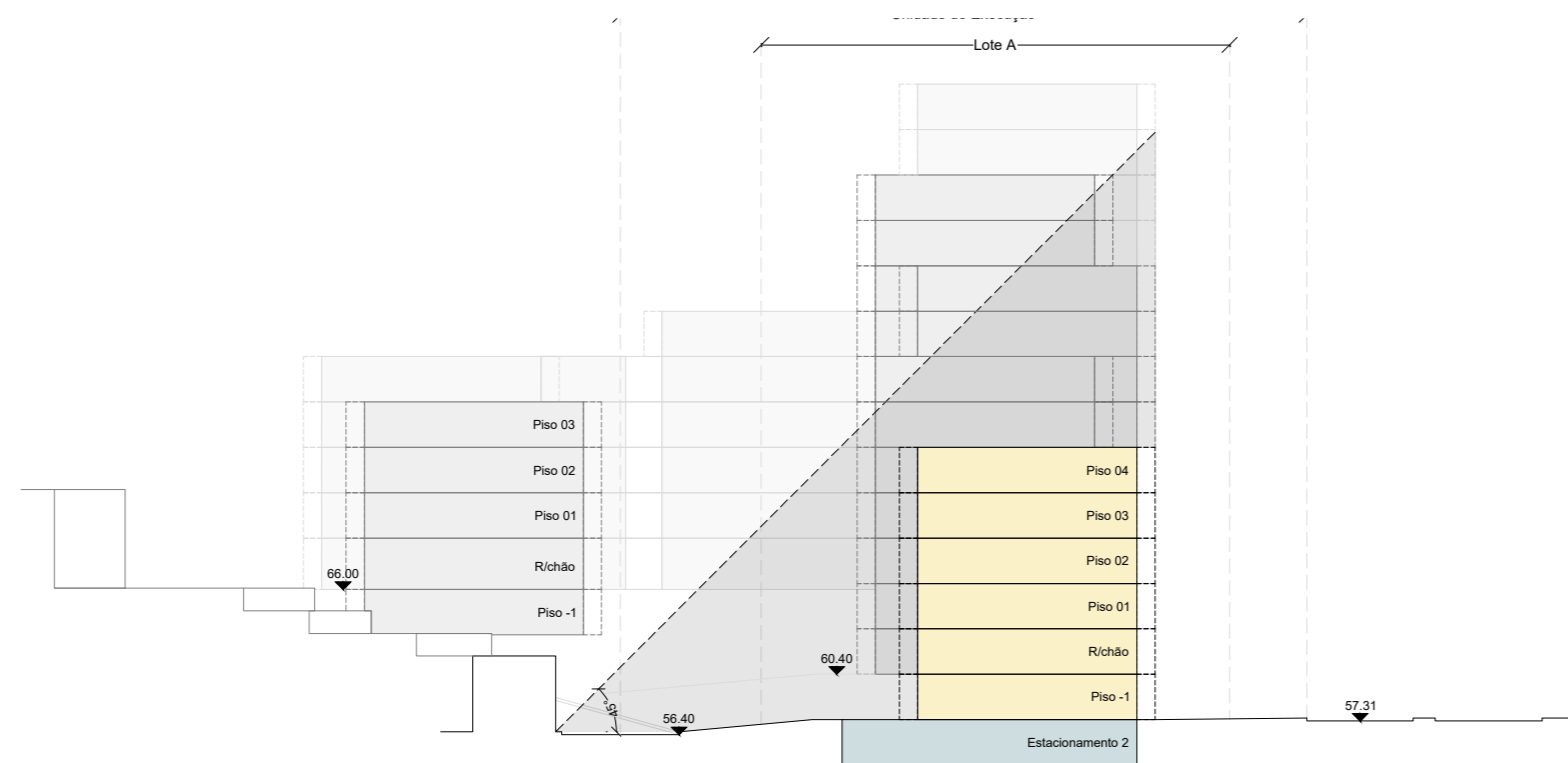
PERFIL TRANSVERSAL G



PERFIL TRANSVERSAL E



PERFIL TRANSVERSAL H



PERFIL TRANSVERSAL F

REQUERENTE
 IDEALTEL DEVELOPMENT, UNIPessoal LDA
 e VALVET CASTLTE, SA
 LOCAL
 VILA NOVA DE GAIA

07

DESIGNAÇÃO
 PROGRAMA URBANÍSTICO
 PERFIS TRANSVERSAIS

OBRA
 UNIDADE DE EXECUÇÃO - AZEVEDO MAGALÃES
 ESPECIALIDADE
 ARQUITETURA

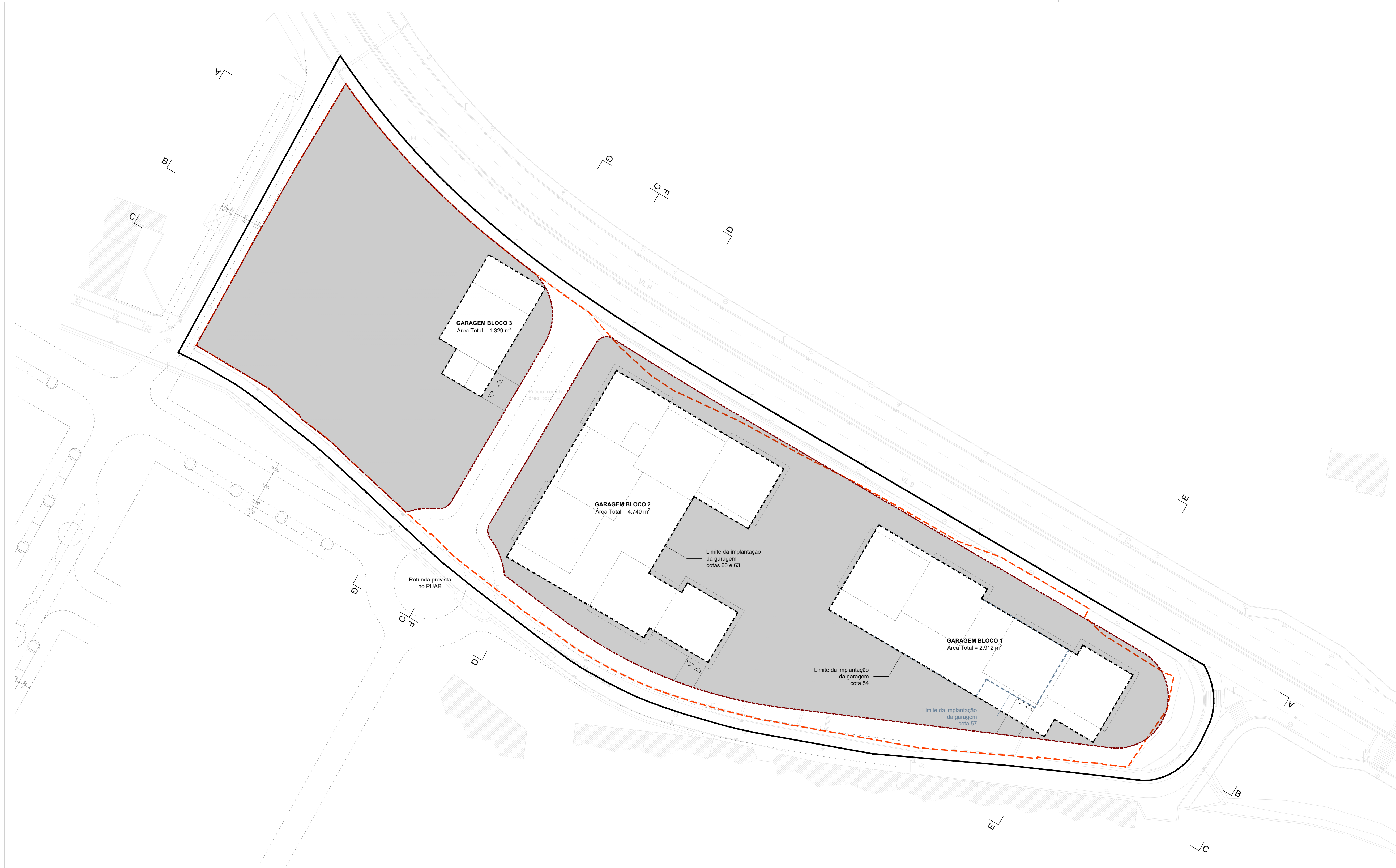
DATA
 03/06/2024
 REVISÃO
 03

hori
 zõnte

TÉCNICO RESPONSÁVEL
 JOÃO CASTELO BRANCO, ARQ
 DESENHADO POR
 FREDERICO ROEBER, MADALENA VIDIGAL ARQ

RUA CALOUSTE GULBENKIAN 227, 4050-145 PORTO

+351 22 606 36 00 info@hori-zonte.com www.hori-zonte.com



LEGENDA

----- Implantação dos edifícios

REQUERENTE IDEALTEL DEVELOPMENT, UNIPessoal LDA e VALVET CASTLE, SA	08	DESIGNAÇÃO PROGRAMA URBANÍSTICO PLANTA DE ESTACIONAMENTO	
LOCAL VILA NOVA DE GAIA		DATA 03/06/2024	REVISÃO 03
OBRA UNIDADE DE EXECUÇÃO - AZEVEDO MAGALHÃES		ESPECIALIDADE ARQUITETURA	FASE DELIMITAÇÃO DA U.E.
hori zonte		TÉCNICO RESPONSÁVEL JOÃO CASTELO BRANCO, ARQ	DESENHADO POR FREDERICO ROEBER, MADALENA VIDIGAL ARQ
<small>RUA CALOUSTE GULBENKIAN 227, 4050-145 PORTO</small>		<small>+351 22 806 36 00</small>	<small>info@horizonte.com</small>