

## Parecer Urbanístico

### Terreno em Francelos – Vila Nova de Gaia



Superfície com cerca de 6.6 ha

O terreno em causa é constituído por um conjunto de prédios rústicos conexos integrados no polígono demarcado na planta aqui apresentada:

A localização privilegiada deste terreno, na primeira linha da frente urbana marítima, separada do cordão dunar e das praias pela Avenida Gago Coutinho, confere-lhe um elevado valor patrimonial. O facto de o PDM o classificar como **“solo rural – áreas agrícolas”** não lhe retira o seu valor intrínseco, mas confunde e prejudica o seu valor de mercado. Caso a CMVNG, o Ministério da Agricultura, ou outro organismo oficial, pretenda implementar ali uma actividade agrícola, o que não faz sentido, terá que invocar a **“utilidade pública”** em sede de processo de expropriação e, à luz do código das expropriações, informado pelo princípio da igualdade conjugado com as regras subjacentes à perequação compensatória instituídas a partir da Lei nº 48/98, o valor de expropriação estima-se em mais de 20 vezes acima do valor de rendimento de um bom solo agrícola. Os planos territoriais têm de atender aos factores económicos, aos valores do solo contextualizados no mercado.

Observando a dimensão, a localização e as relações sistémicas do terreno em causa, está-se perante um espaço livre crítico a resolver no perímetro urbano onde ele, de facto, já está interiorizado.

Os impedimentos à resolução urbana favorecem as procuras especulativas que apostem em comprar mais barato, a pretexto de não haver ainda uma clarificação urbanística e utilizam o seu poder financeiro no compasso de espera até que a realidade se imponha e seja plasmada nos instrumentos de planeamento do território. Este tipo de desconformidade dos planos com a realidade configura o que se designa por “expropriação indireta” que é um acto de desrespeito da propriedade privada, condenável à luz do Direito.

Se o proprietário não tiver urgência em investir e puder esperar uns anos, chegará o momento em que a integração deste espaço no sistema urbano se imporá e a Câmara Municipal é levada a assumir a solução urbanística, com ou sem edificação, mas respeitando o valor de mercado do terreno determinado, à data, pelo método comparativo com os valores dos terrenos vizinhos. A via da concertação e da contratualização com os proprietários e promotores privados é nestes casos a mais recomendável e vantajosa para todas as partes.

A equação e ponderação económica e financeira são fundamentais para dar ao planeamento do território clarividência e capacidade de criação de riqueza e evitar que este degenere e se constitua como fonte de destruição de valor.

Atenda-se a que:

1 - Os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares devem prever mecanismos equitativos de perequação compensatória, destinados a assegurar a redistribuição entre os interessados dos encargos e benefícios deles resultantes, nos termos a estabelecer na lei.

A Lei nº 31/2014 estabelece no art.º 65 a) Garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;

Convenhamos que a classificação destes terrenos como “agrícolas” ou “florestais”, quando na realidade estão situados em meio urbano, é um contra-senso perverso, que o mercado sabe ler e interpretar.

O terreno está geograficamente integrado numa malha urbana contínua que se desenvolve ao longo de toda a orla costeira do concelho pelo que, qualquer avaliação, em sede de expropriação irá tomar como referência os valores dos terrenos mais valiosos num raio de 300 m. Como se pode observar na oferta presentemente anunciada (ver anexo no fim deste parecer) os valores do solo neste local tendem a ser superiores a 200 euros por m<sup>2</sup> e estão fora da banda dos valores praticados para solos agrícolas ou silvestres. Acresce que mais do que o valor de mercado do solo prevalece aqui o sentido útil do espaço no sistema urbano onde está localizado.

É uma evidência geográfica e topológica que este terreno está em **solo urbano** e é dentro desse uso que deve ser equacionada a proteção do corredor do leito do Rio de Canelas, observando o leito normal e o leito de cheia e o seu enquadramento num parque urbano. Obviamente que o sentido útil deste corredor hídrico convoca a criação de um espaço livre urbano – jardim ou parque públicos – sendo o espaço remanescente necessário para resolver o completamento do tecido urbano envolvente. O parque urbano pede um enquadramento arquitectónico expressivo que não as traseiras dos lotes das moradias que circundam o terreno.

Considerar aqui uma vinculação à atividade agrícola, só problematiza e procrastina a resolução urbanística, cria atrasos, cultiva a incerteza e promove conflitos com os direitos que assistem à propriedade e que transcendem a formalidade dos planos territoriais, quando está em causa o respeito pelo seu valor intrínseco.

É relevante o propósito do legislador ao instituir que o facto de um terreno ser mais apropriado para a localização do jardim público, ou da escola, ou do cemitério, os proprietários desses terrenos não podem ser por isso prejudicados relativamente a outros proprietários de terrenos onde se implantam edifícios para habitação, escritórios e outras utilizações.

Dentro da mesma unidade territorial a perequação trata por igual todos os proprietários em função, apenas, da área da superfície dos prédios sendo a cada um atribuído o índice médio e a partir daí é feita a distribuição de benefícios e encargos.

Acresce que nenhum proprietário pode ser de algum modo, obrigado a aceitar e muito menos a participar, na perequação como promotor ou investidor, reservando-se, sempre e em qualquer caso, a faculdade de exercer o seu direito à expropriação com justa indemnização.

\*\*\*

O planeamento do território opera sobre uma realidade sócio territorial com a sua geografia específica onde se estrutura a lógica do mercado fundiário. Os parâmetros de valores e de preços do solo e do espaço edificado são essencialmente determinados pela localização e pelo uso do solo da “Unidade Territorial”, a qual transcende a escala e a forma das parcelas, dos sítios e dos prédios na sua expressão cadastral rustica para prosseguir a concepção do espaço na lógica do desenho e da composição urbanísticas. Os valores do solo e do imobiliário em geral, são determinados com base nas leituras feitas pelos agentes que operam no mercado observando os significados no contexto da rede urbana existente e das suas tendências de expansão e desenvolvimento. O solo rústico sustenta-se na lógica da ordenação agrária estruturada em explorações agrícolas e no regime dos perímetros florestais. Cada um destes usos do solo tem a sua lógica económica que determina os valores do mercado fundiário e o imobiliário em geral (valores patrimoniais, valores de mercado, valores de rendimento, valores de caução, valores de seguro, valores contabilísticos, valores de expropriação, valores de negócio e valores intrínsecos).

Todos estes valores devem informar o processo de análise e de decisão na determinação de usos e das utilizações do solo em sede de planeamento do território.

A dimensão da “Unidade Territorial” deve estar sempre ajustada ao contexto real e à escala que dá significado e suporte à base económica e financeira do sistema socio-territorial sendo aferida por predicados de vizinhança e de áreas de influência das redes de apoio.

Se no uso florestal a unidade se mede em milhares de hectares, no uso agrícola pode medir-se em centenas de hectares e no uso urbano pode limitar-se ao perímetro da aldeia, da vila e da cidade. Dentro dos perímetros urbanos não há lugar para o uso agrícola ou florestal, mas pode haver

singularidades como em Serralves, localizada no interior da cidade no Porto, classificada como solo urbano e onde subsistem campos de culturas agrícolas, ou como Monsanto em Lisboa onde a utilização florestal tem a sua razão de ser como parte integrante do uso urbano como forma de o qualificar como urbano, mas sem sacrificar e desrespeitar os direitos de propriedade<sup>1</sup>

No caso vertente a “Unidade Territorial” de uso urbano abrange uma extensa superfície ocupada por uma tessitura urbana contínua e irregular, ao longo de toda a orla atlântica concelhia e é neste contexto urbano que se insere o terreno em causa, como um hiato de solo não resolvido.

A classificação do solo não pode ser informada só pela imagem sujeita a um olhar foto-interpretativo que, num contexto de mancha urbanizada, se presta a opções simplistas de “salvaguarda” como solo não urbano, os espaços que se apresentam como “rústicos residuais”. Desta forma, resulta, ser frequente, os planos estarem inquinados com conteúdos deslocados, urbanisticamente errados em prejuízo da sociedade em geral e conflituando com os interesses que assistem aos proprietários de terrenos arborizados, ou simplesmente não edificados por não terem participado num processo de urbanização avulsa e ainda não acabada.

A prática urbanística, com particular atenção desde 1998, vem procurando corrigir estes procedimentos incorrectos, à margem da vertente económica e sem responsabilidade no domínio da gestão fundiária, mas, mesmo com o apoio da legislação onde se releva e institui o princípio da perequação compensatória, o progresso é incipiente e há muito a fazer para dar racionalidade e eficiência aos instrumentos de planeamento do território. A abertura à participação, à concertação e à contratualização no processo de elaboração dos programas e planos é benéfica e é nesse âmbito que se apresenta este parecer urbanístico.

---

<sup>1</sup> Ver artigo “A classificação do Solo” Sidónio Pardal et Al.

A expropriação dos terrenos de Monsanto na década de 1930 foi abusiva e espoliativa. Esse abuso por parte de Estado sobre a propriedade privada foi alterado em 1991, mas mal resolvido. O actual Código das expropriações está ferido de irracionalidades como seja determinar que o valor de indemnização do solo urbano não pode ser superior a 25% do custo da construção, o que não se entende porque não faz sentido. Os peritos avaliadores têm ultrapassado estas vicissitudes, recorrendo ao método comparativo de valores de mercado.



**No regulamento do POOC, este terreno está classificado como “Povoamentos Florestais” com as seguintes considerações:**

*“A área de intervenção do POC Caminha-Espinho possui uma grande diversidade de ecossistemas, apresentando um mosaico de sistemas naturais que inclui bosques, campos agrícolas, dunas, estuários, litoral rochoso, matos, povoamentos florestais e rios. Observa-se a existência de biótopos com elevado valor ecológico, com um grande número de habitats presentes, bem como situações de ameaça “e acrescenta: “Outro factor a ter em atenção é o facto de as áreas florestadas não possuírem expressão enquanto actividade económica. Esta situação leva ao abandono dos terrenos e conseqüente à desqualificação dessas mesmas áreas florestadas, tornando-as mais susceptíveis à perda de biodiversidade”.*

Constata-se por observação in loco e por fotointerpretação que o terreno, desde que há fotografias aéreas disponíveis, nunca esteve arborizado e não tem correspondência com os modelos taxonómicos que caracterizam o uso e a utilização florestal. Como se pode observar na imagem datada de 2003 o terreno há muito tempo que deixou de ter uso silvestre/florestal para, certamente há séculos, acolher nos seus campos o uso agricultura, em grande parte com pastagem, daí a designação de “terreno das vacas”, o qual, entretanto foi alterado para dar lugar ao uso urbano com o abandono da

actividade e utilização agrícolas. Atualmente é um espaço expectante onde a agricultura perdeu sentido e razão de ser.

*Terreno em Francelos- 2003*



*Terreno em Francelos- 2021*



O rendimento do solo em exploração agrícola poderá amortizar um capital fundiário da ordem dos 3 euros/m<sup>2</sup> (trinta mil euros por hectare) e a exploração de um povoamento florestal dificilmente suportará um valor de rendimento do solo superior a 20 cent/m<sup>2</sup> (dois mil euros por hectare).

Portanto no âmbito do POOC e segundo os seus critérios os 6.6 hectares deste terreno teriam um valor de rendimento da ordem dos 16.000 euros. Acontece que os terrenos que o POOC classifica como “Povoamentos Florestais” integrados numa “Faixa de Proteção Complementar” toda ela ocupada por uma mancha urbana contínua, têm um valor de mercado e um valor de indemnização em sede de expropriação superior a 200 €/m<sup>2</sup>, o que dá, para os 6.6 hectares do terreno em causa, um valor de mercado que se estima em 13.200.000 (treze milhões e duzentos mil euros). Esta discrepância tem de ser observada no acto da feitura dos programas e planos territoriais e a classificação do solo é decidida em concertação entre as partes interessadas e com direitos e responsabilidades na gestão e valorização dos activos territoriais do país, conjugando a protecção dos recursos naturais presentes com o desenvolvimento do sistema urbano onde estão localizados, mas ainda não integrados.

A classificação do terreno como “**povoamentos florestais**”, que não existem no local, transmite para o mercado uma determinação insustentável e por isso enganadora, uma informação que se torna capciosa ao tornar implícito

um valor do solo discrepante quando comparado com os reais valores que no mercado se estão a praticar. 'Curiosamente é o próprio texto do POOC que aqui "reconhece que *as áreas florestadas não possuem expressão enquanto actividade económica*" entrando em contradição e gerando a confusão o que deixa o cidadão perdido sem saber o que o POOC quer dizer, com a certeza de que as disposições estão fora da realidade, não obstante ser datado de janeiro de 2021.

É pertinente questionarmos a validade da classificação do solo feita no POOC a qual está ferida de flagrante nulidade, porquanto a definição/ classificação do solo é uma competência exclusiva dos Planos Municipais.

Apesar dos programas - ***Programa de Ordenamento da Orla Costeira Caminha-Espinho (POOCCE)*** - não poderem classificar solo pois esta prerrogativa foi-lhes retirada pela Lei 31/2014 passando a ser um exclusivo dos Planos Municipais . O POOC desobedece à Lei e a sua nulidade não deixa de ser perturbadora e de ferir a transparencia do processo induzindo indeterminações administrativas que se multiplicam em burocracia e disputas corporativas no seio das instituições públicas.

Os POOC devem ter o cuidado e a seriedade de, eles próprios, se expurgarem de todo o articulado relativo à classificação de solos, deixando essa tarefa em **exclusivo** para os PDM, sendo diligentes em darem os seus contributos técnicos e orientações políticas no domínio das suas competencias para serem plasmadas no PDM ou outros planos Municipais, para efeito de classificação do solo, respeitando o princípio de serem estes planos a deter o exclusivo de formalizar a definição/ classificação do solo.

**O Plano Director Municipal - PDMVNG** - classifica este espaço como "**áreas agrícolas**" o que parece decorrer da foteinterpretação focada e limitada ao terreno em causa. Se chamarmos à equação os valores de mercado dos terrenos circundantes, os valores contabilísticos, o valor expectante ou potencial, o valor contabilístico e até o valor que o sistema financeiro estima e aceita como valor de caução, torna-se evidente que não se está perante solos agrícolas mas seguramente perante solo urbano.

Assiste ao Município o poder e, formalmente, o direito de fazer a classificação política que bem entenda, assim esta seja coerente e



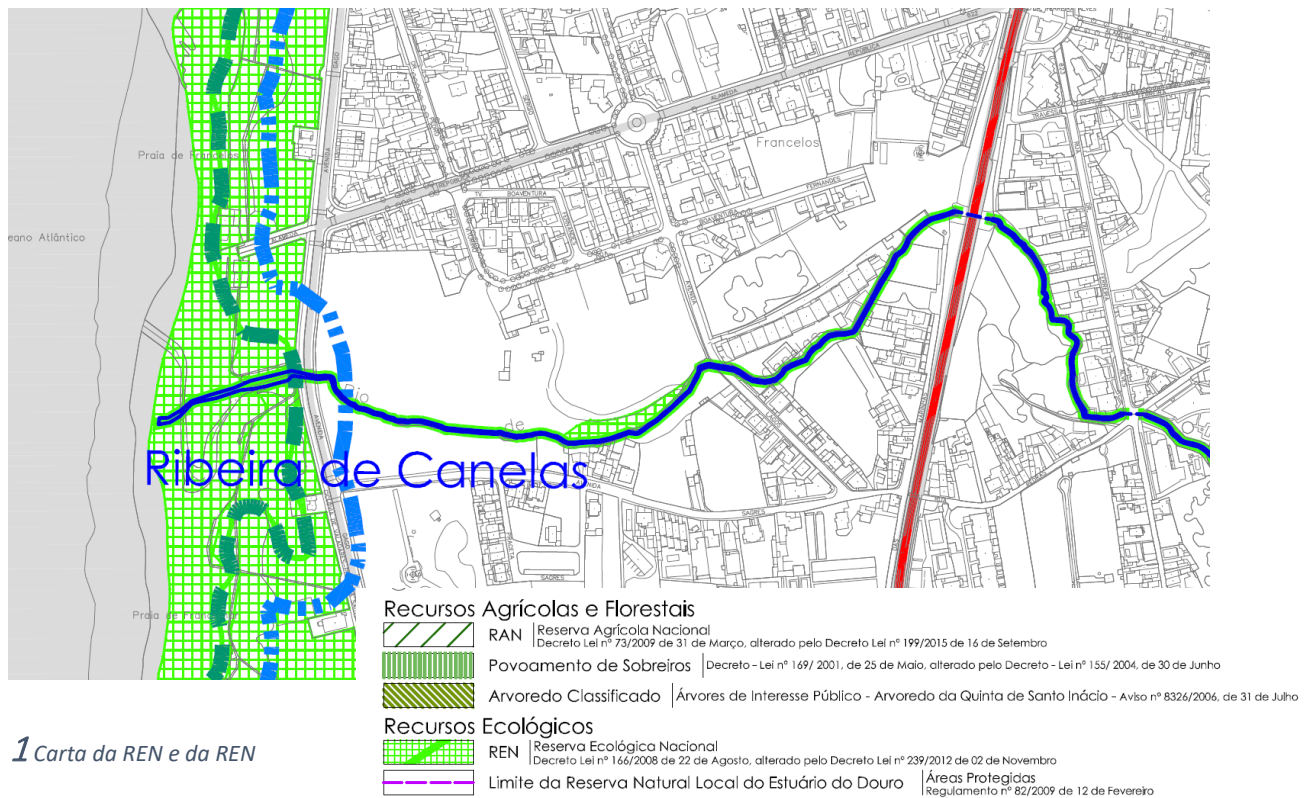
consequente declarando a **“utilidade pública”** desses terrenos para fazer parte das **“áreas agrícolas”**, de **“povoamentos florestais”**, ou o que for merecedor desse declaração de Utilidade pública a qual o habilita a tomar posse administrativa em processo de expropriação e a pagar a justa indemnização acordada amigavelmente ou transitada em sentença. O início deste procedimento contempla à expropriação para o fim que o Município ou o Estado entenderem reservando nos respectivos orçamentos as verbas para esse efeito que engloba o pagamento da indemnização em sede de expropriação e o investimento na implementação dos projectos, empreitadas e gestão corrente do espaço adaptado ao fim atribuído. Se o propósito falhar e o terreno continuar devoluto 5 anos após a classificação, à lugar a uma reclassificação reversiva com desenvolvimentos subsequentes pouco claros.

Os estudos conceptuais de desenho urbano aplicados a cenários programáticos elaborados com base nas dinâmicas económicas que actuam na região ou que possam ser para aí atraídas devem ser a base informativa de apoio à decisão política sobre a classificação e qualificação<sup>2</sup> do solo.

Os documentos do PDM incluem as cartas da RAN e da REN e nenhuma destas restrições, com tudo o que em si têm de absurdo, neste caso não criam nenhum impedimento ao normal desenvolvimento urbano do terreno em causa, o qual se apresenta fora destes dois regimes. Assim pode-se considerar que a Câmara Municipal tem aqui uma ampla margem de decisão na reclassificação deste terreno em sede de revisão do PDM.

---

<sup>2</sup> A qualificação é um termo importado dos textos da doutrina e leis urbanísticas espanholas e diz respeito à parametrização dos direitos de construção e as utilizações dos espaços edificados e outros. O PDM e por maioria de razão os “programas” não reúnem os requisitos de escala, nem de programação fiável para dar credibilidade e racionalidade à qualificação que se arrisca fatalmente a ser um elenco de índices e de regras cegas e desajustadas as boas práticas do urbanismo da arquitectura e da gestão dos empreendimentos

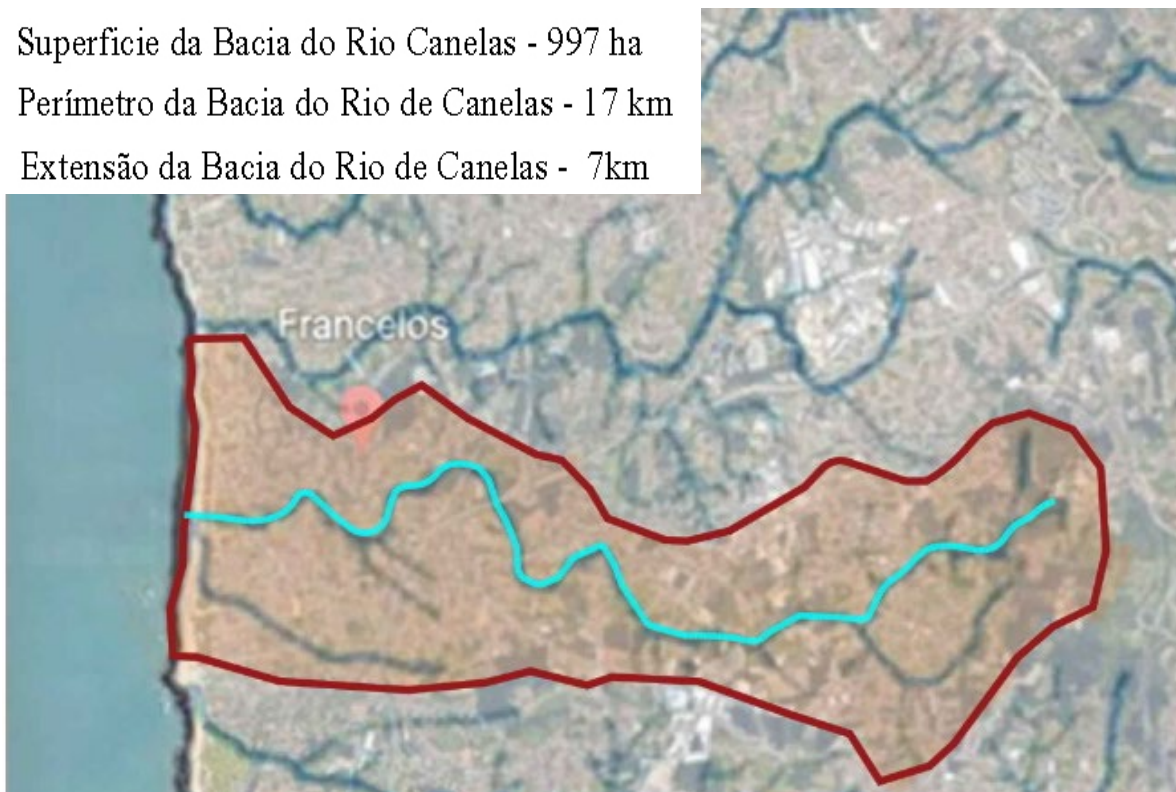


Destas cartas, da RAN e da REN, colhe-se mais um argumento e grau de liberdade, para que o terreno seja reclassificado como **solo urbano**. Acresce que a Câmara Municipal não é uma instituição vocacionada nem tanpouco criada para ter explorações agrícolas, mas sim para configurar e gerir o sistema urbano o qual tem aqui, neste terreno, um desafio de programação e de desenho urbano. Não se afigura que a CMVNG tenha em vista criar uma exploração agrícola municipal no interior deste **continuum** de solo urbano

As ideias do uso florestal no POOC e do uso agrícola no PDM são, já em si, contraditórias e adveem porventura da intensão de potenciar neste local um desafogo no tecido urbano para dar enquadramento ao vale do Rio Canelas mas se é esse o propósito, sendo correcto, para ser exequível pede as condições necessárias para que o urbanista possa conceber a tecitura urbana com um programa onde o desenho da malha, o paisagismo do parque e a arquitectura do edificado têm de operar em solo urbano, sem equívocos e em sintonia com os estudos de viabilidade económica e financeira.

É factual que se está perante um espaço livre crítico para completar um sistema urbano carente de soluções paisagísticas para integrar o troço do Rio Canelas e de soluções de desenho para resolver uma tessitura urbana inacabada.

- Superfície da Bacia do Rio Canelas - 997 ha
- Perímetro da Bacia do Rio de Canelas - 17 km
- Extensão da Bacia do Rio de Canelas - 7km



A bacia hidrográfica do Rio de Canelas, ocupa uma superfície com 997 hectares, um perímetro de 17.000 m., o comprimento do curso de água principal é de 7586 m a que corresponde um índice de compacidade de 1,5 - de onde se conclui que, em condições de uso silvestre, não apresentaria elevado risco de cheia. Acontece que parte significativa da bacia está urbanizada o que altera o comportamento da escorrência das águas pluviais e reforça a necessidade de regular o leito normal e de demarcar e modelar o leito de cheia especialmente nos troços situados em solo urbano.

O risco de cheia é reduzido também devido às suas dimensões. Superfície pequena, forma longilínea o que aumenta o perímetro relativamente ao de uma circunferência com igual área. Assim às suas características fisiográficas corresponde um índice de compacidade (K) de 1,5 o que segundo os critérios hidrológicos aponta para um tempo de concentração relativamente mais longo, o qual, por sua vez, reduz o risco de cheia. Em todo o caso, o parque

deve ser concebido de modo a poder acolher caudais de cheia e ser atravessado sem qualquer risco para pessoas e bens.

Toda a bacia hidrográfica requer cuidados para não comprometer o corredor de drenagem natural o qual, apresenta problemas de atrofiamento em alguns troços. O rio tanto pode ter desafogo e constituir-se como um elemento valorizador e valorizado em qualquer uso do solo seja silvestre, agrícola ou urbano.

A solução para o Rio, no troço em causa, é bem conseguida com a sua integração num parque linear com 417 m de comprimento e uma largura entre 70 m e 40 m, ocupando uma superfície de aproximadamente 21 000 m<sup>2</sup> (cerca de 30 % do terreno a urbanizar, a ser cedido à **CMVNG** no âmbito da operação de loteamento).

O facto de o traçado da linha ferroviária se implantar a nascente deste terreno – ficando este entre a barreira do corredor ferroviário e a praia, "**abaixo da linha**", na expressão localmente consagrada - determina uma vantagem de localização considerável ao permitir uma relação de proximidade fácil e directa, quer no sistema de vistas, quer na acessibilidade à frente atlântica e às suas excelentes praias. Esta localização tem um potencial valor de mercado elevado que se apresenta ao urbanismo e às arquitecturas como um desafio sob o ponto de vista estético para estar à altura de corresponder ao *genius loci*.

Este terreno é dos raros espaços disponíveis para consolidar e qualificar o sistema urbano onde está inserido, respondendo à necessidade de se criar pontos de referência, polos diferenciadores, centralidades locais que densifiquem o mapa mental e qualifiquem a imagem arquitectónica e paisagística.

Alem do Mar e das praias a escassos 800m metros a Sul está o Santuário do Senhor da Pedra, atracção turística e devocional. Também perto está , o histórico Circuito de Golfe de Miramar, 1km também a Sul. A menos de 2km temos um nó da rede rodoviária arterial metropolitana, bem como a localização da Ponte da Arrábida a escassos 8km. O terreno é um activo valioso que se apresenta como um desafio e uma responsabilidade para os programas e planos territoriais aos quais compete promover o

aproveitamento destes recursos a bem do conforto e da criação de riqueza concertando o interesse público e o privado, constatando-se que o uso agrícola ou florestal não encontra aqui escala ou sustentação económica e que a vocação do corredor de vale é constituir-se como jardim público ribeirinho, colhendo inspiração no padrão dos **“river ways”**. Ponderando o facto de se estar dentro de uma malha urbana constituída mas ainda carente de soluções urbanísticas, há necessidade de se constituir uma **“unidade de execução”** dentro da **“unidade territorial”** de solo urbano na qual se integra todo o terreno em causa incluindo o espaço verde público.

### **Da análise do sítio ressalta que:**

1. O tecido urbano envolvente está inacabado e por rematar, apresentando-se fragmentado e descontínuo, predominando os logradouros de tardoz sem dignidade para dar enquadramento ao parque público..
2. Os preços do mercado fundiário urbano na envolvente apresentam valores de mercado superiores a Eur. 200 /m<sup>2</sup>. A expropriação dos cerca de 66.000 m<sup>2</sup> de terreno apontaria para valores superiores a Eur. 13.200.000 de euros.
3. Por razões de racionalidade financeira, que acresce às razões de índole urbanística já expostas, a estratégia recomendável passa por criar nesta zona uma unidade de execução programada onde o proprietário possa desenvolver a sua valorização e construção, beneficiando da constituição de lotes para edificação e cedendo ao município o jardim/parque linear e as infraestruturas urbanas inerentes à operação.

Impedir este terreno de ter a sua normal resolução urbana é enveredar por uma **“expropriação indirecta”** com tudo o que isso comporta de injusto e impróprio de um Estado de Direito. O terreno ficará abandonado perante uma perversa espera em que, caso o seu proprietário tenha dificuldades financeiras e necessidade de o vender, haverá lugar a compras oportunistas e especulativas por parte de quem tenha meios para poder esperar pela conclusão de um processo cujo rumo está já determinado pela ocupação urbana existente. É uma questão de tempo.

## **Acrescem às razões aduzidas duas outras, não dispiciendas:**

**A.** De acordo com o Relatório de Caracterização Biofísica elaborado pela GAIURB em 2006, *“A Lagoa de Gulpilhares, ou Poça da Ladra, em tempos uma importante lagoa costeira de água doce, apresenta espécies de elevado valor faunístico onde se destacam os anfíbios e as aves. (...) verificou-se (entretanto) que foi efectuado um desvio de um curso de água, afluente da Ribeira de Canelas, que passava na Poça da Ladra. Como se verifica no local, este curso de água deixou de ter expressão no território, admitindo-se que a Poça da Ladra venha a perder, em breve, o seu valor faunístico.”* (doc. citado, p.41). Constata-se hoje, quinze anos decorridos sobre este levantamento, que esta previsão se concretizou e pode ser revertido com uma judiciosa concepção paisagística do parque linear abrindo e regularizando a toalha de água do Rio Canelas criando condições para uma plena recuperação faunística e florística acima referidas. O cenário que aqui apontamos presta-se à reconstituição do ecossistema anteriormente existente na Poça da Ladra, agora recriado no trecho final do Rio de Canelas, com bem escalados represamentos e alargamentos, expondo a toalha freática em aprasíveis planos de água, emoldurados por galerias ripícolas.

**B.** O corredor do vale pede uma tecitura urbana envolvente, constituída por diversas tipologias de malha e de edificação para habitação unifamiliar e colectiva, mas também para hotelaria, restauração e comércio dando resposta a procuras urbanas diversificadas que já não se limitam ao turismo de veraneio nem à vilegiatura que caracterizou a primeira metade do sec XX.

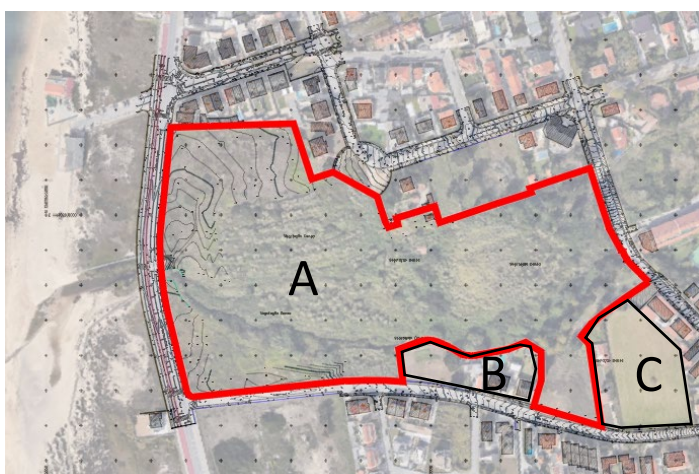
Recomenda-se uma estratégia de planeamento do território que cultive a concertação e a contractualização com proprietários e promotores dando aplicação prática aos instrumentos de gestão que a Lei configura e recomenda, para promover a confiança dos investidores e a qualidade do urbanismo e das arquitecturas.

Faz sentido, em sede de revisão do PDM, criar uma unidade de execução para o conjunto dos 8 prédios cadastrais conexos que perfazem cerca de 6,6 hectares. A título de sugestão apresentamos um estudo de composição urbana com as devidas amarrações à rede viária e com uma distribuição de volumes e orientação de planos de fachada atinentes às vistas

panorâmicas existentes, à exposição solar, aos ventos dominantes e à relação com o futuro parque implantado ao longo do vale.

Com base nestes estudos, ainda que esquemáticos torna-se possível sustentar as decisões de classificação do uso do solo assim como a parametrizar e regulamentar a utilização dos espaços.

## **Criar a unidade de execução de “Francelos-mar”**



Parcela A = 66 000 m<sup>2</sup>

Parcela B = 4130 m<sup>2</sup>

Parcela C = 7000 m<sup>2</sup>

**Nota:** O estudo urbano deve integrar estas três parcelas.

### **Programa:**

Desenvolver uma operação urbanística para fechar a malha urbana e completar o tecido na lógica de criar continuidade resolvida num mosaico de polígonos conexos formando uma tessitura acabada.

1. Regularizar e enquadrar o troço do Rio Canelas num parque urbano público.
2. Desenhar uma malha urbana fechada e amarrada à malha existente, com atenção à praça/rotunda já parcialmente construída.
3. Implantar novos lotes para moradias em contraponto com o limite de tardo dos lotes existentes
4. Demarcar parcelas para edificações singulares de utilizações mistas (habitação, hotelaria, restauração, comércio e serviços).

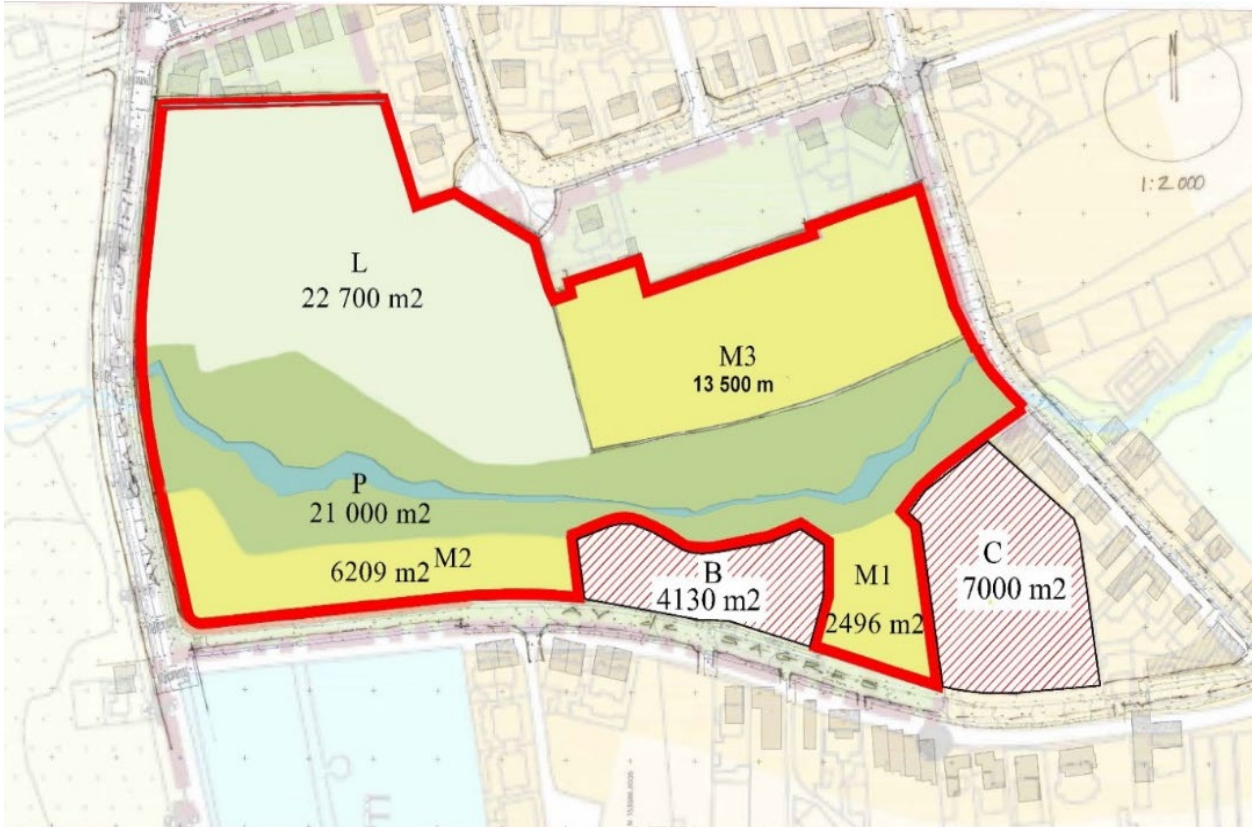
5. Estudar a modelação primária do terreno, com relevo ondulado suave, para tirar partido das vistas trabalhadas paisagisticamente nos seus enquadramentos cénicos.
6. Não sobrecarregar a Avenida Gago Coutinho com acessos laterais.
7. Configurar a distribuição de volumes do edificado para conseguir valorizar as relações entre os espaços interiores e exteriores e criar harmonias de proximidade na imagem do conjunto.
8. Estudar e caracterizar o perfil das procuras a quem se dirigem os produtos finais e contabilizar os custos e demais valores envolvidos nos encargos de urbanização e de construção, comparados com as receitas esperadas. Este exercício deve ser articulado com a programação e parametrização urbanística em sede de PDM de modo a garantir que se está na banda de viabilidade do empreendimento.

**Estima-se que o terreno afetado à unidade de execução tenha cerca de 6,6 hectares, com a seguinte distribuição programática:**

1. Parque urbano público 2,1 ha
2. Implantação de edifícios e de vias públicas cerca de 1,9 ha
3. Logradouros e Jardins particulares 2,6 ha

**Estes números são aproximações feitas com base no zonamento que aqui se configura como contributo para a planta de ordenamento em sede de revisão do PDM.**





L = Construção em altura, moderada com vista privilegiada para o mar, utilização mista  
M = Edifícios de 2 pisos mansarda de utilização mista  
P = Parque urbano público





*Lidónio Tardes*

Lisboa, 16 de novembro de 2021

## Anexo ao Parecer

### Valores de mercado apresentados pela oferta e que servem de referência.

A localização do terreno analisado é um fator de relevante valorização.

	<p>Este terreno com frente para a Rua do Prado, segundo o PDM de Vila Nova de Gaia insere-se nas Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia de Moradias Está a venda por 440 000 € e tem uma área de 2000 m2, e vende-se a 220 €/m2.</p>
	<p>Terreno com 11 533 m2 em solo urbanizável por 2.200.000 € localizado na Avenida dos Sanatório, vende-se a 190 €/m2.</p> <p>No PDM, está classificado como áreas urbanizadas consolidadas de moradias.</p>
	<p>Dois lotes em Miramar, com 437 m2 cada, junto à praia de Francemar. Um deles vende-se a 125 000 e o outro vende-se a 145 000€ Segundo o PDM estão classificadas como áreas de expansão urbana de uso geral, tipologia mista I.</p> <p>Da um total de 286€/m2 e o outro lote 331€/m2.</p>
	<p>Terreno em Francelos, com o valor de 525 000 €, com 4500m2 vende-se por 116 €/m2. Segundo o PDM, está classificado como áreas urbanizadas de uso geral – áreas urbanizadas em transformação de tipologia mista. É composto por um PIP para a construção de 10 moradias Unifamiliares (em banda) de Cave, R/c e Andar.</p>



Terreno para Venda em Francelos a 625 000 euros, com uma área de 3000m<sup>2</sup>, vende-se por 208m<sup>2</sup>. Está localizado em áreas de Expansão Urbana. A área permitida de construção é de 40%, distribuindo-se por R/C mais dois pisos. É também permitido a construção de cave e sótão.



Lote para venda em Gulpilhares - Vila Nova de Gaia, a 350 000 mil euros, com uma área de 904 m<sup>2</sup>, localizado a 50 metros da praia, vende-se a 350 €/m<sup>2</sup>, na Rua das Mouradas. Segundo o PDM, insere-se numa área urbanizada de uso geral - em áreas urbanizadas consolidadas de moradias.



Terreno junto à Praceta Toural, junto a à linha férrea, com 4 407 m<sup>2</sup> - 1 200 000 €, 27,2 €/m<sup>2</sup>. Está classificada no PDM como área urbanizada de uso geral - em áreas urbanizadas consolidadas de moradias. Localiza-se em solo urbano e com possibilidade de construção de moradias.



Lote ao pé da Avenida de Francelos, para lotear, com uma área de 766 m<sup>2</sup>, com quatro frentes a 149 000€, vende-se a 194 €/m<sup>2</sup>.  
Este lote situa-se a este da linha de férrea.



Terreno em Gulpilhares, com uma área de 4800 m<sup>2</sup>, com um valor de 550 000 € vende-se a 115 €/m<sup>2</sup>.  
Este lote situa-se a este da linha férrea.



Este Terreno urbano localizado na freguesia de Gulpilhares, possui uma área de 6.310 m<sup>2</sup> está à venda por 300 000€, o valor por m<sup>2</sup> é de 47,5 euros. Localiza-se em solo urbano, sendo possível a construção de várias moradias até 3 pisos.



Este terreno urbano, entre as praias de Miramar e de Francelos está à venda por 1 350 000 euros, com uma área com cerca de 7605 m<sup>2</sup> e vende-se a 177€/m<sup>2</sup>. Segundo o PDM está classificado como Áreas Urbanizadas de Uso Geral – Áreas urbanizadas em transformação de moradias. Este Terreno é normalmente desvalorizado por estar encostado à linha do caminho de ferro.