



UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ZONA DESPORTIVA DA CIDADE

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

março 2014



ÍNDICE

Considerandos e Pressupostos - Fundamentação da Alteração da Unidade de Execução	3
1. Da oportunidade de Alteração da Unidade de Execução	4
2. Enquadramento nos Instrumentos de Planeamento e Gestão do Território	8
3. Delimitação Cadastral da Unidade de Execução.....	10
4. Programa Urbanístico Base	12
5. Da repartição de custos e benefícios.....	18
6. Sistema de Execução	18
7. Atos Subsequentes, Processuais e Participativos	20
ANEXOS	22



Considerandos e Pressupostos - Fundamentação da Alteração da Unidade de Execução

Considerando as regras previstas no Regulamento do Plano Diretor Municipal da Maia, publicado pelo Aviso n.º 2383/2009, DR – II Série, n.º 17, de 26 de janeiro de 2009¹, adiante designado de RPDMM, e bem ainda o disposto na deliberação camarária aprovada na reunião de Câmara extraordinária do dia 29 de Janeiro 2009, que definiu a “Programação Estratégica da Execução do Plano Diretor Municipal: Programa Anual de Concretização das Opções e Prioridades de Desenvolvimento Urbanístico do Concelho – 2009” que deu prioridade, desde 2009, à execução da UOPG 3.5. Zona Desportiva da Cidade, a Câmara Municipal, em reunião realizada a 20 de janeiro de 2011, aprovou a proposta de delimitação da Unidade de Execução da Zona Desportiva da Cidade.

Foi considerado imprescindível dar seguimento aos procedimentos necessários ao desenvolvimento de toda esta zona da Cidade, por a mesma conjugar a concretização de vários dos objetivos subjacentes à estratégia de desenvolvimento plasmada no Plano Diretor Municipal, designadamente em matéria de contenção dos perímetros, compactação e requalificação dos principais aglomerados urbanos e dotação dos mesmos de áreas para equipamentos e espaços verdes.

Decorridos três anos após a aprovação da Unidade de Execução, em matéria de execução, apenas se concretizou a demolição da preexistência desativada no âmbito do Processo n.º 1342/12, relativo à demolição das piscinas, encontrando-se ainda em curso o procedimento de controlo prévio de uma operação de reparcelamento para a referida unidade de execução, Processo n.º 2214/12, subscrito pelos proprietários envolvidos, no caso, o Município da Maia, o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Praça Maior e a BP Portugal, S.A., registando-se ainda pedidos de renovação anual da licença de exploração de instalação do Posto de Abastecimento de Combustíveis (emissão provisória), que tem permitido atender à preexistência em funcionamento, no sentido de prolongar a sua permanência enquanto se entender compatível com os demais usos e o processo de requalificação de todo o quarteirão da zona desportiva.

No entanto, a atual evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais, com reflexos na dinâmica urbanística, bem como os paradigmas de desenvolvimento urbano redirecionados para uma aposta de requalificação e regeneração urbana, aconselham a uma revisão da solução urbanística de base aprovada.

Por outro lado, em 2014, a Maia assume o papel de “Cidade Europeia do Desporto”, participando num evento que tem subjacente o desenvolvimento de projetos que condicionam algumas das opções de ações previstas na atual proposta de delimitação da unidade de execução aprovada, nomeadamente a deslocação do atual Campo de Treinos.

¹ Com as alterações introduzidas através do Aviso n.º 9751/2013, de 30 de julho.



Considerando que para a aprovação das operações urbanísticas na Zona Desportiva da Cidade, importa, previamente, aprovar a alteração da unidade de execução correspondente à UOPG 3.5. Zona Desportiva da Cidade, para o efeito, desenvolveu-se a necessária proposta, que integra na sua composição a devida fundamentação e justificação quanto à oportunidade da alteração à unidade de execução aprovada, o devido enquadramento com as disposições do PDM em vigor, com o qual se conforma em pleno, o levantamento cadastral e a delimitação rigorosa da unidade, com identificação do cadastro fundiário e respetivos proprietários, uma proposta de planeamento e ordenamento conjunto para a totalidade da área, definindo malha urbana e espaço público e, de forma genérica, opções morfo-tipológicas e identificação programática de ações de urbanização, deixando para procedimento paralelo a divisão precisa de lotes, respetivas funções e orientações arquitetónicas.

1. Da oportunidade de Alteração da Unidade de Execução

As regras de programação da execução do PDM, definidas no artigo 106.º do RPDMM, determinam que seja a Câmara Municipal, através da aprovação de programas anuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do concelho, a decidir a prioridade de concretização das UOPG fixadas naquele instrumento de planeamento, privilegiando as seguintes intenções:

- As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do PDM, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho;
- As de consolidação e qualificação do espaço urbanizado;
- As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
- As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
- As de expansão dos tecidos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional dos aglomerados ou quando seja necessária a oferta de solo urbanizado.

Assim, constituindo a área da UOPG 3.5. uma zona de elevado interesse estratégico para a Cidade da Maia, quer pela sua localização privilegiada, no centro da cidade, quer pela disponibilização de um conjunto de equipamentos públicos desportivos de elevada afluência de público, os quais estão associados a equipamentos escolares e de saúde, impôs-se a necessidade de qualificação da imagem urbana e do espaço público afeto a esses mesmos equipamentos, numa lógica de modernidade e de associação de novas atividades, em complementaridade com os usos existentes, que possam potenciar a utilização destas áreas.



Neste sentido, a execução desta unidade vai ao encontro dos objetivos definidos no PDM ao nível do modelo territorial, nomeadamente àqueles que respeitam ao aumento da competitividade através do fortalecimento da autonomia e da identidade do Concelho, com viabilização de novos serviços e melhoria dos atuais, bem como na promoção da qualificação do ambiente urbano através do acréscimo dos espaços verdes públicos, organizados de forma sistémica e potenciando a sua utilização coletiva em meio urbano e pela rentabilização das estruturas e infraestruturas existentes e aposta na reabilitação e regeneração urbana, motivo pelo qual procedeu à delimitação e aprovação da unidade de execução da Zona Desportiva da Cidade.

A Deliberação de aprovação da Unidade de Execução da Zona Desportiva da Cidade, ocorrida a 20 de janeiro de 2011, tinha como pressupostos, para além dos conteúdos regulamentares constantes do RPDMM – Regulamento do Plano Diretor Municipal da Maia, a política de investimento subjacente à contratação do FIIF Praça Maior, entre as quais, e a título de exemplo, as subjacentes às cláusulas técnicas do caderno de encargos que esteve na origem do “Concurso Público Internacional para a Constituição, Gestão e Exploração de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, integralmente subscrito pelo Município, integrando o imóvel designado por Praça Maior”, designadamente a transferência do atual campo de futebol destinado a treinos e o reforço em mais dois courts de ténis com previsão de cobertura no que ao complexo de ténis diz respeito.

Nessa circunstância, na referida aprovação incluiu-se um Programa Urbanístico Base, que estabeleceu um conjunto de regras com vista a assegurar um desenvolvimento urbano enquadrado nas pretensões referenciadas, que não se esgotasse numa intervenção de mera consolidação da malha urbana, pretendendo-se, antes, uma intervenção catalisadora de uma transformação do território envolvente, no sentido da criação de uma nova centralidade.

No referido programa urbanístico base, que pressupunha a articulação de ações de natureza pública e privada, foram definidas regras relativas ao sistema infraestrutural e à morfologia urbana, aos equipamentos e espaços de utilização coletiva, à edificabilidade e parâmetros urbanísticos, ao programa de ação e estimativa de custos, à repartição de custos e benefícios entre os intervenientes (públicos e privados) e o respetivo sistema de execução.

Assim, pretendia-se, com o modelo de ocupação urbano definido para a Unidade de Execução, assentasse num conjunto de condicionamentos, parâmetros e soluções de referência presentes no Programa Urbanístico de Base, que:

- Na componente viária, pública e de utilização coletiva, todo o espaço fosse preferencialmente pedonal, promovendo as atividades socioeconómicas, culturais, de recreio e lazer, pela intensidade e multiplicidade das vivências que caracterizam os centros urbanos;
- Na vertente morfológica, pela confrontação direta com a rede viária existente e pelo princípio da contiguidade, privilegiando-se a zona periférica para a implantação de novas construções,



ficando o interior destinado principalmente a zonas verdes, espaços públicos e de utilização coletiva.

Nessa sequência, os proprietários envolvidos, no caso, o Município da Maia, o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Praça Maior e a BP Portugal, S.A. desenvolveram o procedimento de controlo prévio de uma operação de reparcelamento para a referida unidade de execução, Processo n.º 2214/12, o qual previa a definição de três novos lotes, implantados na zona de confrontação com a via pública dos prédios que lhes deram origem, de forma a configurar uma solução urbanística que pretendia ser o resultado de uma ponderação cuidada dos princípios e condicionantes implícitos no modelo de desenvolvimento territorial, veiculado nos respetivos instrumentos de planeamento e gestão eficazes, bem como e ainda a formatação dos conceitos de espaço urbano contidos na designação da operação – Praça do Parque –, uma vez que, por via desta concentração construtiva e conseqüentemente da definição dos limites dos lotes, permitia-se a abertura à utilização pública de uma área considerável, sendo na sua maior parte destinada a espaço verde e de utilização coletiva, reconhecida na sua génese como parque.

Na sequência da aprovação da Unidade de Execução da Zona Desportiva da Cidade, e em matéria de execução, sem prejuízo dos estudos de referência desenvolvidos para a unidade, apenas se concretizou a demolição da preexistência desativada no âmbito do Processo n.º 1342/12, relativo à demolição das piscinas, encontrando-se ainda em curso o referido processo de reparcelamento. Registaram-se ainda os sucessivos pedidos de “renovação da Licença de Exploração de Instalação de Posto de Abastecimento de Combustíveis n.º 04/11 (emissão provisória), referente ao Posto de Abastecimento da BP, os quais têm permitido atender à preexistência em funcionamento, no sentido de prolongando a sua permanência enquanto se entender compatível com os demais usos e o processo de requalificação de todo o quarteirão da zona desportiva.

A prioridade de execução deste espaço assumiu maior relevância no momento em que a Maia é galardoada, em 2014, com o título de Cidade Europeia do Desporto², pelo reconhecimento da qualidade e do empenho do município no desenvolvimento do desporto e promoção de boas práticas neste domínio.

Assim, importa integrar na unidade de execução o compromisso assumido pela autarquia no cumprimento de todo o programa de desenvolvimento desportivo previsto na candidatura, o que passa por um maior reaproveitamento e requalificação das infraestruturas e equipamentos existentes, incrementando um conjunto de serviços e atividades comerciais complementares, reforçando o desígnio, que de há alguns anos a esta parte tem sido premissa do município, o de caracterizar o território como um importante cluster desportivo à escala supramunicipal.

Neste contexto, com a atual proposta abandonam-se algumas das opções anteriormente assumidas e as quais comportariam um encargo económico e financeiro mais elevado para o município, como seriam a deslocalização do campo de treinos do Estádio Dr. José Viera de Carvalho e a deslocalização dos courts

² Título atribuído pela Associação das Capitais Europeias do Desporto (ACES Europe), a cidades com um número de habitantes entre os 25.000 e os 499.999 habitantes.



de ténis existentes no complexo com a construção de 4 novos courts no tardo do polidesportivo municipal da Maia, mantendo-se agora a intenção de execução de dois novos courts na contiguidade dos existentes.

A opção de classificação desta área como de reconversão urbanística e sua inclusão numa UOPG decorreu da necessidade de abrir a zona desportiva à fruição da Cidade e permitir a reconversão/reabilitação/ reutilização de alguns dos equipamentos lá existentes e cujo nível de serviço se encontra desajustado da realidade existente, sendo esta também uma das premissas base norteadoras de qualquer solução urbanística para o local e que se assegurará com a atual proposta de alteração.

A gestão corrente da unidade de execução bem como os procedimentos de avaliação e monitorização da mesma refletem a existência de um dinamismo não esperado, fruto da forte crise económica que o país atravessa, constatando-se a necessidade de conformar a solução urbanística a uma nova realidade económica e social, que se traduz numa maior limitação da capacidade de intervenção pública, na significativa redução das mais-valias decorrentes do processo de urbanização com a conseqüente diminuição das contrapartidas públicas daí decorrentes, no maior risco do investimento imobiliário, implicando a limitação da dimensão de intervenção e exigindo formas de execução ajustadas à diminuta procura do mercado imobiliário.

No que à dinâmica urbana *de per si* diz respeito, surgiu ainda a possibilidade de ocupar uma parte do espaço com a instalação de um estabelecimento de restauração no gaveto Nordeste da Unidade de Execução, que importa assegurar e enquadrar.

Com a solução urbanística proposta na presente alteração garante-se a génese da solução urbanística de base inicial, pelo que, se mantém a oportunidade de desenvolvimento urbanístico deste território, em cumprimento dos objetivos de programação estratégica definidos no PDM, no qual a execução desta unidade corresponde o nível 1 de prioridade.

Assim, no que à componente urbanística diz respeito, a adoção de uma nova solução de ocupação urbana, procurando-se, ainda assim, colmatar os espaços existentes, através da confrontação direta com a rede viária existente e pelo princípio da contiguidade com os edifícios existentes. Com esta solução promove-se, ainda, uma economia mais eficiente em termos de utilização de recursos e das infraestruturas existentes, assegurando uma maior racionalização económico financeira da operação.

Ainda com as alterações efetuadas, asseguram-se válidos todos os pressupostos de enquadramento da oportunidade de desenvolvimento urbanístico da unidade de execução em acordo com os objetivos definidos do PDM, designadamente nas ações definidas no número 2 do artigo 106.º do RPDM, na medida que:

- i. Garante a consolidação e qualificação do espaço urbanizado, concretizando a consolidação dos tecidos urbanos da área da zona desportiva da Cidade e requalificando urbanisticamente todo o



território, incluindo os espaços de equipamentos existentes e a manter e a conformação das áreas de expansão;

- ii. Permite a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas, a solução urbanística adotada permite a disponibilização de área para a construção de equipamentos, designadamente courts de ténis, área para área verde de utilização coletiva, assente num desenho que tem como preocupação fundamental privilegiar a utilização pedonal e o estabelecimento de uma relação de articulação de dois grandes espaços verdes previstos no âmbito das UOPG's 3.4. Bairro do Sobreiro, a norte, e 3.5. Quinta da Lage, a nascente, bem como com o pólo de equipamentos de ensino existentes a sul, configurando uma ação de articulação, em continuum de vários espaços diferenciados entre si, potenciando a qualidade do suporte para o desempenho da vida urbana nas suas dimensões cultural, lúdica ou da simples convivialidade;
- iii. Garante a expansão dos tecidos existentes, incorporando ações de qualificação morfológica e funcional dos aglomerados, através da requalificação da área afeta à estrutura existente do complexo de piscinas, entretanto objeto de demolição, apresentando uma solução que se estrutura na necessidade de racionalização funcional e volumétrica da totalidade da área da UOPG 3.5, propondo-se que na área de construção prevista haja uma diversidade funcional, capaz de promover as relações sociais, económicas e culturais qualificadoras da centralidade urbana.

2. Enquadramento nos Instrumentos de Planeamento e Gestão do Território

A presente proposta de alteração da Unidade de Execução conforma-se com os objetivos do Plano Diretor Municipal da Maia, publicado no Diário da República através do Aviso n.º 2383/2009, de 26 de janeiro, com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 9751/2013, de 30 de julho, os quais se passarão a explicitar resumidamente.

No que diz respeito à Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo (Anexo 01 – Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo do PDM da Maia), a área encontra-se classificada como “Solo Urbano”, na categoria de “Áreas de Atividades Terciárias”, as quais, de acordo com o n.º 1 e 2 do artigo 63.º do regulamento do PDM, correspondem a áreas que integram espaços urbanos com uma presença significativa de funções terciárias, nomeadamente grandes superfícies comerciais, que se assumem como espaços estruturantes da organização urbana, nas quais são admitidos usos comerciais e de serviços, admitindo-se ainda outros usos compatíveis com as atividades terciárias.



Na Planta de Ordenamento – Programação e Execução a área encontra-se classificada no zonamento operativo de solo urbanizado, inserida na UOPG 3.5 – Zona Desportiva da Cidade, freguesia de Vermoim (atual freguesia da Cidade da Maia).

Quanto aos conteúdos programáticos que foram especificamente firmados para a UOPG, que orientam e promovem a concretização do Plano no seu âmbito territorial, presentes no Anexo I do regulamento do PDM, os mesmos são os que seguidamente se explicitam:

1. Objetivos programáticos:

- a) Com uma área aproximada de 11,1 ha, tem como objetivos a reformulação e a reorganização da denominada zona desportiva da Cidade, abrindo-a à fruição não condicionada da população e integrando-a no sistema de espaços verdes de utilização coletiva;
- b) Pretende-se a renovação e a substituição das estruturas edificadas e dos seus usos necessários à consecução dos objetivos definidos na alínea anterior.

2. Indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Admitem-se usos compatíveis e que potenciem as atividades de recreio e lazer, nomeadamente comércio e serviços, não podendo a área de terreno correspondente aos espaços públicos e aos equipamentos de utilização coletiva ser inferior a 60% da área total da UOPG;
- b) Toda e qualquer intervenção urbanística, incluindo a eventual ampliação dos equipamentos existentes, deve ser promovida no âmbito de um programa de ocupação para toda a área da UOPG e não de forma avulsa e isolada;
- c) O índice de utilização aplicado à totalidade da UOPG é de 1,0.

3. Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas, enquadradas em Unidades de Execução.

Encontra-se ainda previsto o equipamento desportivo D25, o que, de acordo com o Relatório IV – Programa de execução e Plano de Financiamento, corresponde a designação de Parque Desportivo da Maia, no qual se prevê a integração de toda a reformulação dos equipamentos desportivos.

No que diz respeito às condicionantes legais (Anexo 02 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM da Maia) que impendem sobre a área da UOPG em análise, de acordo com a Planta de Condicionantes do PDM em vigor, há a observar as zonas de proteção ao emissário existente da rede de drenagem de



águas residuais, à conduta adutora da rede de abastecimento de águas e a uma linha de água, cujo leito foi possivelmente encanado e do qual apenas é possível definir o traçado provável, identificada também na Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional.

Verifica-se ainda a existência, na área de abrangência da UOPG 3.5., de outras condicionantes como sejam a classificação como zona mista no que se refere ao zonamento acústico e a servidão aeronáutica do Aeroporto Internacional Francisco Sá Carneiro, sendo que as mesmas foram atendidas e estão obviadas na solução proposta.

3. Delimitação Cadastral da Unidade de Execução

De acordo com o n.º 1 do artigo 120.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações seguintes, a delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com a identificação de todos os proprietários abrangidos.

A delimitação da Unidade de Execução da Zona Desportiva da Cidade, efetuada ao cadastro de propriedade, é a constante no Anexo 05 - Cadastro, à escala 1:2000.

Atendendo ao objetivo de assegurar o melhor aproveitamento do património municipal, garantindo a construção de um espaço sustentável, vital para a Cidade, articulado e integrado com os equipamentos e espaço público adjacente, a proposta de delimitação da Unidade de Execução abrange a totalidade das propriedades inseridas na UOPG 3.5., nela se incluindo as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos no plano diretor municipal.

Assim, tal delimitação, e conforme o estabelecido no n.º 2 do Artigo 105.º do regulamento do PDM, foi ajustada, por razões de operacionalidade executória e de maior premência na garantia da prossecução da melhoria do ambiente urbano, à rede viária envolvente, incluindo para além das parcelas de terrenos o espaço público marginante (Anexo 04 – Delimitação da Unidade de Execução), designadamente:

- A norte, todo o passeio pedonal marginal à Av. D. Manuel II;
- A nascente, a totalidade do perfil da Av. Altino Coelho, desde a rotunda no cruzamento com a Av. D. Manuel II, até ao entroncamento da Av. Luís de Camões, incluindo a reorganização desta articulação viária;
- A sul, toda a frente norte da Av. Luís de Camões, incluindo o passeio pedonal e baía de estacionamento a reordenar;
- A poente, todo o passeio pedonal marginal à Rua Rodrigues da Silva Júnior



Assim, a Unidade de Execução abrange uma área total de aproximadamente 119.462,50 m².

Sem prejuízo da inclusão das referidas áreas que integram o domínio público municipal na área da unidade de execução, e atendendo a que as mesmas manter-se-ão na mesma situação e configuração, optou-se pela sua não identificação no levantamento cadastral anexo, no qual se distinguem os proprietários de acordo com as categorias identificadas no quadro seguinte e planta referenciada, integrando terrenos do domínio privado municipal e assinalando-se ainda os terrenos de privados, nos quais se incluem os terrenos do Fundo de Investimento Imobiliário.

Lote/Parcela	Proprietário	Área
Lote 1	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado – Praça Maior	23.538,00
Lote 2	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado – Praça Maior	13.304,00
Lote 3	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado – Praça Maior	8.958,00
Lote 4	Município da Maia	2.103,40
Lote 5	Município da Maia	2.002,00
Lote 6	Município da Maia	13.588,80
Lote 1 _ AL10/90	BP – Portugal, S. A.	2.280,00
Parcela A	Município da Maia	400,00
Parcela B	Município da Maia	4.635,00
Parcela D	Município da Maia	5.316,50
Parcela E	Município da Maia	5.117,90
Parcela F	Município da Maia	5.320,60
Parcela G	Município da Maia	2.088,81
Parcela H	Município da Maia	510,00
Parcela I	Município da Maia	11.880,10
Parcela J	Município da Maia	5.675,31
Parcela K	Município da Maia	1.286,30
Total		108.004,72

Quadro 1. Cadastro da Unidade de Execução



4. Programa Urbanístico Base

De acordo com o RJGT, a aprovação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com a indicação de todos os prédios abrangidos (n.º 1, do artigo 120.º), não havendo qualquer referência ao conteúdo documental deste instrumento executório.

Neste sentido, como instrumento de planeamento necessário e fundamental á instrução processual da unidade de execução, que na sua génese se constitui, exclusivamente, como instrumento de execução, foi definido um programa urbanístico de base, o qual, servirá de referência a futuras operações urbanísticas, mas que, também poderá ser ajustado em conformidade com as mesmas e em acordo com o constante no PDM da Maia.

Assim, o desenvolvimento da solução urbanística base de referência permite testar o conjunto de princípios e parâmetros urbanísticos definidos no seu desenvolvimento. Este, complementarmente ao estabelecido no conteúdo regulamentar do PDM em vigor, pretende fixar princípios programáticos e de condicionamento do desenho urbano, de modo a promover o cumprimento dos objetivos definidos no modelo de desenvolvimento territorial.

A solução urbanística de referência constitui-se por um conjunto de peças desenhadas anexas ao presente documento, designadamente:

- 01 – Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo do PDM da Maia;
- 02 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM da Maia;
- 03 – Delimitação UOPG;
- 04 – Delimitação da Unidade de Execução;
- 05 – Cadastro;
- 06 – Planta Síntese de Parâmetros Urbanísticos;

A. Enquadramento

A área objeto de intervenção no âmbito da delimitação da presente unidade de execução pertence ao núcleo central da freguesia da Cidade da Maia, no concelho da Maia, correspondendo a todo o quarteirão

da área desportiva e de equipamentos e serviços públicos, delimitada pela Av. D. Manuel II, pela Av. Altino Coelho, pela Av. Luís de Camões e pela Rua Rodrigues da Silva Júnior.

Em termos de inserção territorial e urbanística, a posição geográfica na sede do concelho, confere excelentes condições de acessibilidade (pela proximidade a eixos estruturantes da rede viária nacional – EN14, A41, A3, entre outras) e de mobilidade (proximidade à rede do Metro – Linha C, com o interface Fórum da Maia a 1000 metros, e bem ainda ao nível dos transportes públicos rodoviários, sendo servida por linhas da STCP e da Maia Transportes), elevado nível de infraestruturção, bem como benefícios estratégicos no desenvolvimento urbanístico, acrescido pelas sinergias que podem ser criadas pela oferta de equipamentos na área envolvente, e pelo reforço das áreas de estruturação especial limítrofes.



Figura 1. Perspetiva da área de intervenção

No que diz respeito à forma de ocupação do solo, o mesmo encontra-se predominantemente ocupada por equipamentos públicos de utilização coletiva, por serviços públicos e por atividades económicas, designadamente:

- Estádio Municipal Dr. José Viera de Carvalho;
- Campo de Treinos do Estádio Municipal Dr. José Viera de Carvalho;



- Complexo Municipal de Ginástica da Maia;
- Complexo Municipal de Ténis da Maia;
- Polidesportivo Municipal da Maia;
- Centro de Saúde da Maia, com a Unidade de Saúde Familiar Odisseia e Unidade de Saúde Familiar Pirâmides;
- Escola EB1/JI D. Manuel II;
- Junta de Freguesia da Cidade da Maia;
- Posto de Combustível da BP – Portugal.

B. Solução Urbanística

B.1. Sistema Infraestrutural e Morfologia Urbana

O perímetro da UOPG 3.5 – Zona Desportiva da Cidade, corresponde fisicamente a uma porção de território, doravante designado por UOPG, objeto desta Unidade de Execução, parcialmente consolidado, inserido por sua vez numa malha urbana irregular, formal e funcionalmente heterogénea, mas consolidada praticamente na sua totalidade pela infraestrutura viária existente. Configura um quarteirão de grande dimensão o qual, pela figura geométrica que assume, permite diversas tipologias de implantação de edificações, remanescendo um substancial espaço livre central a consolidar como bolsa de espaço livre misto, isto é, programado para prática de desporto organizado e informal para a fruição de lazer em ócio.

Dada a sua forma e dimensão (pouco mais de 11ha.), entende-se, no sentido do cumprimento dos objetivos programáticos estabelecidos no RPDMM, que todo este espaço, na sua componente viária, pública e de utilização coletiva, deverá ser preferencialmente de carácter pedonal, com o principal objetivo de promover as atividades socioeconómicas, culturais, de recreio e lazer, pela intensificação e multiplicidade das vivências que caracterizam os centros urbanos. Significa isto que não se pretende uma zona urbana livre de construções, pelo contrario, procura-se consolidar uma zona de significativa dinâmica urbana, muito alimentada pela vivência ancorada nos equipamentos que a circundam, ao jeito de um "campus do desporto e lazer" que não deve deixar de incluir as funções de comércio e serviços, embora deva assegurar que sobrevive funcionalmente sem elas.

Na vertente morfológica, e igualmente no cumprimento dos indicadores e parâmetros urbanísticos estabelecidos no RPDMM, este Programa define um zonamento funcional para a totalidade da UOPG,



com base nos usos das estruturas edificadas consolidadas e no potencial das áreas suscetíveis de intervenção. Assim, pela confrontação direta com a rede viária existente e por um princípio de continuidade, privilegia-se a zona periférica para a implantação das novas construções, ficando o interior destinado principalmente a espaços públicos e de utilização coletiva e zonas verdes maioritariamente vocacionados para a prática de desporto organizado e/ou informal, como foi referido.

A programação das novas construções obedecerá, naturalmente, a uma lógica de procura imanente do mercado de promoção imobiliária. Nesse sentido, deve ser concebida como uma sucessão de implantações com autonomia relativa suficiente por forma a fasear a sua concretização ou, no limite, conviver duradouramente com a sua ausência.

Entende-se que a tipologia de implantação mais adequada a esta necessária flexibilidade é a de unidades edificadas alongadas e dispostas na perpendicular às vias perimetrais, constituindo-se a noção de "frente urbana" através dos alinhamentos dos seus topos confrontantes com os arruamentos. Isto é, o oposto de implantações contínuas e paralelas às vias as quais, por razões óbvias, gerariam consecutivamente falhas a colmatar. Por outro lado, a implantação na perpendicular permite conceber edifícios com quatro fachadas, autonomizando-os funcional e paisagisticamente e, cumulativamente, favorece a prestabilidade dos espaços não ocupados, mesmo que assim permaneçam por muito tempo.

B.2. Equipamentos e Espaços de Utilização Colectiva

Na Planta Geral – Síntese de Parâmetros Urbanísticos estão definidas as zonas correspondentes às várias valências funcionais e de utilização geral:

Espaço Público – passeios – corresponde a uma faixa periférica, de largura variável, até ao lancil do passeio das quatro vias envolventes (Av. D Manuel II, Av. Altino Coelho, Av. Luís de Camões e Rua Rodrigues da Silva Júnior).

Espaços Urbanos/Verdes de Utilização Coletiva – Área reservada a espaços de circulação/estadia, preferencialmente verde e na sua maior parte permeável. Pretende-se, como já foi referido, a valorização da articulação com as áreas a afetar à estrutura ecológica urbana previstas a Norte e a Nascente, designadamente no Bairro do Sobreiro e na Quinta da Laje. O tratamento específico desta área deve atender à intenção explícita de promover fisicamente a ligação, com características semelhantes, entre estas futuras áreas da estrutura ecológica, tal como previsto nas **Ligações preferenciais** (Planta de Síntese de Parâmetros Urbanísticos). O princípio conceptual é o de consagrar permeabilidade e fluidez de percurso, isto é, mesmo nas frentes mais vocacionadas para edificação e sejam quais forem as características morfo-arquitectónicas dos edifícios, os espaços vazios entre volumetrias, deverão sempre privilegiar a existência de jardins visitáveis e atravessáveis. Sendo o caso de esses interstícios se configurarem como zonas ocupadas a interligar volumetrias em altura, as suas coberturas deverão ser ajardinadas e praticáveis.



Em qualquer dos casos, os estudos de progresso a desenvolver na(s) operação(ões) urbanística(s) enquadradas por esta UE, deverão cumprir o primado conceptual de que se trata de um "quarteirão aberto", isto é, permeável em todas as suas frentes perimetrais aos modos suaves de mobilidade (pedonal e ciclável) e oferecendo no interior o máximo possível de espaços públicos conviviais, ajardinados ou pavimentados mas sempre arborizados.

Área de Equipamento e Usos Compatíveis – corresponde ao Estádio Dr. José Vieira de Carvalho, ao anterior complexo de piscinas, ao campo de treinos, à estação de serviço BP Portugal e aos restantes equipamentos descritos no quadro da situação cadastral. Não obstante o facto de os ditos restantes equipamentos se apresentarem como estruturas, física e funcionalmente, consolidadas, e por isso não susceptíveis de intervenção, a qualificação do espaço urbano foi intencionalmente generalizada com o objectivo de salvaguardar, eventualmente a médio ou longo prazo, intervenções que venham a contemplar a reestruturação ou a alteração destas estruturas. Deste modo ficam igualmente estabelecidos os condicionamentos urbanísticos para estas zonas consolidadas.

Para efeito do cumprimento da alínea a) do n.º 2 da UOPG 3.5, Anexo I do RPDMM, o valor máximo da área a afectar a usos compatíveis será limitado ao máximo de 40% da área total da UOPG.

B.3. Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos

Atendendo ao quadro seguinte, a edificabilidade será o resultado da aplicação criteriosa dos valores máximos, mínimos ou absolutos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos neste Programa, parte dos quais traduzem directa ou indirectamente os condicionamentos gerais e específicos do RPDMM.

QUADRO SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
Área total da UOPG 3.5 (m2)	111 374,47
Índice de Utilização Bruto – IUB	1,00
Índice de implantação	0,75
Índice de impermeabilização	0,75
Área de cedência por m2 de superfície bruta de construção (m2)	0,60

Quadro 2. Síntese de Parâmetros Urbanísticos



B.4. Programa de Ação e Estimativa de Custos

Tendo presente que UOPG 3.5 – Zona Desportiva da Cidade inclui distintos proprietários e bem ainda o facto de a atual conjuntura económico financeira dificultar o investimento quer privado, quer público, para efeitos de enquadramento e coordenação das atuações das diferentes entidades abrangidas, entendeu-se necessário, definir as ações necessárias à concretização dos objetivos inerentes à unidade a executar, com a devida programação das operações de requalificação de equipamentos e espaços públicos.

Vão identificadas neste ponto as ações subjacentes às intervenções necessárias à concretização dos objetivos subjacentes à UOPG, procedendo-se à estimativa dos custos com obras de urbanização previstas para os espaços públicos e para a reconstrução/requalificação de equipamentos imprescindíveis ao desenvolvimento da operação, tendo como referência as recentes intervenções efetuadas no Município da Maia, seguindo preocupações de qualidade e excelência urbana.

N.º	Designação	Un	Quantidade	Custo unitário	Custo total
01	Reperfilamento da Avenida Altino Coelho com largura média aproximada de 24,50m	ml	340	2 500 €	850 000 € ³
02	Reperfilamento do passeio confinante na Avenida D. Manuel II, incluindo troço na rotunda a Nascente, com largura média aproximada de 3,00m	ml	505	400 €	202 000 €
03	Reperfilamento do passeio confinante na Avenida Luís de Camões com largura média aproximada de 10,00m, incluindo testas de estacionamento	ml	375	800 €	300 000 €
04	Reperfilamento do passeio confinante na Rua Rodrigues da Silva Júnior com largura média aproximada de 3,00m, incluindo testas de estacionamento.	ml	150	400 €	60 000 €
05	Construção de campos de ténis de terra batida com as dimensões regulamentares	un	2	25 000 €	50 000 € ³
06	Construção de cobertura para o conjunto dos 4 campos de ténis.	un	4	70 000 €	280 000 € ³
07	Reperfilamento da via perpendicular à Av. D. Manuel II.	ml	60	950 €	66 500 €
08	Colocação de relva sintética no campo de treinos do Estádio Municipal Prof. Dr. José Vieira de Carvalho	un	1	150 000 €	150 000 € ³
09	Retificação da drenagem de águas pluviais - Troço da Avenida Luís de Camões até ao Complexo Municipal de Ténis e Av. Altino Coelho, na ligação entre o coletor de diâmetro de 600mm e o coletor de diâmetro de 1200mm				142 000 € ^{4*}
10	Requalificação da Ribeira de Mogos - Troço na envolvente da Avenida Altino Coelho e Avenida Luís de Camões, na Freguesia de Vermoim				249 362 € ^{5*}

³ A imputar às operações urbanísticas em apenas 50%, sendo o restante suportado totalmente pelo Município.

⁴ Estimativa fornecida pelo Departamento de Construção e Manutenção.



11	Reforço das Zonas Verdes e de Utilização Coletiva e respetiva valorização paisagística ⁵ , a programar em subações, em função da disponibilização de espaço favorecida pela concretização das operações urbanísticas na unidade de execução, integrando a demolição das vedações do Estádio Municipal Prof. Dr. José Vieira de Carvalho.	m2	22 600	50 €	1 130 000 €*
12	Requalificação e integração paisagística das áreas envolventes aos equipamentos de utilização coletiva existentes	m2	4 000	40 €	160 000 €*
Total					3 639 862 €

Quadro 3. Programa de Ações e estimativa orçamental

A enumeração apresentada não pretende definir prioridades, as quais serão devidamente firmadas na sequência da formalização das operações urbanísticas a desenvolver nas áreas de equipamento e usos compatíveis, de acordo com os interesses dos proprietários e/ou dos investidores que se queiram associar à operação na sua concretização, interesses esses a serem devidamente materializados em contrato de urbanização de suporte às ações associadas.

5. Da repartição de custos e benefícios

Atendendo à forma de execução prevista – enquadramento em Unidade de Execução (UE) – torna-se necessário garantir que, na delimitação cadastral da UE, seja assegurado o desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas a afetar a espaços e equipamentos públicos previstos, nos termos do artigo 120.º, n.º 2 do RJIGT.

Para garantir uma justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários o PDM estabelece ainda critérios perequativos:

- Como mecanismo para a perequação dos benefícios, define o Índice Médio de Utilização, sendo fixado, para cada um dos prédios abrangidos pela UOPG e unidades de execução, um direito abstrato de construir dado pelo produto do índice médio de construção – 1,0 m² de Abc/m² de

⁵ Estimativa fornecida pelo Departamento de Construção e Manutenção.

⁶ Inclui zonas verdes e respetivo mobiliário urbano e acessos pedonais na área identificada na planta de usos e edificabilidade como Espaços Urbanos/Verdes de Utilização Coletiva.

* Infraestrutura geral/equipamentos a suportar integralmente pelo Município.



terreno – pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade média (art. 112.º, n.º 1 do RRPDM e conteúdo programático da UOPG);

- Como mecanismo para a perequação dos encargos:
 - A Cedência média para infraestruturas gerais (espaços verdes, equipamentos e vias distribuidoras principais e secundárias) e espaços verdes locais na capitação de 0,60 m²/m² de Abc (n.º 4 do artigo 111.º e alínea h) do artigo 5.º do RPDMM);
 - A Repartição, pelo conjunto dos proprietários, dos custos com obras de urbanização (conforme decorre da articulação do conceito de unidade de execução com os princípios perequativos - artigos 135º e 136º do RJIGT).

Constituem encargos dos proprietários e/ou dos investidores que se queiram associar à operação

- a) as cedências de terrenos nos termos acima enunciados
- b) os custos com as obras de infraestruturas internas das operações que cada uma vier a levar a cabo no interior das suas parcelas, algumas das quais já identificadas no quadro de programação e estimativa de custos, custo esse a ser definitivamente determinado em sede de contrato de urbanização de acordo com as operações urbanísticas a realizar.

Para além destes encargos cabe-lhes ainda assumir a comparticipação nas denominadas infraestruturas gerais em função da sobrecarga que as operações a realizar no seio das suas parcelas venha a ter nas referidas infraestruturas, e cuja estimativa consta do quadro referido na parte final do ponto 4.

A sobrecarga referida no parágrafo anterior que será a base de cálculo da comparticipação ali também referida será definitivamente determinada em face das operações a propor para o local e constará de contrato de urbanização a celebrar entre todas as entidades envolvidas.

Os proprietários e/ou investidores que se queiram associar à operação levarão a cabo tal comparticipação através do pagamento das taxas urbanísticas, de acordo com o previsto no RPDMM e Regulamento de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas ou pela assunção através de contrato de urbanização, da sua realização direta com o abatimento correspondente no montante das referidas taxas que poderá ir até ao valor zero, caso se assista à realização integral das infraestruturas gerais que lhe serão imputáveis.

Caso os proprietários e/ou investidores assumam, mediante contrato de urbanização a realização de infraestruturas gerais para além daquelas que lhe correspondem, serão ressarcidos do valor das mesmas, pelo excesso suportado. Como referido e tendo por suporte o programa base apresentado para a Unidade de Execução, será o mesmo concretizado através de operações urbanísticas, assentes em contratos de urbanização que definam as obrigações e os proveitos de todas as partes que vierem a estar envolvidas no desenvolvimento do mesmo.



6. Sistema de Execução

Para a execução da Unidade de Execução da Zona Desportiva da Cidade, e uma vez que a grande maioria das parcelas integradas na mesma é do domínio municipal, bem como ao facto de uma outra boa parte estar integrada no FII Praça Maior, cujo detentor da totalidade das unidades de participação é o município, propõe-se o recurso ao sistema de cooperação, de acordo com o disposto no artigo 123.º do RJIGT, o qual prevendo a intervenção da Câmara Municipal não afasta a integração de outros interessados, permitindo que os proprietários/investidores que queiram aderir à unidade assumam a responsabilidade e os encargos inerentes à execução,

Para o efeito, serão celebrados contratos de urbanização entre o município, os proprietários ou promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do projeto, em estrita concordância com o definido no artigo 123.º do RJIGT, assumindo a responsabilidade e os encargos inerentes à execução, habilitando, no entanto, o município, e sempre que tal se justifique, a recorrer à expropriação para o caso de haver algum proprietário que não deseje entrar na intervenção e que a área respetiva se afigure como imprescindível para o desenvolvimento da fase em execução.

Sem prejuízo da faculdade de recurso à figura da expropriação, e face ao exposto no programa de ação, designadamente quanto às dificuldades económico-financeiras que afetam entidades privadas e públicas, a inviabilidade ou a impossibilidade de execução das ações e operações urbanísticas em algumas das áreas correspondentes a parcelas privadas, que não desejem entrar na operação não prejudica a execução das demais ações e operações que constituem a intervenção, devendo, neste caso, ficar devidamente justificado e documentado o adiamento das referidas intervenções.

O instrumento que preferencialmente será utilizado na execução da unidade é o reparcelamento, ao abrigo do artigo 131.º do RJIGT, o qual no seu n.º 7 também prevê a possibilidade de a Câmara Municipal recorrer à expropriação como instrumento de execução.

7. Atos Subsequentes, Processuais e Participativos

Ao nível da tramitação procedimental da alteração da Unidade de Execução da Zona Desportiva da Cidade torna-se necessário recorrer ao mesmo procedimento previsto no RJIGT para a delimitação e aprovação de unidades de execução, iniciando-se com a apresentação da proposta de alteração da unidade e respetiva fundamentação, a qual se encontra consubstanciada no presente documento.



Segue-se a deliberação de Câmara Municipal a aprovar a alteração da Unidade de Execução, bem como a abertura do período de discussão pública (conforme n.º 4, do artigo 120.º, conjugado com o n.º 4 do artigo 77.º, ambos do RJIGT).

O período de discussão pública referido será de 22 dias (mínimo) e deverá ser publicitado através de Aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e da respetiva página da internet do município, com a antecedência mínima de 5 dias relativamente ao início do período de discussão pública.

Após o término do período de participação, a Câmara Municipal procederá à devida ponderação das reclamações, observações, que tenham sido rececionadas, e elabora o respetivo relatório de análise das participações recebidas durante o período de discussão pública e procede à respetiva divulgação, ao abrigo do disposto nos números 5, 6 e 8 do artigo 77.º do RJIGT).

Na sequência da ponderação às participações, a Câmara Municipal elabora a proposta final da alteração da Unidade de Execução, a qual é aprovada em reunião de Câmara Municipal.

A execução da unidade realizar-se-á por recurso às operações urbanísticas previstas no RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, conforme previsto no Programa Urbanístico Base, pelo que, se desenvolveu o projeto da operação urbanística de loteamento (reparcelamento), na qual se assegurará a concretização precisa dos projetos, em matéria de divisão precisa de lotes e desenvolvimento arquitetónico das soluções de edificação, sujeita também a um período de discussão pública, nos termos definidos na legislação em vigor.



ANEXOS



QUALIFICAÇÃO FUNCIONAL SOLO RURAL

ESPAÇOS AGRÍCOLAS :

- ÁREAS AGRÍCOLAS FUNDAMENTAIS
- ÁREAS AGRÍCOLAS COMPLEMENTARES

ESPAÇOS FLORESTAIS :

- ÁREAS FLORESTAIS DE PROTEÇÃO
- ÁREAS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
- ÁREAS FLORESTAIS DE RECREIO E LAZER

ESPAÇOS NATURAIS

AGLOMERADOS RURAIS

ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS :

- CI - CENTRAL DE INCINERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS
- IT - INFRA-ESTRUTURAS DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS
- AO - PÓLO DE ARTES E OFÍCIOS

SOLO URBANO

ESPAÇOS CENTRAIS :

ÁREAS CENTRAIS

ESPAÇOS RESIDENCIAIS :

- ÁREAS DE HABITAÇÃO COLECTIVA CONSOLIDADA
- HC 1 - ÁREAS DE HABITAÇÃO COLECTIVA - HC1
- HC 2 - ÁREAS DE HABITAÇÃO COLECTIVA - HC2
- HU 1 - ÁREAS DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - HU1
- HU 2 - ÁREAS DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - HU2
- ÁREAS DE HABITAÇÃO SEM TIPOLOGIA DOMINANTE

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL :

- ÁREAS DE EQUIPAMENTOS *
- ÁREAS DE EQUIPAMENTOS PREVISTOS *
- ÁREAS DE INFRA-ESTRUTURAS ESPECIAIS **
- ÁREAS DE INFRA-ESTRUTURAS ESPECIAIS PREVISTAS **

ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS :

- ÁREAS DE ACTIVIDADES TERCIÁRIAS
- ÁREAS DE INDÚSTRIA E ARMAZENAGEM

ESPAÇOS VERDES :

- ÁREAS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA
- ÁREAS VERDES DE PROTEÇÃO AOS RECURSOS NATURAIS
- ÁREAS VERDES DE ENQUADRAMENTO
- ÁREAS VERDES MISTAS

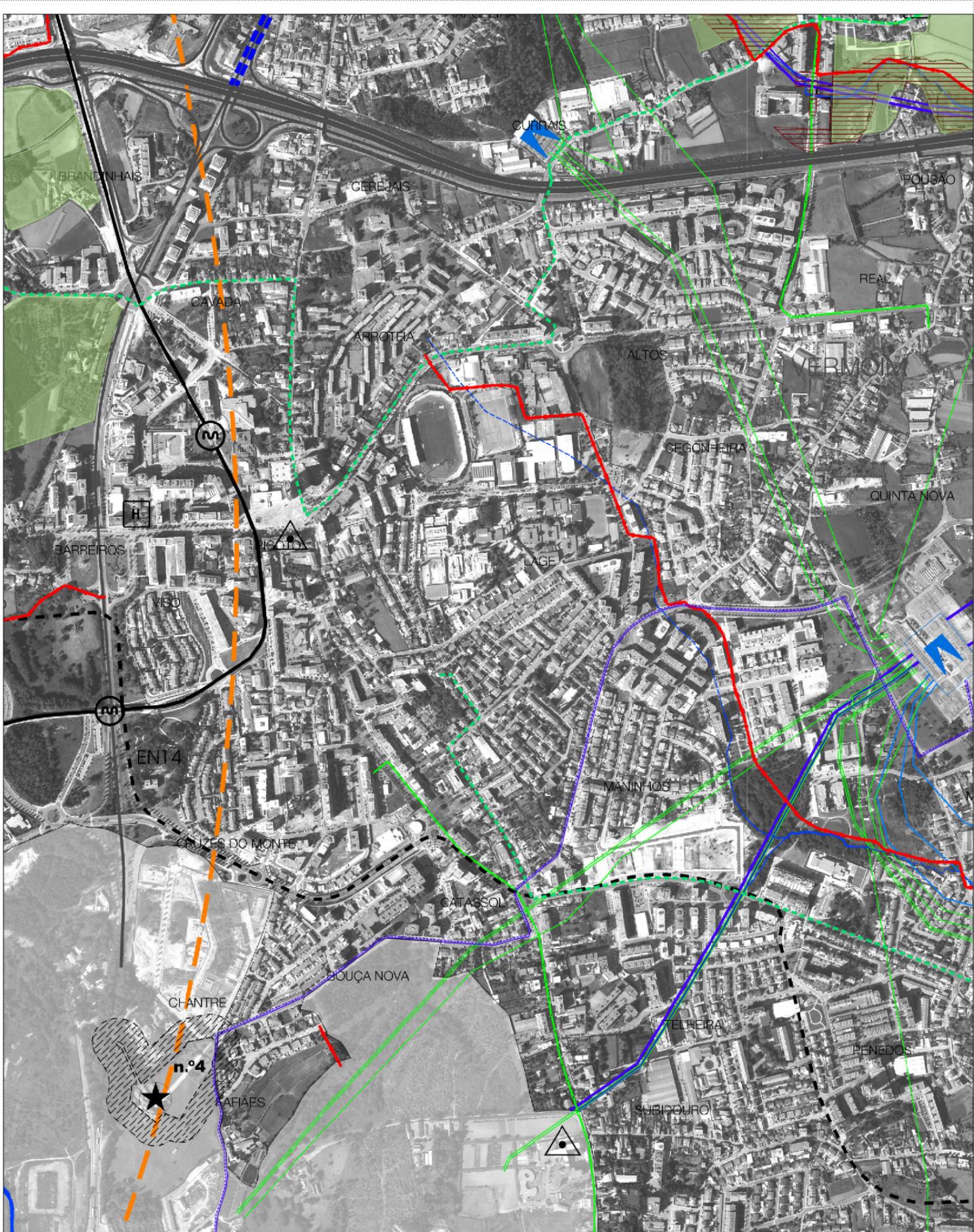
* TIPOS DE EQUIPAMENTOS :

- Equipamentos Existentes
- Equipamentos Previstos
- A - Administrativo
- AB - Abastecimento
- D - Desporto
- E - Ensino
- M - Mercado
- R - Religioso
- RL - Recreio e lazer
- RS - Reserva
- S - Saúde
- SO - Acção Social
- SP - Segurança Pública

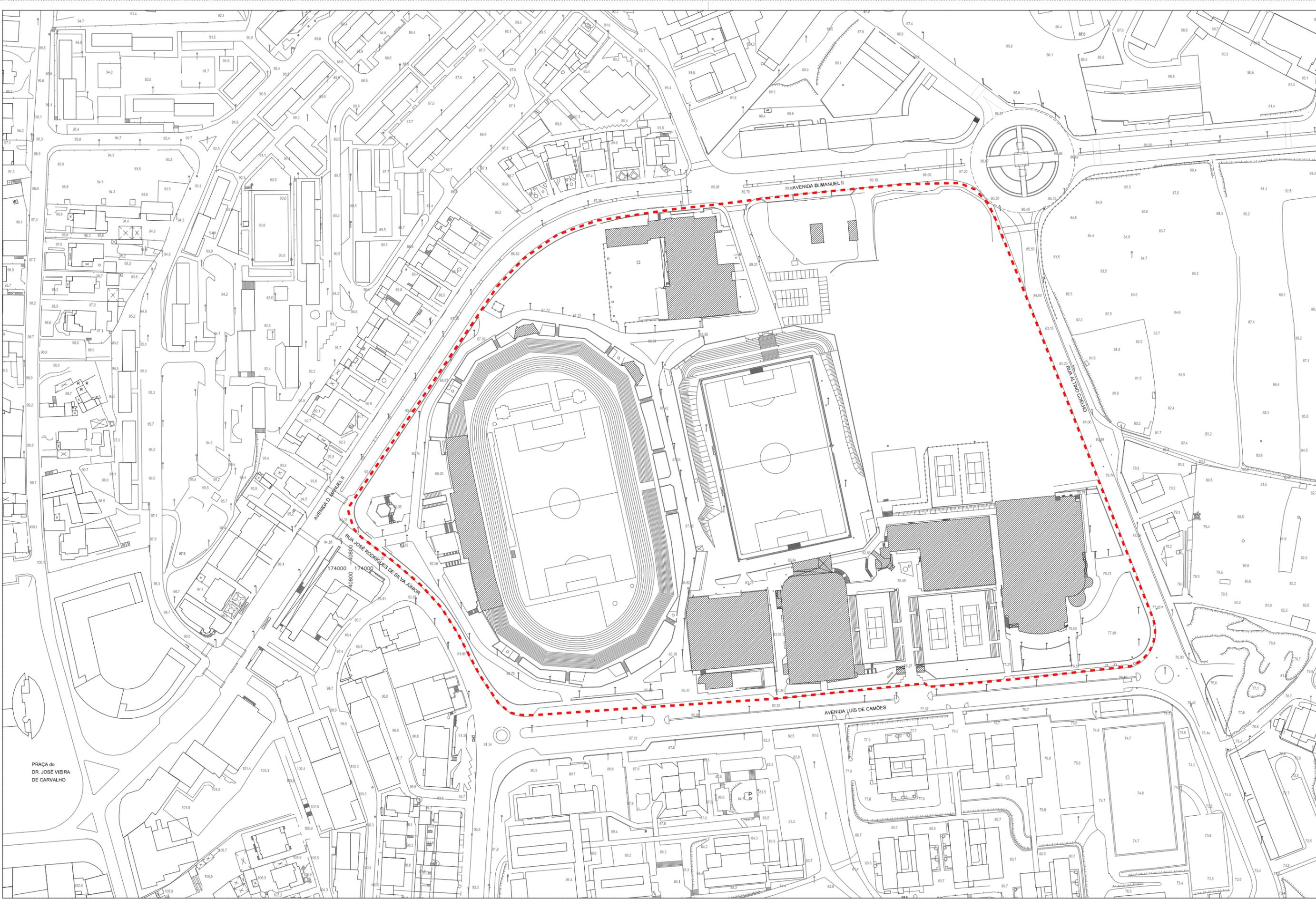
** TIPOS DE INFRA-ESTRUTURAS ESPECIAIS:

- Infra-estruturas Existentes
- Infra-estruturas Previstas
- AA - Aérodromo de Vilar de Luz
- AA - Instalações do sistema Metropolitano de Abastecimento de Água
- ET - Etar
- EC - Ecoentro
- I - Interface de Transportes
- AE - Áreas de serviço e instalações inerentes à assistência, manutenção e segurança de Auto-Estradas
- A - Aeroporto
- PA - Posto de Abastecimento
- SV - Subestação de Vermoim

- ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO RURAL
- ESPAÇO CANAL
- UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO
- VERDES DE VALOR PATRIMONIAL E PISAGÍSTICO
- PATRIMÓNIO EDIFICADO
- ZONAS INUNDÁVEIS
- LINHAS DE ÁGUA
- LINHAS DE ÁGUA OCULTAS (TRAÇADO PROVÁVEL)
- ECOPISTA
- REDE VIÁRIA PREVISTA
- LINHAS DE METRO - existente / prevista Ext. Linha D, Q, R
- LINHAS DE CAMINHO DE FERRO - REFER
- ZONAS DE PROTEÇÃO AO AÉRODROMO DE VILAR DE LUZ
- LIMITE DO CONCELHO - CAOP 2011



RECURSOS NATURAIS	<ul style="list-style-type: none"> Linhas de Água Linhas de Água Ocultas (Traçado Provável) Letões de Cheia e Zonas Inundáveis Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Reserva Ecológica Nacional Pequenos Núcleos de Sobreiros
PATRIMÓNIO CULTURAL	<ul style="list-style-type: none"> n.º1 ★ Imóveis Classificados - Igreja de N. Sr.ª do Ó - Águas Santas - (Monumento Nacional) n.º2 ★ Imóveis em vias de classificação - Conjunto Constituído pela Igreja e Casa do Mosteiro de S. Salvador de Moreira n.º3 ★ Imóveis Classificados - Castro de Alvarinhos (Trotas) n.º4 ★ Imóveis Classificados - Quinta do Charre (Matosinhos) - (Imóvel de Interesse Público) --- Limite da Zona Non Aedificandi dos Imóveis Classificados / Em Vias de Classificação ▨ Zona de Protecção / Zona Especial de Protecção
EQUIPAMENTOS	<ul style="list-style-type: none"> H Estabelecimentos de Saúde
INFRAESTRUTURAS	<p>Rede de Abastecimento de Água</p> <ul style="list-style-type: none"> Conduções Adutoras Reservatórios <ul style="list-style-type: none"> R0 - Pedrouços R2 - Moreira R4 - Rio R6 - Quinta R1 - Nogueira I R3 - Paço R5 - Monte Faro R7 - Nogueira II <p>Rede de Drenagem de Águas Residuais</p> <ul style="list-style-type: none"> Emissários ETAR Estação de Tratamento de Águas Residuais <ul style="list-style-type: none"> A - Caroadas B - Ponte de Moreira C - Parada <p>Rede Elétrica</p> <ul style="list-style-type: none"> Subestação Existente Linhas de Tensão 60 kV Linhas de Tensão 220 kV / 400 kV Linhas de Tensão 130 kV e 150 kV Linha de Tensão 400 kV (enterrada) <p>Rede de Gás</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede de Gás - Rede Primária Gasoduto de 1.º Escalão <p>Rede Rodoviária Nacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Auto-Estrada Variante à Estrada Nacional 14 (Declaração (extinc) n.º 188/2003 - DR n.º 142,203/07/2010) Estrada Nacional <p>Rede Ferroviária</p> <ul style="list-style-type: none"> Linhas de Caminho de Ferro (REFER) Estação (CP) <p>Linhas de Metro do Porto</p> <ul style="list-style-type: none"> Excavada Proposta Ex. Linha C. Proposta Ex. Linha D. Proposta Ex. Linha B. Estação (Metro) <p>Aerportos e Aeródromos</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona de Ocupação do Aeroporto Zona de Ocupação do Aeródromo <p>Zona de Serviço Aeronáutica - Aeroporto Francisco Sá Carneiro</p> <p>LIMITES DAS ZONAS DE SERVIÇO AERONÁUTICA</p> <ul style="list-style-type: none"> (Decreto Regulamentar n.º7/83) <ul style="list-style-type: none"> 1 - Zona de ocupação 2 - Zona de Protecção 3 - Canais Operacionais 4 - Zona de Protecção de Radioajudas 5 - Superfície Horizontal Interior 6 - Superfície Cónica 7 - Superfície Horizontal Exterior (Decreto Regulamentar n.º11/85) <ul style="list-style-type: none"> 1 - Zona Primária do VOR 2 - Zona Secundária do VOR <p>Vértices Geodésicos</p>
ÁRVORES DE INTERESSE PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"> Árvores de Interesse Público
ACTIVIDADES PERIGOSAS	<ul style="list-style-type: none"> Estabelecimentos com Produtos Explosivos
LIMITES ADMINISTRATIVOS	<ul style="list-style-type: none"> Limite Administrativo do Concelho - CAOP 2012.1



 Perímetro da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG 3.5 (Zona Desportiva da Cidade) - 111 374,47 m2



Legenda:

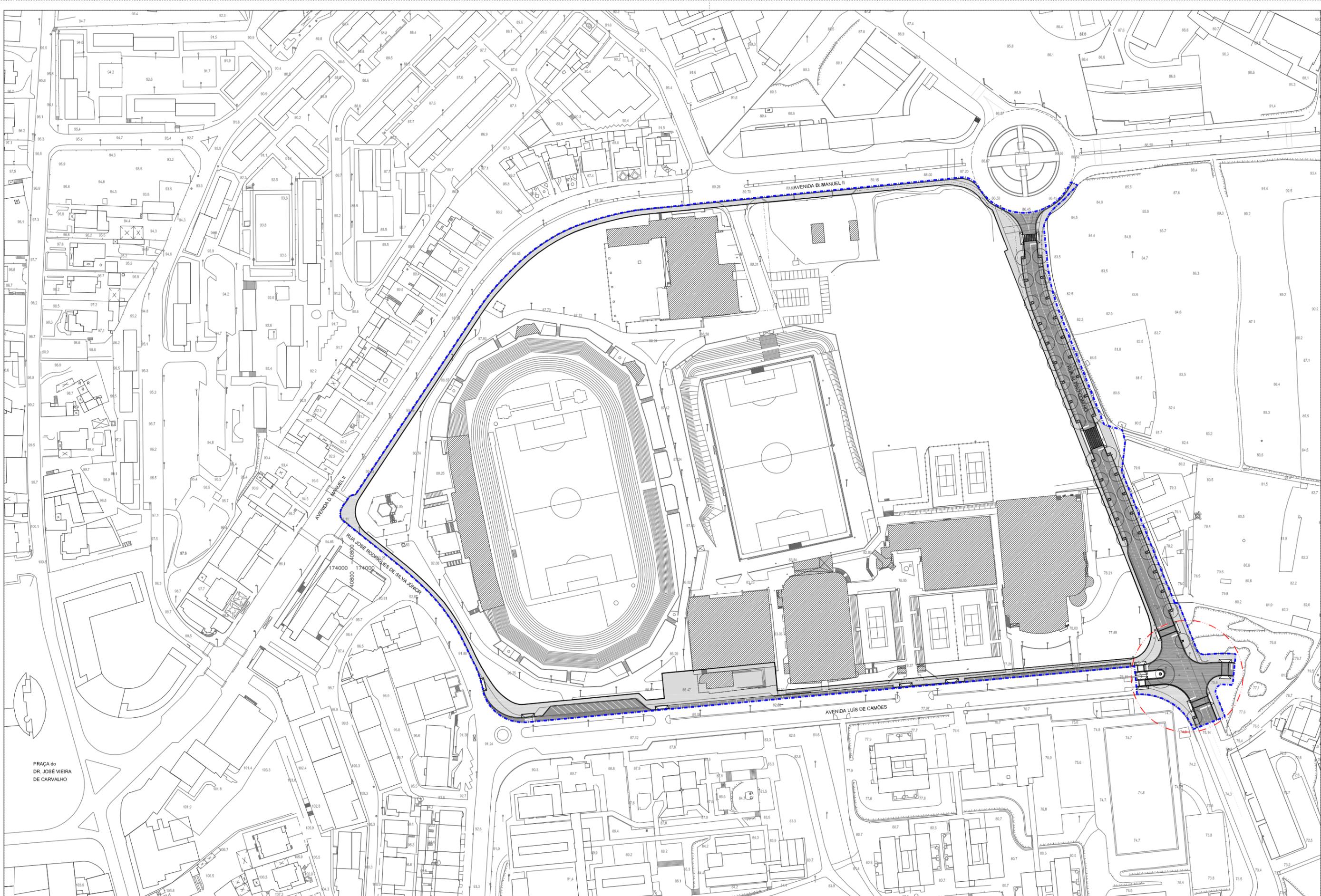
Departamento de Ambiente, Planeamento e Gestão Urbana
DAPGU

DPTP
Divisão de Planeamento Territorial e Projetos

Título: Alteração da Unidade de Execução da Zona Desportiva da Cidade
Sub-título: Freguesia da Cidade da Maia
Planta de localização - UOPG 3.5
Coordenação: JCP Projeto: JCP/LFR Desenho/Topografia: LFR Colaboração: .
filipe.ramalhao@cm-maia.pt
tel: 22 940 86 00 - fax: 22 944 43 30 - www.cm-maia.pt - e-mail: dspgu@cm-maia.pt - Praça do Doutor José Vieira de Carvalho - 4474 - 006 - MAIA

UOPG 3.5
N
1:2000

Registo: P0711
Folha: 3/6
Data: Mar. 2014
Versão A



PRACA do
DR. JOSÉ VIEIRA
DE CARVALHO



Legenda:

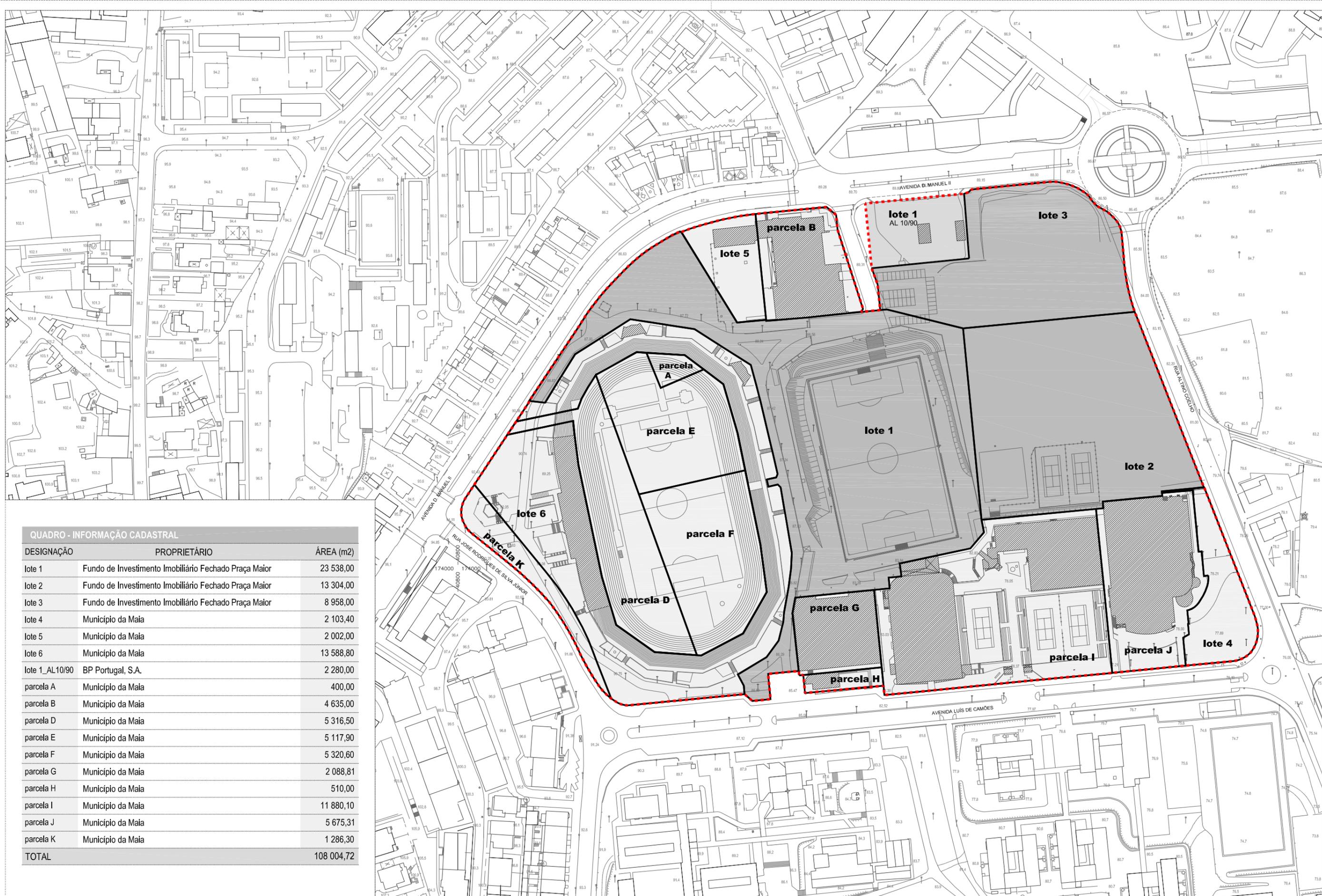
- Limite da Unidade de Execução - UE - 119 462,50 m²
- - Zona de articulação viária (solução a definir em sede de operação(ões) urbanística(s))

Departamento de Ambiente, Planeamento e Gestão Urbana
DAPGU

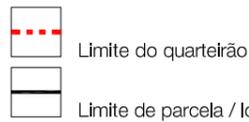
DPTP
Divisão de Planeamento Territorial e Projetos

Título: Alteração da Unidade de Execução da Zona Desportiva da Cidade
Sub-título: Freguesia da Cidade da Maia
Coordenação: JCP
Projecto: JCP/LFR
Desenho/Topografia: LFR
Colaboração: .
UOPG 3.5
1:2000
N

Registo:
Folha:
Data:
Versão A


QUADRO - INFORMAÇÃO CADASTRAL

DESIGNAÇÃO	PROPRIETÁRIO	ÁREA (m2)
lote 1	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Praça Maior	23 538,00
lote 2	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Praça Maior	13 304,00
lote 3	Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Praça Maior	8 958,00
lote 4	Município da Maia	2 103,40
lote 5	Município da Maia	2 002,00
lote 6	Município da Maia	13 588,80
lote 1_AL10/90	BP Portugal, S.A.	2 280,00
parcela A	Município da Maia	400,00
parcela B	Município da Maia	4 635,00
parcela D	Município da Maia	5 316,50
parcela E	Município da Maia	5 117,90
parcela F	Município da Maia	5 320,60
parcela G	Município da Maia	2 088,81
parcela H	Município da Maia	510,00
parcela I	Município da Maia	11 880,10
parcela J	Município da Maia	5 675,31
parcela K	Município da Maia	1 286,30
TOTAL		108 004,72


Legenda:

 Departamento
de Ambiente,
Planeamento e
Gestão Urbana
DAPGU
DPTP
Divisão
de Planeamento
Territorial e Projetos

 Título:
Alteração da Unidade de Execução da Zona Desportiva da Cidade
Sub-título:
Freguesia da Cidade da Maia
Informação Cadastral

Coordenação: JCP

Projecto: JCP/LFR

Desenho/Topografia: LFR

Colaboração:

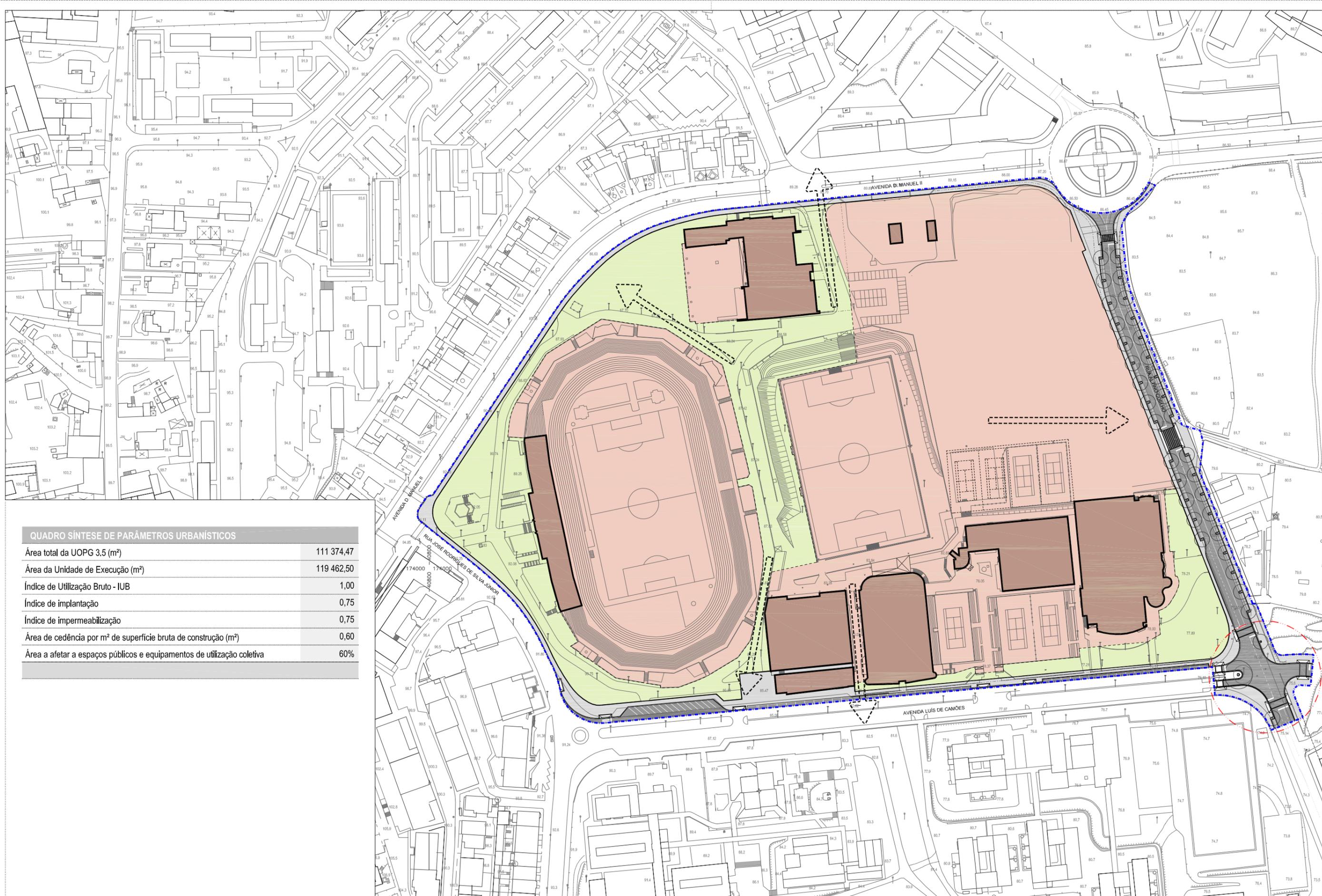
filipe.ramalhao@cm-maia.pt

tel: 22 940 86 00 - fax: 22 944 43 30 - www.cm-maia.pt - e-mail: dsppu@cm-maia.pt - Praça do Doutor José Velha de Carvalho - 4474 - 006 - MAIA



1:2000

 Registo:
Folha:
5/6
Data:
Mar. 2014
Versão A


QUADRO SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Área total da UOPG 3.5 (m ²)	111 374,47
Área da Unidade de Execução (m ²)	119 462,50
Índice de Utilização Bruto - IUB	1,00
Índice de implantação	0,75
Índice de impermeabilização	0,75
Área de cedência por m ² de superfície bruta de construção (m ²)	0,60
Área a afetar a espaços públicos e equipamentos de utilização coletiva	60%