
**UNIDADE DE EXECUÇÃO
PARQUE DESPORTIVO NORTE – CENTRO DE FORMAÇÃO**

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO E APROVAÇÃO

(fevereiro 2024)

Índice:

Considerandos e Pressupostos - Fundamentação da Unidade de Execução.....	3
I. Da oportunidade	4
II. Enquadramento nos Instrumentos de Planeamento e Gestão do Território.....	6
III. Delimitação Cadastral da Unidade de Execução	10
IV. Programa Urbanístico Base	13
a) <i>Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos</i>	15
b) <i>Programa de Ação e Estimativa de Custos</i>	16
V. Da repartição de custos e benefícios.....	18
VI. Sistema de Execução.....	20

CONSIDERANDOS E PRESSUPOSTOS - FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Considerando as regras previstas no Regulamento do Plano Director Municipal da Maia, publicado pelo Aviso n.º 2383/2009, DR – II Série, n.º 17, de 26 de Janeiro de 2009, adiante designado de RPDMM, e dinâmicas subsequentes, e bem ainda o disposto na deliberação camarária, que define os procedimentos administrativos inerentes à delimitação e aprovação de Unidades de Execução, aprovado em reunião de Câmara Municipal, realizada a 17 de dezembro de 2009, em que a delimitação e aprovação de Unidades de Execução encontra-se segmentada em dois atos: a Decisão sobre a Oportunidade de Urbanizar e a Delimitação e Aprovação Contratual, importa fundamentar a Decisão sobre a Oportunidade de Urbanizar, dado que a concretização da presente Unidade de Execução não se encontra prevista na Programação Estratégica da Execução do Plano Director Municipal Da Maia - Programa Anual de Concretização das Opções e Prioridades de Desenvolvimento Urbanístico do Concelho (de acordo com o n.º 1 do art.º 106.º do RPDMM).

Assim, considerando que em reunião do Executivo Municipal, realizada a 31 de julho de 2023, foi aprovada a solução urbanística do designado Programa Estratégico do Parque Metropolitano da Maia (PEPMM) que abrange um território de cerca de 383,76 ha, documento estratégico enquadrador de um conjunto de ações setoriais integrante do Programa Estratégico do Parque Metropolitano da Maia, com a definição clara dos limites e funcionalidades de um grande parque metropolitano (338,59 ha). Para além da grande área do parque metropolitano, enquadra os zonamentos de áreas de equipamentos, áreas de acolhimento empresarial, áreas residenciais, entre outras.

Considerando que agora, mais do que nunca, é imprescindível dar seguimento aos procedimentos necessários ao desenvolvimento de toda esta porção de território, na proximidade das A3 e A41, desenvolvendo os projetos em falta para o efeito, por a mesma conjugar a concretização de vários dos objectivos subjacentes à estratégia de desenvolvimento plasmada no Plano Director 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.

Considerando que para a aprovação das operações urbanísticas necessárias à transformação desta área estratégica do território municipal, importa, previamente,

delimitar as unidades de execução correspondentes aos diferentes zonamentos propostos.

Por sua vez, considerando as pretensões de desenvolvimento Urbanístico do local, importa a apresentação da necessária proposta de delimitação da designada UE do Parque Desportivo Norte – Centro de Formação do PEPMM com vista à delimitação contratual e aprovação da Unidade de Execução, abrangendo parte do limite da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4.5. Nova Maia/Parque Millennium e 4.11 Lugar de Friães, ambas previstas no Plano Director Municipal da Maia.

A presente proposta integra na sua composição a devida fundamentação e justificação quanto à oportunidade de urbanizar, 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 respectivos proprietários, uma proposta de planeamento e ordenamento conjunto para a totalidade da área, definindo, de forma genérica, opções morfo-tipológicas e identificação programática de acções de urbanização.

I. DA OPORTUNIDADE

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's fixadas naquele instrumento de planeamento, privilegiando as seguintes intenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objectivos do PDM, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho;
- b) As de consolidação e qualificação do espaço urbanizado;
- c) As de protecção e valorização da estrutura ecológica;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização colectiva, espaços verdes e infra-estruturas necessários à satisfação das carências detectadas;
- e) As de expansão dos tecidos existentes, quando incorporem acções de qualificação morfológica e funcional dos aglomerados ou quando seja necessária a oferta de solo urbanizado.

Assim, a UE que agora se propõe delimitar possui um carácter estruturante no ordenamento de uma porção do território estratégico para o concelho e será catalisadora de ações de desenvolvimento e ordenamento do concelho, contribuindo para os seguintes objetivos do PDM, presentes no artigo 2.º do RPDM:

- Afirmção do concelho da Maia no contexto da Área Metropolitana do Porto, com aproveitamento das fortes acessibilidades regionais e da sua localização geoestratégica central, numa perspetiva de potenciação funcional do seu território, através da criação de equipamentos e Infraestruturas de carácter supraconcelhio, e da implementação de modelos de atuação baseados na concertação e parcerias entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;
- Melhoria da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente pelo acréscimo de mobilidade, pela dotação e eficiência dos equipamentos urbanos, pela salvaguarda e valorização dos elementos naturais;
- Promoção do enquadramento e valorização paisagística das intervenções no território do concelho.

Neste sentido, a execução desta unidade vai de encontro aos objectivos definidos no PDM ao nível do modelo territorial, nomeadamente aqueles que respeitam ao aumento da competitividade através do fortalecimento da autonomia e da identidade do Concelho, com viabilização de novos serviços e melhoria dos actuais, 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 colectiva em meio urbano e pela rentabilização das estruturas e infra-estruturas existentes e apostar na reabilitação e regeneração urbana.

Quanto aos princípios subjacentes à disponibilização de solo para equipamentos de utilização colectiva, espaços verdes e infra-estruturas, evidencia-se a forte ocupação com uma área de equipamento desportivo, destinado a formação, e a disponibilização de uma área verde, com cerca de 48.912,00 m², que integrará o domínio público e garantirá o enquadramento paisagístico e valorização do designado caminho do Rei assim como a valorização e musealização do património arqueológico – Mamoa do Leandro 5, assente num modelo de ocupação que tem como preocupação fundamental privilegiar a utilização pedonal/ciclável, garantindo que no futuro seja efetuado o estabelecimento de uma relação e articulação com os dois grandes espaços verdes previstos a sul e a nascente.

A operação urbanística a levar a efeito permitirá ainda a infraestruturação do território e a requalificação das infra-estruturas viárias envolventes.

Traduz-se também numa operação de estruturação de novos tecidos urbanos, incorporando ações de qualificação morfológica e funcional dos aglomerados e a necessária oferta de solo urbanizado é assegurada com a solução proposta, muito concretamente através da requalificação da área afecta à estrutura da academia desportiva, no remate com a área de acolhimento empresarial existente a norte, apresentando uma solução que se estrutura na necessidade de racionalização funcional e volumétrica qualificadora da centralidade urbana.

A solução urbanística apresenta um programa com um reduzido índice de utilização do solo, correspondente a maior parte da ocupação à área dos equipamentos desportivos, contemplando uma integração paisagística naturalizada com as áreas funcionais adjacentes, designadamente do programado no Parque Metropolitano da Maia.

Verificado que está um dos principais requisitos para a concretização da execução desta unidade, isto é, o enquadramento nas ações definidas no número 2 do artigo 106.º do RPDMM, e reunida a vontade dos proprietários dos imóveis que integram a referida área, assume-se o actual momento como o indicado para dar início à execução desta Unidade de Execução.

II. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

A área para a qual se propõe a delimitação da UE encontra-se integrada em duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) delimitadas no PDM em vigor, que são a UOPG 4.5. Nova Maia\Parque Millennium e a UOPG 4.11. Lugar de Friões, cujos conteúdos programáticos são os que seguidamente se apresentam:

UOPG 4.5. Nova Maia/Parque Millennium, freguesias de Silva Escura, Nogueira e São Pedro Fins

1. Objetivos programáticos:
 - a) Com uma área aproximada de 145,4 ha, constitui uma ação estratégica do Plano no âmbito do desenvolvimento turístico, para a qual se pretende a implementação de um campo de golfe de 18 buracos, com respetivas áreas sociais e uma área de parque urbano associada, assente num projeto inovador que visa valorizar a integração metropolitana;
 - b) Pretende-se ainda a criação de uma ampla área de equipamentos desportivos de competição e espetáculos, a localizar na zona sul, tirando partido das potenciais sinergias entre os usos referidos.
2. Indicadores e parâmetros urbanísticos:

-
- a) O uso dominante é o recreio e lazer, admitindo-se ainda o uso habitacional unifamiliar e outros complementares, designadamente hotelaria, comércio e serviços;
 - b) Deve ser garantida a disponibilização de 63.190,00 m², destinado à execução de um equipamento desportivo especial para espetáculos;
 - c) A céreca dominante é de 3 pisos, exceto no caso dos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva, casos em que será definida caso a caso;
 - d) A área afeta a espaços verdes e equipamentos desportivos, incluindo o campo e academia de golfe e demais espaços desportivos e de enquadramento não pode ser inferior a 70% da área da UOPG;
 - e) O índice de utilização aplicado à totalidade da UOPG é de 0,12.
3. Formas de execução:

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

UOPG 4.11. Lugar de Friões, freguesia de Silva Escura

- 1. Objetivos programáticos:
 - a) Com uma área aproximada de 21,7 ha, tem como objetivo a qualificação urbana da área de interface entre o projeto do Parque Millennium e a zona de serviços prevista a norte da Via Diagonal;
 - b) Pretende-se implementar a excelência urbana neste território com o incremento de novas atividades económicas que contribuam para o correto desempenho do papel de interface pretendido.
- 2. Indicadores e parâmetros urbanísticos:
 - a) O uso dominante é o empresarial, nomeadamente com a instalação de unidades industriais, sobretudo as de base tecnológica, admitindo-se atividades complementares;
 - b) O índice de utilização aplicado à totalidade da UOPG é de 0,60.
- 3. Formas de execução:

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

No que se refere à Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, a área correspondente à UOPG 4.5 encontra-se classificada como Área de Equipamento Previsto, a qual, em acordo com o disposto no artigo 77.º-C do RPDMM, corresponde a espaços vocacionados para a instalação de equipamentos de interesse coletivo, públicos, cooperativos ou privados, que pela sua dimensão ou nível de funções praticadas, apresentam um carácter estruturante no ordenamento do território concelhio.

Admite-se a alteração pela Câmara Municipal da tipologia do equipamento definida na Planta de Ordenamento, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento estruturante de interesse público e se de tal facto não resultar agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes, o que se enquadra na atual pretensão.

Quanto à área que integra a UOPG 4.11, a mesma encontra-se classificada como áreas

empresarias, que correspondem, de acordo com o art.º 78.º do RPDMM, a espaços a urbanizar destinados à instalação de atividades industriais e de armazenagem, admitindo-se equipamentos, comércio, serviços e estabelecimentos hoteleiros.

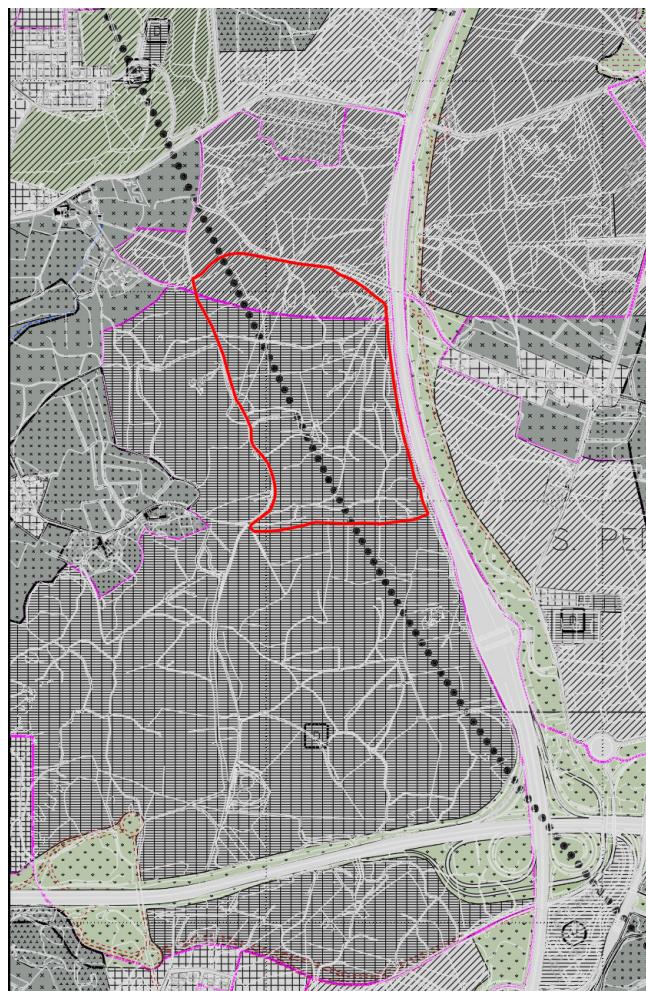


Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo

Na Planta de Ordenamento – Património Arqueológico foram identificados diversos monumentos funerários do Neolítico, 5º e 4º milénio a.C., vulgarmente designados como mamoa, assim como, locais com materiais cerâmicos inseridos no 3º e 2º milénio a.C., verificando-se a identificação de uma unidade de proteção, na Planta de Ordenamento-Património arqueológico 1.2 do PDM, de área de "Perímetro de proteção arqueológico-PPA". Nestas áreas qualquer trabalho de remodelação de terreno será sujeito a parecer da entidade de tutela e objeto de intervenção arqueológica, definindo-se o tipo de trabalhos a realizar aquando do licenciamento ou comunicação prévia pela Câmara Municipal, designadamente, realização de sondagens ou escavações arqueológicas e ou acompanhamento arqueológico.

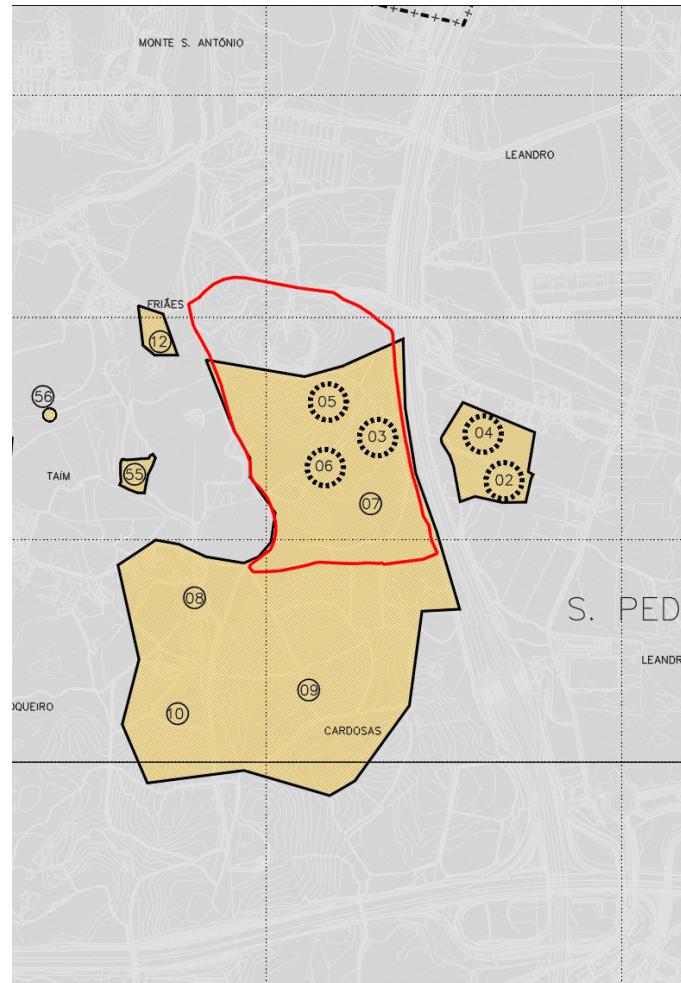


Figura 2. Extrato da Planta de Ordenamento – Património Arqueológico

No que diz respeito às condicionantes legais que impendem sobre a área da UOPG em análise, de acordo com as Planta de Condicionantes do PDM em vigor, há a observar as zonas de servidão non aedificandi da rede viária nacional (A3).

Verifica-se ainda a existência, na área de abrangência pela UE, 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 – Zona 7.

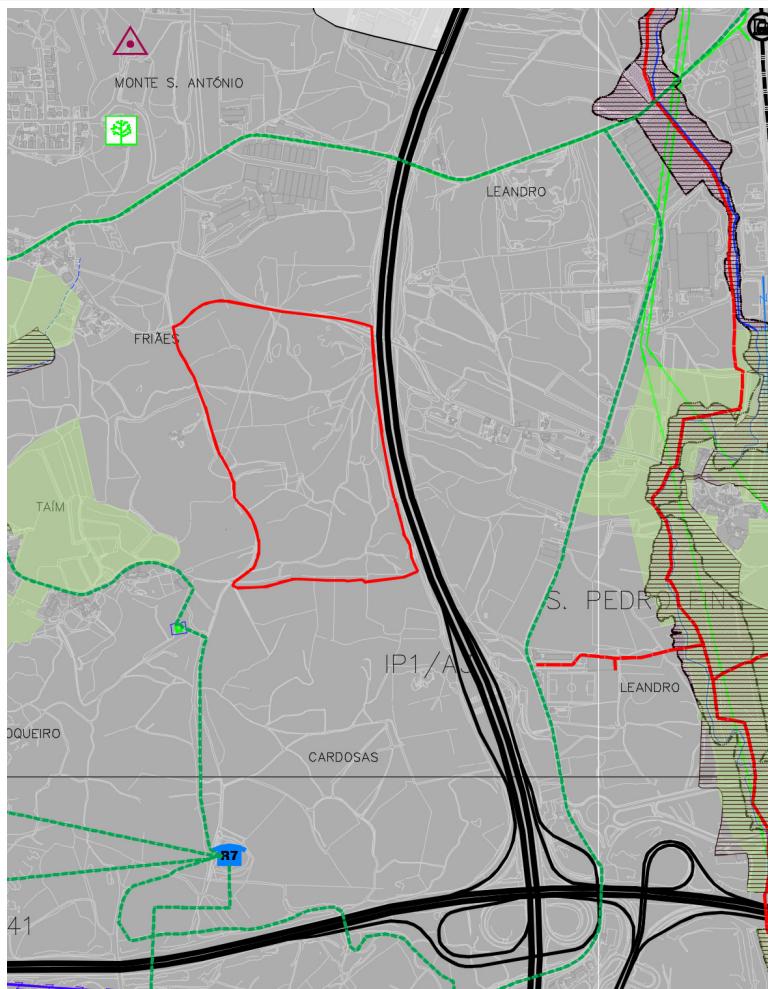


Figura 3. Extrato da Planta de Condicionantes

Com efeito, com a delimitação da Unidade de Execução efetua-se um ajuste na redelimitação da UOPG 4.5, pela necessidade de conformar a unidade de execução ao cadastro e à rede viárias prevista, integrando a totalidade dos prédios com face para a Rua Souto de Barreiros, em conformidade com o disposto no n.º 2, do art.º 105.º do RPDMM.

III. DELIMITAÇÃO CADASTRAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, no seu n.º 1 e 2, do artigo 148.º - delimitação de unidades de execução que refere:

-
1. A delimitação de unidades de execução consiste na fixação cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos;
 2. As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetas a espaços públicos, a Infraestruturas ou a equipamentos previstos nos planos e programas territoriais.

Em complemento, o n.º 2 do artigo 105.º do RPDM define que a delimitação das UOPGs deve ser ajustada quando tal resulte da necessidade de conformar as unidades de execução ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente serem alterados os limites da sua abrangência quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou de Pormenor.

Assim, a delimitação da Unidade de Execução, efectuada ao cadastro de propriedade, é a constante nas Plantas de Delimitação e Cadastro, à escala 1:2000, anexas, em que se propõe o ajuste da UOPG 4.5 ao cadastro de propriedade, abrangendo a totalidade dos prédios que na delimitação das UOPGs no PDM ficaram segregados pelas UOPG 4.5 e UOPG 4.11.

Por outro lado, o RPDM admite que as unidades de execução possam reportar à totalidade ou a parte das UOPG's (n.º 6 do artigo 105.º), pelo que se propõe a delimitação da UE para parte da UOPG, sendo certo que ficam salvaguardados os critérios identificados no n.º 1 do artigo 105.º-A, ou seja:

- a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente integrando as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;
- b) Assegurar a coerência funcional e da forma urbana, através da contiguidade dos seus limites externos com o espaço consolidado pré-existente na extensão necessária a estabelecer uma correta articulação formal e funcional com este, ou através da demonstração inequívoca de que essa articulação é plenamente realizável mesmo no caso de a localização da unidade de execução pretendida não permitir a contiguidade com o espaço consolidado nos termos referidos;
- c) Assegurar que não fique inviabilizado, para as restantes áreas do polígono da UOPG, a possibilidade de, por sua vez, elas se constituírem em uma ou mais

-
- unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas nas alíneas anteriores;
- d) Assegurar nas situações de desafetação definitiva dos equipamentos de utilização coletiva ou instalações atualmente existentes a adequada reconversão urbana, ponderando, designadamente, a transição com o espaço consolidado ou com as malhas urbanas envolventes e a necessidade de abertura de novos arruamentos;
 - e) No caso da estrutura ecológica municipal, deverá assegurar-se a sua efetivação através de projetos de conceção e gestão autónomos que tenham também por objetivo a continuidade dos sistemas naturais entre os diferentes espaços urbanos e a sua relação com a estrutura ecológica metropolitana.

Com uma área de cerca de 23,6 ha apresenta um perímetro suficientemente vasto para se individualizar a implementação da solução urbanística.

A localização no limite norte da UOPG, na proximidade com o espaço empresarial, garante a coerência funcional e de morfologia urbana, permitindo a articulação funcional e de infraestruturação viária com o referido espaço.

A delimitação proposta não põe em causa o desenvolvimento urbanístico da demais área abrangida pela UOPG 4.5 e o cumprimento do respetivo conteúdo programático. Também no que se refere à UOPG 4.11, fica com uma área sobrante de cerca de 12 ha, abrangendo uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística e que possa cumprir o programa de intervenção previsto nos respetivos objetivos programáticos.

A delimitação proposta também foi aferida à rede viária prevista, pelo que foi considerada a proposta de prolongamento da Rua Souto de Barreiros até à travessa de Friões, como limite norte.

Atendendo ao especificado anteriormente, a delimitação da unidade de execução integra:

- a) A norte, a rua Souto de Barreiros e a rede viária prevista de ligação da rua Souto de Barreiros à travessa de Friões;
- b) A nascente, o limite dos prédios confinantes com a A3;
- c) A sul, o limite dos prédios confinantes com caminho público;
- d) A poente, o designado Caminho do Rei.

No levantamento cadastral distinguem-se os prédios/proprietários abrangidos pela unidade de execução 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.

Parcela	Proprietário	Artigo	Área (m2)*
1	Privado	1562	93 526
2	Município da Maia	1564	11 579
3	Município da Maia	1566	6 714
4	Município da Maia	1568	15 421
5	Município da Maia	1570	12 829
6	Município da Maia	1572	19 393
7	Município da Maia	1576	9 061
8	Município da Maia	1578	3 827
9	Município da Maia	1580	3 167
10	Município da Maia	1582	5 165
11	Município da Maia	1584	6 173
12	Município da Maia	1586	12 224
13	Município da Maia	1588	11 422
14	Município da Maia	1590	5 840
15	Privado	1592	880
16	Município da Maia	1594**	445
17	Município da Maia	1596**	5 744
18	Município da Maia	1610	4 497
19	Município da Maia	2202	4 880
20	Município da Maia	2224	3 109
Total			235 896

* - áreas confirmadas em função de levantamento cadastral realizado em outubro de 2023. Em alguns artigos a área difere da constante no registo da conservatória, sendo necessário corrigir.

** - parte do artigo

Quadro 1. Delimitação cadastral

IV. PROGRAMA URBANÍSTICO BASE

Como instrumento de planeamento necessário e fundamental à instrução processual da unidade de execução, que na sua génese se constitui exclusivamente como um instrumento de execução, e na impossibilidade da definição concreta de uma solução urbanística detalhada, a qual, no âmbito do RPDM, se remete para as operações urbanísticas subsequentes, propõe-se um conjunto de condicionamentos, parâmetros e soluções de referência que se designa por Programa Urbanístico Base. Este, complementarmente ao estabelecido no conteúdo regulamentar do Plano Director

Municipal em vigor, pretende fixar princípios programáticos e de condicionamento do desenho urbano, de modo a promover o cumprimento dos objectivos definidos no modelo de desenvolvimento territorial.

Assim, o Programa Urbanístico Base, enquanto instrumento de planeamento, é a definição orientadora exata de um conjunto de regras que assegurem um desenvolvimento urbano coerente, que se enquadre nas pretensões e expectativas do município para esta zona integrada no Parque Metropolitano da Maia, cujo Programa Estratégico (PEPMM) foi aprovado por unanimidade em reunião de câmara de 31 de julho de 2023. Pretende-se que esta intervenção seja catalisadora e complementar à transformação do território envolvente, prevista no PEPMM.

A área abrangida pela UE prevê a definição de um espaço destinado a parque desportivo e centro de formação, tendo como limite a norte a via habilitante existente, Rua Souto de Barreiros, a poente o Caminho do Rei, a nascente o arruamento confrontante com a auto-estrada A3, e a sul o caminho público, que no PEPMM se prevê como nova via distribuidora no interior do Parque Silvo Ambiental, prevendo uma ligação sobre a auto-estrada com a zona do Leandro, a nascente desta infra-estrutura viária.

Prevêem-se duas zonas que constituem esta UE, a primeira destinada a albergar o parque desportivo e centro de formação, com uma área de 21,5 Ha, e a segunda, de enquadramento paisagístico e de uso público.

A ocupação urbanística construída é estruturada por um eixo linear sul/norte que separa a zona com função eminentemente desportiva das instalações logísticas, administrativas e de residência de atletas localizada a poente deste eixo, que se traduz na construção de 2 edifícios e 3 campos desportivos, estes últimos destinados à expansão dos campos desportivos a nascente onde se prevê a construção de 7 campos desportivos e 1 mini-estádio com capacidade para 2.500 espectadores localizado a sul da UE.

O acesso automóvel será efectuado através da Rua Souto de Barreiros, que no âmbito da presente operação será devidamente infraestruturada, redimensionada e requalificada, adaptando-se às necessidades que a ocupação prevista requer, prevendo-se igualmente a sua extensão para poente, permitindo a ligação à Travessa de Friões e garantindo a continuidade da estrutura viária local. No interior do recinto desportivo serão garantidos os lugares de estacionamento necessários à operação urbanística, dimensionados de acordo com a captação prevista no artigo 51º

regulamento do PDM em vigor, assim como, todos os circuitos necessários à mobilidade automóvel, evitando qualquer tipo de impacto negativo e sobrecarga na rede viária envolvente.

A segunda zona prevista é eminentemente dedicada à transição da estrutura construída com as áreas envolventes previstas no PEPMM, nomeadamente o parque silvo-ambiental, o Laboratório Agro-Florestal e a zona empresarial a norte, constituindo-se como uma zona de descompressão de fruição e lazer, tendo também como objetivo principal o enquadramento e a valorização das estruturas arqueológicas existentes no local.

A Unidade de Execução constitui-se no essencial por um conjunto de peças desenhadas, anexas ao presente documento:

- 1 – UOPG 4.5 - UNIDADE DE EXECUÇÃO PARQUE DESPORTIVO NORTE - CENTRO DE FORMAÇÃO - Planta de Enquadramento_escala 1:5.000
- 2 – UOPG 4.5 - UNIDADE DE EXECUÇÃO PARQUE DESPORTIVO NORTE - CENTRO DE FORMAÇÃO - Planta de delimitação da UE _escala 1:2.000
- 3 – UOPG 4.5 - UNIDADE DE EXECUÇÃO PARQUE DESPORTIVO NORTE - CENTRO DE FORMAÇÃO - Planta cadastral _escala 1:2.000
- 4 – UOPG 4.5 - UNIDADE DE EXECUÇÃO PARQUE DESPORTIVO NORTE - CENTRO DE FORMAÇÃO - Planta da solução urbanística base _escala 1:2.000

A) EDIFICABILIDADE E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Atendendo ao quadro seguinte, a edificabilidade será o resultado da aplicação dos valores máximos, mínimos ou absolutos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no regulamento do PDM, parte dos quais traduzem directa ou indirectamente os condicionamentos gerais e específicos do RPDMM.

QUADRO SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Área total da UE (m ²)	240.612,00
Índice de Utilização Bruto – IUB	0,12
Área média de cedência por m ² de área bruta de construção (m ²)	0,60
N.º máximo de pisos acima do solo	3

Quadro 2. Parâmetros urbanísticos

B) PROGRAMA DE AÇÃO E ESTIMATIVA DE CUSTOS

Tendo presente que a UE inclui distintos proprietários e, bem ainda, o facto de a actual conjuntura económico financeira dificultar o investimento quer privado, quer público, para efeitos de enquadramento e coordenação das actuações das diferentes entidades abrangidas, entendeu-se essencial, definir as acções 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 acções subjacentes às intervenções fundamentais à concretização dos objectivos subjacentes à UOPG, procedendo-se à estimativa dos custos com obras de urbanização previstas para os espaços públicos e para a reconstrução/requalificação das Infraestruturas imprescindíveis ao desenvolvimento da operação, tendo como referência as recentes intervenções efectuadas no Município da Maia, seguindo os padrões de qualidade e excelência urbana praticados no território municipal.

N.º	Designação	Un	Quantidade	Custo	Custo total
01	Infraestruturação da Rua Souto de Barreiros e “beneficiação” da ligação à Via Diagonal, com perfil tipo: 7 metros largura para a faixa de rodagem+3 metros de largura (corredor ciclável) + 2,5 metros de largura de passeio + 2,5 metros de largura para baía de estacionamento longitudinal, arborizada ou faixa verde continua arborizada + 2,5 metros de largura de passeio.	ml m ²	640 11 240	1 750 €	1 120 000 €
02	Construção da ligação viária entre a Rua Souto de Barreiros e a Travessa de Taím, com o perfil proposto para a ação 1.	ml m ²	190 3 270	3 105 €	590 000 €
03	Reforço das áreas verdes e de utilização coletiva, com a reabilitação e enquadramento paisagístico do Caminho do Rei e enquadramento paisagístico da esteira da A3	ml	48.912,00	50 €	2 445 600 €
04	Realização de trabalhos arqueológicos, e de valorização patrimonial ¹ : Escavação parcial e consolidação estrutural da mamoia 5 do Leandro, 100.000 euros. Escavação integral e remoção das estruturas construídas das mamoas 2 e 4 do Leandro, 150.000 euros.	-	-	-	600 000 €

¹ Os valores apresentados são uma estimativa. A aproximação ao valor real só é possível após uma consulta de mercado com base no projeto de execução.

Realização de trabalhos de levantamento de com recurso a tecnologia LIDAR para a totalidade da área do projeto. Prospeção geofísica (magnética e GPR), tarefa fundamental para determinar a dimensão do sítio arqueológico. Realização de 2.000 metros quadrados. de escavação arqueológica, ao preço estimado de 125 euros m ² , distribuídos pelas envolventes às mamoas 2,4 e 5 do Leandro e distribuídos pela área restante com base nos resultados da prospeção geofísica e de acompanhamento arqueológico em fase de obra: 250.000 euros Tendo como base a destruição total das mamoas 2 e 4 do Leandro devem ser efetuadas trabalhos de laboratório de antropologia, sedimentologia, datação absoluta, conservação e acondicionamento de materiais arqueológicos, tratamento de dados entre outros estudos caso se justifiquem. Realização de projeto paisagístico e de musealização no sítio da mamoia 5 do Leandro. Registo arqueológico das estruturas murárias existentes. Realização de sondagens arqueológicas no Caminho do Rei, caminho estruturante da rede viária antiga nesta zona do concelho. Ao valor de 500.000 previsto é acrescentado 100.000 para o restauro e musealização da mamoia 5, e para os restantes trabalhos onde não foi possível especificar o valor financeiro.				
Total				4.755.600 €

Quadro 3. Programa de Ação e estimativa custos

Em paralelo ao desenvolvimento da presente Unidade de Execução e respetivas ações diretamente ligadas à mesma, e tendo em conta os Projetos já em curso no município e as operações urbanísticas que se seguirão decorrentes da implementação do PEPMM, é de extrema importância a construção do novo nó na A41 (RVP36) e respetivas ligações viárias para norte, quer para a área da zona desportiva norte quer

para a área residencial, construções essas que serão alvo de contrato de urbanização autónomo.

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.

V. 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 afectar 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 abstracto de construir dado pelo produto do índice médio de construção – 0,12 m² de Abc/m² de terreno – pela área do respectivo 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 infra-estruturas 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 infra-estruturas internas das operações que cada um vier a levar a cabo no interior das suas parcelas, algumas das quais já identificadas no quadro de programação de ação (Quadro 3) 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 infra-estruturas gerais em função da sobrecarga que as operações a realizar no seio das suas parcelas venha a ter nas referidas infra-estruturas, 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 directa com o abatimento correspondente no montante das referidas taxas que poderá ir até ao valor zero, caso se assista à realização integral das infra-estruturas gerais que lhe serão imputáveis.

Caso os proprietários e/ou investidores assumam, mediante contrato de urbanização, a realização de infra-estruturas gerais para além daquelas que lhe correspondem, serão resarcidos 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.

Considerando que a área objeto de transformação pertence apenas a 3 proprietários, dispensa-se o cálculo da perequação de benefícios e encargos, remetendo-se estas questões para a fase de celebração de contrato de urbanização que defina o papel de cada um na execução da UE.

O n.º 2 do artigo 105.º-A do RPDMM define que na aprovação da Unidade de Execução, a Câmara Municipal estabelece o prazo para a aprovação e realização das operações urbanísticas nela previstas. No caso concreto, define-se o prazo de 5 anos para a aprovação e realização das operações urbanísticas.

VI. SISTEMA DE EXECUÇÃO

Para a operacionalização da Unidade de Execução do Parque Desportivo Norte – Centro de Formação, e uma vez que a grande maioria das parcelas integradas na mesma é do domínio municipal, propõe-se o recurso ao sistema de cooperação, de acordo com o disposto no artigo 150.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, a estabelecer mediante a celebração de contrato de urbanização, 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.

ANEXOS

