

Anexo B

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

No período de discussão pública foram recebidas cinco participações:

1 - LEIXÕES SPORT CLUBE

No período da Discussão Pública, deu entrada exposição, em nome de LEIXÕES SPORT CLUBE, contribuinte nº 500871000, com sede na rua Roberto Ivens, 528, 4450 Matosinhos, contacto de email - presidente.clube@leixoessc.pt., a solicitar a apreciação da seguinte proposta:

1 – Proposta do aumento da percentagem de área para as atividades não desportivas

“(…) A presente narrativa tem por objetivo justificar a proposta do aumento da percentagem de área de afetividade de atividade económica no espaço do Estádio do Mar, propriedade do Leixões Sport Clube.

Perante os atuais desenvolvimentos urbanísticos na envolvente do estádio, o clube pretende potenciar as suas instalações desportivas existentes, bem como criar novas áreas de atividade comercial nas duas novas frentes urbanas resultantes do prolongamento da Avenida Edison Magalhães a Poente e da nova ligação da Cruz de Pau até à Barranha, uma vez que estes dois novos eixos viários criam novas frentes urbanas com potencial urbanístico.

A proposta caracteriza-se pela edificação de dois torreões no alçado norte do estádio com 3000 m² de área de construção nos limites da bancada norte, atualmente em construção, e por um edifício longitudinal implantado em todo o comprimento da bancada existente do lado poente com uma área de implantação de 800 m² com potencial de construção de área bruta de cerca de 3200 m². Estas construções, destinadas a áreas de atividade comercial tem por base duas visões conceptuais. Uma do ponto de vista urbanístico já referido no parágrafo anterior, e outro do ponto de vista funcional do próprio estádio, como por exemplo o aproveitamento destas áreas para melhorar as soluções de organização funcional

e segurança de evacuação do próprio estádio, bem como para implantar áreas de serviços de apoio obrigatórias para o funcionamento da própria infraestrutura.

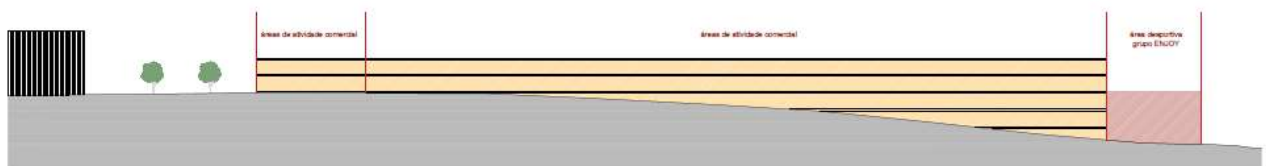
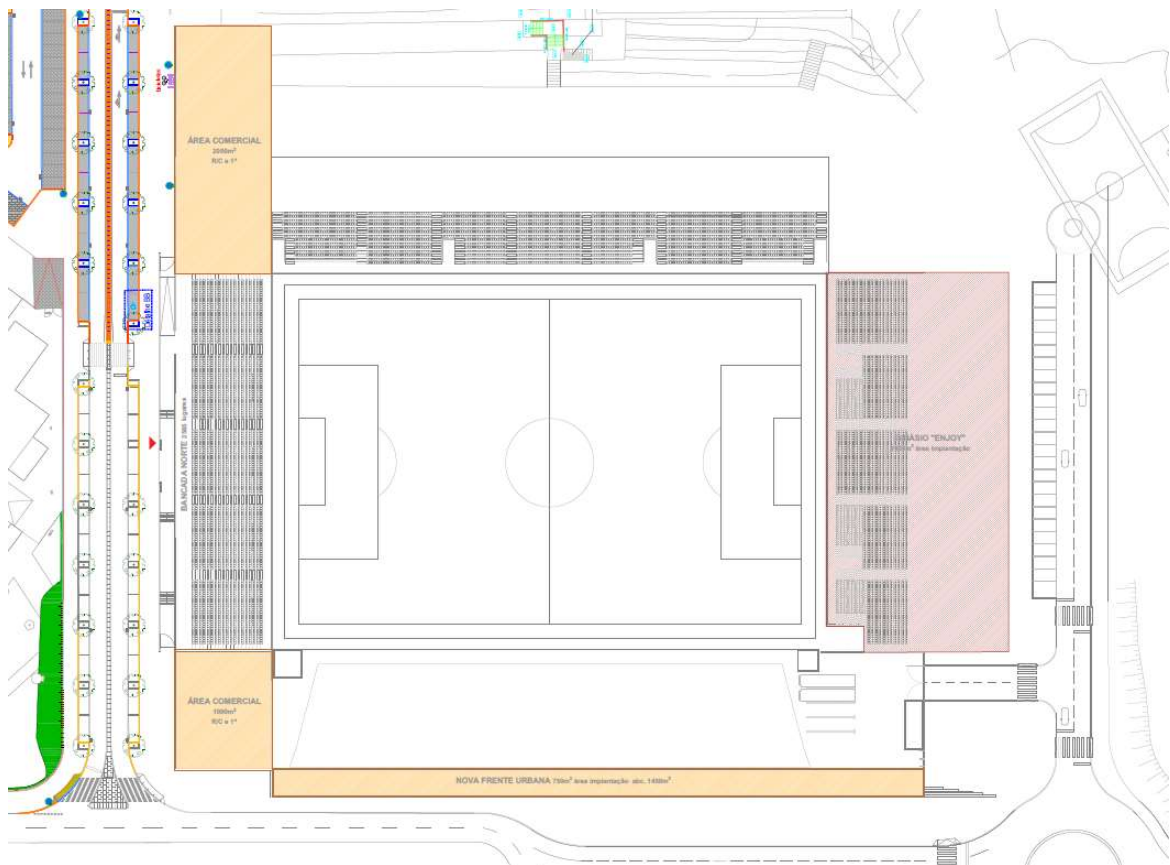
Tecnicamente, sabendo que atualmente o Estádio do Mar possui uma área aproximada de 26 mil metros quadrados, vimos por este meio solicitar o aumento da percentagem de atividade económica do Estádio do Mar, a fim de garantir a sustentabilidade económica do clube, o qual se encontra a cumprir cabalmente os cumprimentos decorrentes do novo PER, o que o inibe de potenciar e investir na melhoria do processo formativo dos nossos atletas - 1500.

Desta forma, com o intuito de dinamizar a envolvente do estádio e as suas próprias valências desportivas propõe-se o aumento da área de exploração económica do estádio de 10%, definida no Plano de Urbanização em vigor, para 30 % a 35% como demonstram as peças desenhadas. (...)”

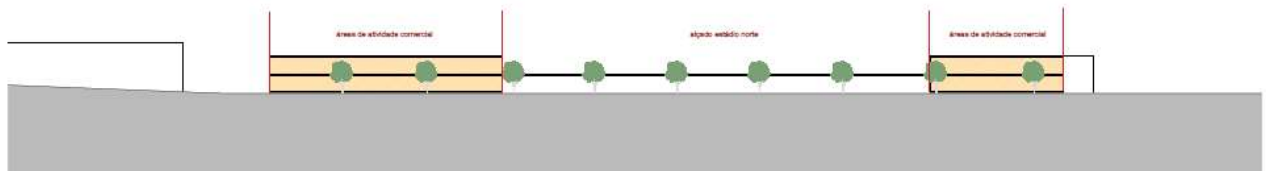
2 - Estudo de integração urbanística a sul do Estádio do Mar.

(...) Decorrente das obras públicas na envolvente Sul do Estádio do Mar, nomeadamente perante a presença de taludes acima de 5 metros de altura, solicita-se um estudo urbanístico a sul do estádio com a ambição de tornar possível o enquadramento do futuro edifício do ginásio Enjoy com a malha urbana envolvente. Os taludes resultantes da movimentação de terras da obra a cargo da Câmara sobre o prolongamento da Avenida Edison Magalhães devem ser tratados de forma a que seja possível adaptar o futuro alçado sul do complexo Enjoy e consecutivamente os acessos à bancada nascente do Estádio do Mar. (planta de acessibilidade,

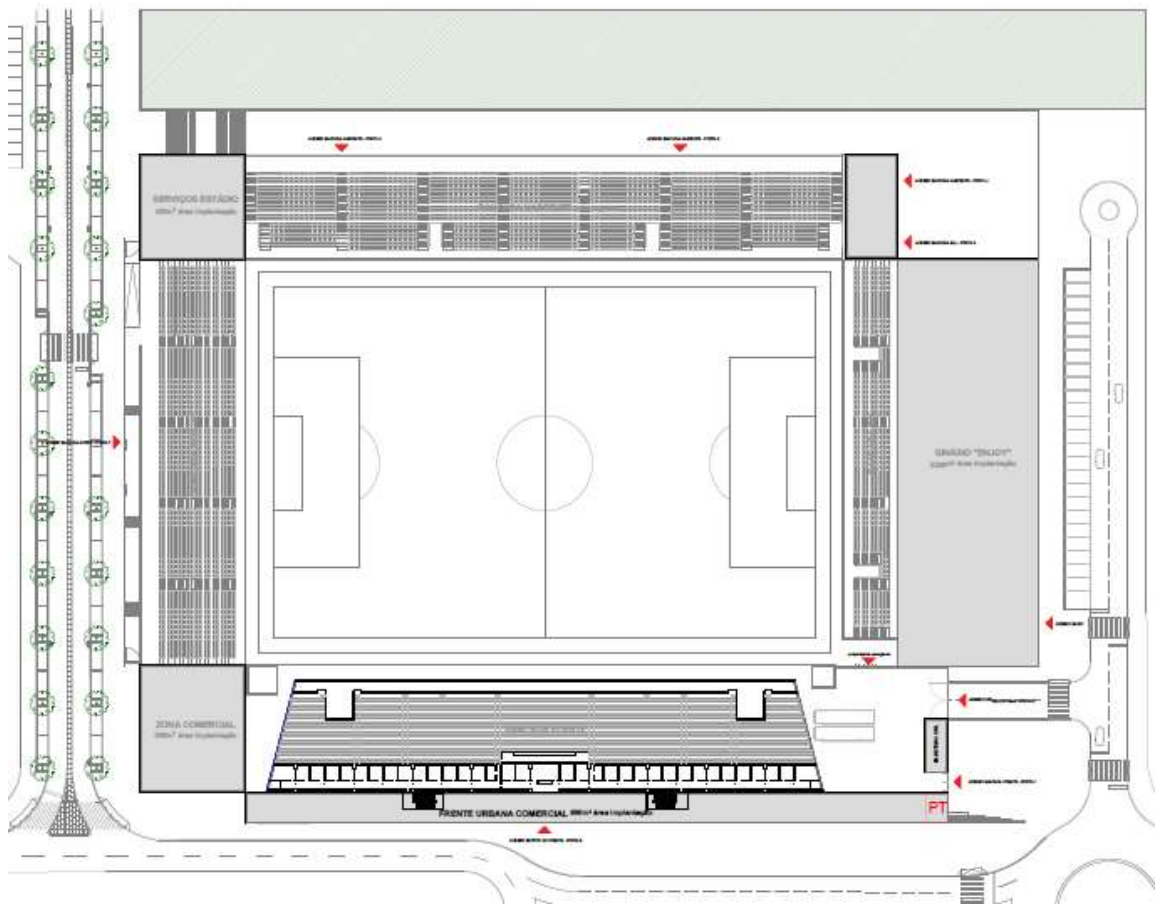
A caracterização desta frente urbana deve no nosso entender, potenciar a integração paisagística de todos os elementos urbanos do lugar, entre eles, o Estádio do Mar, o complexo habitacional envolvente e as futuras instalações desportivas do grupo Enjoy. Nesse sentido, é fundamental considerar no presente estudo o prolongamento do eixo viário a sul do estádio entre a nova rotunda da Avenida Edison Magalhães e a bancada Nascente do Estádio do Mar permitindo através desta ligação acessos claros e permeáveis às instalações desportivas do ginásio e à bancada Nascente do Estádio. (...)



PERFIL LONGITUDINAL, alçado norte AA'



PERFIL TRANSVERSAL, alçado norte BB'



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

1 - Pretende o requerente que nas áreas de equipamento desportivo a percentagem de 5% de área admissível para atividades não desportivas (que por lapso é indicada como de 10%), seja majorada para 30% a 35% para conforme referido na participação, cumprimento de necessidades de sustentabilidade económica do clube, de organização funcional do próprio estádio para potenciar o investimento na melhoria do processo formativo dos atletas.

Das áreas apresentadas resulta que.

TOTAL ÁREA PARA EQUIPAMENTO DESPORTIVO (Leixões) – 26 000m²

1.1 – PROPOSTA DE ÁREA PARA EQUIPAMENTO DESPORTIVO (a Sul do Campo de Jogos)

- Ginásio – aproximadamente **7 600m² abc** (2 200m² x 3 pisos)

1.2. – PROPOSTA DE ÁREAS PARA ATIVIDADES QUE NÃO DESPORTIVAS (Áreas de Atividade Comercial)

a) Futura Av. de Ligação à Barranha

- Duas Torres - 1 000m² abc + 2 000m² abc = **3 000m² abc**

b) Prolongamento da Av. da Av. Edison Magalhães

- Edifício Longitudinal Implantado a todo o comprimento da Bancada Poente

Potencial de - **3 200m² abc**

1.3. - TOTAL DA ABC PROPOSTA PARA ATIVIDADES QUE NÃO DESPORTIVAS

3000m²+3200m² = 6 200m²

1.4. – Índice de Construção - -6 200 / 26 000 = 0,24%

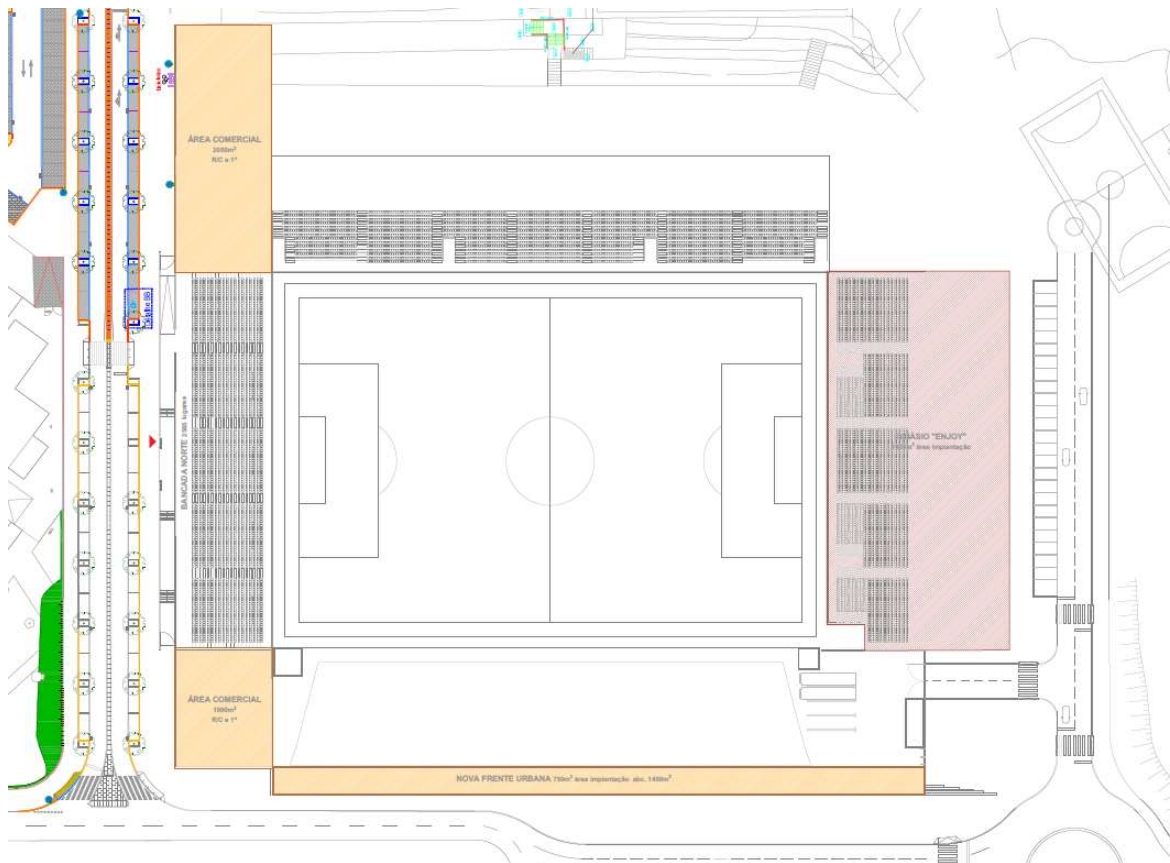
Analisada a pretensão, considera-se, atendendo:

- 1) Que, urbanisticamente, a proposta dinamiza a vivência urbana local, promovendo centralidade ao associar atividade económica aos equipamentos em consonância com os dispostos da CMM;
- 2) A que o solicitado, enquadra-se em modelos de gestão de Complexos Desportivos já em aplicação em outros estádios, conforme referido na argumentação apontada pelo Requerente;
- 3) Que para a população do município e para o município, o clube é uma mais valia no apoio educacional desportivo e social;

- 4) Às circunstâncias e enquadramento sócio/económico referidos pelo requerente na participação conclui-se que, perante os fatores de mudança económicos/sociais/urbanísticos, deve ser revisto o descritivo do ponto 5 do artigo 14º do regulamento do Plano, de modo a possibilitar a implementação da sugestão, ou seja, alterar no ponto 5 do artigo 14º a percentagem de 5% de área admissível para atividades não desportivas para 30% de área admissível para atividades não desportivas.

Nova redação do ponto 5 do artigo 14º do regulamento:

“(...)5. Nas áreas de equipamento desportivo são admissíveis atividades não desportivas desde que, no seu total, não excedam 30% da área de equipamento desportivo, onde estão inseridas;(...)”



2 – Em consonância com o sugerido, quanto ao estudo urbanístico da frente sul do Estádio do Mar, e pelo facto de ser necessário e obrigatório prever acessos aos campos de jogos existentes a nascente do Estádio, é entendimento do Município rever urbanisticamente a área entre o Estádio do Mar e o Parque Urbano aí previsto, de modo a garantir acessos, qualificação, salubridade e segurança urbana de toda essa área.

No entanto o desenho desse acesso deve considerar e harmonizar-se com o Parque Urbano linear, existente a sul e deverão ser cedidas as áreas necessárias à sua execução em sede das operações urbanísticas a realizar pelo Leixões.



PONDERAÇÃO

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

2 – Rational Evolution Design, Lda

No período da Discussão Pública deu entrada exposição, em nome de Rational Evolution Design, Lda, contribuinte nº 513229221, com sede na rua Sousa Aroso, 575, 4450-289 Matosinhos, contacto telefónico 936090049 e de email - brunoserrao@redumbrella.pt, a solicitar a apreciação da seguinte proposta:

“(…) Atualmente encontramos-nos a desenvolver o projeto de recuperação de um antigo edifício escolar, concretamente um antigo centro infantil desativado há mais de uma década, que

pretendemos transformar num equipamento de habitação temporária a fim de suprimir carências identificadas na região de Matosinhos.

Este equipamento pretende satisfazer as necessidades de habitação temporária a estudantes deslocados na região do grande Porto assim como profissionais de vários setores, nomeadamente a profissionais de saúde que desenvolvem as suas atividades em Hospitais, centros de saúde e clínicas privadas num raio de ação muito próximo deste futuro equipamento ou até de professores e de profissionais ligados à aviação igualmente identificados como potenciais utilizadores deste tipo de instalações.

Por outro lado, este tipo de equipamento é muitas vezes o catalisador de uma nova realidade local através da introdução de outras realidades culturais, sociais e económicas que acabam por influenciar e ser influenciada pela existente com resultados comprovadamente positivos.

Verificamos, no entanto, ao analisarmos a planta de zonamento no volume contornado a vermelho em anexo que não foi identificado o número máximo de pisos acima do solo de uma das alas deste antigo edifício.

Apesar de entendermos que deverá ter sido um mero lapso, vimos solicitar esclarecimento em relação a esta situação dado que a julgar pelos afastamentos deste volume em relação ao ponto mais saliente da fachada oposta, oscila entre os 22 e 25m e que ao abrigo do artigo 48º do RUMM permite a execução de 3 pisos. (...)”



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

Pretende o requerente:

- 1 - Informação sobre o número máximo de pisos estabelecido para a ala do edifício apresentado.
- 2 - Esclarecimento se pelo facto dos afastamentos deste volume, em relação ao ponto mais saliente da fachada oposta, oscila entre os 22 e 25m, e que ao abrigo do artigo 48º do RUMM é permitido a execução de 3 pisos.

Perante o exposto, esclarece-se que:

- a) Por lapso não se encontra indicado o número de pisos propostos para o corpo poente do edifício que de imediato será retificado.
- b) O número de pisos correspondente ao corpo do edifício em causa, neste momento, corresponde a 1 piso acima do solo.
- c) A argumentação apresentada é relativa à utilização como “Equipamento”. Nos termos de referência está previsto alterar esse zonamento para “Área Predominantemente Residencial”, visto que o local não necessita de mais equipamento.
- d) No entanto, para cumprimento do direito garantido previsto no ponto 1 do artigo nº 24º (Disposições gerais da edificabilidade em solo urbano), do Regulamento do PDMM, como acréscimo do aumento de volumetria admite-se mais um piso, ou seja, dois pisos acima do solo.

“Artigo 24º

Disposições gerais da edificabilidade em solo urbano

1 – Nas novas edificações ou na ampliação das existentes, são sempre admissíveis dois pisos, sem prejuízo do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, no que respeita à edificação em conjunto, ou regulamento municipal relativo a salvaguardas patrimoniais.”

Na sequência da redação supra do artigo 24º:

Justifica-se que a possibilidade de mais dois pisos que o existente, mesmo que a intenção seja de prever Equipamento, poderá resultar no futuro em acréscimo não justificado de Habitação.

Não obstante com a publicação do PDMM, prevê o artigo 24ª a possibilidade de crescimento para dois pisos, de todos os edifícios.

Assim, considera-se para compatibilização com o PDMM o aumento para dois pisos de todas edificações, desde que assinaladas na Planta de Zonamento.



PONDERAÇÃO

Não se enquadrando a pretensão no disposto supra, a sua sugestão, tal como proposta, não será considerada na 3ª Alteração do Plano. Será considerado o acréscimo de mais um piso nas naves correspondentes somente a um piso acima do solo.

3 – CABO DAS MARÉS UNIPESSOAL, LDA

No período da Discussão Pública, deu entrada exposição, em nome de CABO DAS MARÉS UNIPESSOAL, LDA, contribuinte nº 507444566, com sede na rua rua Conde Alto Mearim, nº 827,

SALA 3, 4450 Matosinhos, contacto telefónico 963960298 e de email - galantepintoferreira@sapo.pt, a solicitar a apreciação da seguinte exposição:

1 – O volume inicialmente previsto no PU para o terreno em causa, possuía 6 pisos e 385m² por piso, o que correspondia a uma área total de 2310m².

2 – Entretanto, com o objetivo de anular a empena do edifício da Igreja da Cruz de Pau, valorizando o enquadramento urbanístico e aumentando o afastamento lateral ao edifício existente a nascente, o requerente propôs aos serviços técnicos do município a redução da implantação do edifício e o aumento da cércea para 10 pisos.

3 – A nova implantação do edifício prevê assim que o volume passe a ter 10 pisos, possuindo uma área de 303,5m² por piso, o que corresponde a uma área total de 3035m².

4 – Esta alteração prevê um acréscimo na área total de 725m², ou seja, 72,5m² por piso, que se justifica pelos seguintes motivos:

a) A área ocupada por piso pela caixa de escadas, elevadores e zonas de circulação comum, que é área não vendável, será agora aumentada em 4 vezes com o aumento de 6 para 10 pisos.

b) Além da caixa de escadas referida anteriormente, o edifício, tendo 10 pisos, passará a ser um edifício com mais de 28m, o que implicará a construção de mais uma caixa de escadas e respetiva zona de circulação comum, tal como se pode verificar no ponto 2 do artº 64º da Portaria nº 135/2020 que altera o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE).

c) Em termos urbanísticos não fará sentido reduzir ainda mais a frente do edifício, pois provocaria um desequilíbrio relativamente ao edifício existente da Igreja da Cruz de Pau, que tem uma frente de 21m.

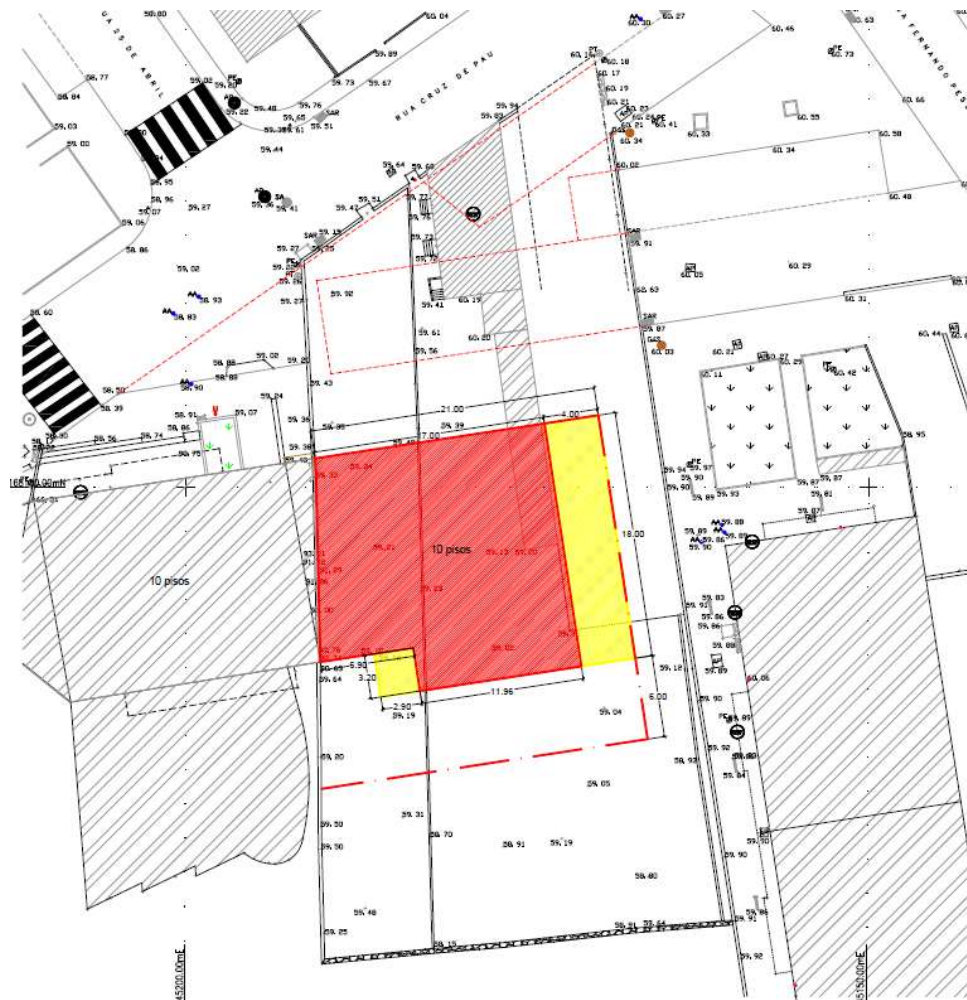
5 - Por fim, foi sugerido, também, a alteração do alinhamento posterior máximo dos pisos em cave. Pretendeu-se desta forma viabilizar a criação do espaço em cave necessário para os lugares de estacionamento do edifício, mantendo um corredor lateral de 4m de largura para a implantação da rampa de acesso aos pisos inferiores, pois de outra forma não será possível dotar o edifício dos lugares de garagem obrigatórios.

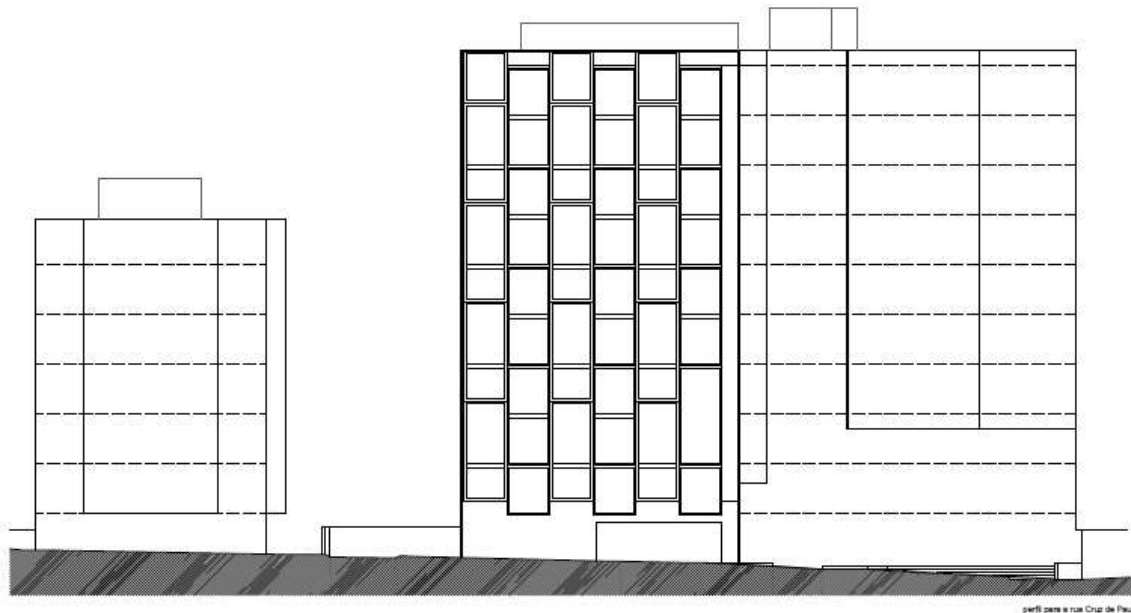
Entretanto, após a publicação da 1ª. Alteração ao Plano de Urbanização do Complexo do Estádio do Mar e sua Envolvente, verificamos que, apesar do número de pisos ter sido alterado para os 10 pisos, tal como sugerimos, a implantação do edifício é bastante mais reduzida relativamente à implantação que havíamos sugerido, o que prejudica claramente o potencial construtivo do terreno em causa, tal como descrevemos acima no ponto 4 desta exposição.

É, também, retirada a faixa de terreno contigua a nascente que permitia a localização da rampa de acesso à garagem, o que prejudicará drasticamente o funcionamento da mesma, pondo em causa o cumprimento dos lugares mínimos obrigatórios.

Posto isto, solicita-se a alteração da mancha de implantação prevista para o terreno, de acordo com o desenho que se anexa.

Com esta opção o edifício proposto fica com uma proporção mais interessante, anulando a empena existente e valorizando o enquadramento urbanístico com o aumento do afastamento lateral ao edifício existente a nascente.





Da análise da sugestão verificou-se que:

1 – Na alteração do Plano está considerada a alteração do número máximo de pisos do edifício para melhoria do enquadramento urbanístico da frente urbana, face ao Plano Publicado. Houve, na proposta de alteração, um aumento de área decorrente do estipulado no ponto 2 do artigo 64º da Portaria nº 135/2020 que altera o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE) para previsão de duas caixas de escadas. No entanto, na realidade, multiplicam-se também as zonas respetivas de circulação comuns.

De facto, o valor de acréscimo de aumento da área de implantação do edifício apresentado pelo requerente para cumprimento do artigo 64º da portaria nº 135/2020 é correto.

Neste sentido, a área de implantação do edifício prevista no Plano, deve ser aumentada de modo a possibilitar uma solução arquitetónica que viabilize a programação concetual do espaço interno.

2 – É intenção da Câmara que a área da faixa de terreno do limite nascente da parcela, seja cedido, no âmbito da operação urbanística para a criação de mais um acesso ao Parque Urbano. É fundamental que existam várias frentes de acesso ao Parque existente no interior do

quarteirão, de modo a que este se relacione o mais possível com o restante espaço público envolvente e para aumento da sua segurança interna.

3 – Quanto à solicitação de aumento em profundidade do logradouro, considerou-se a redelimitação da área do Parque Urbano, por via da retificação de extremas, da qual resulta a garantia do aumento da profundidade da parcela para cumprimento do artigo 28º (Estacionamento automóvel) do Regulamento do Plano.



PONDERAÇÃO

Enquadrando a pretensão no disposto supra no ponto 1 e no ponto 3, a sua sugestão quanto ao aumento da área de implantação e alteração da profundidade da parcela. será considerada na 3ª Alteração do Plano.

Não se enquadrando a pretensão no disposto supra no ponto 2, a sua sugestão quanto à não cedência da faixa de terreno do limite nascente da parcela para integração no espaço público não será considerada na 3ª Alteração do Plano.

4 - IMOPARTNER, S.A.

No período da Discussão Pública, deu entrada exposição, em nome de **IMOPARTNER S.A.**, contribuinte nº 507566530, com sede na Praça Doutor José Ferreira Salgado, nº90 7º, 4700 – 000 Porto, contacto de email - dianaabreu@mofase.pt, vem expor e requerer:

Para o referido terreno está prevista a construção de um conjunto de Infraestruturas que estão a ser executadas no âmbito do processo recentemente licenciado com o nº do processo 5846/19GU LOEOT.

No âmbito do referido licenciamento foram cedidos ao Município um conjunto de terrenos para áreas verdes de acordo com a portaria 216-B/2008 de 3 de março.

Resultam ainda assim, como área remanescente e após a construção do arruamento aí previsto, duas áreas de terreno que se mantêm na posse da requerente, uma a norte (A e outra a sul do referido arruamento.

Tendo em conta o hipotético interesse do Município na área de terreno a norte para inclusão na área de parque urbano (PU) prevista na Planta de Zoneamento, vem a ora requerente propor que na parte de terreno que remanesce da operação urbanística anteriormente referida localizado a sul do novo arruamento seja considerada uma edificação com uma área de aproximadamente 2.000m² de construção acima do solo que equivaleria à área que esta se propõe ceder (2041m²) anteriormente referida a norte do arruamento no âmbito desta proposta.

Esta área poderia ser cedida desde já, ficando como cedência antecipada na futura operação urbanística da edificação anteriormente referida.

5 – MANUEL ANTÓNIO RODRIGUES

No período da Discussão Pública, deu entrada exposição, em nome de Manuel António Rodrigues, contribuinte nº 507566530, com sede na Rua Alfredo Cunha, nº546, 4450 Matosinhos, contacto de email - solmar@netcabo.pt, expondo e requerendo:

1 – Para o terreno está prevista a construção de um conjunto de infraestruturas que permitem o fecho da malha urbana e a ligação da rua Eduardo Torres à Cruz de Pau, bem como, ao complexo habitacional da Quinta Seca.

2 - Para o terreno está previsto um conjunto de construções que se revela desproporcionado quando comparado com os encargos que resultam da execução das infraestruturas propostas.

3 – Este facto só por si, desmotiva o promotor do investimento, comprometendo em definitivo a concretização das ligações anteriormente referidas.

Vimos assim propor a possibilidade de, no âmbito desta discussão pública, ser considerada a possibilidade de uma nova edificação que, não comprometendo os objetivos do plano, permita a sua mais célere execução e maior equidade entre os encargos e os benefícios neste terreno.





UOPG 3

Resposta às participações nº 4 e nº 5, submetidas à CMM, presta-se a seguinte informação:

A participação nº4 e nº 5, vêm levantar 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.

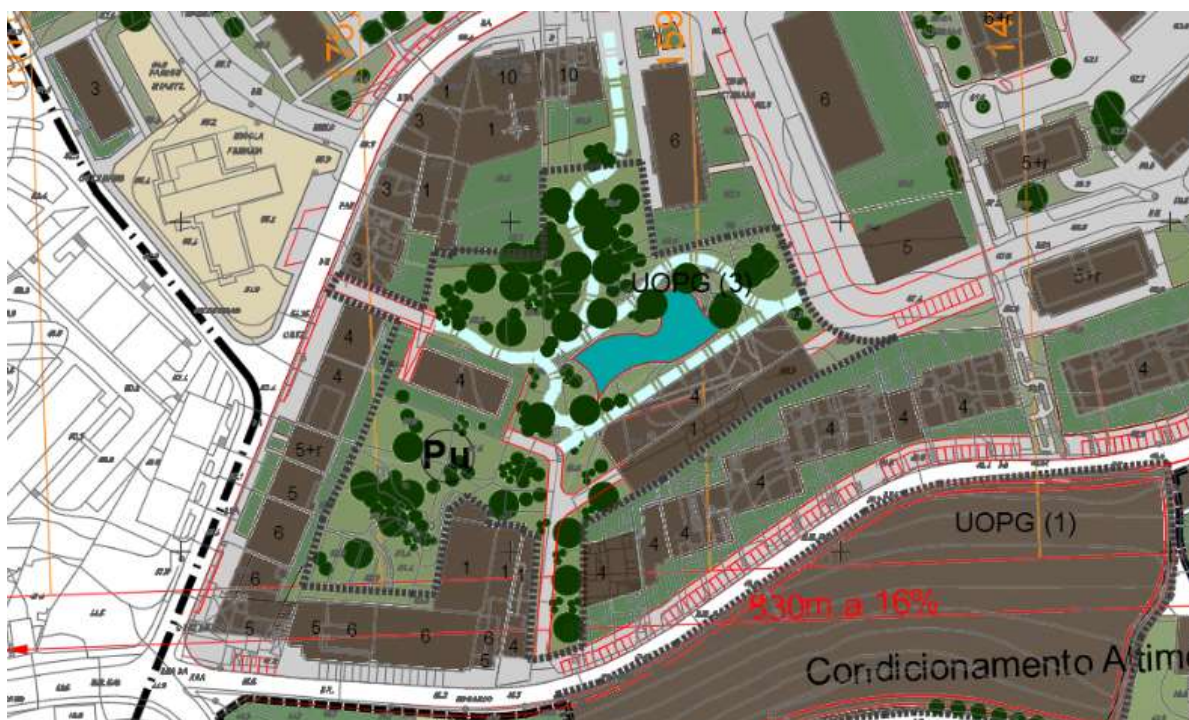
Deste modo, estabeleceram-se duas UOPG (UOPG 2, UOPG 3) para além da existente (UOPG 1), de modo a que internamente os proprietários possam, através da edificabilidade concedida, ceder as áreas previstas no Plano.

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.



UOPG 2 - PONDERAÇÃO



UOPG 3 - PONDERAÇÃO

As soluções urbanísticas para a UOPG 2, UOPG 3 serão consideradas na Planta de Zonamento e no Regulamento do Plano.