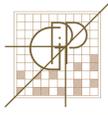






## Índice

I.	introdução.....	2
II.	Análise do comércio existente.....	3
1.	Superfícies comerciais .....	3
2.	Estabelecimentos comerciais (Comércio Tradicional) existentes na área do plano e envolvente imediata .....	4
	Rua de D. Afonso Henriques.....	4
	Núcleo localizado a Nordeste da área do Plano .....	5
III.	Considerações e Alterações Propostas.....	6



## **I. INTRODUÇÃO**

O presente relatório tem como objectivo estudar o impacte que a abertura da superfície comercial integrada na Proposta de Plano do Plano de Pormenor da Quinta da Pícuca e Áreas Envolventes terá no comércio local.

A proposta para a instalação de uma superfície comercial surge na sequência da melhoria das condições de acessibilidade proporcionada quer pela execução do plano quer pela execução de intervenções previstas para a envolvente que irão transformar significativamente os fluxos de tráfego que se verificam actualmente e contribuir para a solução de alguns pontos de conflito.

Neste sentido, são de referir as seguintes intervenções:

- A execução de parte das vias do Plano (identificadas na Planta de Trabalho deste como troços R-T-V e V-U) irá contribuir para desafogar o ponto de congestionamento do Alto da Maia, funcionando como variante ao último troço da EN208 até à R. D. Afonso Henriques;
- A articulação da rede com o território a sul da A4, através da conexão com a passagem superior existente e com a Via estruturante da Granja.

Ou seja, as intervenções previstas no Plano permitem uma reestruturação do tráfego na área e o aumento da acessibilidade e mesmo da sua área de influência, por força da conclusão da ligação a Sul.

É essa localização privilegiada que a implantação da superfície comercial proposta visa aproveitar. Assim, e em acordo com os dados de mercado fornecidos pelo promotor – de cuja iniciativa depende, em última análise, a execução de parte daquelas vias, incluídas numa Unidade de Execução, foi proposta a construção de uma superfície comercial com uma área de construção prevista de cerca de 9800m<sup>2</sup>, distribuída por uma área de distribuição alimentar e por uma outra área afecta a outras lojas de diferente carácter.

Para avaliar o impacto que a abertura desta superfície terá sobre o comércio local, foi efectuado o levantamento das superfícies comerciais similares (predominância ou exclusividade de distribuição alimentar) existentes na área do Plano e sua envolvente, diferenciando-se a sua tipologia, abrangência e área de influência. No entanto, e uma vez que o âmbito desta avaliação é o impacte de



nível local, na definição desta área de influência interessou mais a questão da proximidade física (a área de influência para percursos a pé) do que uma área de influência determinada pelas condições de acessibilidade (para percursos de carro), independentemente de estar em causa a construção de uma superfície de média grande dimensão, cujo público-alvo é o cliente que se desloca de carro.

## **II. ANÁLISE DO COMÉRCIO EXISTENTE**

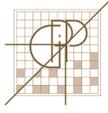
### **1. SUPERFÍCIES COMERCIAIS**

Na área de análise verifica-se que as superfícies comerciais de predominância ou exclusivamente dedicadas à distribuição alimentar se localizam ao longo dos principais eixos viários que atravessam o território: Rua de D. Afonso Henriques (E.N. 105) e E.N. 208, que são também os eixos mais congestionados no que respeita ao tráfego.

Verifica-se uma predominância de superfícies de distribuição alimentar com menos de 2000m<sup>2</sup> de área de construção (Modelo, Lidl, Mini Preço, Pingo Doce, Modelo-Bonjour), destacando-se o Continente do MaiaShopping, quer pela sua área de construção superior, quer pelo facto de estar integrado no Centro Comercial e consequentemente associado a outro tipo de comércio.

Apenas o Pingo Doce e o Modelo-Bonjour possuem junto à entrada / caixa de pagamento uma pequena cafetaria/quiosque de apoio imediato, tendo um dos estabelecimentos Pingo Doce também uma lavandaria sendo que os restantes não possuem qualquer tipo de loja-satélite.

No que respeita à área de influência para percursos a pé, foi definido um raio de 500 metros em torno destas superfícies, considerando-se que é esta a distância máxima que um cliente está disposto a percorrer a pé para se deslocar a um estabelecimento comercial (e para além da qual este deixa de ser comércio de proximidade). Verifica-se que a área de influência da superfície comercial proposta integra maioritariamente um território que não se encontra abrangido por qualquer superfície comercial de distribuição alimentar. A maior área de sobreposição (concorrência directa) verifica-se com a área de influência do supermercado Modelo. Esta superfície comercial é uma das que, de entre as analisadas, oferece



piores condições aos clientes, sendo aparentemente a mais antiga, e estando rodeada de pavilhões industriais.

Assim, o que se verifica é que, em termos de “concorrência entre iguais”, a localização da superfície comercial proposta não oferece impactos significativos, suprimindo uma carência existente e que poderá aumentar com a execução do Plano de Pormenor e a chegada de novos residentes a esta área.

## **2. ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS (COMÉRCIO TRADICIONAL) EXISTENTES NA ÁREA DO PLANO E ENVOLVENTE IMEDIATA**

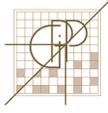
Uma vez que este tipo de comércio se caracteriza por ser um comércio de proximidade, ou seja, o cliente tipo é o que se desloca a pé, a avaliação do impacto da superfície comercial proposta foi feita com especial enfoque para a sua área de influência, ou seja, num raio de 500 metros em torno da sua localização.

### **Rua de D. Afonso Henriques**

A R. D. Afonso Henriques caracteriza-se pelo tráfego intenso, originando diversos pontos de conflito resultantes de estrangulamentos. É uma rua desconfortável para o peão, com passeios muito estreitos que criam um percurso pedonal muito pouco apelativo, e apresenta ainda grandes dificuldades de estacionamento.

Esta rua é um eixo marcado por diversos e distintos estabelecimentos comerciais, sendo que grande parte deles se encontra bastante desqualificados e descaracterizados, constituindo em geral uma oferta de baixa qualidade que se mantém à custa da proximidade. O cliente tipo é em geral o residente de longa data (que predomina nesta rua) e bastante menos o residente mais recente, que recorre a este tipo de estabelecimento para colmatar falhas imediatas, mas que não estabelece com este comércio ligações fortes.

A rua apresenta ainda um número considerável de estabelecimentos devolutos.



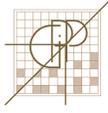
### **Núcleo localizado a Nordeste da área do Plano**

Trata-se de uma zona de construção mais recente, de habitação maioritariamente multifamiliar, onde se concentra uma população mais jovem e com maior capacidade de movimentação (seja a pé seja de carro). A área possibilita uma circulação pedonal mais confortável, dada pelas galerias e pelas praças existentes.

O comércio existente aqui é mais atractivo, com lojas recentes, que claramente responde às necessidades dos residentes, apresentando alguma oferta especializada (veterinário, lojas de produtos para animais domésticos, estética, entre outros).

O cliente-tipo é originário de uma população mais jovem do que aquela que mora na Rua de D. Afonso Henriques e que não estabeleceu laços com o chamado comércio tradicional da zona, usando o comércio de proximidade em função das necessidades específicas, mas sem deixar de utilizar outros estabelecimentos por força da distância a que se encontram.

Apesar do ambiente agradável, apresenta alguns espaços comerciais devolutos, ainda que poucos e em muito menos número do que na R. D. Afonso Henriques, o que pode indiciar alguma sobre-oferta de espaço.



### III. CONSIDERAÇÕES E ALTERAÇÕES PROPOSTAS

A partir da análise que foi efectuada pode sintetizar-se o impacto de uma nova superfície comercial da seguinte forma:

- Como principal desvantagem, o aumento da oferta poderá conduzir a um aumento de devolutos nas áreas consolidadas conduzindo a uma desqualificação da imagem urbana por força da desocupação dos R/C comerciais. Esta questão pode colocar-se sobretudo no núcleo localizado a Nordeste, onde a qualidade da oferta é superior e com o qual a nova superfície poderá concorrer directamente, especialmente com a diversidade de lojas-satélite que se prevê que acompanhem a distribuição alimentar.
- Não se prevê idêntico impacto na Rua D. Afonso Henriques, uma vez que o cliente-tipo é diferente e mesmo os estabelecimentos existentes, caso não sejam objecto de uma profunda remodelação e modernização, tenderão a desaparecer naturalmente.
- Como vantagens, podem destacar-se uma maior competitividade dos preços, sobretudo ao nível da distribuição alimentar, baixando os custos para os clientes. Por outro lado, a instalação de uma nova superfície poderá dar azo a uma modernização do comércio local, o que apresenta também vantagens para o consumidor.
- Por último, a superfície proposta é parte fundamental no financiamento da execução da rede viária local.

Tendo em conta a síntese efectuada, e no sentido de minorar o impacto negativo da instalação de uma superfície comercial na área do Plano de Pormenor, é preferível que seja diminuída a área de construção admitida para esta, vocacionando-a para a distribuição alimentar exclusiva. Tal permitirá, sem deixar de servir uma parte do território que actualmente não se encontra sob a área de influência de qualquer superfície similar, diminuir o impacte sobre o comércio já existente e com capacidade de, nas condições actuais, manter a sua sustentabilidade económica.



### Alterações Propostas:

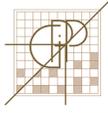
Neste sentido, foi elaborada uma proposta de alteração à Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Quinta da Pícuca e Áreas Envolventes, com vista à integração na Proposta de Plano das conclusões do presente relatório, nomeadamente no que respeita à diminuição da área de superfície comercial.

Assim, é proposta uma reformulação da malha urbana anteriormente prevista, dando continuidade à malha ortogonal existente no loteamento. Esta reformulação permite ainda adaptar a proposta aos arruamentos existentes, nomeadamente à rotunda oval já construída e que a anterior proposta obrigava a alterar totalmente. Por outro lado, com a alteração introduzida, é a estrutura viária de distribuição principal que remata a malha urbana, estando os edifícios de habitação propostos apoiados em arruamentos de carácter residencial.

Outra alteração importante resulta da diminuição da área de implantação e de impermeabilização, uma vez que a nova proposta consome menos solo, libertando-o para a função de parque urbano. Este ganha uma dimensão que lhe permite deixar de ter um carácter linear que apresentava anteriormente, e que era ainda prejudicado pela proximidade à A4, e reforçar a barreira visual e acústica em relação a esta auto-estrada.

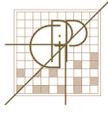
As alterações introduzidas na superfície comercial decorrem sobretudo da diminuição da sua área de construção, área de implantação e área de lote, uma vez que a necessidades de estacionamento e armazenagem diminuem também face à proposta anterior. Em síntese, propõe-se para a nova superfície comercial uma área de lote de 6640 m<sup>2</sup>, com uma área de venda ao público entre os 2000 e os 2500 m<sup>2</sup>, aproximadamente. Permite-se a edificação em dois pisos, um dos quais destinado à venda ao público (à cota da malha urbana contígua) e o outro destinado preferencialmente a armazenagem e estacionamento. Estão previstos ainda 140 lugares de estacionamento à superfície.

De referir ainda as alterações que esta proposta terá na Unidade de execução na qual se integra. De facto, apesar de existir uma diminuição da área de uso comercial, existe também um claro aumento da área de construção destinada à habitação. Isto terá como consequência um aumento do Índice Médio de Utilização (IMU) desta Unidade de Execução, mantendo o valor da Cedência Média em 0.60,



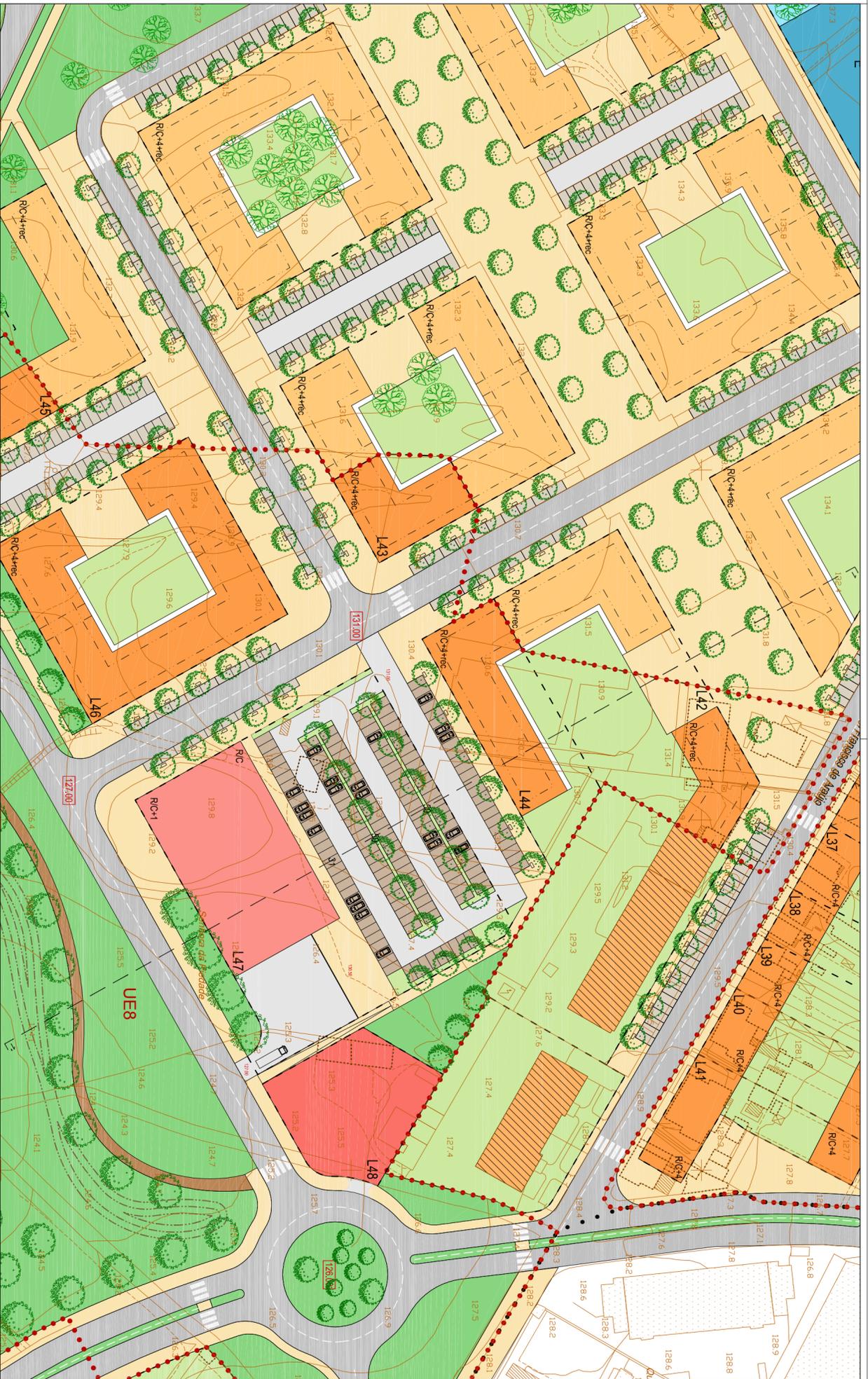
conforme estabelecido pelo PDM da Maia, no n.º 4 do Artigo 111º do seu Regulamento.

Como a Unidade de Execução 8 era aquela que apresentava um IMU mais baixo (0,50, na última proposta apresentada), esta alteração permitirá também aproximar o valor agora obtido dos valores de IMU das restantes Unidades de Execução (o segundo valor mais baixo de IMU era de 0,76), muito embora a diferença dos valores de IMU se justifique face à heterogeneidade do território abrangido pelas Unidades de Execução. Por outro lado, como a área de cedência efectiva que a Unidade de Execução 8 irá também aumentar, aumentará a compensação a que esta Unidade terá direito (uma vez que já anteriormente a área de cedência efectiva era superior ao valor da cedência média).



Porto, Março de 2010





PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DA PÉLOIA E ÁREAS ENVOLVENTES ANULAÇÃO DE IMPACTO DA SUPERFÍCIE COMERCIAL PROPOSTA Atribuições propostas Câmara Municipal da Maia GRP - Gestão Integrada de Projectos e Planeamento Março 2010 escala 1:1.000

