



RELATÓRIO

**Proposta de Alteração ao Plano de Urbanização para o Complexo
Desportivo do Mar e sua envolvente**



1. Enquadramento da Alteração

O Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua envolvente (adiante também designado por Plano de Urbanização ou Plano) refere-se a uma área urbana com 48,81 hectares na União das Freguesias de São Mamede de Infesta e Senhora da Hora, regulamentando a ocupação e a transformação do uso do solo na perspetiva do adequado ordenamento do território. Neste sentido – e atendendo aos termos de referência elencados no âmbito do Plano de Urbanização – as alterações reportadas neste Relatório estão conforme o indicado nas seguintes alíneas:

- 1 - Qualificação de solo como área de equipamento, áreas verdes e edificações a salvaguardar.
- 2 - Atualização da previsão de projetos da MatosinhosHabit na área do Plano de urbanização.
- 3 - Revisão da rede viária.
- 4 - Limite da área Plano de Urbanização.

2. Justificação da Alteração

A revisão do Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM) introduziu alterações ao enquadramento territorial do Plano de Urbanização ao nível A) da transformação da rede viária, B) do contexto dos equipamentos, C) dos espaços públicos previstos e, finalmente, D) das edificações a salvaguardar, pelo que se revela necessário proceder à sua alteração – nos termos do art.º 118.º e do n.º 1 do art.º 119.º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – de modo a o atualizar quanto às previsões nele constantes. Visto isto, no quadro da elaboração das alterações equacionadas, atuou-se sobre os elementos que constituem o Plano, implicando, assim, *i*) o Regulamento, *ii*) a Planta de Zonamento (à escala 1:2.000 (desenho n.º 12)) e, por fim, *iii*) a Planta de Condicionantes (à escala 1:2.000 (desenho n.º 11)). Quanto aos elementos que acompanham o Plano, procede-se no presente Relatório à identificação das situações a alterar e respetiva **caracterização.**

3. Identificação das situações a alterar

Considerando o constante no Plano de Urbanização em vigor, estabeleceram-se treze pontos sujeitos a alteração (Figura 1), a saber:

Ponto 1, na Rua 25 de Abril, Praceta Abel Manta e Rua do Orfeão de Matosinhos.

Ponto 2, na Rua das Austrálias com a Rua Cruz de Pau.

Ponto 3, entre a Avenida Dr. Eduardo Torres e a Rua Cruz de Pau.

Ponto 4, no gaveto da Rua do Bombeiro com a Rua Dr. António Teixeira de Melo.

Ponto 5, relativo à reabilitação do conjunto habitacional da Cruz de Pau (ao abrigo do PEDU-PAICD).

Ponto 6, sobre a envolvente ao Pavilhão de Congressos.

Ponto 7, acerca dos novos acessos ao Estádio do Mar/Campos Óscar Marques.

Ponto 8, melhoria de acessibilidade ao interior da Urbanização da Quinta Seca.

Ponto 9, na AUGI existente a norte da área do Plano.

Ponto 10, na zona de proteção à A28.

Ponto 11, no terreno anexo à Igreja da Rua da Cruz de Pau.

Ponto 12, na área interior do Plano de Urbanização.

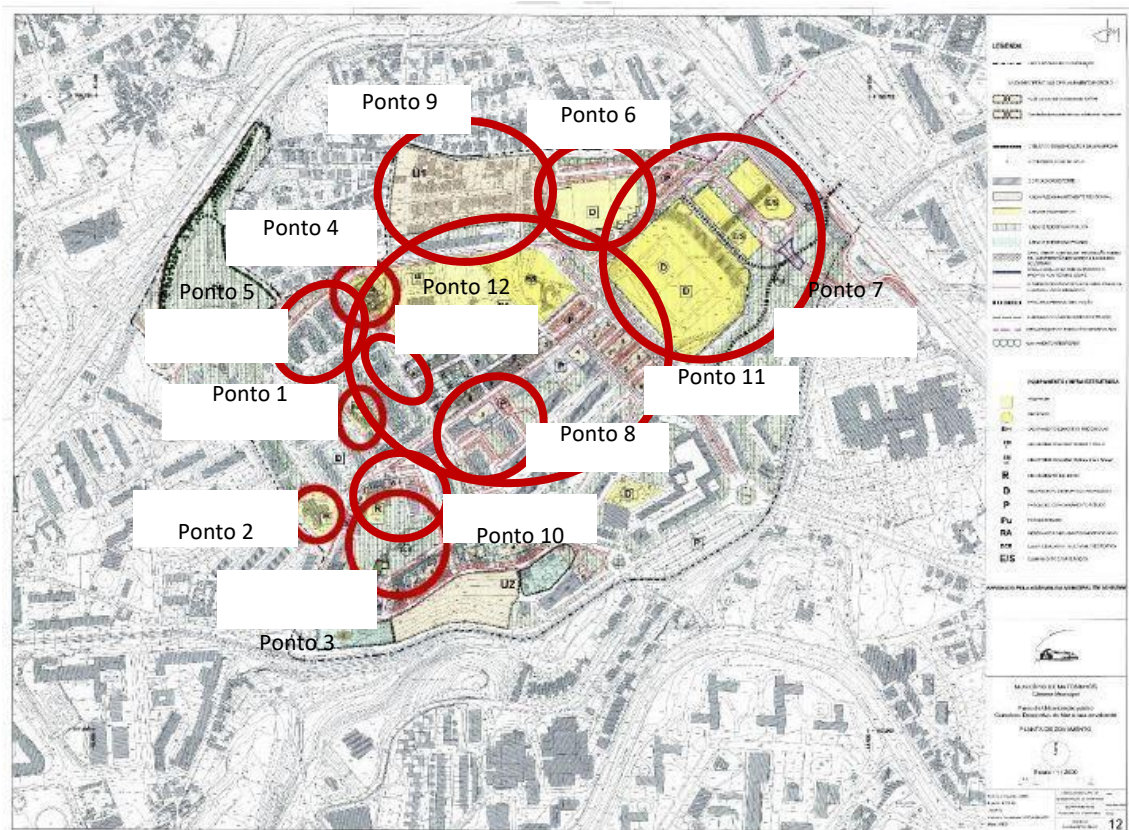


Figura 1. Localização das alterações.

4. Caracterização das alterações

Seguidamente, avança-se com a sequência das alterações propostas, recorrendo a uma figura com a situação constante no Plano de Urbanização (2008) e o desenho da alteração sugerida (os números nas figuras correspondem ao número de pisos). Complementarmente à figura referida, há uma descrição sumária da alteração, explanando os motivos que a sustentam e as opções tomadas (de acordo com o estipulado nos Termos de Referência da 1.ª Alteração ao Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua envolvente).

4.1. Ponto 1, na Rua 25 de Abril, Praceta Abel Manta e Rua do Orfeão de Matosinhos

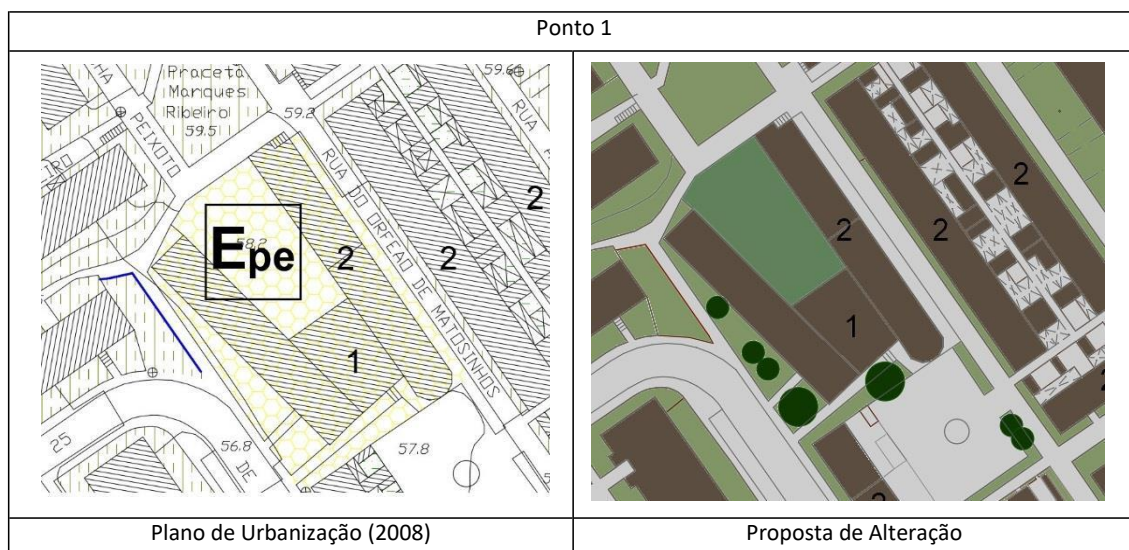


Figura 2. Proposta de alteração da qualificação de uso do solo.

Alteração por cessação das funções de utilização prevista em Plano a que se encontrava adstrita, da qualificação do solo e da natureza pré-definida para a parcela e respetivo edifício preexistente, propõe-se que o previsto em Plano como Equipamento – e, mais detalhadamente (em legenda), como Equipamento Educativo Pré-Escolar – tenha agora a qualificação do solo de Área Predominante Residencial, por analogia com parcelas confinantes, mantendo o mesmo número de pisos.

Esta alteração foi também solicitada em sede de participação preventiva, alegando o requerente que este equipamento previsto como pré-escolar está encerrado há mais de 10 anos sem qualquer atividade. Como se trata de propriedade privada, e a utilização é pública, cabe à Câmara decidir pela manutenção ou não deste uso, que como se pode verificar é um encargo desproporcional aos particulares.

4.2. Ponto 2, na Rua das Austrálias com a Rua Cruz de Pau

Alteração resultante da sugestão que o equipamento, enquadrado no Plano como Equipamento Educativo 1º Ciclo, tenha agora uma natureza genérica, mesmo que mantendo a qualificação do solo prevista em Plano para a parcela em questão, nomeadamente, o indicado na Secção II, Área de Equipamentos.

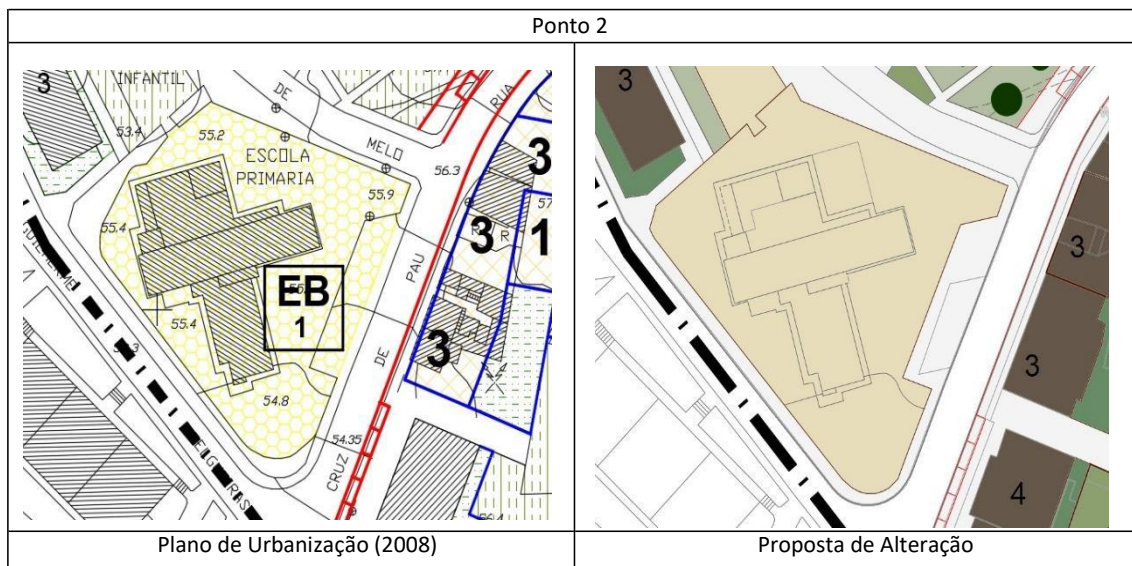


Figura 3. Proposta de alteração da designação de equipamento.

4.3. Ponto 3, entre a Avenida Dr. Eduardo Torres e a Rua Cruz de Pau

Alteração por cessação das funções de utilização prevista em Plano, de EB1, como equipamento e ainda da sua condição de imóvel a salvaguardar, como se explana:

4.3.1. Não obstante o Programa de Execução do Plano de Urbanização, desde a sua publicação que Câmara Municipal não avançou com qualquer intenção de materialização do previsto no Plano. Visto isto, após ponderação (e passados sete anos sobre a sua publicação), consta-se não ser prioritário, nem fundamental, o investimento no “equipamento” assinalado na Figura 4. Consequentemente, não devem ser os proprietários onerados mais do que o devido, sendo preciso encontrar, por isso, um uso por analogia que se adapte à situação existente. Verificando as parcelas confinantes, entende-se que a parcela pode integrar um zonamento relativo a Área Predominante Residencial. Sugere-se que a parcela em causa deixe de estar associada ao zonamento de Área de Equipamento e integre aquela qualificação do solo, com indicação dos pisos acima do solo.

4.3.2. Face ao inventário de património da Freguesia de Matosinhos, onde este imóvel não aparece figurado, deve também cair este ónus sobre o imóvel existente.

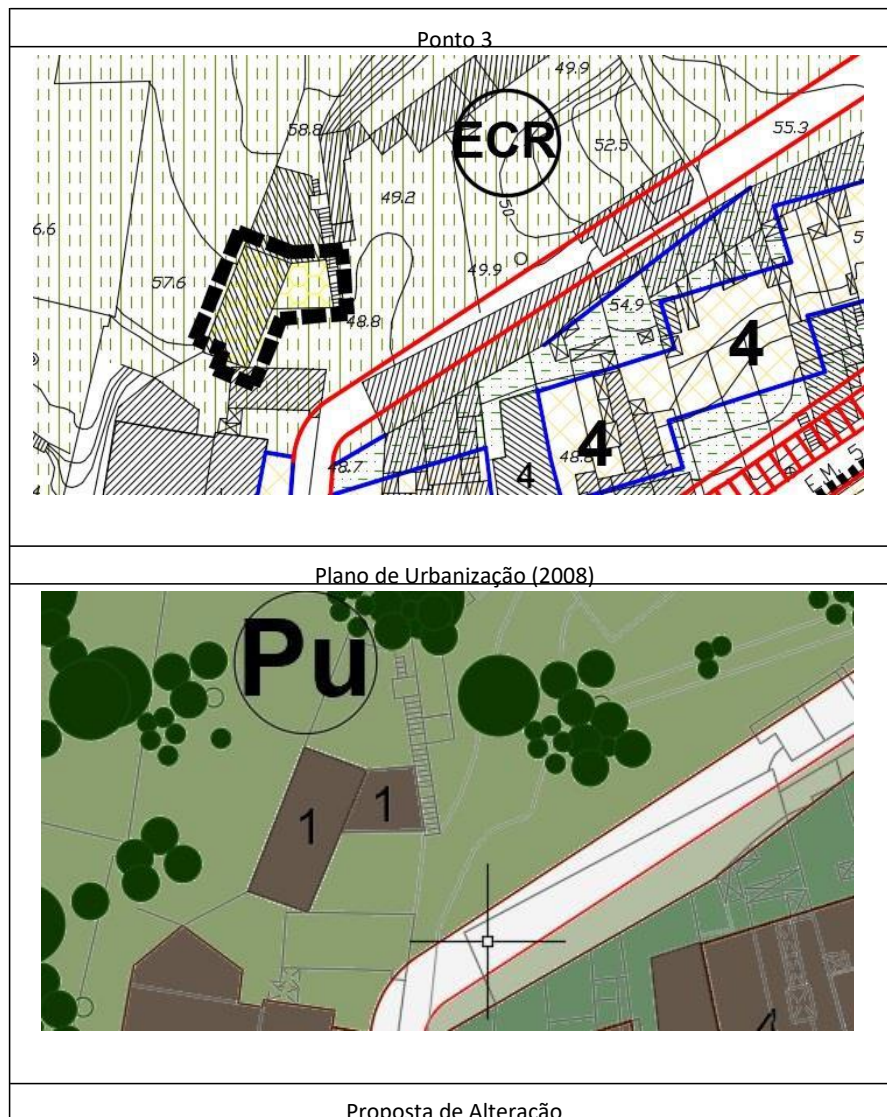


Figura 4. Proposta de alteração da qualificação de uso do solo e de classificação patrimonial.

4.4. Ponto 4, no gaveto da Rua do Bombeiro com a Rua Dr. António Teixeira de Melo

Alteração ao abrigo do Termo de Referência n.º 1, da utilização prevista em Plano enquanto equipamento a construir, por cessação da necessidade de ampliação do estabelecimento de ensino EB23. A previsão da área de equipamento, em Plano, era destinada à execução de pavilhão desportivo. Porém, de acordo com informações prestadas pelo Pelouro da Ação Social:

- a) a escola adjacente já dispõe de pavilhão desportivo construído recentemente;
- b) verifica-se ainda que o número de alunos decresceu para metade e, consequentemente, não há mais necessidade de expansão da escola.

Assim, sugere-se, agora, que fique com designação genérica de equipamento, mantendo a qualificação do solo prevista em Plano para a parcela em questão (nomeadamente, o estipulado na Secção II, Área de Equipamentos).

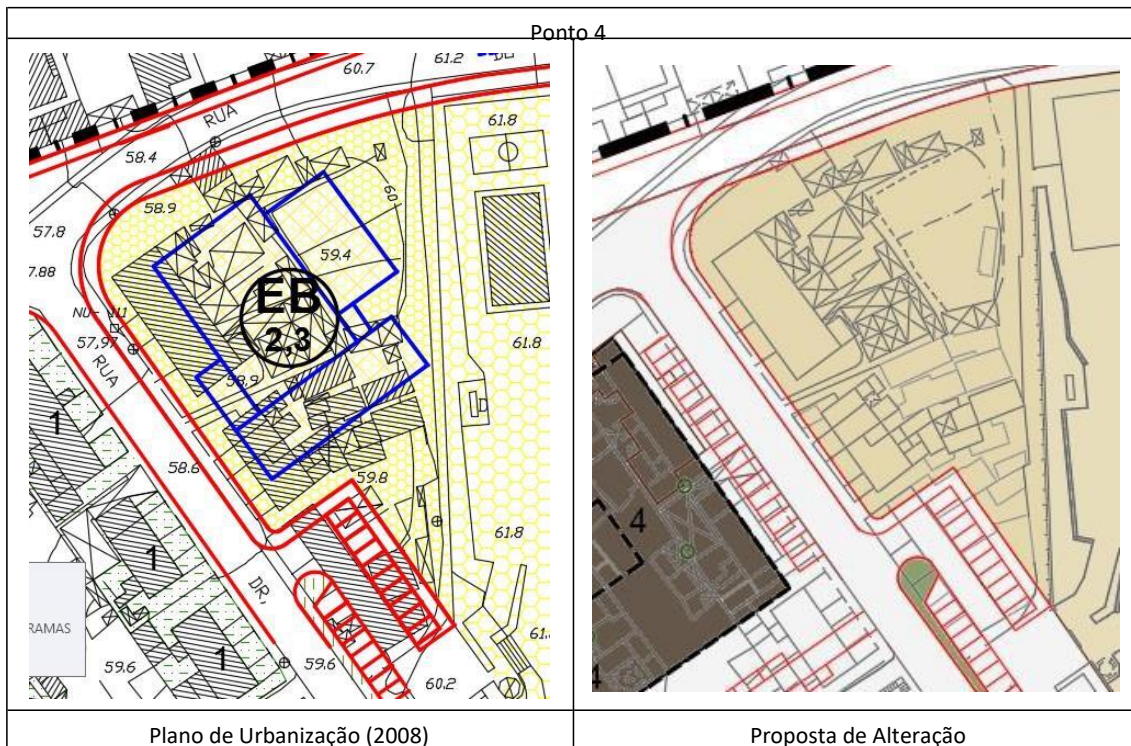


Figura 5. Proposta de alteração da designação de equipamento.

4.5. Ponto 5, relativo à reabilitação do conjunto habitacional da Cruz de Pau (ao abrigo do PEDU-PAICD)

Alteração resultante do desenvolvimento de uma solução urbanística integrada e com melhor articulação na relação entre infraestruturas e área residencial com associação a espaços públicos de encontro e lazer, reforçando a qualificação urbana do Conjunto Habitacional da Cruz de Pau. Complementarmente, propõe-se a edificação de nova volumetria destinada à estratégia da MatosinhosHabit, nomeadamente, mas não exclusivamente, equipamento ou E.L.H., com número máximo de quatro pisos.

Tendo a CMM adquirido estes terrenos, a solução de edificabilidade advém de uma ocupação de solo com índice aproximado de 1, com respeito às áreas de edificação (predominantemente residencial) e de espaço público.

A implantação apresentada é indicativa, podendo ser alterada desde que cumprido o Regulamento, no seu ponto 3, art.º 11.º, no sentido de uma maior flexibilidade municipal para adaptação a solução urbana que entenda por mais correta, de acordo com programa específico a desenvolver no futuro.

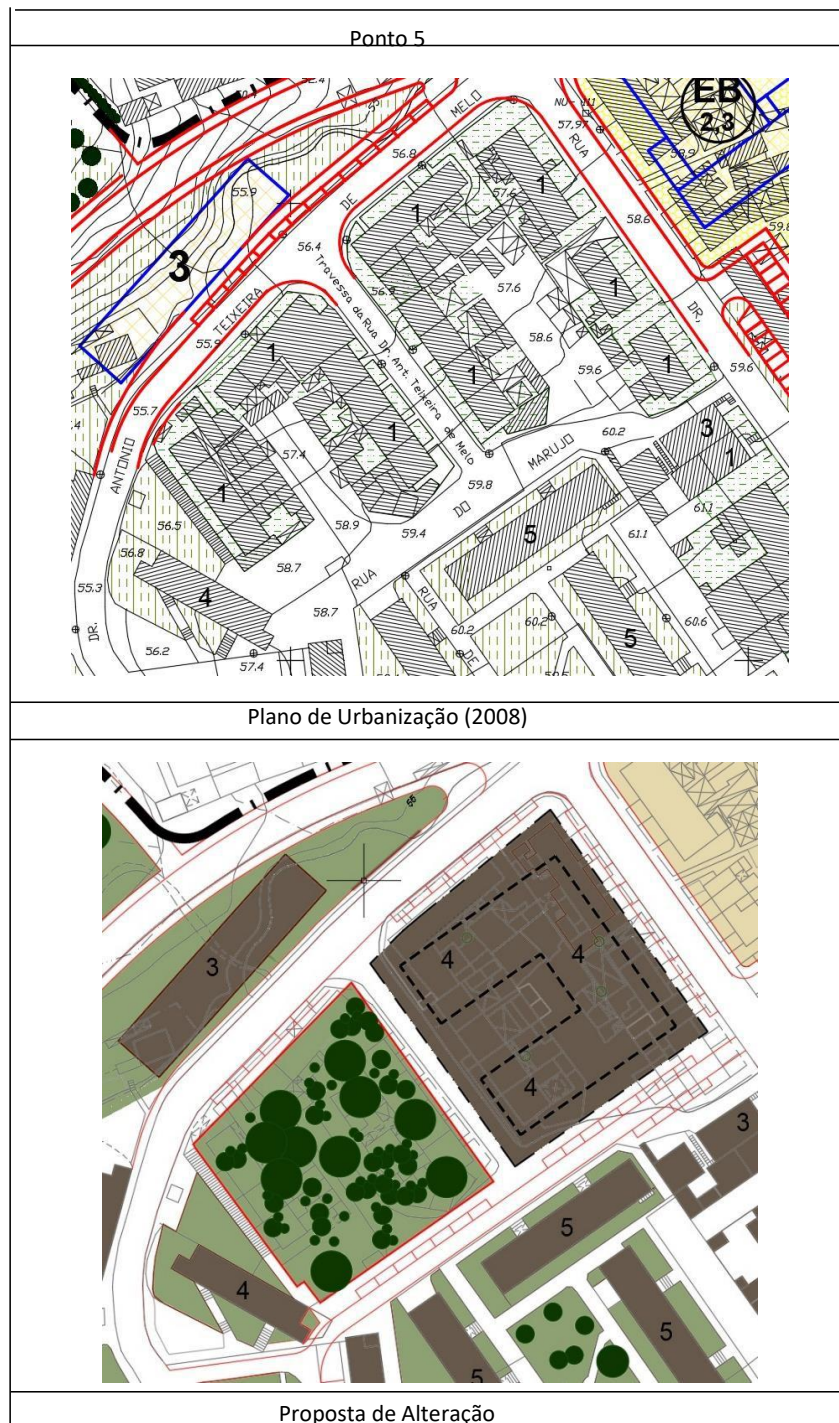


Figura 6. Alteração de desenho urbano e proposta de edificação.

4.6. Ponto 6, sobre a envolvente ao Pavilhão de Congressos

Alteração dos acessos ao Pavilhão de Congressos decorrente da implantação da nova via de ligação entre Matosinhos e a Senhora da Hora. Esta alteração corresponde à supressão dos acessos existentes ao Pavilhão de Congressos e do parque de estacionamento com implementação de outros que garantam a sua ligação ao arruamento previsto a ponte. Para o

feito, hierarquizam-se eixos viários e organizaram-se espaços de circulação pedonal. Definem-se as vias onde a circulação rodoviária tem canal próprio e estabelecem-se às zonas onde este está condicionado ao peão. Prevê-se um desenho de arruamento de acesso ao parque de estacionamento mais adequado à necessidade de manobra de aparcamento que os veículos pesados de transporte de passageiros necessitam.

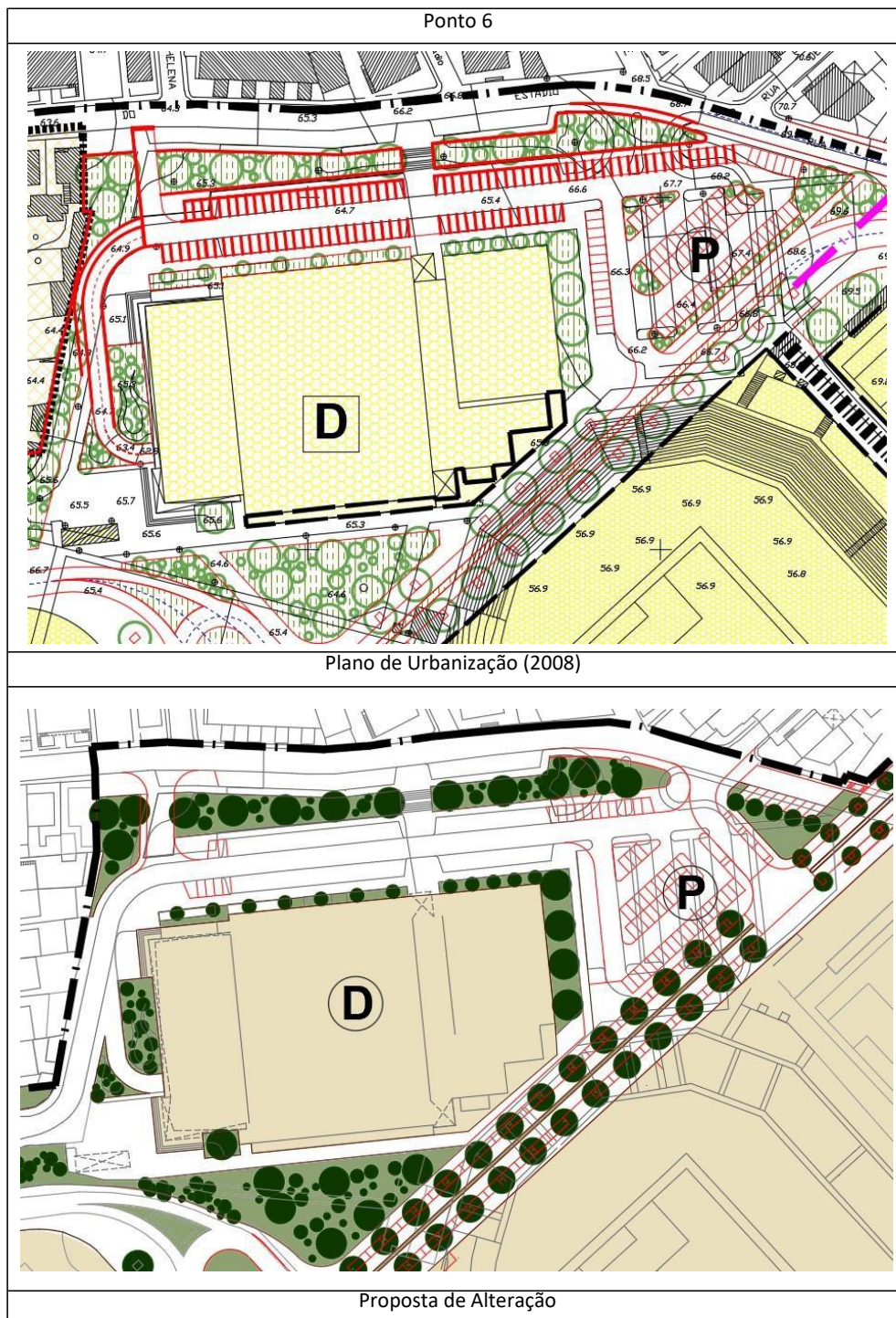


Figura 7. Alteração de acessos.

4.7. Ponto 7, acerca dos novos acessos ao Estádio do Mar e ampliação da área de equipamento dos Campos Óscar Marques

Alteração dos acessos ao Pavilhão de Congressos resultante da supressão da implantação dos novos acessos à A28. Face ao parecer não conducente à execução dos interruptores previstos (referentes à ligação tal como desenhada, de articulação da A28 à área do Plano) – decorrente da ligação direta desta via ao Hospital (essa sim considerada prioritária) – entende-se então não concretizar soluções nesse sentido, ou seja, não desenhar qualquer solução. No entanto, caso venha a ser implementado qualquer interruptor, o Plano – conforme está regulamentado – não o impedirá.

Deste modo, a configuração dos espaços do Estádio do Mar e dos Campos Óscar Marques (e dos espaços que os circundam) possibilitam uma maior disponibilidade de áreas destinadas à prática de atividades desportivas, para além das lúdicas e de ócio – no espaço verde de uso coletivo que ladeia o Estádio do Mar e os Campos Óscar Marques. Perante a redução de elementos urbanos como vias, rotundas, nós viários, entre outros, consegue-se a consolidação da área de equipamento para desporto, assinalado na Figura 8 com a letra D. Ainda na sequência da publicação do PDMM, onde, com a expansão da área de equipamento em direção à A28, deixa de fazer sentido a qualificação do solo de Área Verde de Cortina de Proteção Ambiental da Planta de Condicionantes. Não obstante, para efeito de barreira verde, mantém-se uma faixa de área verde de uso público.

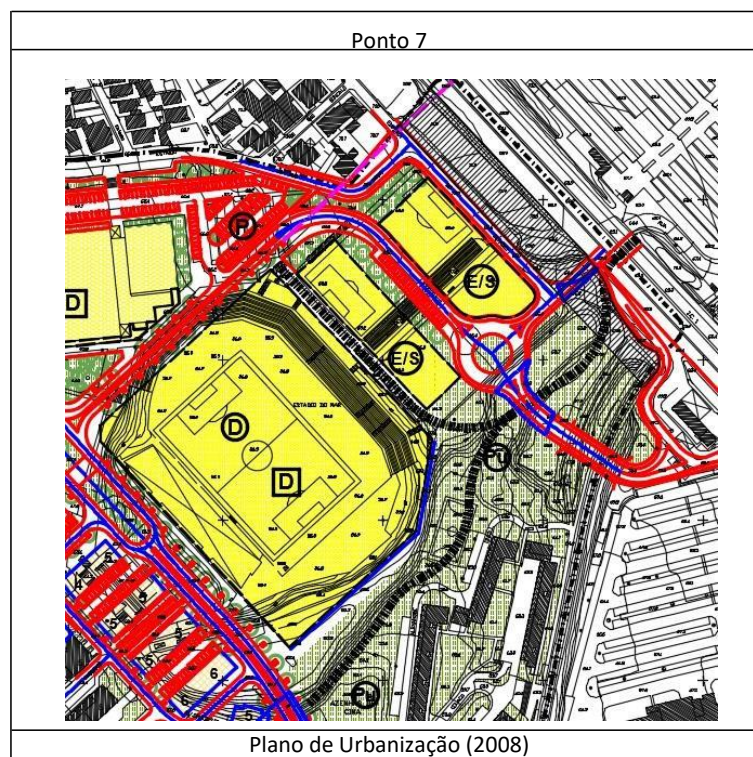




Figura 8. Alteração de acessos à zona desportiva e à sua envolvente.

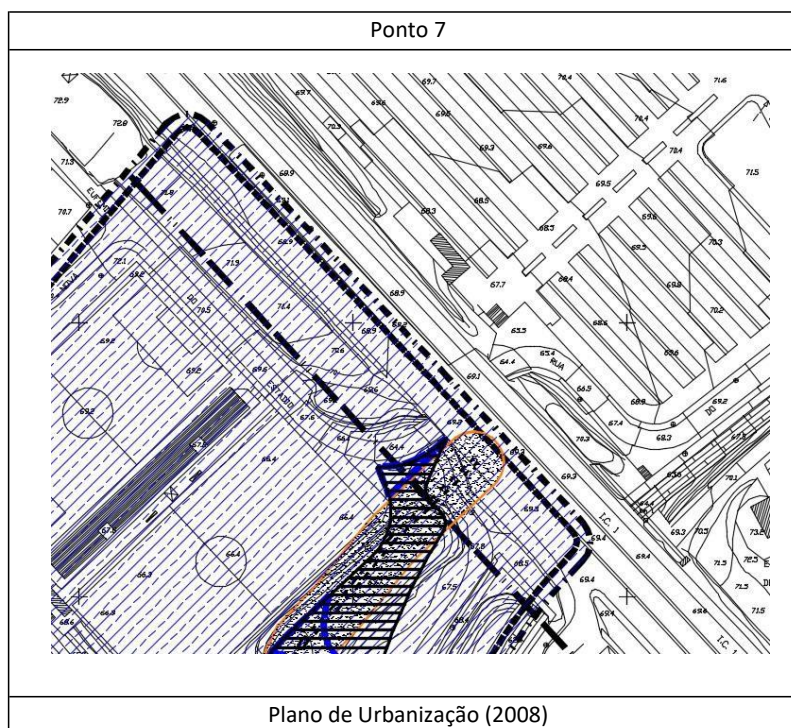




Figura 9. Atualização da zona *Non Aedificandi*.

4.8. Ponto 8, melhoria de acessibilidade ao interior da Urbanização da Quinta Seca

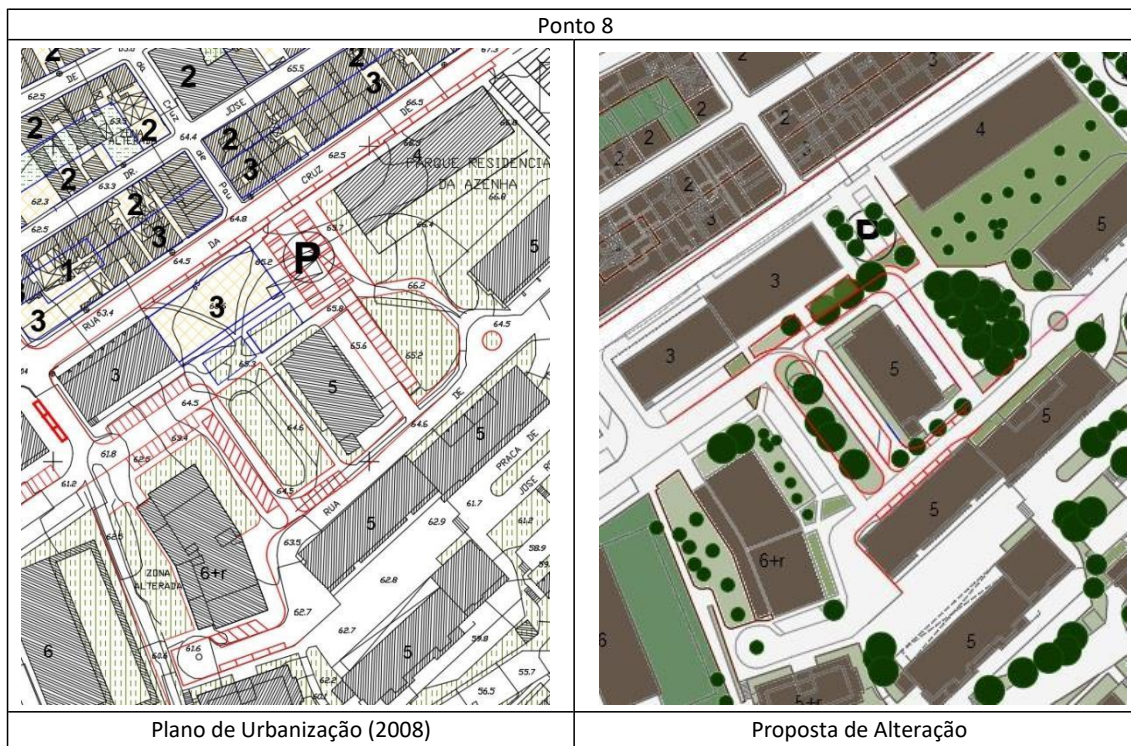


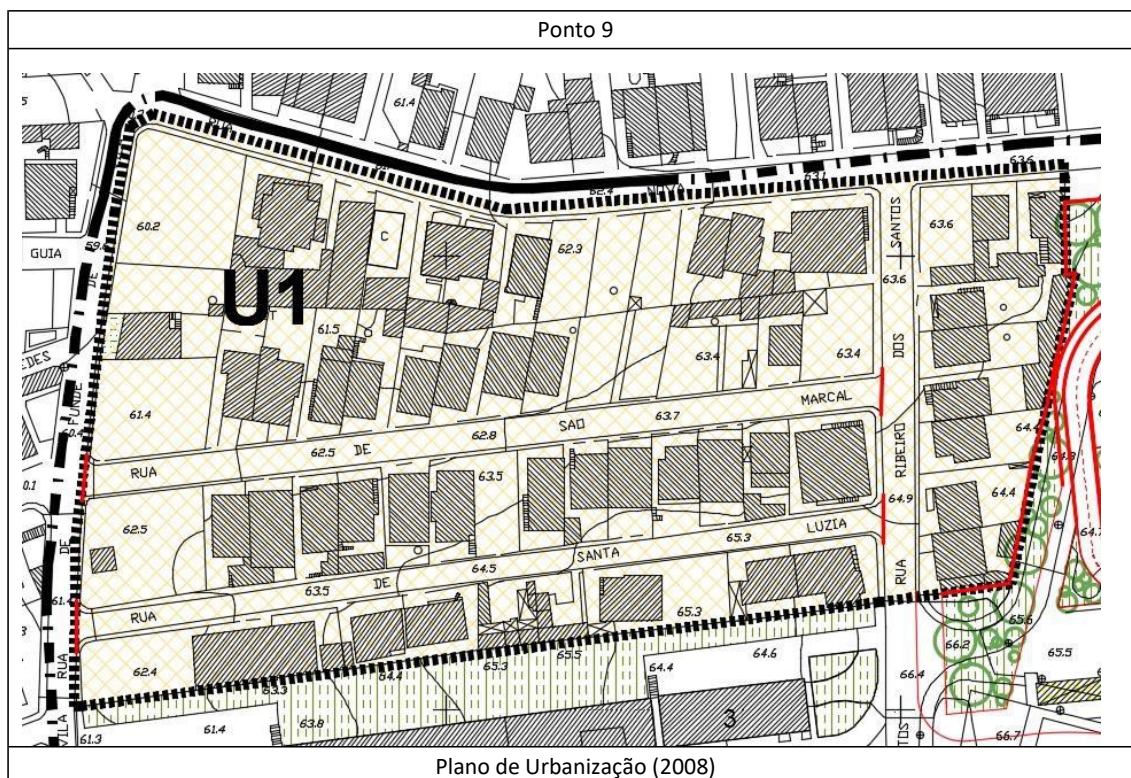
Figura 10. Proposta para a melhoria de acessibilidades e circulação.

Alteração ao nível da melhoria da circulação no interior da Urbanização da Quinta Seca, justificada pela deficiente capacidade de circulação automóvel na rede viária mais local da Urbanização referida. Devido a diversos constrangimentos rodoviários (e potencial de conflito que daqui surge) – traduzidos na necessidade de manobras adicionais entre automobilistas no interior da Urbanização – constata-se, por exemplo, a degradação de passeios por galgamento automóvel. O novo desenho sugerido para os elementos organizadores do trânsito automóvel (e do respetivo estacionamento) reforça a acalmia do tráfego, a hierarquia das vias, clarifica sentidos de circulação, e os espaços de estacionamento, tornando-os mais inteligíveis.

Resultante dos novos desígnios territoriais constantes como princípios no Plano de Mobilidade e Transportes, propõem-se também que esta área se transforme em Zona 20, para impedimento de atravessamentos automóveis em velocidade.

4.9. Ponto 9, na AUGI existente a norte da área do Plano

Alteração: trata-se de uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), com alvará de construção aprovado, com alinhamentos, cêrceas, número de pisos definidos e utilizações, e que como tal, não é necessário que seja parte integrante do Plano.



[illegible]

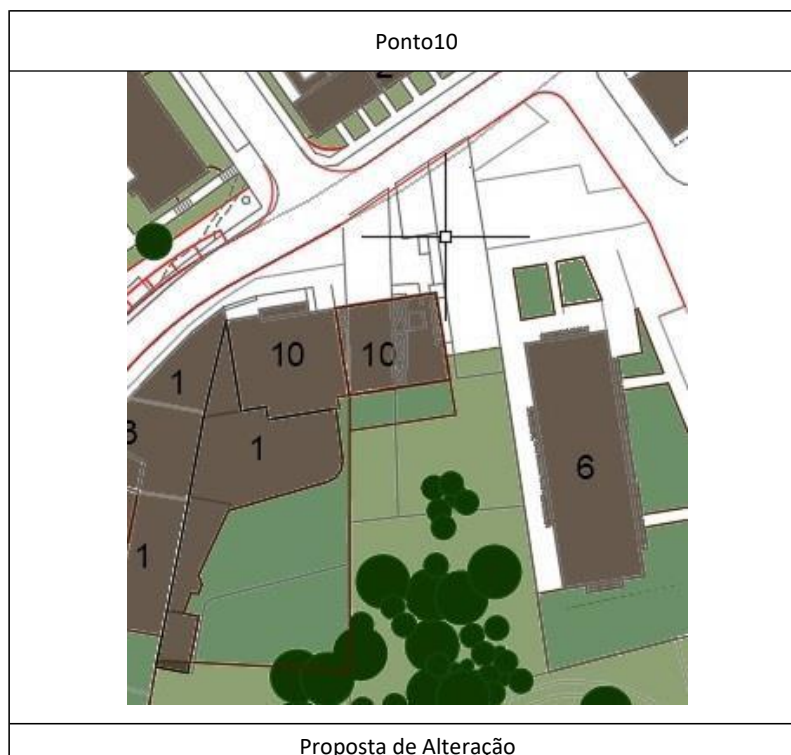


Figura 12. Alteração para colmatação de empena e melhoria do espaço público envolvente ao edifício.

Alteração: modificação da implantação de edifício contíguo, a nascente, ao da Igreja da Cruz de Pau, colmatando a empena deste último. Alteração do número de pisos, de 6 para 10, não alterando a capacidade edificatório. É mantida a área original, mas, dado que a altura do edifício superará os 28m, deverá ser acrescida a área necessária e suficiente à previsão de mais uma via de comunicação vertical/de evacuação (uma segunda caixa de escadas), conforme disposto no art. 64.º da portaria n.º 1532/2008 (Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE)). Esta alteração decorre de sugestão entregue via *e-mail* em sede de participação preventiva. Considerou-se que a proposta de colmatar a empena do edifício onde está a Igreja da Cruz de Pau seria uma sugestão relevante, visto promover uma certa compacidade, retirando a proeminência do edifício existente (associado à Igreja referida). Adicionalmente; a alteração sugerida promove uma melhor urbanidade local pela libertação de solo destinado a área pública de circulação, com maior conforto para o peão e promoção da mobilidade inclusiva; e ainda a oportunidade de uma maior abertura de área pública, facilitando o acesso ao futuro parque previsto. A alteração proposta, embora não explícita nos termos de referência, tão pouco os contraria e, bem pelo contrário, consolida o espaço público de circulação e a colmatação do edificado preexistente.

4.11. Ponto 11, na área interior do Plano de Urbanização

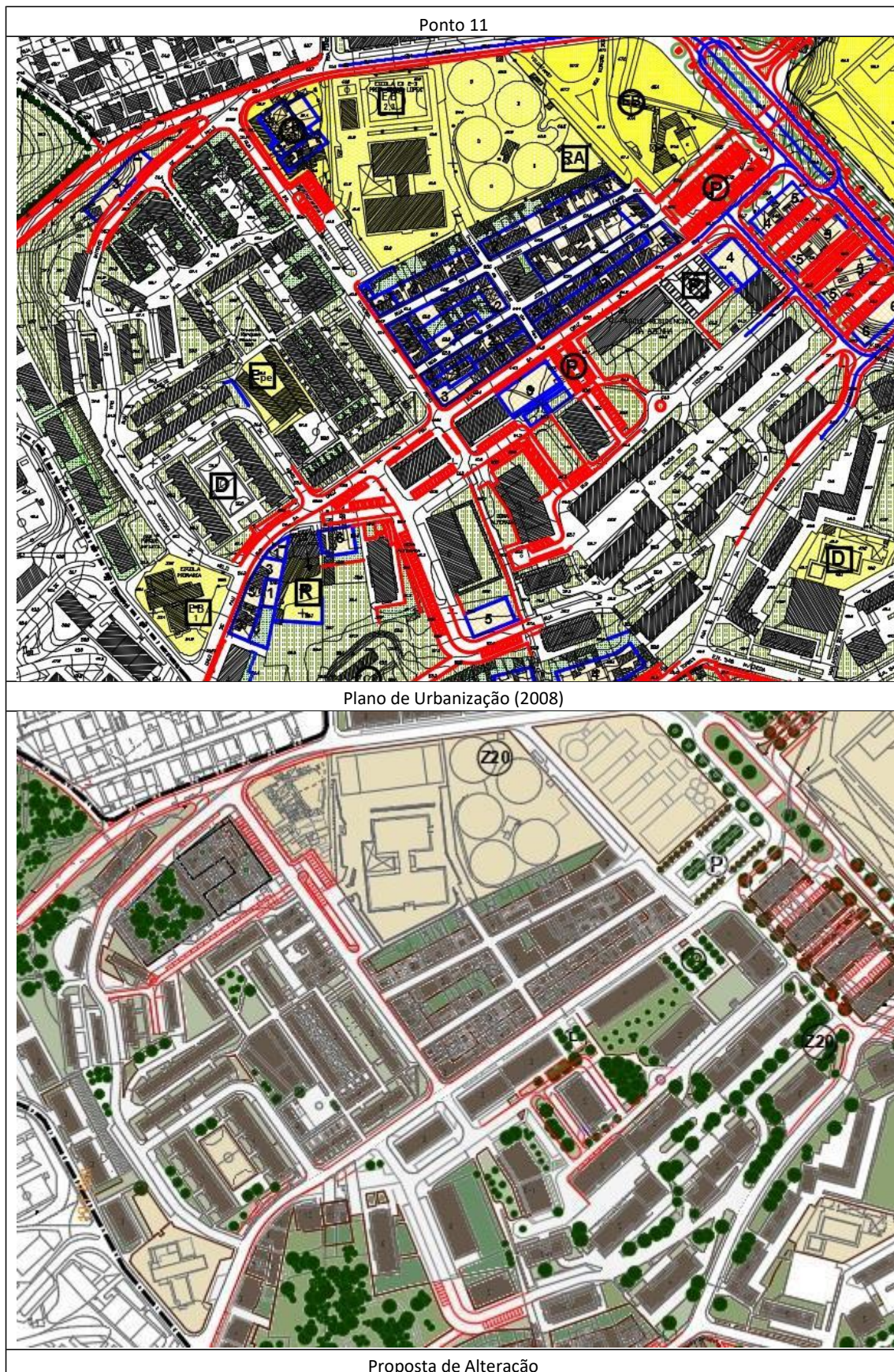


Figura 13. Proposta de Zona de Coexistência, limitada à velocidade de 20Km/h.

Alteração: resultante dos novos desígnios territoriais constantes como princípios no Plano de Mobilidade e Transportes, é proposta a criação de: Zona de Coexistência, limitada à velocidade de 20Km/h. São zonas onde se devem observar a aplicar princípios do desenho urbano inclusivo, considerando as necessidades dos utilizadores vulneráveis, inclusive com a definição de uma plataforma única – onde não existam separações físicas de nível entre os espaços destinados aos diferentes modos de deslocação.

4.12. Ponto 12, correção de questões de configuração interna do plano, e subjacentes aspetos regulamentares.

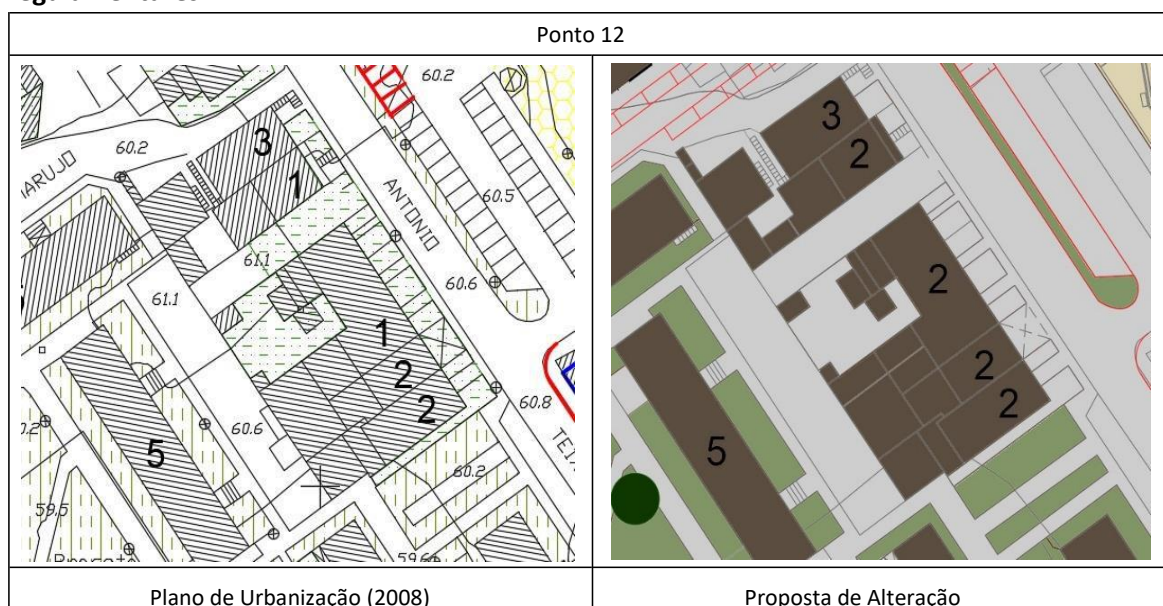


Figura 14. Proposta de manutenção de pisos existentes

Na versão atual do Plano, foram identificadas no Zonamento, as edificações existentes e as a edificar. Apesar da leitura fácil que deste modo é permitida, passada a data de publicação e com o decorrer das obras de urbanização e licenciamentos de obras particulares, o Plano torna-se obsoleto, com prejuízo não só da leitura como potencialmente gerador de conflitos jurídicos entre a edilidade e os particulares. O que a Lei determina de facto é uma imagem do Plano na sua “versão final”, que projeta o Plano como se estivesse acabado. Deste modo, a planta de Zonamento proposta vem já transformada neste sentido. No entanto, uma vez que as edificações existentes tinham enquadramento jurídico no PDM de 1992 e não no Plano, verifica-se necessário alguma correção ao plano, ainda porque, o PDM foi alterado. Assim, opta-se pelo estabelecimento geral de manutenção do número de pisos existentes nestas edificações (que na sua maioria estão já edificadas), com exceção para umas edificações com apenas um piso, manifestamente insuficiente relativamente à edificabilidade permitida noutros locais. Este pressuposto advém aliás do estabelecido no regulamento do PDMM de 2019, número 1 do



artigo 24º, tratando-se de simplesmente de elementar justiça, para quem necessite de aumentar a sua habitação.

5. Explicitação das alterações do Regulamento

No quadro em anexo (Anexo A) procede-se à comparação entre o teor do articulado em vigor do Regulamento do Plano de Urbanização e o que é alterado para cada um deles, apresentando-se a devida justificação.

6. Participações recebidas em sede de Discussão Pública e Respetiva Ponderação

As sugestões/alterações que deram entrada no Período de Discussão Pública foram ponderadas pelos serviços de Planeamento e de Gestão Urbanística quanto à sua viabilidade, ou não, de admissibilidade de integração no Plano, segundo um critério de coerência urbanística e de justa edificabilidade.

Esta versão do Plano inclui esta ponderação, que pode ser consultada no “Relatório de Fundamentação”, do Anexo B.

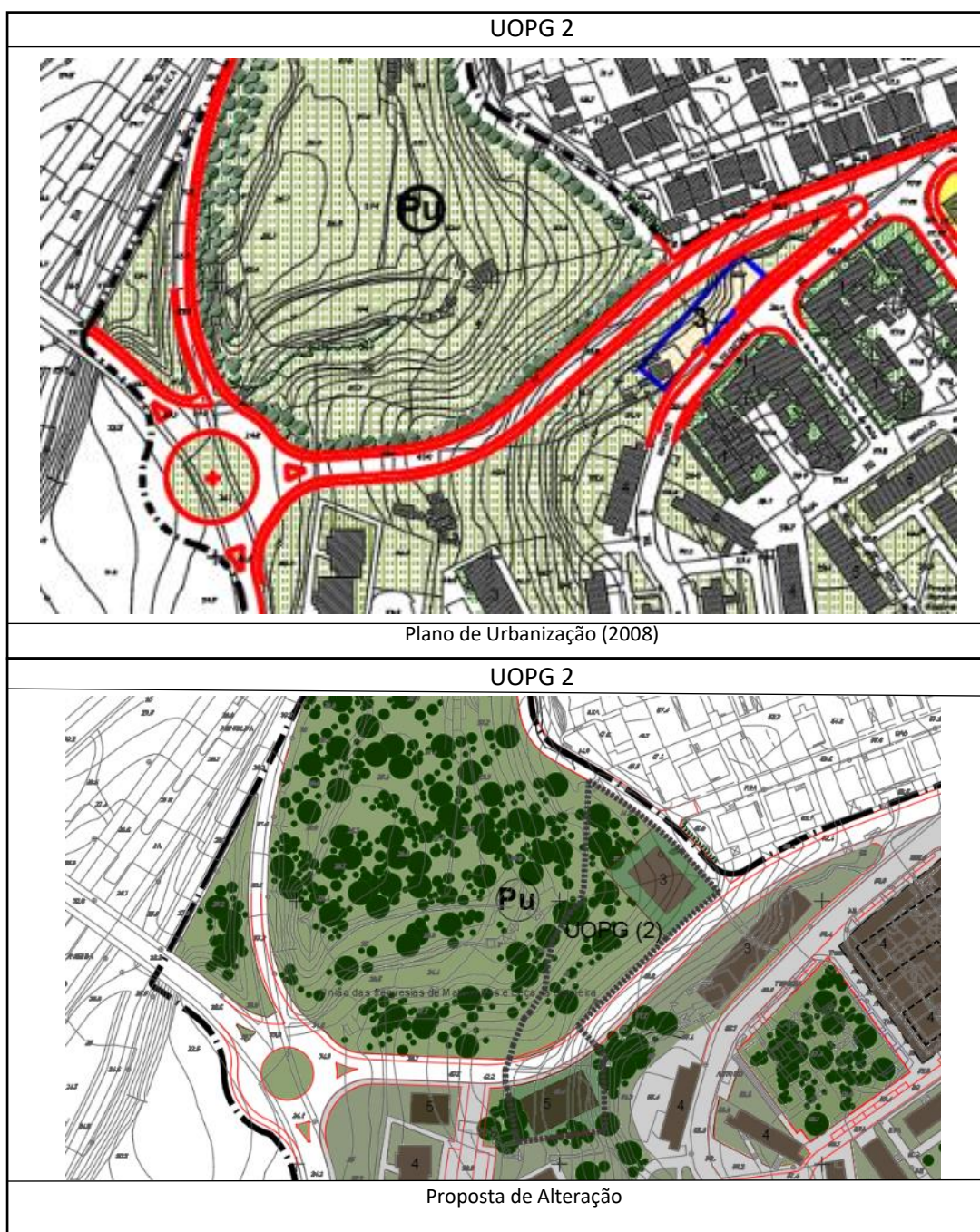
Participações recebidas no Período de Discussão Pública:

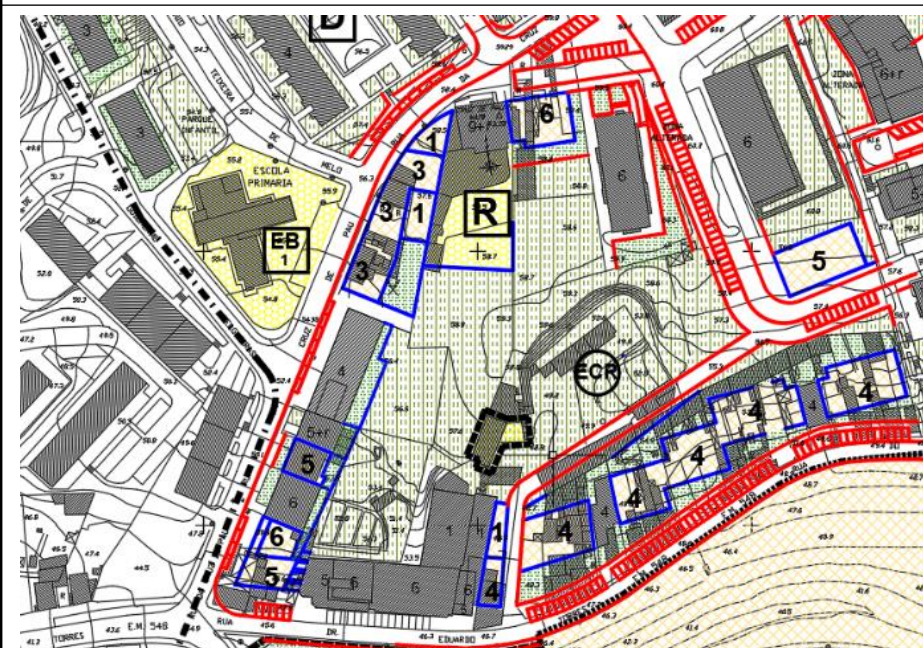
- 1 – Em nome de - ~~REIXÕES SPORT CLUB~~
- 2 - Em nome de - ~~Rafael Evolution Design Lda~~
- 3 - Em nome de - ~~CABO DAS MARÉS UNIPessoal, Lda~~
- 4 - Em nome de - ~~MO PARTNER S.A.~~
- 5 - Em nome de - ~~Manoel António Rodrigues~~



7. Clarificações resultantes da Ponderação das Participações recebidas em sede de Discussão Pública

7.1 - UOPG's – Direito à justa proporção entre Benefícios e Encargos em sede das áreas de Parques Urbanos previstos em Plano





Plano de Urbanização (2008)

UOPG 3



Proposta de Alteração

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt



Decorrente de exposições por parte de proprietários, relativamente à desproporção entre a edificabilidade atual das suas parcelas, face à área de cedência prevista em Plano, levanta-se uma temática importante, mas não expressa neste Plano, face à data em que foi elaborado. Na realidade o Plano tem alguns "Espaços Verdes" a integrar o Domínio Público Municipal, sem saber como e quando vêm a público.

Assim, os requerentes, ao terem como intenção uma operação urbanística específica para um local onde todo o seu terreno está zonado como "Parque Urbano", vêm-se impedidos do seu direito abstrato à edificação. Este direito abstrato encontra-se plasmado como parte de um sistema perequativo, publicado em sede do PDMM revisto em 2019.

Aplicando-se esse sistema supletivamente, uma vez que o Plano de Urbanização do Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente o ouvisse quanto a esta matéria, significaria que a Câmara Municipal, através do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), deveria compensar ou expropriar, em prazo razoável a determinar.

Uma vez que a maior parte da área do Plano já está edificada, poucas parcelas sobram para aplicar um sistema perequativo global, competente e equilibrado.

A soluções propostas são equilibradas e sustentam-se na própria lógica do PDMM, ao proporem uma cedência próxima da cedência de 0,5m² por m² de construção, previsto no "Encargo Padrão" do artigo nº 95º do Regulamento do PDMM.

Deste modo, estabeleceram-se duas UOPG (UOPG 2, UOPG 3) para além da existente (UOPG 1), de modo a que internamente os proprietários possam, através da edificabilidade concedida, ceder as áreas previstas no Plano.

Nas UOPG, deve ser tomada em consideração o normativo do PDMM relativo à execução em "Áreas Urbanas Disponíveis a Consolidar" (AUDAC), artigo nº 89º do seu regulamento, que é deste modo introduzido no Plano, com as necessárias adaptações, pelo artigo nº 38.º do Regulamento deste Plano, para garantia de coesão territorial e dos direitos dos particulares.

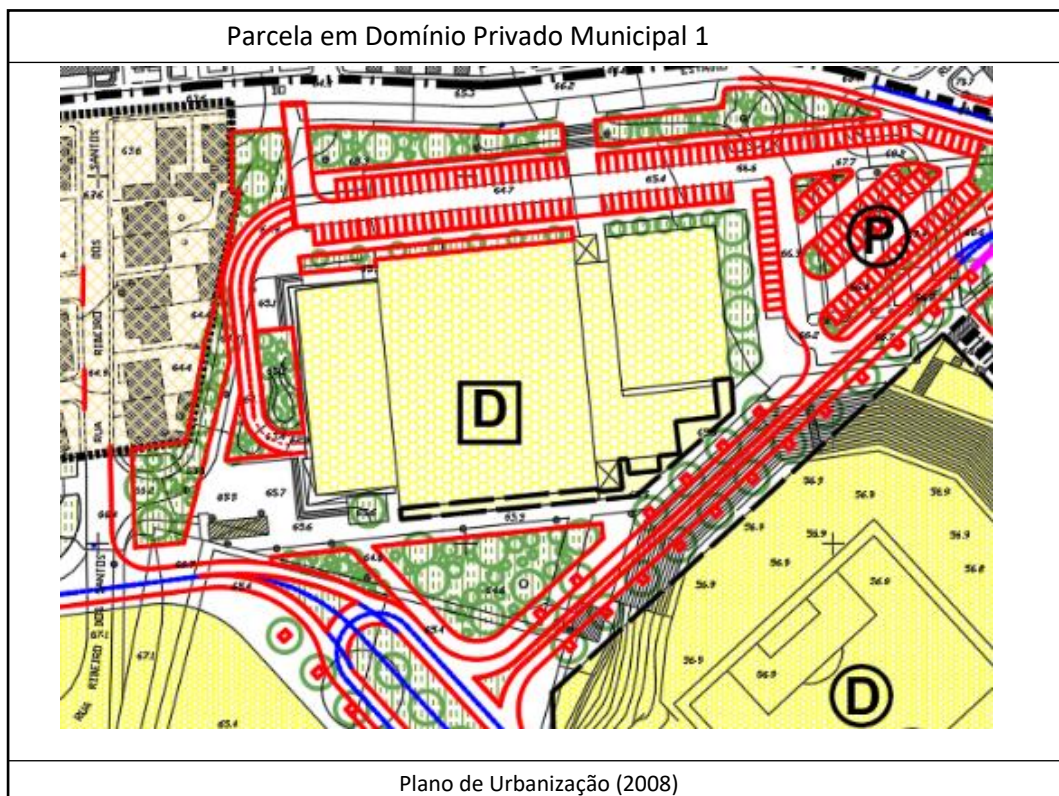
Denota-se, ainda relativamente ao desenho do edificado e das parcelas a procura de um equilíbrio entre as parcelas de terreno e as volumetrias previstas na Planta de Zonamento, de modo a poder permitir eventuais operações urbanísticas isoladas, além da justa distribuição da edificabilidade.



7.2. Reforço da Execução das Obras Públicas

Introduzido o tema da justa proporção entre benefício edificatório e encargos urbanísticos, é de ponderar as obras até à data executadas e a sua relação com a área Plano, no que concerne a despesas pública. A Câmara Municipal detém, em Domínio Privado Municipal, parcelas de terreno que podem servir para mitigar os custos nas obras de urbanização até agora realizadas ou em curso, as que sejam necessárias para implementação das condições previstas no Plano, como as Zonas 20 e a execução dos Parques Urbanos.

Na prossecução deste princípio, e no mesmo critério adotado para os particulares no ponto anterior, foram previstos dois edifícios nas parcelas assinaladas nos extratos da Planta de Zonamento do Plano.



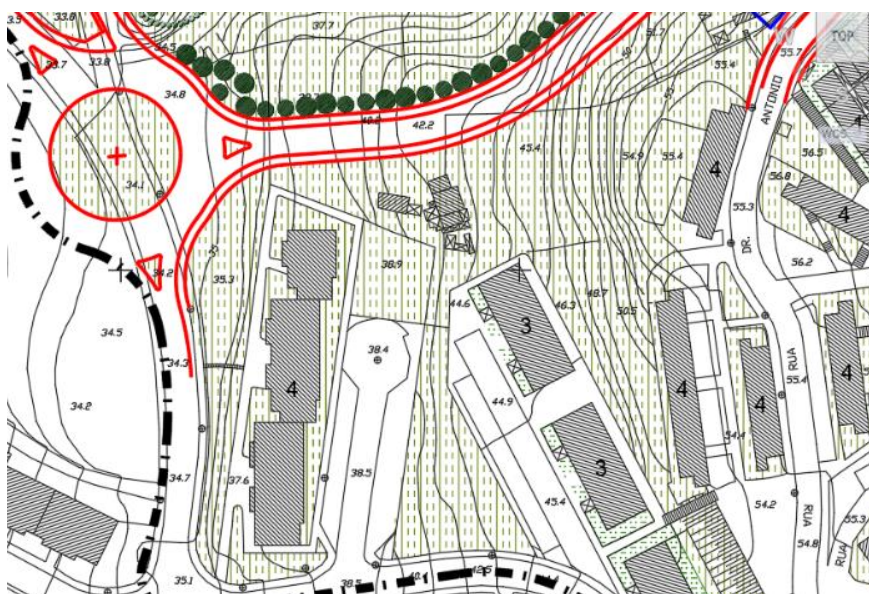


Parcela em Domínio Privado Municipal 1



Proposta de Alteração

Parcela em Domínio Privado Municipal 2

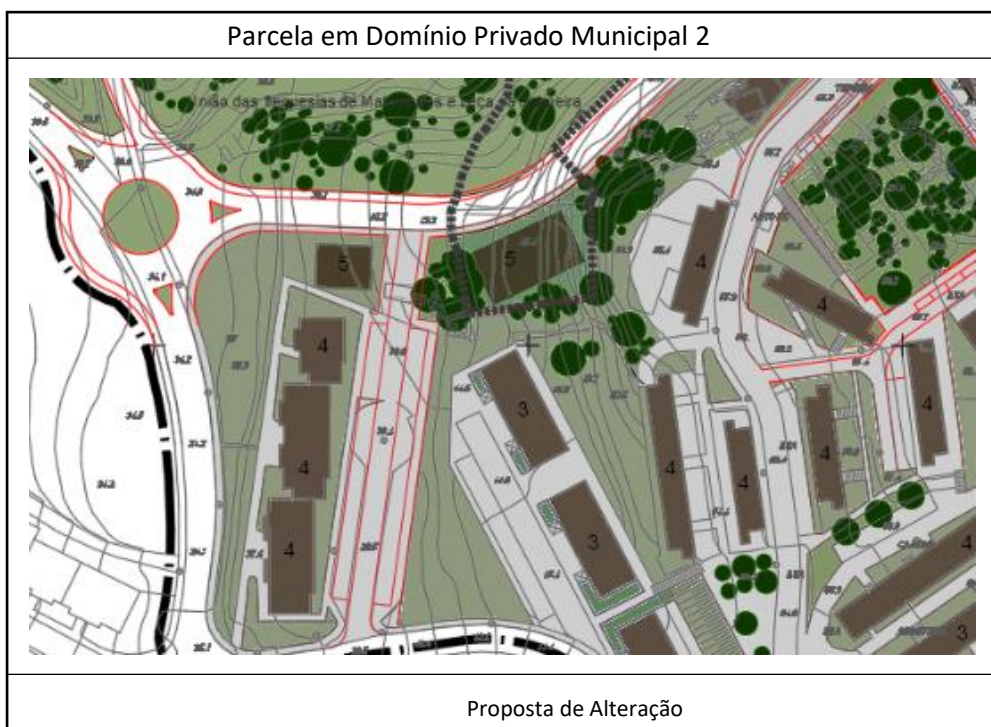


Plano de Urbanização (2008)

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos
(+351) 229 390 900

matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt



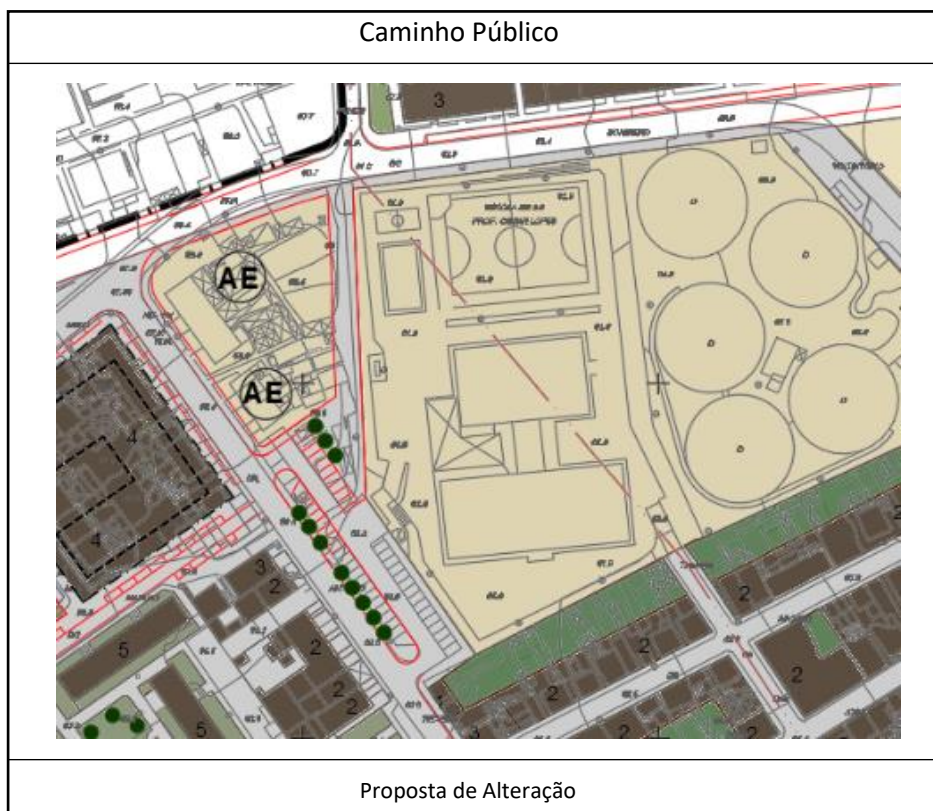
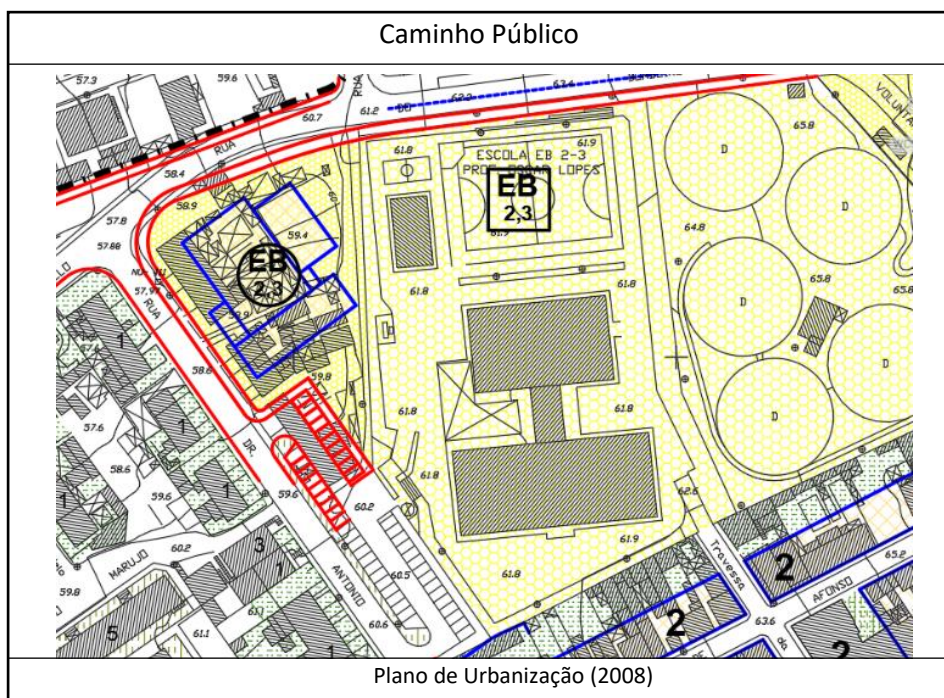
As soluções urbanísticas para as Parcelas em Domínio Privado Municipal 1 e 2 estão plasmadas na Planta de Zonamento e no Regulamento do Plano.

7.3. Lapsos Cartográficos

Análise e Retificação do Caminho Público Adjacente à Escola EBJI do Estádio do Mar

Detetou-se um erro na cartografia que poderia vir a comprometer a propriedade Municipal de uma faixa de terreno pertencente ao caminho público adjacente, a poente, à Escola EBJI do Estádio do Mar.

Com base na cartografia de 1944/1952 procedeu-se à clarificação da propriedade cadastral do terreno total correspondente ao caminho público da qual resultou a necessária retificação do seu desenho como também da sua ligação com o restante espaço urbano logo a sul.



Estas retificações estão contempladas na Planta de Zonamento do Plano.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal

Contactos
(+351) 229 390 900

mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt



7.4. Desnecessidade de sujeição a nova Discussão Pública

Uma vez que o Plano está na sua quase totalidade edificado que as novas edificações cumprem as Normas Legais e Regulamentares aplicáveis aos Planos e ainda que o direito à edificação dos demais não é colocado em causa, não se encontra motivo para nova Discussão Pública. De fato a estes proprietários que detinham parcelas sem qualquer edificabilidade, devem ser garantidos os mesmos direitos dos que recorrem oportunamente a solicitar a correção da Solução do Plano. Assim como o município deve procurar a sustentabilidade económica na construção do território.