

Exmo. Senhor Presidente da

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia



SOLUSEL, LDA, Sociedade por Quotas, com o numero único de matrícula na Conservatória de registo Comercial e pessoa coletiva 500 272 476, com sede na Avenida Conselheiro Fernando Sousa, nº 19, 13º Dto, 1070-072 Lisboa, na qualidade de proprietária dos terrenos da “Pedreira da Quinta do Moinho 2” ou ‘Pedreira da Madalena’ (adiante Pedreira da Madalena), sita no lugar do Meiral e do Paço, Freguesia de Canidelo, Concelho de Vila Nova de Gaia, correspondente ao prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o nº 975, da dita freguesia do Canidelo e inscrito na Matriz Predial Rústica sob o nº 2590, da mesma freguesia, vem por este meio e ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 81º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), aprovado pelo DL 80/2025, de 14 de Maio, na sua redacção actual, que estabelece que “os interessados na elaboração, na revisão ou na alteração de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, podem propor à Câmara Municipal a celebração de um contrato para planeamento”, propor à Exma. Câmara Municipal a celebração de um Contrato para Planeamento, destinado à elaboração, pela Eiffage, do **Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena**, conforme minuta de contrato que se junta e com a fundamentação constante da proposta de termos de referência em anexo.

Lisboa, 23 de abril 2025

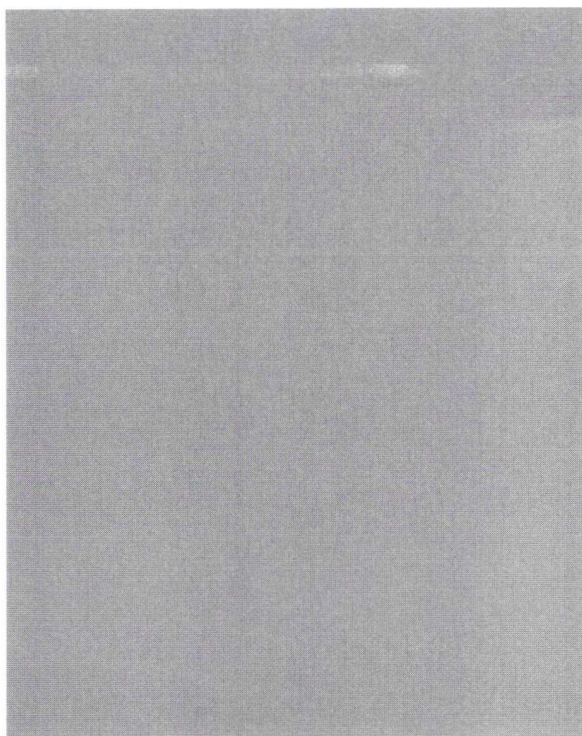


SOLUSEL, LDA.

Em anexo:

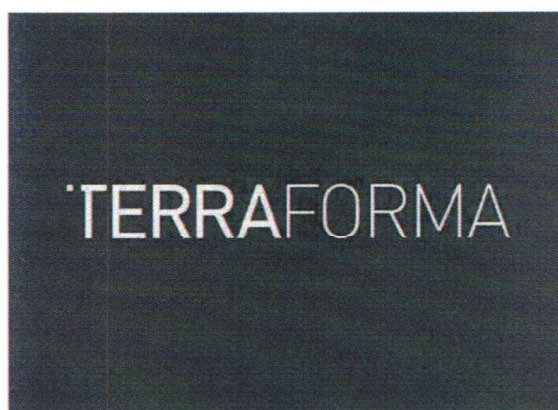
- Minuta do Contrato para Planeamento;

Termos de Referência para o Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena.



**TERMOS DE REFERÊNCIA
DO PLANO DE PORMENOR
DA PEDREIRA DA
MADALENA**

ABRIL 2025



Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.

Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa

Tel. (+351) 217 615 220

Email: geral@terraforma.pt

www.terraforma.pt



ÍNDICE

1. Enquadramento Legal do Plano.....	1
2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção	3
3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	4
3.1. ENQUADRAMENTO DO PDM DE VILA NOVA DE GAIA	5
4. Oportunidade da Elaboração do Plano e Objetivos	11
6. Servidões e Restrições de Utilidade Pública	14
7. Conteúdo Material e Documental	15
8. Faseamento e Prazos	15
9. Equipa Técnica	16
10. Anexo – Listagem de Plantas	17

Índice Figuras

Figura 1 - Planta 01: Localização e Enquadramento Territorial	1
Figura 2 - Planta 02: Situação Existente	2
Figura 3 - Planta 03.2: Planta de Ordenamento - II - Mobilidade e Transportes	4
Figura 4 - Planta 03.1: Extrato da Planta de Ordenamento - I - Qualificação do solo	7
Figura 5 - Planta 03.5: Extrato da Planta de Ordenamento - IV - Execução do Plano	8
Figura 6 - Planta 04.1: Extrato da Planta de Condicionantes	11
Figura 7 - Planta 04.3: Extrato da Planta de Condicionantes - Anexo C - Perigosidade de Incêndio Rural.....	14

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento, nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação em vigor, consubstancia os termos de referência da elaboração do Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena, em Vila Nova de Gaia.

A área de intervenção do PP abrange cerca de 39,26 hectares e situa-se no concelho de Vila Nova de Gaia, a sudeste da freguesia do Canidelo, na fronteira com a freguesia de Madalena, no lugar do Fojo. Localiza-se estrategicamente junto ao nó rodoviário que conecta a A1 à A44, e entre as estações ferroviárias de Madalena e Coimbrões da Linha do Norte, conforme ilustrado na figura seguinte. Esta área é contígua à Quinta do Fojo.

Figura 1 - Planta 01: Localização e Enquadramento Territorial

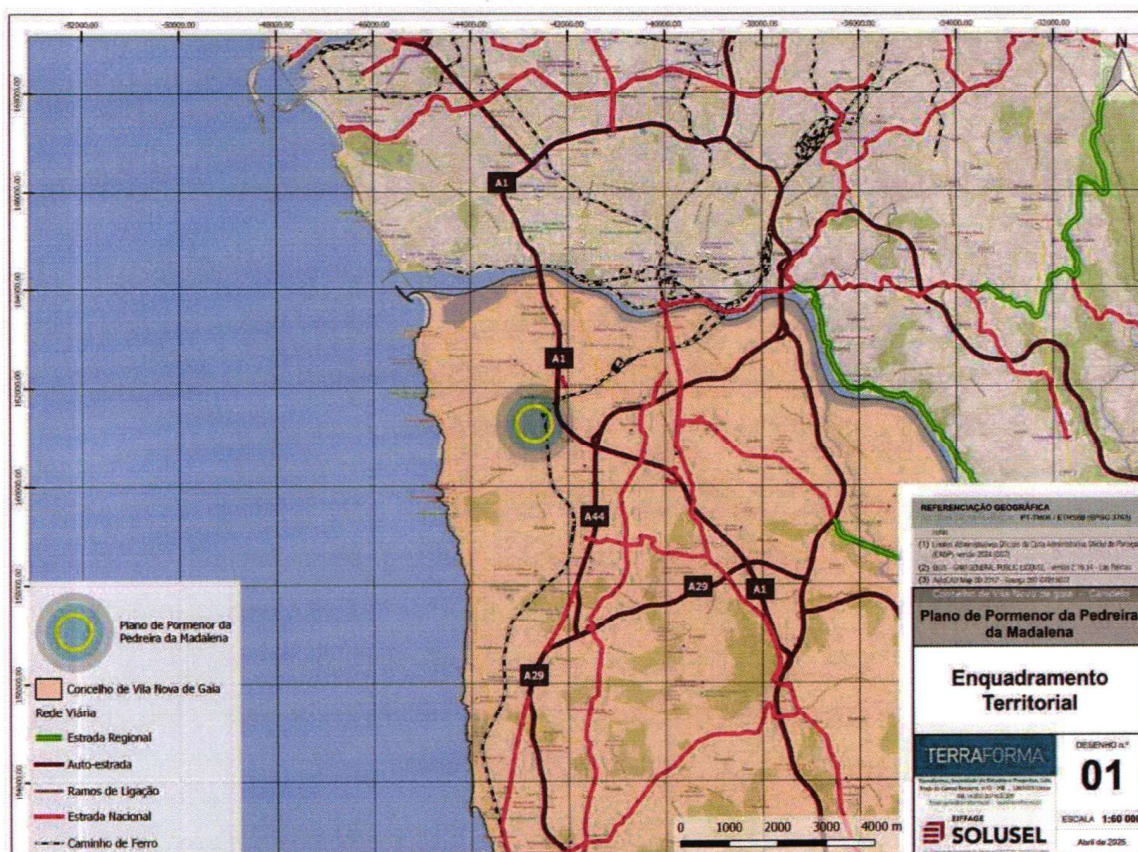
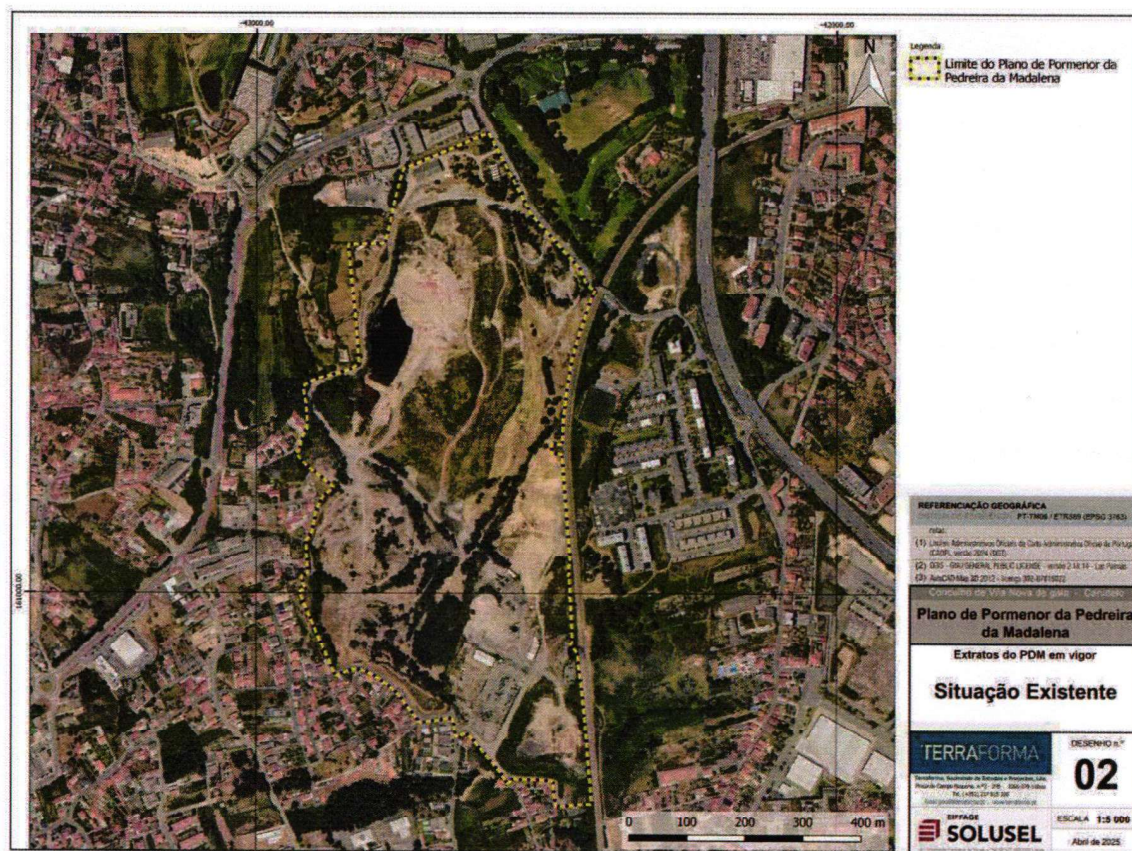


Figura 2 - Planta 02: Situação Existente



O artigo 76º do RJGT estabelece que “a elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal”. De acordo com o nº 2 do referido artigo 76º, essa deliberação deve “assentar na estratégia de desenvolvimento local, a qual define as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município”.

Ainda assim, o nº 1 do artigo 81º estabelece que “os interessados na elaboração, na revisão ou na alteração de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, podem propor à câmara municipal a celebração de um contrato para planeamento”, salvaguardando o nº 2 do artigo 80º que “os contratos para planeamento não prejudicam o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais”.

Por seu turno, o nº 2 do mesmo artigo 81º determina que “a celebração do contrato para planeamento depende de deliberação da câmara municipal devidamente fundamentada, que explicita:

a) As razões que justificam, do ponto de vista do interesse local, a sua celebração;



b) A oportunidade da deliberação, tendo em conta os termos de referência do futuro plano, designadamente, a sua articulação e a sua coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do Plano Diretor municipal ou do programa ou do plano intermunicipal;

c) A eventual necessidade de alteração aos planos intermunicipais e municipais em vigor.”

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A referida área de 39,26 hectares abrange o prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de Vila Nova de Gaia pelo número 975, freguesia de Canidelo, inscrito na matriz rústica pelo artigo matricial n.º 2590.

Como referido, a área de intervenção localiza-se no concelho de Vila Nova de Gaia. Esta área está definida como Área de Expansão Urbana de Uso Geral, incluindo áreas definidas como Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mistas dos Tipos I e II, no Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia (PDMVNG).

Conforme se verifica na seguinte figura, a propriedade é delimitada a este pela linha férrea (Linha do Norte) e a nordeste pela Rua Entre Muros, um eixo concelhio estruturante. Embora o PDMVNG preveja uma passagem desnivelada nas proximidades, esta ainda não foi construída. Consequentemente, o acesso rodoviário à propriedade está atualmente restrito aos limites sul, norte e oeste, uma vez que toda a fronteira este é circundada pela linha férrea. A sul a área de intervenção é próxima a um eixo concelhio complementar previsto e a oeste da Avenida Poeta Eugénio de Andrade, um eixo concelhio estruturante existente.

Dentro da área de intervenção localiza-se a antiga pedreira da Quinta do Moinho n.º 2, mais conhecida como a Pedreira da Madalena, assim como outra antiga pedreira e terrenos municipais, onde funciona atualmente o estaleiro da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.



3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A elaboração do Plano assegura o direito à participação, nos termos do art. 6.º e seguintes do RJIGT, e em respeito pela legislação conexas, em especial no âmbito da avaliação ambiental.

(Aviso n.º 4183/2020). O PDM de Vila Nova de Gaia sofreu ainda múltiplas alterações por adaptação: a 1ª



através do Aviso n.º 14064/2020 (16 de setembro de 2020), a 2ª pela Declaração n.º 90/2021 (30 de julho de 2021), a 3ª pela Declaração n.º 165/2021 (16 de dezembro de 2021), seguida por uma alteração para compatibilização com o Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho pelo Aviso n.º 15421/2023 (16 de agosto de 2023), e finalmente a 4ª alteração por adaptação através da Declaração n.º 60/2024/2 (21 de agosto de 2024).

3.1. ENQUADRAMENTO DO PDM DE VILA NOVA DE GAIA

Conforme já referido, o PDMVNG entrou em vigor em 13 de agosto de 2009, tendo sido publicado pelo Aviso n.º 14327/2009 de 12 de agosto, tendo as alterações listadas acima.

O Plano define a concretização das seguintes linhas estratégicas:

- Afirmção do concelho de Gaia como território qualificado e de primeira importância no contexto metropolitano;
- Revitalização do centro histórico em torno das vertentes lúdica, turística e habitacional;
- Reforço e captação de novas atividades empresariais e logísticas no concelho;
- **Compactação da plataforma cidade;**
- Consagração e estruturação do modelo de baixa densidade na faixa litoral;
- Organização de uma segunda centralidade urbana em torno do centro geográfico do concelho;
- Implementação de um modelo territorial que integre a atividade turística nas áreas de solo rural;
- **Reforço de uma componente residencial de alta qualidade;**
- **Qualificação do uso na Estrutura Ecológica em solo urbano;**
- **Qualificação ambiental e paisagística do território.**

Encontram-se destacados a negrito os objetivos mais relevantes para o PP da Pedreira da Madalena.

Como ilustrado na figura seguinte, o PDMVNG classifica toda a área do PP da Pedreira da Madalena como Solo Urbano, na categoria de Área de Expansão Urbana de Uso Geral, incluindo áreas definidas em subcategoria como Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mistas dos Tipos I e II.

As áreas categorizadas como “Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista” destinam-se à expansão das áreas urbanas de maior carga urbanística. Define ainda o PDM que nestas áreas deve ser promovida a

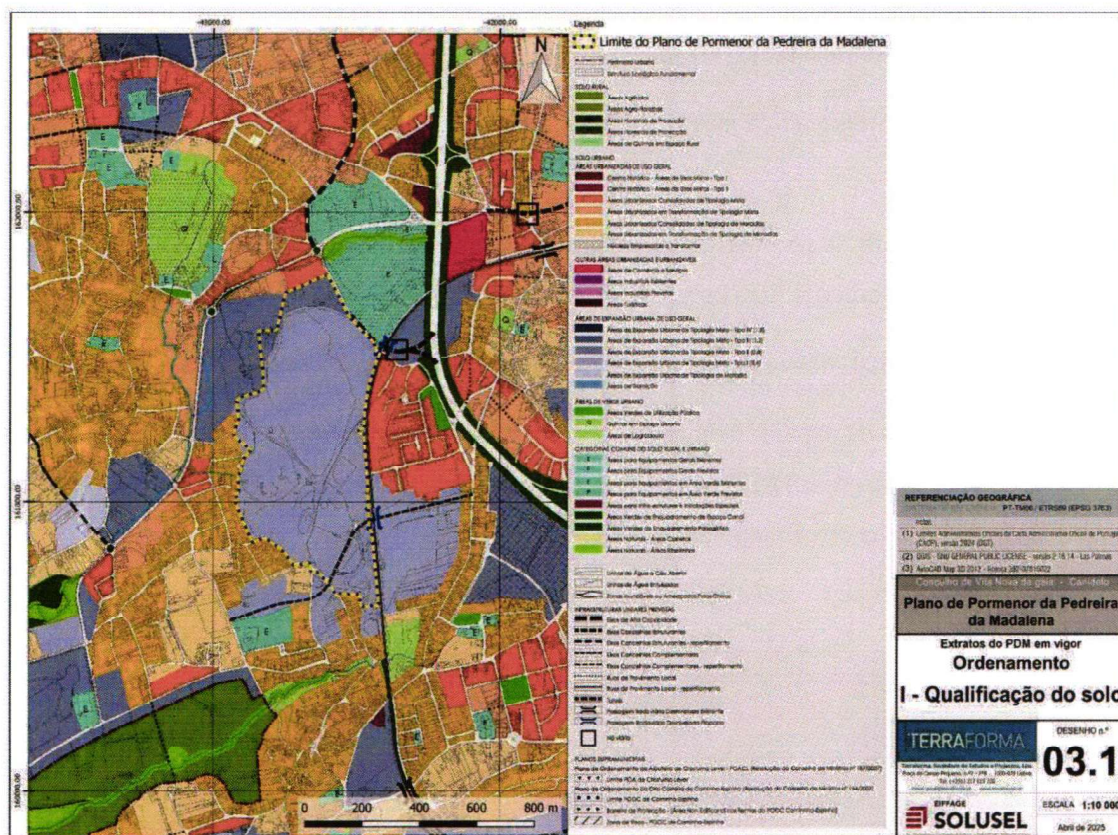
multifuncionalidade e que os usos dominantes são os de habitação, comércio e serviços. Os usos complementares são os equipamentos.

A edificabilidade nas Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista está sujeita a limites máximos claramente definidos, sendo calculada através da multiplicação da área total do terreno pelo índice de construção bruto¹, resultando na área bruta de construção² permitida. Esta regulamentação estabelece duas tipologias distintas aplicadas na área de intervenção: nas áreas de Tipo I aplica-se um índice de construção bruto mais limitado de 0,4 m²/m², enquanto nas áreas de Tipo II é permitido um índice mais elevado de 0,8 m²/m², refletindo diferentes intensidades de ocupação do solo conforme a classificação da zona em questão.

¹ Razão entre a área bruta de construção, com exclusão da afeta a equipamentos a localizar em áreas de cedência efetiva ao domínio municipal, e a área total do terreno a que se reporta a operação urbanística (art.º 5.º do Regulamento).

² Valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os 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 (art.º 5.º do Regulamento).

Figura 4 - Planta 03.1: Extrato da Planta de Ordenamento - I - Qualificação do solo



Segundo a Carta de Salvaguardas, a área de intervenção do PP abrange a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Gaia, cuja delimitação mais recente foi aprovada em sessão da Assembleia Municipal a 16 de março de 2023, tendo sido posteriormente publicada no Diário da República através do Aviso nº 7412/2023, de 11 de abril.

A estratégia de desenvolvimento para a ARU Cidade de Gaia assenta em objetivos que visam transformar e qualificar o território urbano, nomeadamente:

- Regenerar o núcleo central da cidade consolidada, devolvendo-lhe dinamismo e centralidade;
- Valorizar os espaços e lugares com significado histórico e identitário;
- Desenvolver o potencial turístico em articulação com a oferta cultural e infraestrutural existente;
- Minimizar o impacto negativo das grandes infraestruturas viárias no tecido urbano;
- Requalificar os limites urbanos, melhorando a perceção visual e funcional da cidade;
- Implementar uma rede coerente de espaços verdes urbanos;

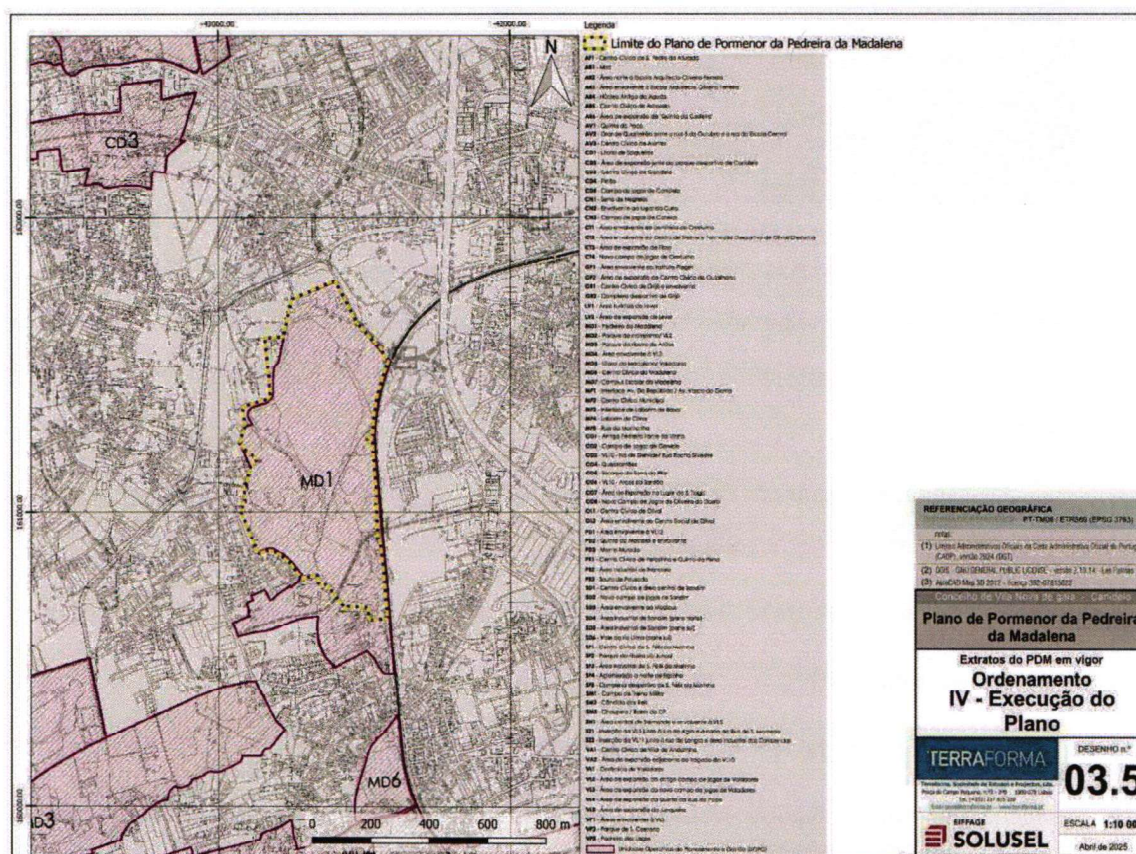
TERMOS DE REFERÊNCIA DO PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DA MADALENA – VILA NOVA DE GAIA

- Densificar e consolidar a malha urbana através da intensificação dos usos e da requalificação do tecido existente;
- Fortalecer a competitividade e atratividade do centro urbano.

A área de intervenção integra ainda parte da UOPG MD1 – Pedreira da Madalena, cujos objetivos são os seguintes:

- Articular o projeto de recuperação paisagística/urbanística inerente ao encerramento da pedreira com a ocupação prevista para os terrenos municipais;
- Promover um programa de manifesto interesse e uso público para a reconversão da pedreira;
- Estruturar a área de expansão de forma articulada com o tecido urbano e a malha viária existentes, assim como com a via de ligação proposta entre a Avenida Gomes Júnior e a Rua da Pena, Av. Eugénio de Andrade e linha de caminho de ferro.

Figura 5 - Planta 03.5: Extrato da Planta de Ordenamento - IV - Execução do Plano





A área de intervenção não engloba a totalidade da UOPG MD1. Especificamente, foi excluída a zona situada a sul da Rua dos Funcheiros. Esta delimitação teve em consideração dois fatores principais: por um lado, a área a norte já apresentar um tecido urbano mais consolidado, e por outro, a zona sul ter prevista um Eixo Concelhio Complementar. Considerando estas circunstâncias, entende-se que a não inclusão destas áreas específicas não compromete os objetivos estabelecidos para a UOPG. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes da Carta de Qualificação do Solo. Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano(s) de Pormenor ou Unidade(s) de Execução.

Considerando as servidões administrativas aplicáveis às pedreiras, estas representam um importante mecanismo legal para equilibrar o desenvolvimento económico do setor de construção civil e obras públicas com a proteção ambiental e a segurança das populações. Este enquadramento jurídico foi desenvolvido em resposta aos desequilíbrios ecológicos causados pela proliferação de explorações de pedreiras, especialmente aquelas abandonadas e não reabilitadas. Sendo que a pedreira já não está em exploração.

O regime legal que regula estas servidões baseia-se principalmente no Decreto-Lei n.º 90/90 e no Decreto-Lei n.º 270/2001 (posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 340/2007). Neste contexto, consideram-se pedreiras os conjuntos formados por massas minerais objeto de licenciamento, incluindo as instalações necessárias à sua exploração, áreas de extração, zonas de defesa e depósitos de materiais.

Um aspeto fundamental destas servidões é a reciprocidade: não só restringem a atividade extrativa próxima a elementos sensíveis, mas também limitam novas edificações nas proximidades de pedreiras já existentes, exigindo autorizações especiais em determinados casos.

Contudo, no caso concreto a exploração da pedreira já foi encerrada, estando em curso a requalificação da respetiva área, pelo que já não se aplicam as restrições associadas à pedreiras, nomeadamente para efeitos do potencial edificatório dos terrenos abrangidos no PPPM.

Na Planta de Condicionantes observa-se que parte da área de intervenção (cerca de 29 hectares) está dentro do limite da pedreira e contígua à linha férrea.

Já as servidões administrativas e restrições de utilidade pública relacionadas com a rede ferroviária constituem um importante mecanismo legal para garantir a segurança do transporte ferroviário e a proteção da infraestrutura. Estas limitações ao direito de propriedade foram estabelecidas para criar condições adequadas à operação segura e eficiente do sistema ferroviário.

O domínio público ferroviário é composto por diversos elementos, incluindo linhas férreas e ramais, edifícios de estações e apeadeiros, dependências operacionais, oficinas, imóveis destinados ao serviço e alojamento

de pessoal, bem como armazéns e reservatórios. A regulamentação destas servidões encontra-se definida no Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro. Importa considerar, ainda, especificamente, as restrições resultantes do disposto no Decreto Regulamentar n.º 36/83, de 4 de maio, o qual aprovou as áreas *non edificandi* associadas à Linha do Norte.

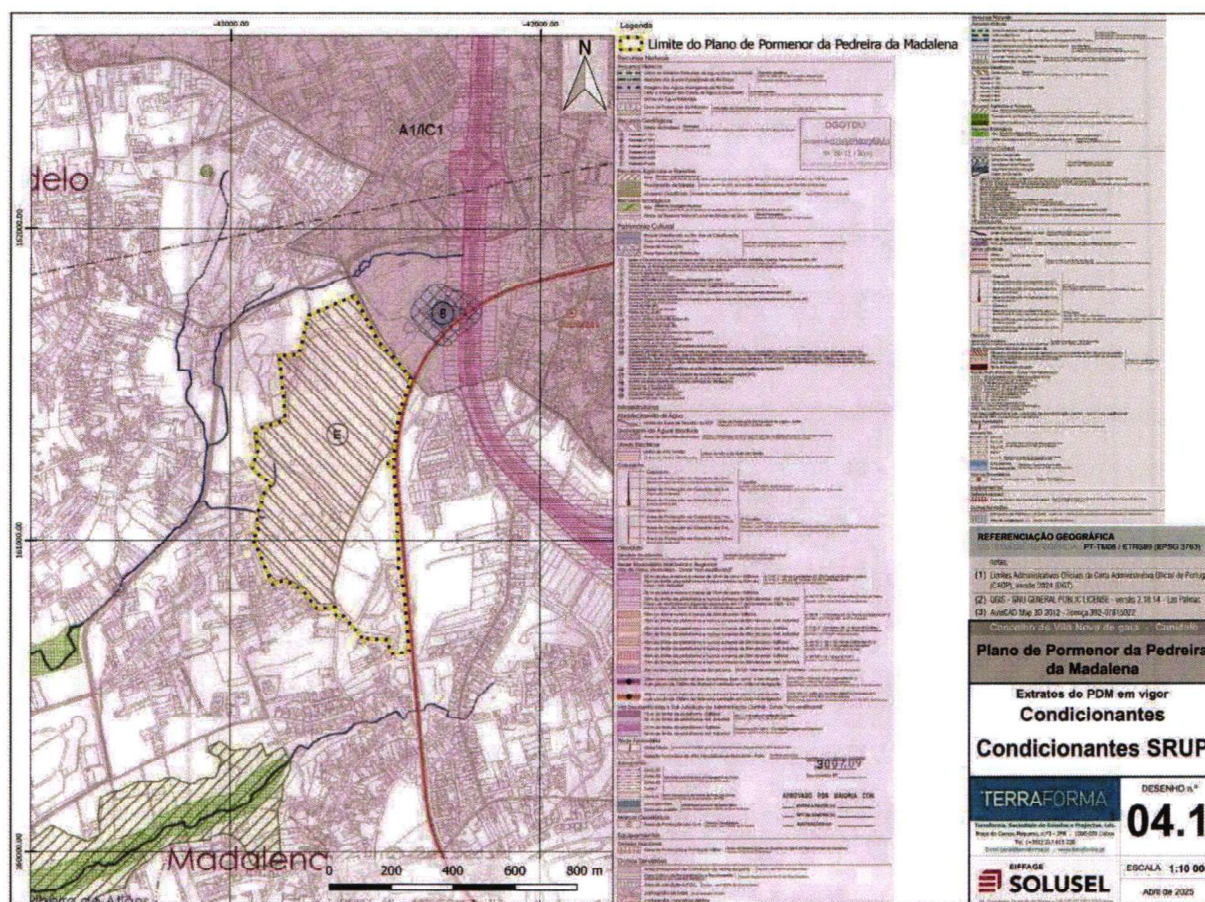
Uma característica fundamental destas servidões é a definição de faixas de proteção ao longo das linhas férreas. Estas áreas impõem restrições aos proprietários de terrenos adjacentes ou próximos da ferrovia, que ficam proibidos de realizar determinadas atividades ou construções que possam comprometer a segurança da circulação ferroviária.

Entre as principais restrições destacam-se a proibição de construções, edificações ou plantações a menos de 10 metros da linha férrea. Este limite pode ser ampliado para construções com altura superior a 10 metros, devendo a distância ser igual à soma da altura com o limite base. De modo semelhante, as escavações são proibidas a menos de 5 metros da via, com distâncias maiores exigidas quando a profundidade excede este valor ou quando a linha está assente em aterro.

Particularmente relevante é a proibição de atividades industriais a menos de 40 metros das linhas, bem como a utilização de elementos luminosos ou refletores que possam interferir com a sinalização ferroviária ou causar confusão aos maquinistas. Também são proibidas atividades que produzam fumo, gases tóxicos ou comportem risco de incêndio ou explosão nas proximidades da ferrovia.

Os proprietários de terrenos adjacentes podem ainda ser obrigados, mediante notificação e indemnização, a permitir a ocupação temporária ou o atravessamento dos seus terrenos para estudos, obras ou trabalhos de construção, renovação ou conservação da infraestrutura ferroviária.

Figura 6 - Planta 04.1: Extrato da Planta de Condicionantes



4. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E OBJETIVOS

Neste cenário, a elaboração de um Plano de Pormenor, ao abrigo do RJGT, afigura-se como a solução mais expedita e acertada para continuar com o planeamento e execução do processo de urbanização e edificação previsto. Estavam a ser desenvolvidos os trabalhos de delimitação de uma Unidade de Execução para a área agora proposta para o PP, no entanto, a entrada em vigor da suspensão (automática) das normas urbanísticas relativas às áreas urbanizáveis ou de urbanização programada, decorrente da nova redação conferida ao artigo 199º do RJGT pelo DL n.º 117/2024, de 30/12, veio inibir o Município de Vila Nova de Gaia de praticar quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, o que impede, assim, a aprovação da Unidade de Execução. Desse modo, a ocupação da área, em articulação com o previsto no PDM, só é possível através da elaboração do presente PP.

Os objetivos centrais do presente PP compreendem:

- Integrar o projeto de requalificação paisagística e urbanística resultante do encerramento da pedreira com a ocupação urbana projetada para os terrenos abrangidos pelo plano;
- Desenvolver um programa de manifesto interesse público, consubstanciado na criação de um parque urbano, através da reconversão do espaço da antiga pedreira;
- Desenvolver uma proposta de ordenamento que articule coerentemente a área de expansão com o tecido urbano e a malha viária existentes, contemplando igualmente a via de conexão proposta entre a Avenida Gomes Júnior, a Rua da Pena, a Avenida Eugénio de Andrade e a linha férrea.

A elaboração do PP da Pedreira da Madalena revela-se numa oportunidade de transformação territorial, considerando múltiplas dimensões de valorização urbana e ambiental. Através de uma intervenção estratégica é possível converter uma área anteriormente ocupada por uma pedreira num espaço de qualidade, capaz de responder às necessidades contemporâneas de ordenamento e vivência urbana.

Do ponto de vista ambiental, a proposta apresenta-se como uma operação de regeneração paisagística. A criação de um parque urbano não representa apenas a introdução de uma área verde, mas configura uma oportunidade de recuperação ecológica, potenciando a biodiversidade e oferecendo novos espaços de lazer e fruição pública.

Em termos urbanísticos, o plano possibilita a estruturação de uma nova área de expansão, articulada de forma harmoniosa com o tecido urbano existente. Esta abordagem permite colmatar descontinuidades territoriais, melhorar as acessibilidades e criar novas centralidades que qualificam o espaço urbano envolvente.

A intervenção apresenta igualmente significativas valências socioeconómicas. A valorização do território pode potenciar dinâmicas de desenvolvimento local, atraindo novos investimentos, qualificando o espaço público e criando condições para uma maior atratividade residencial e económica.

A melhoria da conectividade constitui outro aspeto relevante. A proposta permite estabelecer novas ligações viárias, criar percursos pedonais e cicláveis e integrar de forma mais eficiente as infraestruturas de mobilidade existentes, contribuindo para uma melhor estruturação do território.

Mais do que um simples exercício de planeamento, este PP configura-se como uma oportunidade de regeneração urbana, capaz de transformar um território expectante numa área qualificada, funcional e sustentável, devolvendo valor ao espaço urbano e à comunidade.

5. Avaliação Ambiental

A Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) de planos e programas constitui um processo integrado, contínuo e sistemático no procedimento de tomada de decisão, destinando-se a incorporar uma série de valores ambientais nessa mesma decisão, de acordo com a articulação entre regimes jurídicos da AAE de planos e

programas (Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que transpõe o estabelecido pela Diretiva 2001/42/CE, de 25 de junho).

Esta abordagem pressupõe que a AAE seja interativa à conceção da Proposta de Plano de Pormenor, utilizando, sempre que possível, os elementos de trabalho do plano, tendo em conta as estratégias preconizadas, bem como posteriormente os resultados obtidos no âmbito dos processos de consulta de entidades e do público que conferem a função de validação da qualidade do plano.

Na sequência dos objetivos preconizados, a AAE permite concretizar dois tipos de influência no processo de elaboração e implementação da Proposta de Plano de Pormenor:

- Influência na forma final do Plano, de modo a que este possa privilegiar opções que potenciem efeitos ambientais positivos de natureza estratégica, em alternativa a outras que se identifiquem como causadores de efeitos ambientais negativos;
- Influência na implementação e na monitorização estratégica da Proposta de Plano de Pormenor, através da apresentação de recomendações que assegurem uma adequada integração de objetivos de natureza ambiental.

Em síntese, espera-se que os resultados da AAE, incluindo os contributos do respetivo processo de consulta pública, permitam influenciar positivamente a implementação da Proposta, garantindo uma maior sustentabilidade do modelo territorial proposto.

O PP será alvo de Avaliação Ambiental Estratégica ao abrigo da legislação em vigor, nomeadamente da conjugação do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho e suas alterações.



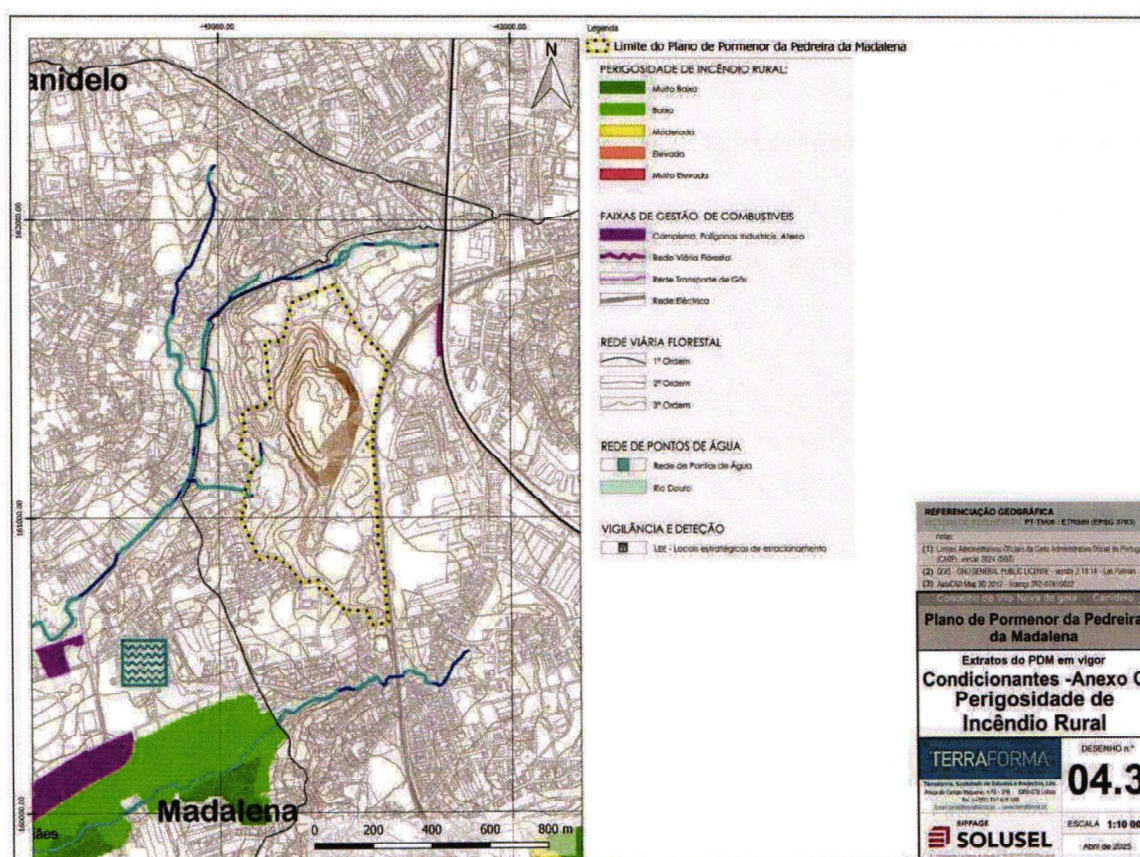
6. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O PP da Pedreira da Madalena deverá atender a todas as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis na área de intervenção. Conforme referido e explicitado anteriormente, o PP da Pedreira da Madalena deve respeitar as condicionantes legais relacionadas com o limite da pedreira e com o facto de ser adjacente a uma linha férrea.

No caso das pedreiras, o regime legal visa equilibrar o desenvolvimento económico com a proteção ambiental, estabelecendo zonas de defesa e restrições conforme o impacto da exploração. Quanto às servidões ferroviárias, o foco está na segurança do transporte, com limitações específicas para construções e atividades próximas às linhas férreas, como proibições de edificações a menos de 10 metros, restrições industriais a 40 metros e condicionantes para atividades que possam interferir na sinalização ou operação ferroviária.

Na Planta de Condicionantes - Anexo C - Perigosidade de Incêndio Rural, a área de intervenção do PP não apresenta qualquer indicação de risco de perigosidade de incêndio rural.

Figura 7 - Planta 04.3: Extrato da Planta de Condicionantes - Anexo C - Perigosidade de Incêndio Rural



7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

A proposta de elaboração do PP da Pedreira da Madalena, no seu conteúdo material e documental, cumprirá o disposto nos artigos 102.º, 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), e incluirá outros elementos necessários a uma melhor gestão e implementação do Plano.

O PP da Pedreira da Madalena incluirá também os elementos que se venham a considerar necessários de forma a ser explícito, acessível e legível a qualquer cidadão, num princípio de equidade e justiça.

Realça-se que o PP da Pedreira da Madalena terá efeitos registais, assegurando a informação com o detalhe e requisitos necessários, em cumprimento pela legislação em vigor, contendo os elementos previstos nas alíneas a) a d), g) a i) do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT.

8. FASEAMENTO E PRAZOS

O prazo para a elaboração do PP da Pedreira da Madalena é de 12 meses, seguindo a sua elaboração os preceitos previstos no RJIGT.

Os trabalhos de elaboração do PP da Pedreira de Madalena incluem as seguintes fases:

- **Fase 1 – Arranque PP** – Que inclui a elaboração dos Termos de Referência do PP e arranque formal da elaboração do PP;
- **Fase 2 – Caraterização e Diagnóstico e Proposta Preliminar** – Elaboração da Caraterização e Diagnóstico do PP, bem como da primeira proposta preliminar do mesmo, nomeadamente a planta de implantação e planta de condicionantes;
- **Fase 3 – Primeira Proposta Completa** – Serão elaborados todos os elementos necessários, nos termos da lei, para construir a proposta completa do PP. Proposta esta que será alvo de consulta as entidades competentes;
- **Fase 4 – Proposta para Discussão Pública** – Após o processo de consulta às entidades, incluindo a concertação e acertos da proposta, será elaborada uma proposta completa revista. Esta será aprovada pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia (CMVNG) para realização do período de discussão pública previsto na lei;



- **Fase 5 – Proposta para aprovação** – Após a discussão pública, serão ponderados os diversos contributos e elaborada a proposta final do PP que será aprovada pela CMVNG e posteriormente pela AMVNG. Sendo depois publicado em Diário da República.

9. EQUIPA TÉCNICA

A elaboração do PP da Pedreira da Madalena será da responsabilidade de equipa técnica multidisciplinar, que deverá assegurar os especialistas necessários para a elaboração do Plano, cumprindo o disposto no Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de novembro.

A coordenação técnica da elaboração deste Plano de Pormenor será também assegurada pelo gabinete de consultoria especializado em Planeamento Urbanístico e Ordenamento do Território, a designar, em articulação com a equipa técnica da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.

A coordenação política de todo o processo de elaboração deste plano, será dos órgãos competentes da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.

10. ANEXO – LISTAGEM DE PLANTAS

PEÇA GRÁFICA		ESCALA
Enquadramento Territorial		
01	Localização e Enquadramento Regional	1/60.000
02	Situação Existente	1/5.000
Extratos do PDM em vigor		
03.1	Planta de Ordenamento - I - Qualificação do solo	1/10.000
03.2	Planta de Ordenamento - II - Mobilidade e Transportes	1/10.000
03.3	Planta de Ordenamento - III - Salvaguardas	1/10.000
03.4	Planta de Ordenamento - III- A - Salvaguardas-Atualização PDM decorrente da Aprovação PGRI-RH3	1/10.000
03.5	Planta de Ordenamento - IV - Execução do Plano	1/10.000
04.1	Planta de Condicionantes	1/10.000
04.2	Planta de Condicionantes - Anexo A - Zonamento da Sensibilidade ao Ruído	1/10.000
04.3	Planta de Condicionantes - Anexo C - Perigosidade de Incêndio Rural	1/10.000