

PLANO DE MATOSINHOS SUL

PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS NO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA – RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

No período de discussão pública foram recebidas cinco participações:

1 – PARCELA EM “ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA COM EQUIPAMENTO” - CIRCUNVALAÇÃO

No período da Discussão Pública, deu entrada exposição, em nome de António Fernando Gomes Novais, contribuinte nº 186721757, morador na rua D. João I, 416, 3º esq, , 4450-163 Matosinhos, contacto de telemóvel nº 917516329 e de email afgnovais@sapo.pt.

O participante, proprietário do terreno, vem expor:

O caso particular de um lote para construção de moradia, na Estrada Exterior da Circunvalação (junto ao nº 15322), 4450-001 Matosinhos com a caderneta predial anexa, que neste momento, de acordo com PDM, para esta zona, (constituída por 3 lotes, com 2 moradias, sendo o lote em causa o do meio), está em área de “**Espaços verdes de utilização coletiva com equipamento**”.

O requerente refere que:

“ (...) dadas as dimensões do meu lote, que acredito que apenas permitem fazer uma moradia, quando muito duas moradias geminadas, e tal como referido anteriormente está no meio de duas moradias, caso o Município de Matosinhos, concorde que a situação atual não serve os meus interesses, nem os interesses da Câmara Municipal, solicito a Vexas a alteração do PDM, de forma a permitir que eu construa a minha habitação, estarei no entanto disponível analisar outras soluções que o Município de Matosinhos considere propor.”



Em resposta à participação submetida à CMM, presta-se a seguinte informação:

Independentemente de, na caderneta predial onde o prédio está descrito como terreno para construção com áreas de implantação e construção definidas, o Plano de Urbanização que altera o zonamento, nesta área, está publicado desde 13 de janeiro de 2010, pelo Aviso n.º 860/2010.

Na área em análise, a existência da divisão em três parcelas já consta da cartografia do concelho de 1979, anterior à elaboração e publicação do Plano em janeiro de 2010. Desde a sua 1ª publicação, o Plano prevê “Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento”, para a área onde se localiza a parcela.

A 3ª alteração ao Plano, tal como as anteriores em nada altera o previsto na 1ª publicação, relativamente ao zonamento que recai sobre a área onde se insere a parcela, continuando a ser intenção da Câmara que se mantenha abrangida por “Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento”, por ser uma área estratégica, ao nível concelhio, para a localização de um

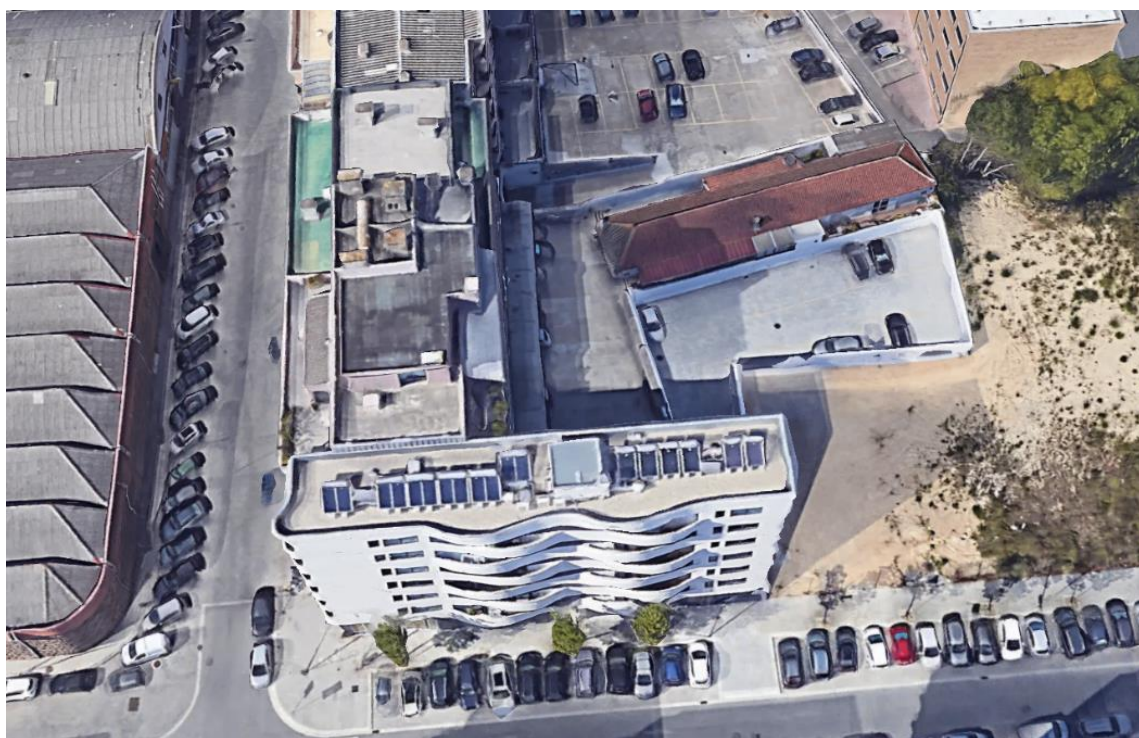
continuo verde público, onde a utilização aceite é a de equipamento, de iniciativa privada ou pública, podendo ser o seu uso diversificado, desde que de utilização pública.

Não se enquadrando a pretensão no disposto supra, a sua sugestão não será considerada na 3ª Alteração do Plano.

2 – ESTRUTURAS E COBERTURAS DISPOSTAS SOBRE OS LUGARES DE ESTACIONAMENTO EXISTENTES NA ÁREA LOGRADOURO

No período da Discussão Pública deu entrada exposição, em nome de Administração do edifício **CONDOMINIO ONDAS DO MAR**, sito na Rua Manuel Dias da Fonseca 187 a 203 e Avenida Comendador Ferreira de Matos 807, 4450-125 Matosinhos, email ondasmar@comdominio.net, a solicitar a apreciação do pedido de:

“(…) legalização voluntária (ao abrigo do artigo 102º-A do RJUE) para um conjunto de estruturas e coberturas dispostas sobre os lugares de estacionamento existentes na área logradouro do lote nº 7 do alvará de loteamento nº 517, sito no gaveto Rua Manuel Dias da Fonseca e Avenida Comendador Ferreira de Matos, Matosinhos.”





Em resposta à participação submetida à CMM, presta-se a seguinte informação:

1 – É intenção do Plano que os logradouros contribuam para o “bem estar” dos condóminos no âmbito da fruição e interatividade com espaços verdes de recreio e lazer, livre do máximo de obstáculos construtivos, admitindo somente construções de equipamentos desportivos ou lúdicos de apoio ao lazer.

2 - A construção de coberturas de lugares de estacionamento não se enquadra nas premissas estipuladas na alínea d) do ponto nº 2 do Regulamento do Plano:

“(...) d) É admissível a construção de pequenos equipamentos desportivos ou lúdicos para recreio e lazer dos condóminos, passeios, acessos e claraboias de iluminação das caves, desde que o índice de impermeabilização do solo da área verde privada de cada parcela não seja superior a 50%”.

3 - A pretensão abre um precedente no que respeita à ocupação dos logradouros com tipos de construções não enquadráveis que poderá dar azo a que se torne recorrente, não se integrando no “espírito” do Plano para os Espaços livres dos interiores dos quarteirões e logradouros.

Não se enquadrando a pretensão no disposto supra, a sua sugestão não será considerada na 3ª Alteração do Plano.

3 – REFERENCE CRITERION, LDA

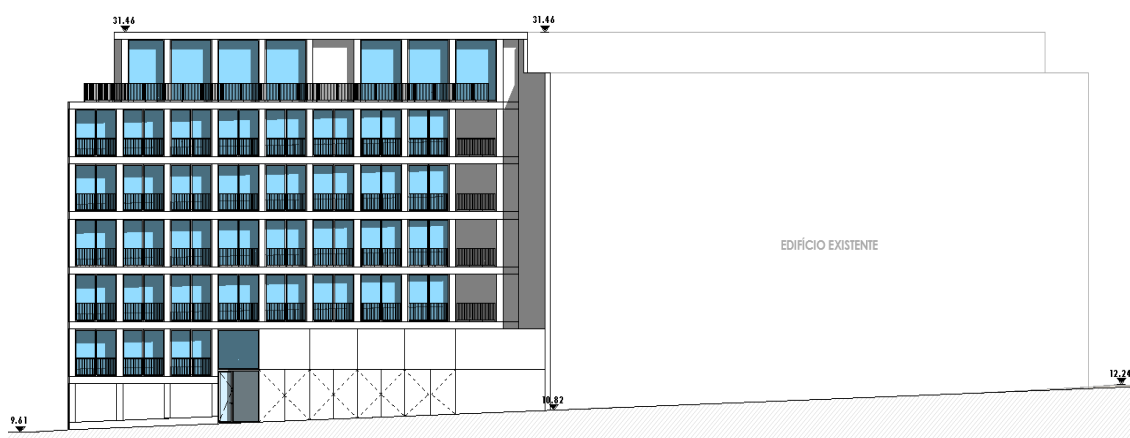
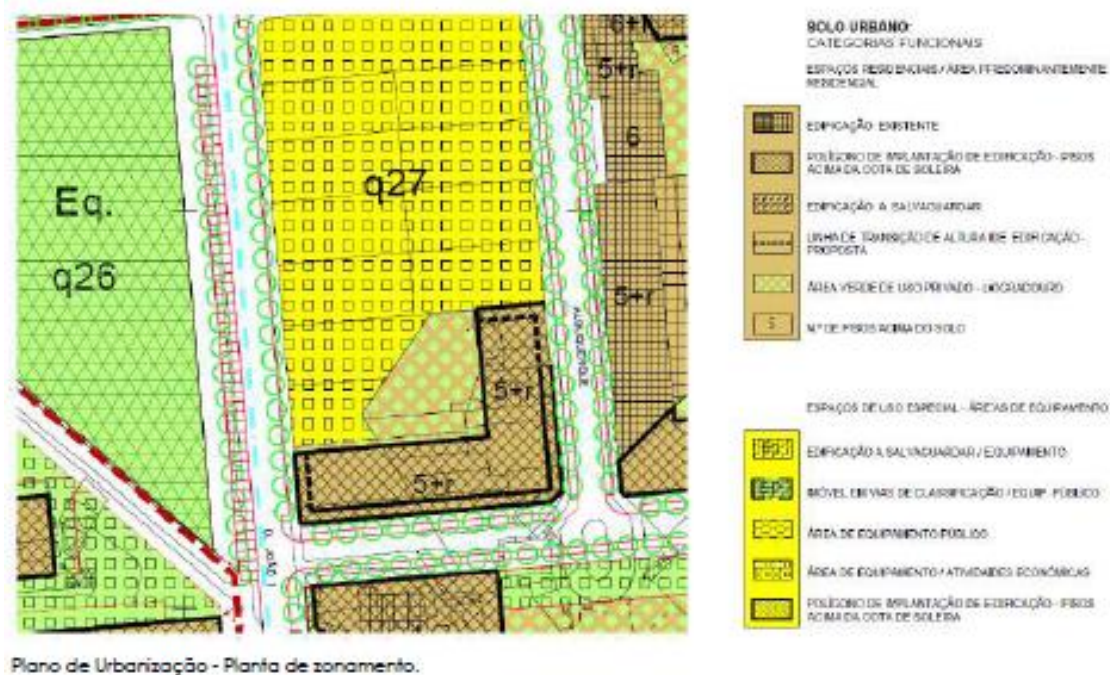
No período da Discussão Pública, deu entrada exposição, em nome de **REFERENCE CRITERION, LDA**, NIF 515650501, com sede na Rua do Sobrado, nº 472, Vila das Aves, 4780 Santo Tirso, a solicitar:

“(…) a revisão ao **Plano de Urbanização de Matosinhos/Sul**, referente ao número máximo permitido de pisos acima da cota de soleira, neste caso em particular, devido ao desnível considerável verificado no local (entre a Rua Mouzinho de Albuquerque e Rua D. João I). Salaria que esta alteração em específico, do aumento de número de pisos (1 piso) acima da cota de soleira, não compromete arquitetonicamente nem urbanisticamente a área em questão, uma vez que a cêrcea e volumetria do conjunto mantém-se a mesma do disposto no Plano de Urbanização”.

“(…) face ao disposto no **ponto 8 do artigo 16º na Secção I – Espaços residenciais / Área predominantemente residencial, do Capítulo I da 3ª Alteração do Regulamento do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul na união de freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira**, entendemos ser possível enquadrar a pretensão neste ponto. Uma vez que o alinhamento de fachada, cêrceas são respeitadas, é possível o acréscimo de pisos, face ao número de pisos disposto no plano de zonamento, em relação à zona em assunto”.

“(…) Reforçamos ainda que a inviabilização deste pedido faz com que tenhamos estacionamento automóvel à cota da praça Dr. Guilherme Pinto, deixando de existir a ligação de serviços de apoio ao espaço público, conforme o Plano de Zonamento menciona ser fundamental. Desta forma, o espaço público continuaria a manter-se numa “ilha” sem serviços de apoio direto e de nível à mesma, que no nosso entender, são fundamentais”.

“(…) Por isso, entendemos que o facto de acrescentar um piso face ao mencionado no plano de zonamento, não retira nem desconfigura a proposta de arquitetura aprovada no pedido de informação prévia. O princípio mantém, a volumetria, cêrceas e alinhamentos são os mesmos, respeitando, assim o definido no regulamento”.



Em resposta à participação submetida à CMM, presta-se a seguinte informação:

1 – Independentemente do desnível entre a rua Mouzinho de Albuquerque e a rua D. João I, o número máximo permitido de pisos acima da cota de soleira, para a pretensão em causa, é de 5 pisos + recuado, como previsto na planta de Zonamento do Plano.

2 – Pelo facto de não haver alteração volumétrica, nem de relacionamento com o edifício adjacente, não pode a CMM permitir o acréscimo de edificabilidade, mesmo que este resulte do fracionamento do piso do r/c.

3 – Quanto à alegação de opção pela edificação de estacionamento automóvel no piso correspondente ao r/c, esta não é solução aceitável na medida em que terá de cumprir o estipulado no:

“(...) Artigo 16.º

Regime, uso e tipologia

9 - Cumpridas as condições de acesso e estacionamento previstas no ponto 10 das disposições comuns e no artigo n.º 44, sempre que não seja impossível, deve o r/c das edificações prever atividades económicas ou serviços.

10 – No caso de parcelas com frentes iguais ou superiores a 12 m, 1/3 da área do r/c deve ser destinada a usos que não habitação.

11 – Nesta área, o estacionamento previsto no ponto 10 das disposições comuns e artigo 44º, não deverá ocupar a área de construção do r/c, exceto se existir demonstração de impossibilidade técnica, face à largura e/ou profundidade da parcela”.

- A diferença entre pisos deve servir outro sim para qualificar a atividade económica a instalar no r/c.

4 – Para o edifício em causa não se aplica o disposto no ponto 8 do artigo 16º, por este se aplicar a edifícios contíguos a edificado a salvaguardar.

Não se enquadrando a pretensão no disposto supra, a sua sugestão não será considerada na 3ª Alteração do Plano.

4 - TOUPEIRINHA RESTAURANTE

No período da Discussão Pública, deu entrada exposição, em nome do João Pedro Serôdio, associado da empresa SERÔDIO FURTADO & ASSOCIADOS, ARQUITECTOS LDA, com morada na rua nossa senhora de Fátima 449, 4050 - 428 porto, tel. +351 226 095 965 e email jpserodio@serodiofurtado.com , representante de Toupeirinho Restaurante Lda., contribuinte nº 506734285.

Esclarecendo que:

“(…) No seguimento de um processo em curso nos serviços de urbanismo na secção de obras particulares, processo n.º 3234/19/GU, requerido por Toupeirinho Restaurante Lda., contribuinte 506734285, referente à reconstrução e ampliação de um edifício na Rua do Godinho, n.º 37, 4450-200 em Matosinhos, que inclui a reconversão do edifício de habitação em restaurante, vimos expor que por força da aplicação do disposto do ponto 7 do artigo 14º do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, na União de Freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira, de onde “São admissíveis operações urbanísticas nos edifícios existentes, nomeadamente obras de alteração, obras de ampliação, obras de conservação, obras legalização, obras de demolição, obras de reconstrução com ou sem manutenção de fachadas e alteração de uso, desde que não criem condições de incompatibilidade com os regulamentos de edificação e urbanização em vigor e com as disposições previstas neste regulamento e ainda desde que não seja aumentada a volumetria da edificação existente em mais de 30%”, ou seja, resulta numa capacidade de edificação ao nível do piso 1 (sotão) que não promove uma solução de qualidade da ampliação atendendo que a edificação existente apresenta áreas muito pequenas, acrescendo o facto do aumento de área permitido limitar o funcionamento do restaurante”.

Solicita o requerente que:

“(…) Ao abrigo do artigo 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – DL n.º 80/2015, de 14 de maio, e na redação que lhe foi conferida pelo DL n.º 25/2021 de 29 de Março, vimos fazer esta exposição, pois entendemos que seja possível a ampliação do edifício existente, de um para dois pisos, tendo em conta a reduzida dimensão do lote, considerando justificada esta opção também pelo facto de se tratar de uma frente de rua com malha consolidada, onde se verifica que existem vários edifícios com dois e mais pisos. Esta solução permitirá o aumento de área interior que se revela importante para o funcionamento adequado do restaurante.

Assim vimos solicitar que a revisão em curso do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul contemple as considerações as premissas definidas no Plano do Diretor Municipal de Matosinhos aprovado em 2019, permitindo o aumento da edificação de um para dois pisos”.



Em resposta à participação submetida à CMM, presta-se a seguinte informação:

O quarteirão Q1, urbanisticamente, é composto por um cadastro e edificado com características singulares, diferenciadas de toda a restante edificação da área Plano.

Atendendo às suas características específicas ponderou-se que:

1 – Face à escassa edificabilidade existente das parcelas do quarteirão Q1, ser de permitir um aumento volumétrico, no máximo, do dobro da área da sua implantação original, no máximo de dois pisos acima do solo.

2 - Neste contexto é de entendimento que:

Ao Regulamento do Plano seja acrescentada, a alínea d) no ponto 7, do artigo 14º (Disposições comuns), com a redação:

“(...) d) Excetuam-se da alínea b), as parcelas do quarteirão Q1, sendo para estas admitido como máximo de construção acima do solo, a duplicação da sua área de implantação original, correspondendo no máximo a dois pisos;(...)”

Enquadrando - se a pretensão no disposto supra, a sua sugestão será considerada na 3ª Alteração do Plano.

5 – NOVA VAGA – CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

NOVA VAGA – CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS,S.A., com o NIPC 502 650 141 e sede na Praça Doutor Parcidio de Matos, nº 25/47, r/c, Loja 2, 4820 – 147 Fafe, novavagaimobiliaria@gmail.com, na qualidade de interessada e promotora no concelho de Matosinhos, vem no âmbito da abertura do período de Discussão Pública da 3ª Alteração ao Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, expor e requer:

1 – De acordo com o instituído na Secção I do Capítulo do Regulamento do PUMS, na versão ainda vigente, respeitante aos parâmetros urbanísticos para a categoria funcional dos “espaços residenciais/área predominantemente residencial”, nada é prescrito relativamente a varandas.

2 – Analisada a proposta de 3ª alteração ao PUMS patente em discussão pública, constata-se que é proposta a introdução de um novo articulado (Artigo 19.º-A), o qual, sob a epígrafe “varandas”, no seu n.º 2, determina que:

“nos edifícios isolados são admitidas varandas para além dos polígonos máximos de implantação previsto na Planta de Zonamento, desde que a sua projeção vertical não extravase os limites do prédio em que se inserem”

3 - Acontece que, analisado o enquadramento jus-urbanístico aplicável, verifica-se que entrou no entretanto e igualmente em vigor a revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos (RMUEMM).

4 – De acordo com o instituído na alínea K) do n.º 1 do Artigo 3.º do RMUEMM, as varandas constituem-se como “elementos projetados relativamente ao plano da fachada principal” configuram-se, por isso, como “elementos construtivos salientes”.

5 - Nesse sentido, e atendendo ao disposto no n.º 2 do Artigo 51.º do RMUEMM, este documento regulamentar admite «elementos construtivos salientes aos planos das fachadas sobre passeio público e desde que o balanço não seja superior a 1.20 metros e não seja superior a metade da largura do passeio».

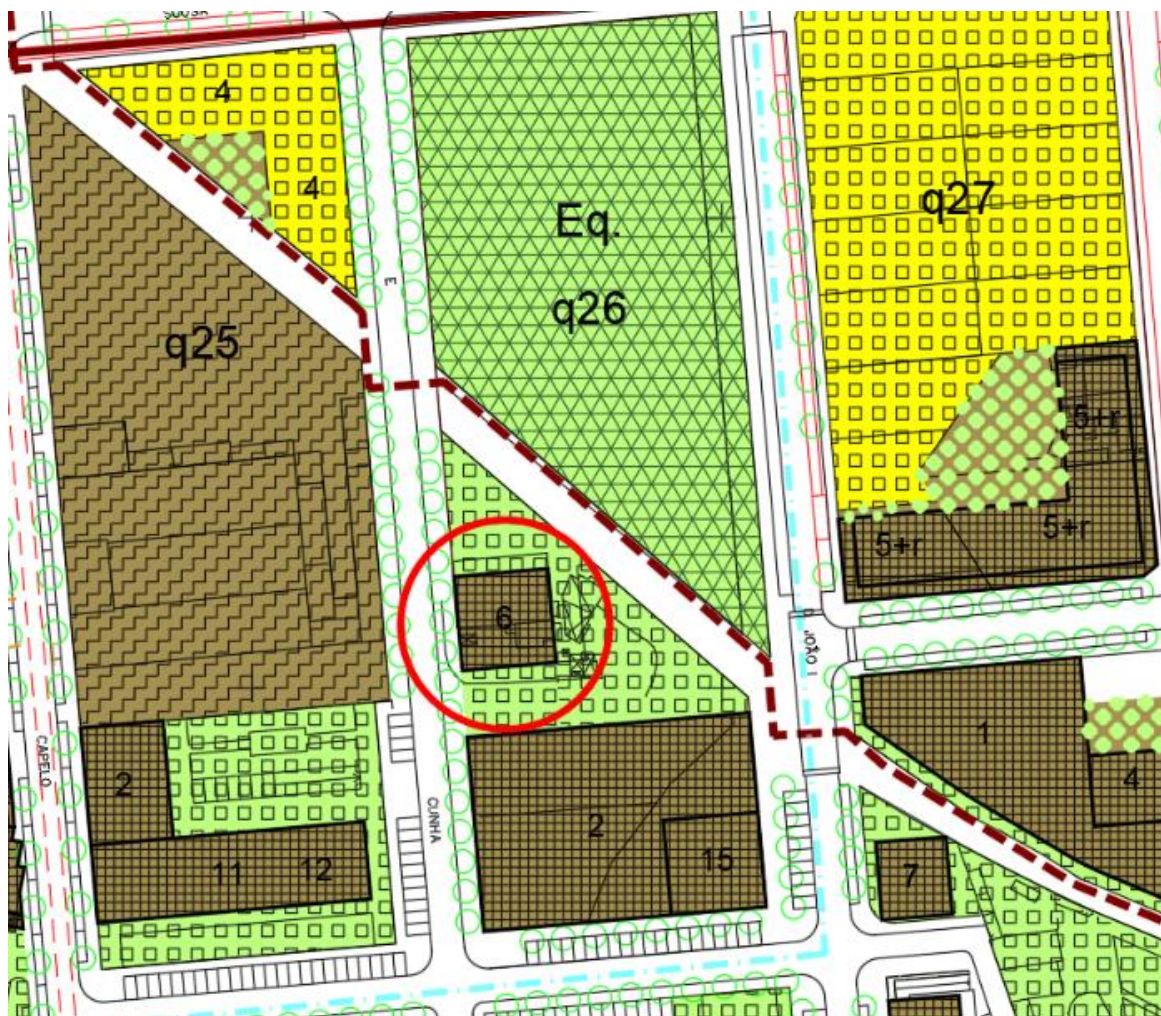
6 - Isto posto, resulta destes preceitos normativos vigentes que, desde que cumpridas as condições de execução nos mesmos previstas, são admissíveis elementos construtivos salientes sobre o domínio público.

7 - Em reforço disso, é assim inscrito no n.º 5 do referido Artigo 51.º, que não é permitida a construção de qualquer elemento construtivo saliente apenas «em caso de inexistência de passeio».

8 - Assim, em defesa do princípio da coerência e da conformidade normativa que preside a criação de documentos normativos, e da igualdade de previsão no território municipal, somos a entender que a nova norma inscrita no proposto Artigo 19.º-A da 3.ª alteração ao PUMS patente em discussão pública, deverá conformar-se com o prescrito no Artigo 52.º do RMUEMM.

9 - Para tal, sugere-se a seguinte redação do n.º 2 do referido artigo 19º - A:

“Nos edifícios isolados são admitidas varandas para além dos polígonos máximos de implantação previsto na Planta de Zonamento, desde que em conformidade com o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos.”



Em resposta à participação submetida à CMM, presta-se a seguinte informação:

1 - O Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, estabelece que:

Plano de urbanização

“(…) Artigo 98.º

Objeto

1 - O plano de urbanização desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais. (...)

(...) Artigo 99.º

Conteúdo material

O plano de urbanização adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, dispondo nomeadamente, sobre. (...)

(...) f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;(…)”

2 - O Decreto-Lei nº 136/2014 de 9 de setembro que procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação define que:

“(…) Artigo 3.º

Regulamentos municipais

1 — No exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e prestação de caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

2 - Os regulamentos previstos no número anterior devem ter como objetivo a concretização e execução do presente diploma, designadamente. (...)

(...) j) Regular outros aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada por lei a instrumentos de gestão territorial.”

3 - Assim, conclui-se que o disposto em regulamento municipal e a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente os referentes aos IGT vinculativos dos cidadãos, não são incompatíveis e podem até, face à incidência territorial prever soluções urbanas diferentes.

4 - No caso de Matosinhos Sul, por via do seu artigo 18º, não tem vindo a ser admitidos, corpos balanceados, varandas e elementos salientes para além do polígono de implantação, o que significa que face aos arruamentos estes são inexistentes, pelo menos nos que foram licenciados posteriormente às publicações do Plano.

Esta premissa deverá manter-se, uma vez que a edificação em conjunto e em ala, adquiriu uma “Tradição” que não faz sentido contrariar.

Já quanto aos edifícios isolados, se considera, ao encontro do defendido pelo exponente que para coerência formal arquitetónica e contribuição para a qualificação do espaço urbano envolvente, se possa admitir, varandas e elementos salientes para além dos polígonos máximos de implantação previstos na Planta de Zonamento, independentemente da sua localização desde que em conformidade com o disposto no artigo 51.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos.

5 - Neste contexto:

5.2.1. O descritivo do ponto 1 do artigo 18º, passe a ter a seguinte redação:

“1 - Os polígonos de implantação, alinhamentos, afastamentos, recuos, corpos balanceados e elementos salientes, a observar para as novas edificações devem inserir-se no polígono máximo estabelecido na Planta de Zonamento para as áreas predominantemente residenciais e das edificações;”

5.2.2. O descritivo do ponto 2 do artigo 19º-A, passe a ter a seguinte redação:

“2 - Nos edifícios isolados admitem-se varandas e elementos salientes para além dos polígonos máximos de implantação previstos na Planta de Zonamento, independentemente da sua localização desde que em conformidade com o disposto no artigo 51.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos.”

Enquadrando - se a pretensão no disposto supra, a sua sugestão será considerada na 3ª Alteração do Plano.