19. ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE MATOSINHOS SUL/UOPG N.º 2

------- Pelo senhor diretor do Departamento de Planeamento Urbanístico foi prestada a seguinte informação: "Á consideração do senhor diretor Municipal da Administração do Território a informação prestada, propondo-se que a proposta apresentada seja submetida à aprovação da Câmara Municipal, no âmbito do processo de alteração do PU Matosinhos/Sul, em curso. ----------

------- Informação: ----------

------- A DMAT tem em elaboração o processo de Alteração ao PU Matosinhos-Sul, na sequência da deliberação da reunião da CM de 3 de Janeiro de 2012. ----------

------- Com o objetivo de serem criadas condições mais favoráveis para a execução da UOPG nº 2, mantendo os mesmos indicadores urbanísticos definidos no artigo 51º do regulamento do PU Matosinhos-Sul relativo à UOPG nº2, elaborou-se a presente proposta submetendo-se à consideração superior e à CM, com vista à sua integração no processo de alteração ao Plano em curso. ----------

------- Proposta: ----------

------- Para efeito de execução do Plano e com a intenção de induzir intervenções integradas de conjunto, ficou previsto no PU de Matosinhos-Sul em vigor a UOPG nº 2, com o objetivo de serem criadas áreas verdes públicas com dimensões razoáveis, complementadas com áreas de equipamento público e pequenas áreas residenciais num polígono máximo de implantação localizado a sul do quarteirão. Foram fixados os benefícios e os encargos para os proprietários envolvidos, os princípios de perequação e os indicadores urbanísticos constantes no artigo 51º do regulamento do Plano. ----------

------- Uma vez que a CM é proprietária de uma parcela de terreno desta UOPG, o executivo municipal desde logo, com a entrada em vigor do Plano, desenvolveu diversos esforços juntos dos proprietários para executar as previsões do Plano. ----------

------- Contudo, passados três anos na procura de consenso junto dos proprietários envolvidos, nunca conseguido, revelou-se a necessidade de reponderar e reequacionar a UOPG nº 2 no sentido de serem criadas condições mais favoráveis para a sua viabilização. ----------

------- Constatou-se que a razão fundamental é a rigidez do polígono máximo de implantação destinado à área predominantemente residencial, com a consequente obrigatoriedade imediata da demolição das edificações existentes e a celebração de contrato de urbanização entre todos os proprietários. ----------

------- Importará salientar que trata-se de um quarteirão apenas com cinco proprietários, sendo um deles a CMM, mas mesmo assim não se conseguiu o consenso necessário para a sua viabilização. ----------

------- Estando o executivo municipal determinado na execução desta UOPG, nomeadamente na execução da sua finalidade que é a criação de uma vasta área verde para uso público em Matosinhos-Sul, propõe-se que se reequacione o polígino máximo de implantação da área predominantemente residencial, tornando-o mais alargado, ficando delimitado pelas parcelas B, C, D e E, o que tornará mais flexível os polígonos das implantações das edificações a erigir, decorrentes do índice médio de utilização de 1,03 fixado. Com um polígono mais alargado, poderá ser dispensável a demolição imediata das edificações existentes e possibilitará a edificabilidade em cada parcela decorrente do índice médio de utilização fixado de 1,03.

Caberá à CM a aprovação das soluções volumétricas e de implantação respeitando os indicadores urbanísticos fixados no artigo 51º do regulamento do Plano. ----------

--------Para melhor compreensão, junto se anexa planta exemplificativa de uma solução urbanística que se considera admissível, localizando-se a edificação na parte sul do quarteirão, mas integrando as edificações existentes a sul, e a previsão de uma baia de estacionamento com maior capacidade do lado nascente do quarteirão. ----------

--------Esta solução volumétrica concentra a capacidade edificatória da parcela A, na parcela E, propriedade da CMM, com eventuais acertos de extremas com a parcela D, configurando a parcela E em E1. ----------

--------Esta solução respeita os princípios e os indicadores urbanísticos fixados no PU Matosinhos-Sul desta UOPG que consiste em libertar a parte norte do quarteirão destinada a área verde pública com equipamento, permitindo viabilizar a permuta da parcela da autarquia com a parcela situada a norte do quarteirão, uma vez que a capacidade construtiva desta área a norte (7.210 m^2 pertencentes à parcela A, ver Figura 2), será concentrada na parcela E. ----------

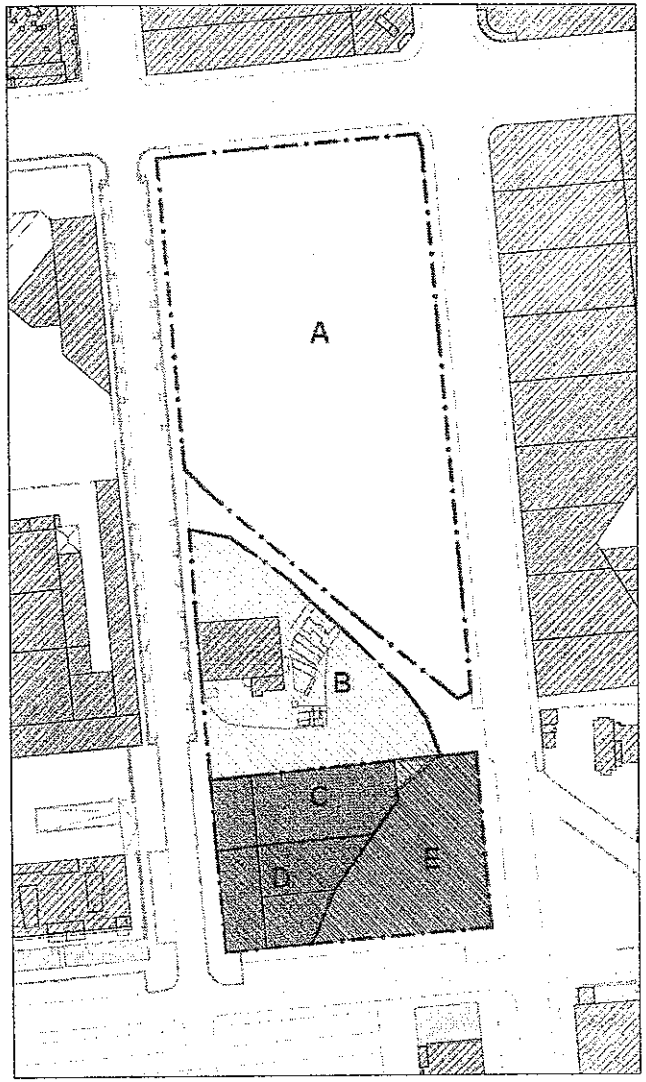
--------A proposta volumétrica, num único módulo de linhas puras e simples localizada a sudoeste, com uma planta quadrada de cerca de 20 m de aresta e 15 pisos acima do solo, permite concentrar a capacidade construtiva decorrente do direito abstrato de construir da parcela A, na parcela E, e assim permitirá à autarquia materializar a área verde pública prevista na parcela A através da permuta das parcelas. A solução volumétrica pontualizada num volume de 15 pisos acima do solo, para além de se integrar nas volumetrias existentes do mesmo arruamento com 14 pisos acima do solo, é uma solução de menor impacto volumétrico no espaço urbano relativamente à solução em vigor, que prevê a edificação de um volume com 10 pisos acima do solo com cerca de 66,5m de comprimento. ----------

--------Tendo em consideração a lógica futura de possíveis tipologias de ocupação, ensaiou-se ainda a solução de permuta de uma área com 54 m^2 entre o lote pertencente a Herdeiros de Manuel Costa Rodrigues (ver Figura 2, área D1) e o lote pertencente à Câmara Municipal de Matosinhos (ver Figura 2, área E1). Esta permuta, embora pequena em área, permite a criação de ortogonalidades que traduzirá melhor qualificação aos espaços inteiros das futuras edificações de ambos os lotes. ----------

--------Submete-se à consideração superior a proposta apresentada, com vista à aprovação da CM, para integrar o processo de alteração do Plano em curso. ----------

--------A competência para alterar o Plano é da Câmara Municipal, nos termos do n.º 1 do artigo 74.º do Decreto-lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro, conjugado com a Lei n.º 169/99, de 18 de setembro e alterações da Lei n.º 5-A 2002, de 11 de janeiro. ----------

--------Foram cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares." ----------



MUNICÍPIO DE MATOSINHOS
Câmara Municipal

Direcção Municipal de Administração do Território
Departamento de Planeamento Urbanístico - Divisão de Planos de Urbanização e de Pormenor
Gabinete de Estudos Urbanísticos

Plano de Urbanização de Matosinhos Sul
Anexo nº 1
Unidade de Execução nº 2 - Situação Existente

Planta de Localização:

Legenda:

- Construções Existentes
- Passeios e Arruamentos
- Limites das parcelas existentes

Parcela	Área do Terreno*	Proprietário
A	7.121 m²	Frandur Treze, Gestão Imobiliária, Lda Dra. Odete Sousa - tel. 226051330
B	2.200 m²	Herdeiros Gaspar Francisco Canastra Advogada Dra. Elisa Martins - tel. 912966945
C	800 m²	Reserde Rua Conde S. Salvador, nº492 - Matosinhos
D	715 m²	Herdeiros do Manuel costa Rodrigues Maria Dantas de Brito - tel. 933165295 R. Godinho de Faria nº 1474, 4165 - Leça do Balio
E	1.230 m²	Câmara Municipal de Matosinhos

Somatório da Área das parcelas*	12.066 m²

* Os valores apresentados encontram-se arredondados à unidade.

N

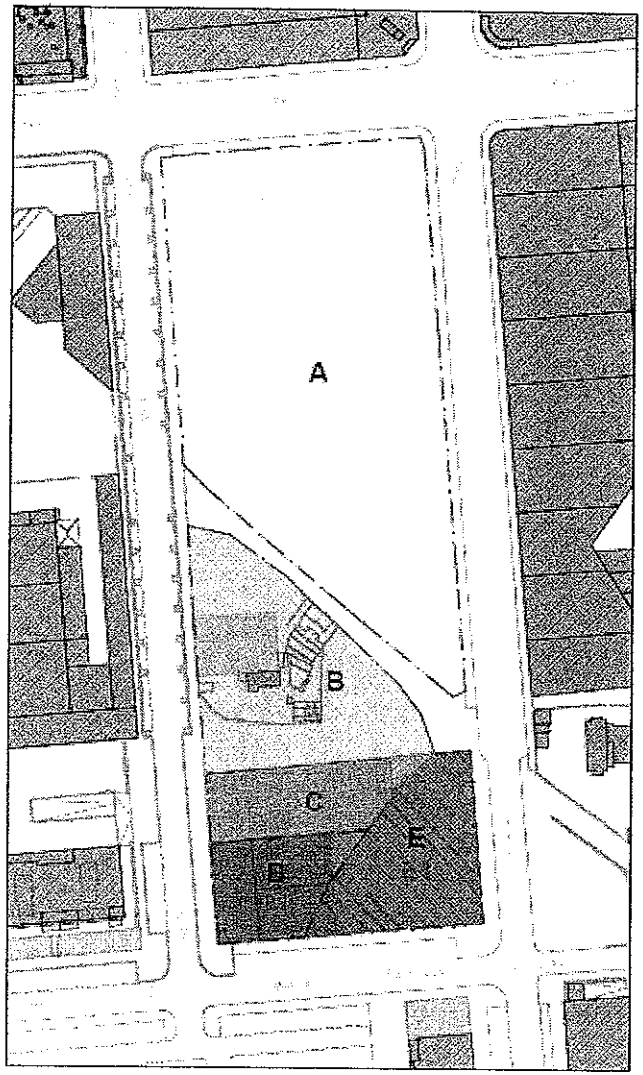
Escala : 1 / 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Cartografia de referência:
Entidade proprietária da cartografia: Câmara Municipal de Matosinhos
Designação: Cadastro Terrenos Matosinhos Sul
Edição: Gabinete de Estudos e Planeamento Estratégico, Fevereiro de 2013
Técnicos responsáveis: Miguel Sá Pereira / Raul Lopes
Datum: 73, elipsóide de referência Hayford
Sistema de projecção: Gauss, coordenadas rectangulares locais

G.E.U.
Fevereiro 2013
Têon :
Luís Carvalho (Arq. Estag.)

Folha nº: A1



MUNICÍPIO DE MATOSINHOS
Câmara Municipal

Direcção Municipal de Administração do Território
Departamento de Planeamento Urbanístico - Divisão de Planos de Urbanização e de Pormenor
Gabinete de Estudos Urbanísticos

Plano de Urbanização de Matosinhos Sul
Anexo nº 2
Unidade de Execução nº 2 - Reorganização proposta às parcelas existentes

Legenda:

- Construções Existentes
- Passeios e Arruamentos
- Limites das parcelas existentes
- Limite das parcelas reorganizadas
- Área permutada entre as parcelas D e E (24 m²)

Parcela Existente	Área do Terreno*	Área do Terreno após reorganização*	Propriedade
A	7 121 m2	7 121 m2	Fonsur Imos. Gestão Imobiliária, Lda Dra. Odete Sousa - tel. 226061330
B	2 100 m2	2 100 m2	Herdeiros Gaspar Francisco Carneiro Advogada Dra. Ana Martins - tel. 212555040
C	900 m2	900 m2	Reverde Rua Conde S. Salvador, nº 460 - Matosinhos
D	715 m2	715 m² (691)	Herdeiros de Manuel Isaac Rodrigues Maria Martins de Brito - tel. 932187326 R. Gonçalo de Tarde nº 1474, 4465 - Leça da Bate
E	1 230 m2	1 230 m² (1 254)	Câmara Municipal de Matosinhos

Somatório da Área das parcelas*	12.066 m²

* Os valores apresentados encontram-se arredondados à unidade

N

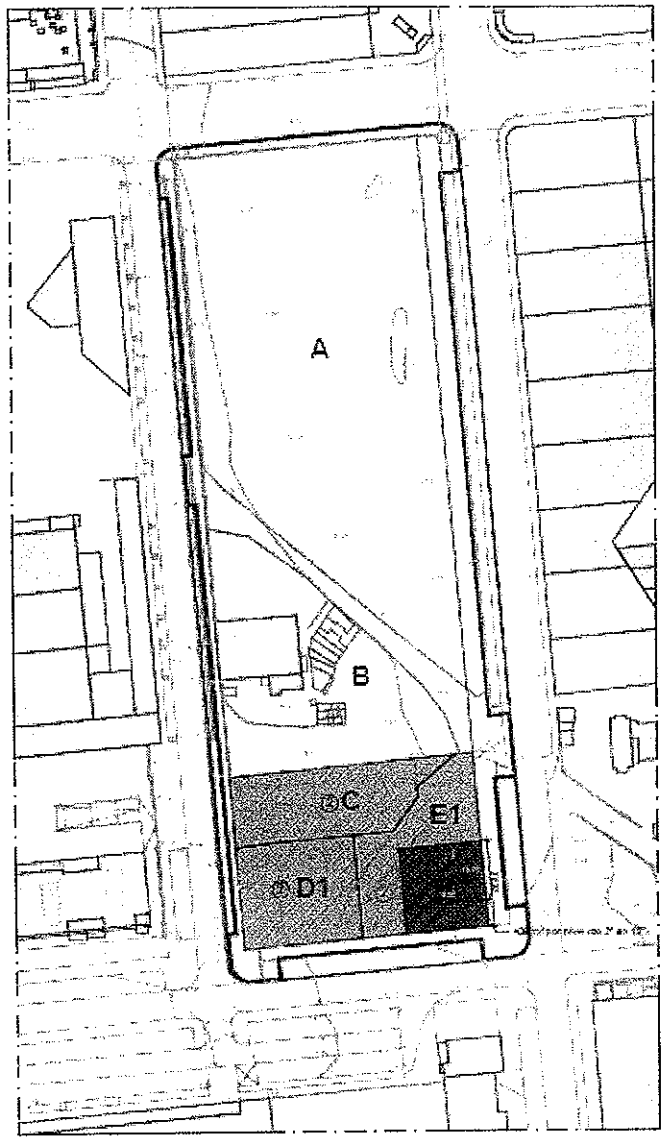
Escala : 1 / 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Cartografia de referência: [illegible]

G E U
Fevereiro 2013
Nº
Luís Carvalho (Arq. Urbano)
Folha nº

A2



MUNICÍPIO DE MATOSINHOS
Câmara Municipal

Direcção Municipal de Administração do Território
Departamento de Planeamento Urbanístico – Divisão de Planos de Urbanização e de Pormenor
Gabinete de Estudos Urbanísticos

Plano de Urbanização de Matosinhos Sul
Anexo nº 3
Unidade de Execução nº 2 - Proposta de alteração

Legenda:

- Construções Existentes
- Construções Propostas e respectivo número de piso
- Passeios e Arruamentos Existentes
- Alineação propostas aos passeios e arruamentos existentes
- Limites das parcelas reorganizadas

Parcela	Área do Terreno*	Área bruta de Construção máxima admissível acima do solo * *	Proprietário
A	7 121 m2	C.M.M.	Francisco Trieze, Gestão Imobiliária, Lda. Dra. Odete Sousa - tel. 22605130
B	2 200 m2	2 288 m²	Herdeiros Gaspar Francisco Carneiro Advogado Dra. Lisa Werner - tel. 93/2250346
C	800 m2	824 m²	Desenvo Rua Doutor [illegible] Salvador 11450 - Moscavide
D1	715 m2	736 m²	Herdeiros de Manuel Costa Rodrigues Maria Glória de Brito - tel. 22910290 R. Gualdino de Freitas nº 1474, 4460 - Leça do Balio
E1	1 030 m2	1 030 m² (capacidade de A) piso 1 = nível 2 = 2 574 m² nível 3 a nível 5 = 5 304 m²	Câmara Municipal de Matosinhos
Somatório da Área das parcelas*		12 000 m²	

* Direito subjacente de Construção (D.A.C.) calculado com um índice médio de utilização de 1,03 sobre a área da parcela original.

* * Os valores apresentados encontram-se arredondados à unidade.

N

Escala : 1 / 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Cartografia de referência: [illegible]

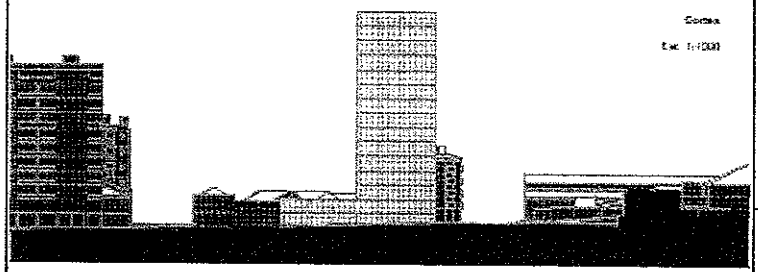
Data: Fevereiro 2013

Técn: [illegible]

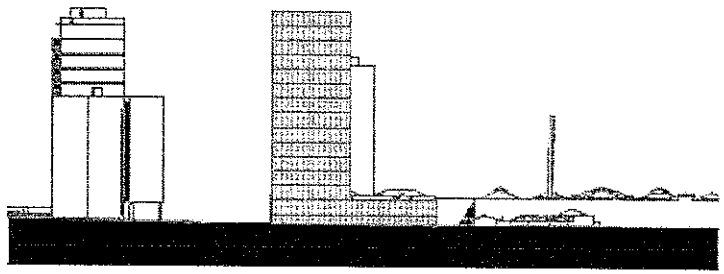
Folha nº: A3

Cortes

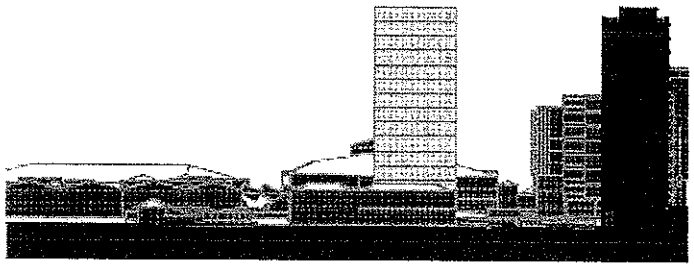
Esc. 1:1000



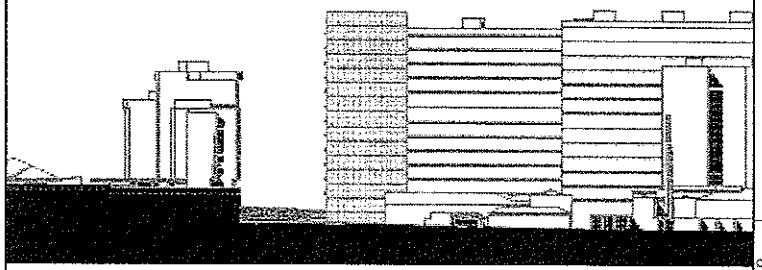
Corte C-01



Corte C-02



Corte C-03



Corte C-04

MUNICÍPIO DE MATOSINHOS
Câmara Municipal

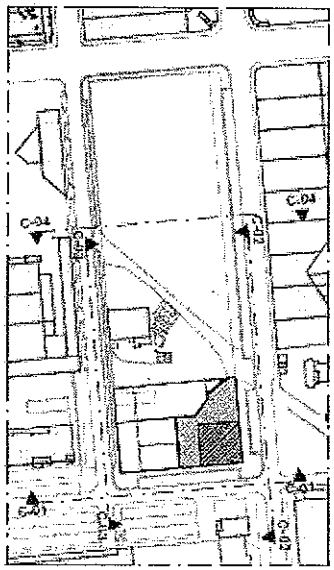
Direcção Municipal de Administração do Território
Departamento de Planeamento Urbanístico - Divisão de Planos de Urbanização e de Formenor
Gabinete de Estudos Urbanísticos

Plano de Urbanização de Matosinhos Sul
Anexo nº 4
Unidade de Execução nº 2 - Planta de Localização e Cortes

Planta de referenciação
Posicionamento das linhas de corte

N

Escala 1/2000



Legenda:

Construções Existentes

Construções Propostas e respectivo número de cada

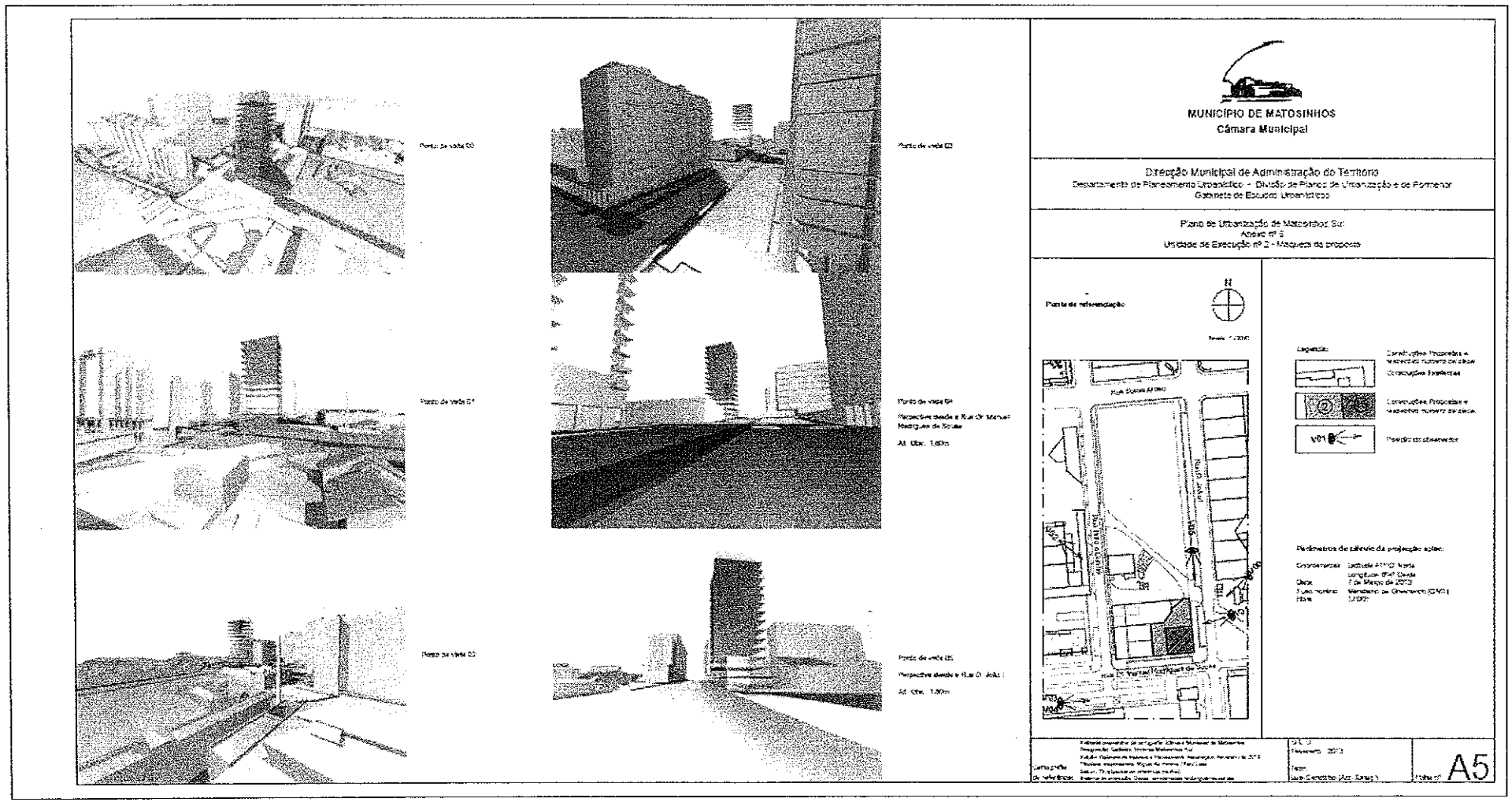
Construções Propostas em corte

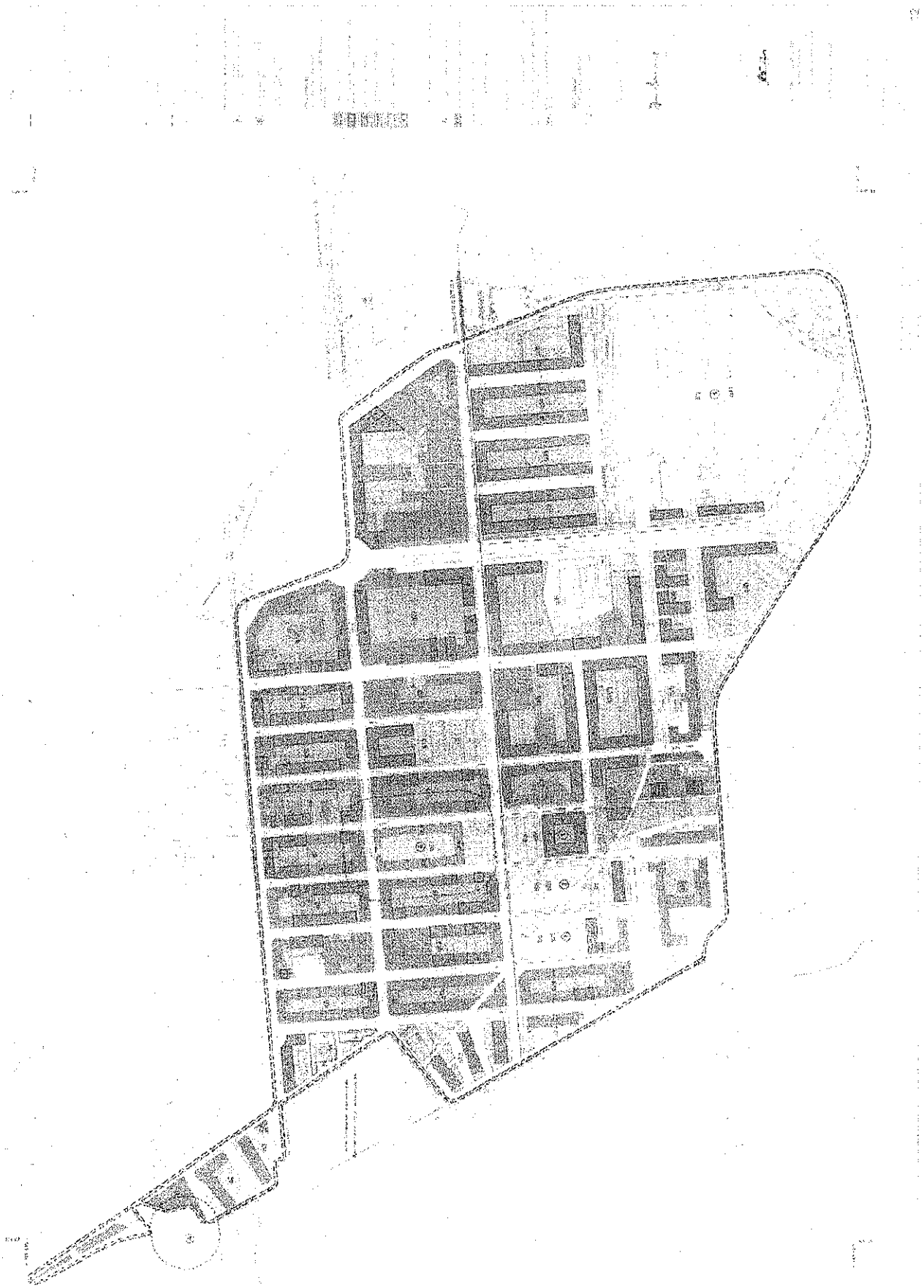
Cartografia de referência

Fevereiro 2012

Fase

Folha nº A4


MUNICÍPIO DE MATOSINHOS
Câmara Municipal
Direcção Municipal de Administração do Território
Departamento de Planeamento Urbanístico - Divisão de Planos de Urbanização e de Pormenor
Gabinete de Estudos Urbanísticos
Plano de Urbanização de Matosinhos Sul
Anexo nº 5
Unidade de Execução nº 2 - Maqueta da proposta
Planta de referenciação
Legenda:
Construções Propostas e respectivas numeração de cotas
Construções Existentes
Construções Propostas e respectivas numeração de cotas
Posição do observador
Parâmetros de cálculo da projecção solar:
Georeferenciação: Latitude 41°10' Norte
Longitude 8°41' Oeste
Data: 7 de Março de 2013
Fuso horário: Meridiano de Greenwich (GMT)
Hora: 12:00
A5



-------Pelo senhor diretor municipal da DMAT foi prestada a seguinte informação: "À consideração do senhor presidente proponho o envio à Câmara para deliberação relativa à proposta de alteração da UOPG nº2 do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, proposta que mantém os mesmos indicadores urbanísticos definidos no artigo 51º do regulamento do referido P.U. de M.S. A solução que aqui se apresenta concentra a capacidade edificatória da parcela A, na parcela E (propriedade da CMM), com eventuais acertos de extremas com a parcela D, configurando a parcela E em E1 (ver anexo A2, do processo). Esta solução respeita os princípios e os indicadores urbanísticos fixados no PU Matosinhos-Sul desta UOPG que consiste em libertar a parte norte do quarteirão destinada a área verde pública com equipamento, permitindo viabilizar a permuta da parcela da autarquia com a parcela situada a norte do quarteirão, uma vez que a capacidade construtiva desta área a norte (7.210 m^2 pertencentes à parcela A, ver Anexo 2, do processo) será concentrada na parcela E. A proposta volumétrica, concentrada fundamentalmente num único módulo de linhas puras e simples, define-se por um prisma de planta quadrada com cerca de 20 metros de lado e 15 pisos acima do solo. Trata-se de uma solução de menor impacto volumétrico no espaço urbano relativamente à solução em vigor, que prevê a edificação de um volume com 10 pisos acima do solo com cerca de 66,5m de comprimento. A competência para alterar o Plano é da Câmara Municipal, nos termos do n.º 1 do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, conjugado com a Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro e alterações da Lei n.º 5-A 2002, de 11 de janeiro. Foram cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares." ----------

-------Pelo senhor presidente foi exarado o seguinte despacho. "Aproprio." ----------

-------A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta de alteração da UOPG n.º 2 do Plano de Urbanização de Matosinhos-Sul, nos termos do n.º 1 do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, conjugado com a Lei n.º 169/99, de 18 de setembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A 2002, de 11 de janeiro. ----------

20. ALTERAÇÃO PARCIAL AO REGULAMENTO DO PDM/ATUALIZAÇÃO DE PARÂMETROS ESPECÍFICOS PARA ADAPTAÇÃO À REALIDADE SÓCIO-ECONÓMICA DO CONCELHO

-------Pelo senhor diretor do Departamento de Planeamento Urbanístico foi prestada a seguinte informação: "À consideração do Ex.mo senhor Diretor da Administração do Território, Arq. Luis Miranda a informação prestada, propondo o envio deste assunto à reunião pública da Câmara Municipal, para análise e ponderação da participação recebida no período de audição publica, análise da proposta técnica de alteração parcial ao regulamento do PDM com a finalidade de serem atualizados alguns parâmetros específicos à realidade socio económica do concelho, e decisão de solicitação do parecer e realização da Conferência de Serviços à CCDRN, nos termos do artigo 75.º-C do decreto-lei nº 46/2009 de 20 de Fevereiro. ----------

-------1 - INTRODUÇÃO ----------

-------Na sequência da deliberação da reunião da Câmara Municipal de 26 de fevereiro de 2013, que mandou elaborar a Alteração Parcial ao Regulamento do PDM - Atualização de Parâmetros Específicos à Realidade Socioeconómica do Concelho, e que decidiu não sujeitar a proposta à avaliação ambiental, foi

aberto o período de participação preventiva (audição ao público), pelo prazo de 15 dias úteis, publicado no D.R., 2ª Série nº 50 em 12 de Março de 2013, aviso nº 3641/2013, no site da CMM e num Jornal de âmbito nacional. ----------

--------Neste período de audição pública, foi registada apenas uma participação, através do portal da CMM - Voz do Munícipe/Participação Preventiva, nos seguintes termos: ----------

--------A administração da Empresa Longa Vida- Indústrias Lácteas, SA sugere as seguintes alterações ao regulamento do PDM: ----------

--------1.1. A alteração de Área Predominantemente Industrial para Área de Atividade Económica das suas instalações situadas na Rua das Rosas em Perafita com vista à flexibilização do uso das suas instalações; --

--------1.2. A revogação do nº 4 do artigo 32º Base 2.7 onde se indica que não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomas; ----------

--------1.3. A alteração do nº 5 do artigo 32º Base 2.7 onde se estabelece que as áreas de arrecadação e de armazenagem não poderão exceder 45% da área total do conjunto das edificações. ----------

--------2 - ANÁLISE E PONDERAÇÃO ----------

--------Procedendo-se à análise e ponderação da sugestão apresentada pela Empresa Longa Vida- Indústrias Lácteas, SA, informa-se o seguinte: ----------

--------Ponto 1 - Da proposta apresentada pela Empresa Longa Vida- Indústrias Lácteas, nomeadamente no ponto 1 ressalta o constrangimento da necessidade do cumprimento da "Predominância" da atividade industrial nessa classe de uso do solo. É um constrangimento muito comum nas empresas sediadas em Matosinhos localizadas na classe de uso do solo como Área Predominantemente Industrial. ----------

--------Trata-se, de uma questão pertinente, no sentido em que a atividade industrial se transfigurou numa atividade muito menos pesada, de "bata branca", e como tal, muito mais integrável no tecido urbano tradicional. Mas ainda que possa existir alguma dessa industria "tradicional", as normas legais e regulamentares para a sua instalação e manutenção em produção são hoje em dia tão apertadas que a possibilidade de instalação pressupõe a coexistência inócua com os restantes usos. Deste modo, a predominância de indústria em áreas especificas do concelho (zonamento), já não se justifica como uniformização do uso, sendo muito mais defensável a sua coexistência com outros usos de natureza económica e de serviços (excluindo-se os habitacionais), que permitam o estabelecimento de dinâmicas comerciais e de trabalho em rede, produzindo por seu lado territórios mais humanizados. A estas conclusões se chega em sede dos estudos da revisão do PDM, que apontam exatamente para a necessidade de se repensar a cidade numa perspetiva da diversidade de usos como fator de qualificação do território. Pondera-se, convergir o conceito da área predominantemente industrial, para - área de atividades económicas, na procura da promoção mais alargada e atrativas, a captação de empresas geradoras de emprego, de riqueza, para o concelho de Matosinhos. ----------

--------Revela-se pois uma necessidade de atualização deste parâmetro específico à realidade socioeconómica, sendo uma questão que se enquadra nas preocupações e nos fundamentos aprovados pela CMM na reunião de 26 de fevereiro de 2013 que se passa a transcrever: "É proposto para o zonamento da Área Predominantemente Industrial, a alteração de parâmetros urbanísticos de modo a

CERTIDÃO

Para os devidos efeitos, o presente documento, constituído pelas folhas número trinta à folha número trinta e quatro, é fotocópia autêntica da ata da reunião ordinária da Câmara Municipal, realizada no dia vinte e três de abril de dois mil e doze, e está conforme o original, o que certifico.
Matosinhos, 08 de maio de 2013

A diretora dos Serviços de Apoio aos Órgãos Autárquicos

Dra. Marta Vasconcelos

Nota: Isenta de emolumentos por se destinar para fins oficiais