

## MEMÓRIA DESCRITIVA

### INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva refere-se ao projeto de alteração do Lote 2 do Loteamento Municipal, designado por Loteamento Praça do Oxigénio, aprovado por deliberação de Câmara, de 1 de outubro de 2009, e posteriormente registado na Conservatória do Registo Predial da Maia.

Propõe-se a alteração aos parâmetros urbanísticos, decorrentes da alteração ao edifício previsto para o lote 2, traduzindo-se nas seguintes alterações:

- alteração da cércea, prevendo mais 1 piso recuado;
- diminuição da área de implantação do edifício;
- alteração da área e configuração da galeria, ao nível do piso térreo do edifício

Esta alteração decorre da evolução dos objetivos programáticos da operação do Masterplan do Sobreiro, e tem como objetivo: potenciar a ocupação do piso térreo do edifício por usos ligados ao comércio ou serviços ligados diretamente ao espaço da Praça, prevendo uma área maior do que a inicialmente prevista; bem como, transferir o espaço destinado a espaço de circulação e fruição, em galeria, para a frente urbana do novo arruamento, com vista a qualificar o espaço urbano. Propõe-se ainda a construção de um novo piso recuado, que permite aglutinar em termos volumétricos as áreas técnicas correspondentes aos acessos verticais, bem como rentabilizar a operação com um pequeno acréscimo de área.

### 1. ENQUADRAMENTO NO PDM

De acordo com o Plano Diretor Municipal do Concelho da Maia (PDM), publicado na 2.ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 2383/2009, de 26 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 9751/2013, de 30 de julho (único Instrumento de Planeamento Territorial em vigor para o local), a parcela está classificada como “Solo Urbano”, abrangida pela Qualificação Operativa de “Solo Urbanizável” e Qualificação Funcional na categoria de “Espaços Residenciais”, subcategoria de “Áreas de habitação sem tipologia dominante”, aplicando-se as seguintes disposições regulamentares:

*Identificação e usos - Artigo 77.º-A*

*1. As áreas de habitação sem tipologia dominante correspondem a áreas de expansão ou de reconversão urbanística destinados predominantemente ao uso habitacional, admitindo-se usos complementares compatíveis, para as quais é indispensável a definição detalhada da sua*

*conceção e forma de ocupação, com recurso ao desenho urbano, designadamente através de projetos integrados em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.*

*2. A sua execução rege-se de acordo com a programação a estabelecer pela Câmara Municipal, considerando as prioridades indicadas na Planta de Ordenamento – Programação e Execução, e em acordo com o disposto no Capítulo IV do Título VIII do presente Regulamento.*

*Regime de edificabilidade - Artigo 77.º - B*

*1. Nas operações de loteamento e na construção de novos edifícios deve-se dar cumprimento ao conteúdo programático estabelecido para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão em que se integram.*

*2. Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos, definidos no número 5 do artigo 105.º, a desenvolver no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, só são admitidas operações urbanísticas essenciais ao funcionamento das atividades instaladas.*

A área objeto de intervenção insere-se ainda na **UOPG 3.4. do Bairro do Sobreiro**, cujos objetivos programáticos impostos pelo PDM do Concelho da Maia são os seguintes:

- a) Com uma área aproximada de 14,1 ha, tem como objetivo a regeneração e a renovação da área do Bairro do Sobreiro e espaços adjacentes, visando a consolidação da centralidade da Cidade da Maia à escala metropolitana e regional, através de ações de transformação integradas e baseadas no incremento de uma imagem de modernidade, no reforço do sector terciário e dos equipamentos, na eliminação das dissonâncias e estrangulamentos urbanos e na produção de espaços verdes de utilização coletiva;
- b) Pretende-se ainda configurar uma área de parque urbano correspondente à zona central do Bairro do Sobreiro, necessariamente articulada com a zona de equipamentos adjacente - UOPG da Zona Desportiva da Cidade - através da salvaguarda de frentes permeáveis, bem como a construção de novos arruamentos fundamentais para a estruturação e requalificação da malha urbana, enquanto alternativa de circulação aos arruamentos existentes que limitam a UOPG.

1. Indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) O uso dominante é o habitacional, admitindo-se usos complementares compatíveis, nomeadamente comércio e serviços;
- b) Deve ser considerada a realocação do Centro Comunitário do Sobreiro, em acordo com o estabelecido na Carta Social e na Planta de Ordenamento – Programação e Execução;
- c) O parque urbano referido na alínea b) do número anterior deve integrar equipamentos desportivos e recreativos, em acordo com Carta de Desporto e a Planta de Ordenamento – Programação e Execução;
- d) A altura da fachada máxima é de 9 pisos;
- e) O índice de utilização aplicado à totalidade da UOPG é de 1,2.

## 2. Formas de execução:

A execução realiza-se no âmbito de operações de loteamento com área igual ou superior a 0,5ha, enquadradas por Programa de Ação Territorial (PAT) ou Unidades de Execução (UE).

Por não existir para o local PAT ou UE a presente proposta é enquadrável no disposto no art.º 105.º do Regulamento do PDM, tratando-se de uma operação avulsa. O município pode autorizar, em área abrangida por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação, e desde que as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente.

A proposta de alteração ao lote 2 cumpre as disposições impostas pelo PDM, cumprindo os conteúdos programáticos estabelecido para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG 3.4..

## 2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Com a presente proposta de alteração ao Lote 2, os parâmetros urbanísticos decorrentes da alteração à área total de construção e alteração da área de implantação do edifício do lote 2, que agora se propõem, encontram-se detalhados nos quadros síntese dos parâmetros urbanísticos que constam das peças desenhadas, e, em síntese, passam a ser os seguintes:

- **ÁREA DA PARCELA**

Área total da parcela de terreno a lotear (mantém-se).....6853,36 m<sup>2</sup>

- **ÍNDICE DE OCUPAÇÃO**

O índice de ocupação proposto com a presente proposta é de 1.16

- **ÁREA DOS LOTES (mantém-se)**

**LOTE 1** ..... 946,60 m<sup>2</sup>

**LOTE 2** ..... 1.752,60 m<sup>2</sup>

O total das áreas dos lotes é de 2699,20 m<sup>2</sup> (mantém-se)

- CÉRCEAS  
**LOTE 1** (mantém-se) ..... 2 pisos  
**LOTE 2** ..... 8 pisos

- SUPERFÍCIE BRUTA DE CONSTRUÇÃO

**LOTE 1**

SUPERFÍCIE BRUTA DE CONSTRUÇÃO (mantém-se) ..... 1.451,50 m<sup>2</sup>

- Equipamento: 1.451,50 m<sup>2</sup>

**LOTE 2**

SUPERFÍCIE BRUTA DE CONSTRUÇÃO ..... 6.542,00 m<sup>2</sup>

- Habitação Coletiva: 5.920,50 m<sup>2</sup>
- Habitação, Comércio e Serviços: 621,50 m<sup>2</sup>

- ÁREA DE CEDÊNCIA AO DOMÍNIO PÚBLICO

Área de cedência ao domínio público (mantém-se) .....4.154,16 m<sup>2</sup>

### 3. REGULAMENTO

Propõem-se também alteração dos Artigos 4º e 5º do Regulamento do Loteamento aprovado, que visam sobretudo a harmonização com as condicionantes impostas em regulamento para o Loteamento A, confrontante a nascente, visando a qualificação das futuras propostas de construção no lote.

Assim os artigos 4º e 5º do Regulamento do Loteamento da Praça do Oxigénio, passam a ter a seguinte redação:

**Artigo 4º - Edificabilidade e Composição Arquitetónica**

1 - Os edifícios a construir devem respeitar as implantações e demais parâmetros e disposições estabelecidos nas peças desenhadas e respetivos quadros, permitindo-se apenas, em acordo com as cérceas e alinhamentos horizontais e verticais definidos, o alçamento de platibandas contentoras do substrato das coberturas ajardinadas, acrescidas de gradeamento metálico de proteção à queda com a altura de 1,19m.

2 - O estabelecimento de cérceas e alinhamentos horizontais e verticais dos edifícios deve respeitar o definido nos Perfis Longitudinais, designadamente no tocante ao alinhamento superior relativo dos edifícios.

3 - Nos edifícios a construir, a composição arquitetónica deve garantir a correta integração plástica do edifício no ambiente local, manifestando-se como expressão cultural de qualidade arquitetónica e construtiva.

4 - Não são permitidas saliências volumétricas nas fachadas dos edifícios a construir, exceto a composição de varandas no alçado poente do edifício A-1, e desde que estas sirvam diretamente os espaços de sala e cozinha das habitações, devendo todas as restantes saliência volumétricas ser absorvidas pela volumetria total do edifício, conforme definição volumétrica definida nas peças desenhadas.

5. Para efeitos de todo o conteúdo deste artigo, considera-se “cércea” a cota superior da platibanda, excluindo os gradeamentos.

**Artigo 5º - Galerias**

1 – No edifício A-1 é obrigatória a existência de galerias ao nível do Rés-do-Chão, satisfazendo as seguintes condições:

- a) Deve ser sempre garantida a continuidade funcional entre galerias contíguas ou alinhadas, numa lógica de percurso pedonal compreensível e confortável;
- b) Devem ter, no mínimo, uma largura livre de 2,50 metros;
- c) As galerias podem assumir a tipologia de arcadas, enformadas por pilares à face ou recuados relativamente às fachadas, por forma a oferecerem melhor proteção, ou adotar um desenvolvimento sem pilares visíveis, em consola.

2 - O pavimento das galerias referidas nos números anteriores deve corresponder a um único desenvolvimento em cada alçado do edifício respetivo, constituindo um prolongamento, em condições de acessibilidade universal, dos espaços públicos contíguos, a igual cota e com os mesmos materiais de revestimento.

As alterações agora propostas ao Loteamento Municipal Praça do Oxigénio, cumprem o disposto no Plano Diretor Municipal do Concelho da Maia (PDM), publicado na 2.ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 2383/2009, de 26 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 9751/2013, de 30 de julho, e demais exigências regulamentares.



#### **4. OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

A presente alteração prevê alterações às obras de urbanização do loteamento Praça do Oxigénio prevendo-se alterações às obras de urbanização do arruamento 3, conforme aditamento aos projetos das especialidades.

Maia, 17 de Maio de 2019