

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

----- Pele senhor diretor do Departamento de Planeamento Urbanístico foi prestada a seguinte informação:  
"À 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 polígono 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 baía 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<sup>2</sup> 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 a 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<sup>2</sup> 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." -----

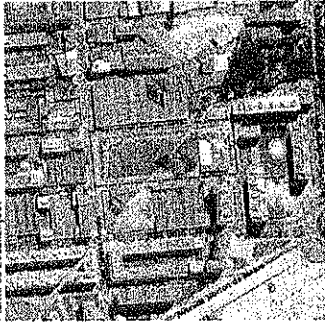


MUNICÍPIO DE MATOSINHOS  
Câmara Municipal

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

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

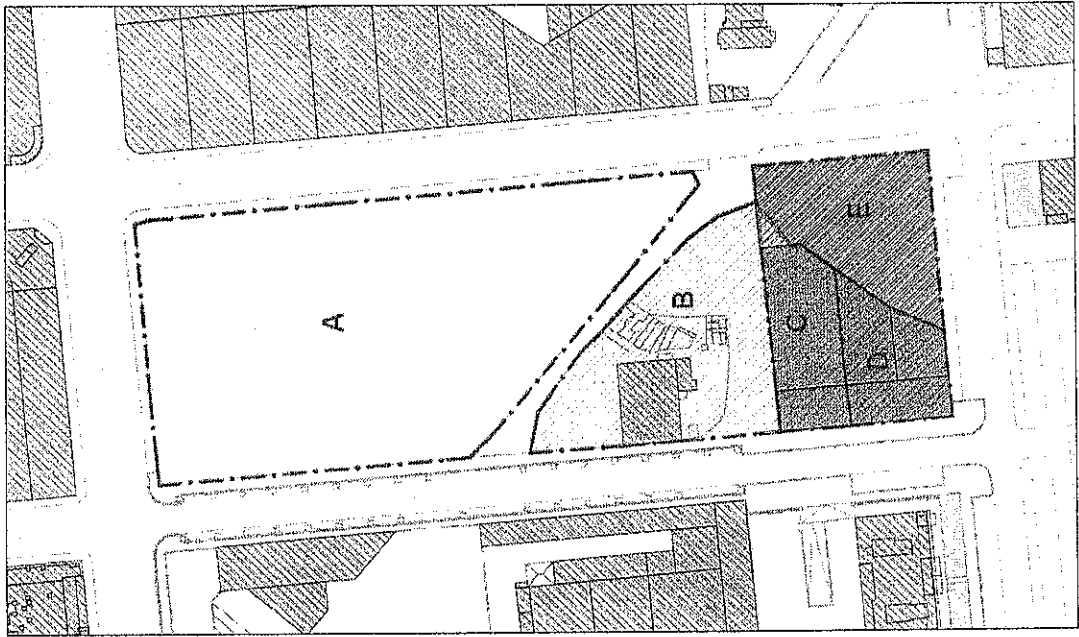
Plano de Localização



Legenda:



Construções Existentes  
Passagens e Ajustamentos  
Unidades das parcelas e estruturas



Parcela	Área do Terreno	Proprietário
A	7.121 m <sup>2</sup>	Francoir Trazo, Gestão Imobiliária, Lda Rua Odebre Sines - tel. 276294330
B	2.200 m <sup>2</sup>	Reverendos Gaspar Francisco Casanova Advogado Dra. Elisa Marçal - tel. 912365445
C	800 m <sup>2</sup>	Reservas Rua Conde S. Salvador, nº492 - Atravancos
D	716 m <sup>2</sup>	Herdeiros do Manuel Costa Rodrigues Marta Dória do Espírito Santo - tel. 916222222 R. Governador de Feitas, nº 1474, 44165 - Estrada do Barão
E	1.230 m <sup>2</sup>	Câmara Municipal de Matosinhos

Somatório da Área das parcelas: 12.696 m<sup>2</sup>

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

Escala : 1 / 1000



Procedimento de Urbanização - Direcção Municipal de Administração do Território - Gabinete de Estudos Urbanísticos - Fevereiro 2013  
Cantoneamento  
Técnico Responsável: Inês da Rocha (RUA) / Lda  
Esc. de Engenharia - Escola Superior de Tecnologia de Matosinhos  
em referência: Plano de Urbanização de Matosinhos Sul  
Luis Carvalheiro (Arg. Esc. Sup.) / Folha nº:

A1

Handwritten marks and initials in the top right corner of the page.



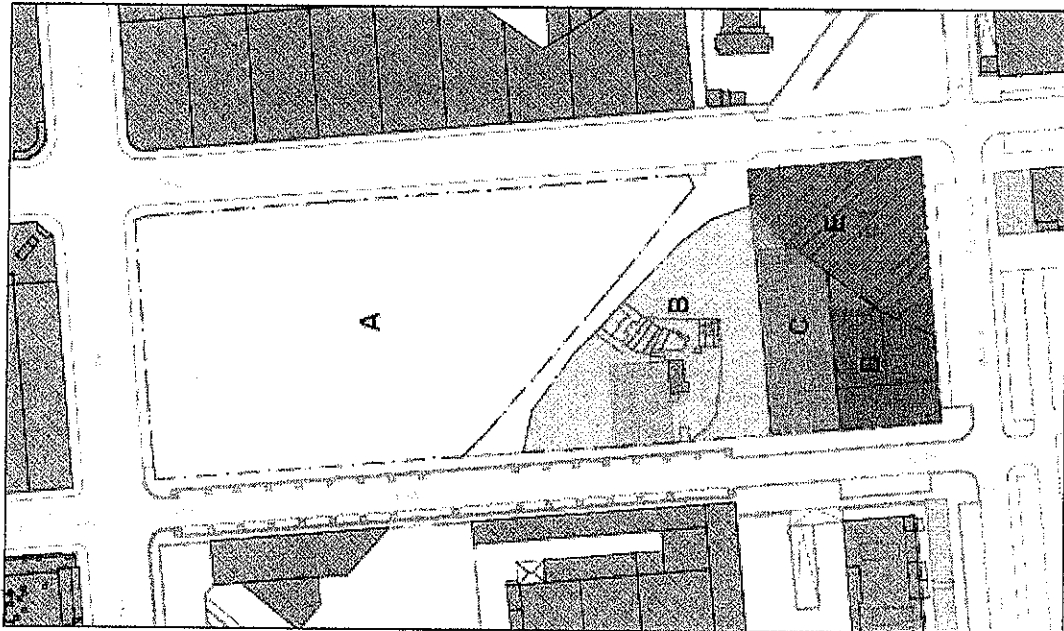
**MUNICÍPIO DE MATOSINHOS**  
Câmara Municipal

Direção Municipal de Administração do Território  
Departamento de Planeamento Urbano - Divisão de Planeamento e de Formas  
Gabinete de Estudos Urbanísticos

Plano de Urbanização de Matosinhos 84  
Anexo nº 2  
Unidade de Execução nº 2 - Reorganização proposta do parque existente

Legenda:

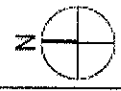
- Construção existente
- Pavimento Armado
- Terço das áreas existentes
- Terço das áreas reorganizadas
- Áreas parquedeiras a parcelar (E e F) (24 m<sup>2</sup>)



Parcela Existente	Área do Terreno*	Área do Terreno após reorganização	Proprietário
A	7.121 m <sup>2</sup>	7.121 m <sup>2</sup>	Fernand Teles, Glória Joséphine, Lda Rua Costa Soares, 144, 22020-1353
B	2.002 m <sup>2</sup>	2.002 m <sup>2</sup>	Residência Glória e Fernando Cordeiro Adega da Boa Ventura - 144, 22020-1353
C	903 m <sup>2</sup>	852 m <sup>2</sup>	Município Rua Cardeá 2, 22020-1353 - Matosinhos
D	715 m <sup>2</sup>	715 m <sup>2</sup> (50%)	Município de Matosinhos (50%) Município de Matosinhos (50%) R. Cardeá da Boa Ventura - 144, 22020-1353
E	1.231 m <sup>2</sup>	1.231 m <sup>2</sup> (100%)	Câmara Municipal de Matosinhos

Somatório da Área das parcelas: 11.066 m<sup>2</sup>

\* Os valores apresentados aqui podem sofrer alterações e arredondos.



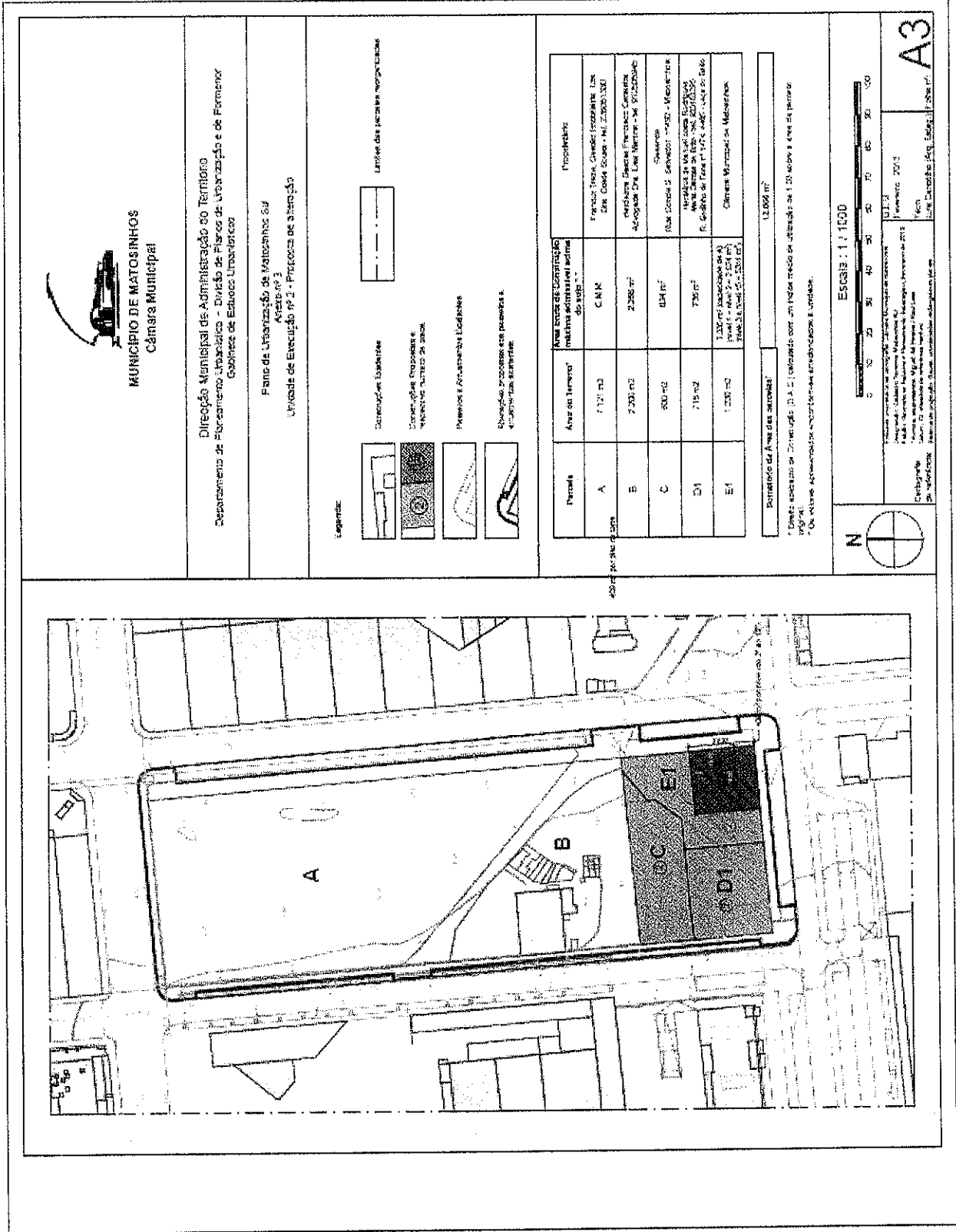
ESCALA : 1 : 1000



Este plano foi elaborado com o auxílio do SIG e do software AutoCAD.  
 O plano foi elaborado em conformidade com o Regulamento Municipal de Ordenamento do Território.  
 O plano foi elaborado em conformidade com o Regulamento Municipal de Ordenamento do Território.  
 O plano foi elaborado em conformidade com o Regulamento Municipal de Ordenamento do Território.

A2

4 39





MUNICÍPIO DE MATOSINHOS  
Câmara Municipal

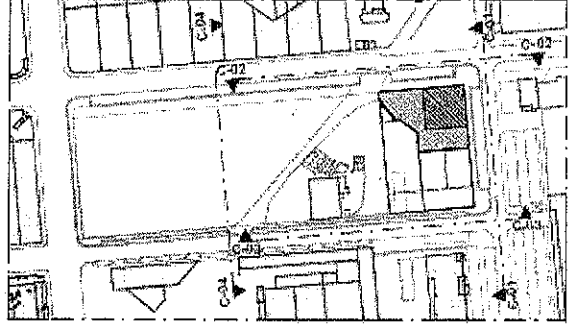
Direção Municipal de Administração do Território  
Departamento de Planeamento Urbano - Divisão de Planos de Urbanização e de Fomento  
Gabinete de Estudos Urbanísticos

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

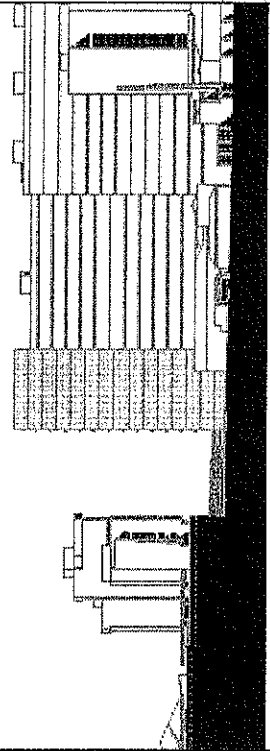
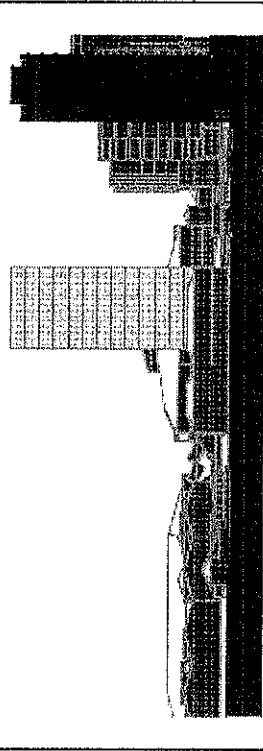
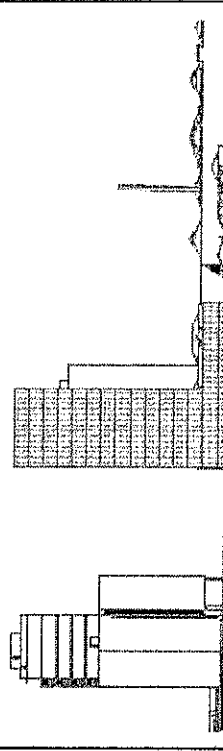
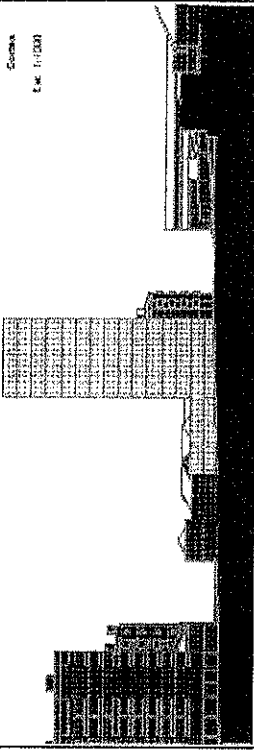
Plano de Urbanização  
Parcelamento de lotes nº 274



Escala: 1:200





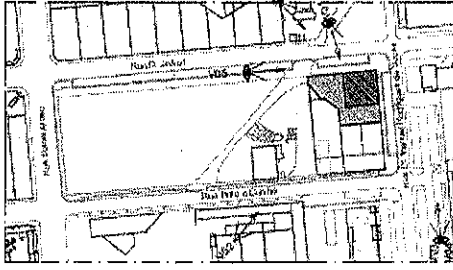
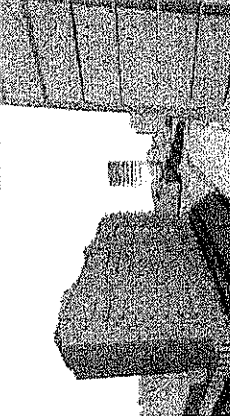
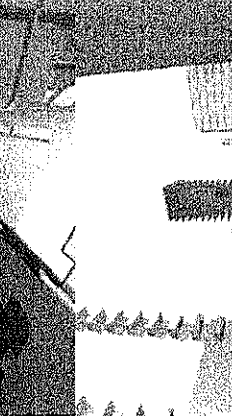
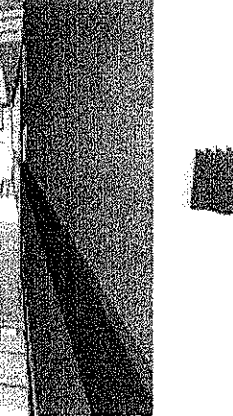
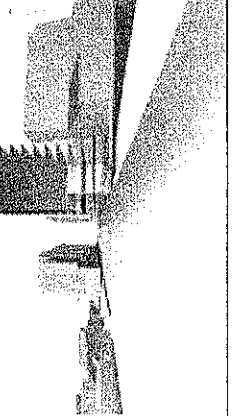



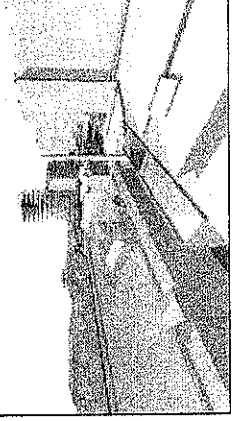
Legenda:



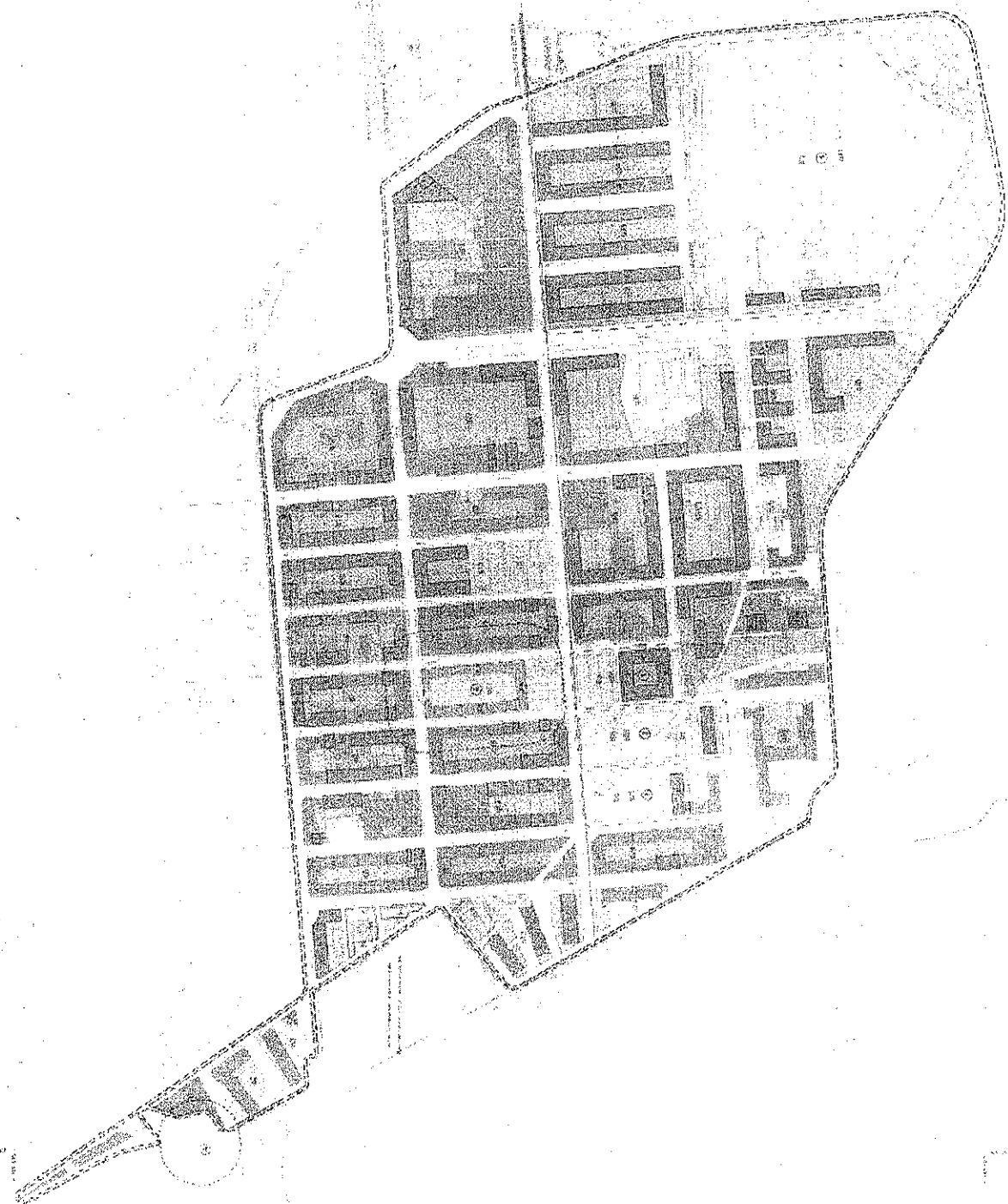
Projeto de loteamento de terrenos para construção de 274 unidades habitacionais, em Matosinhos Sul, Município de Matosinhos, distrito de Vila Real, com o plano de localização e correspondência de lotes, aprovado em 2013, e o plano de parcelamento de lotes nº 274, aprovado em 2013, e o plano de construção de edifícios nº 274, aprovado em 2013.

Projeto nº 3012  
Folha nº

Folha nº  
A4

 <p><b>MUNICÍPIO DE MATOSINHOS</b> Câmara Municipal</p>	<p>Direção Municipal de Administração do Território                  Departamento de Planeamento Urbanístico - Divisão de Planos de Urbanização e de Pormenor                  Gabinete de Estudos Urbanísticos</p>		<p>Plano de Urbanização de Matosinhos Sul                  Anexo nº 3                  Unidade de Execução nº 2 - Anexo de Projeto</p>	<p>Formas urbanísticas</p>   <p>Legenda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intervenção proposta a ser executada no âmbito da presente intervenção</li> <li>Intervenção existente</li> <li>Linhas de fachada propostas e existentes</li> <li>Linhas de fachada existentes</li> </ul> <p>Referência de salvação da proteção urbanística:</p> <p>Urbanização: 143/2010 (RUA)                  Urbanização: 143/2010 (RUA)                  Urbanização: 143/2010 (RUA)                  Urbanização: 143/2010 (RUA)                  Urbanização: 143/2010 (RUA)</p>	<p>Projeto de Urbanização de Matosinhos Sul                  Anexo nº 3                  Unidade de Execução nº 2 - Anexo de Projeto</p> <p>Escala: 1:2000</p> <p>Autores: [Handwritten names]</p> <p>2013</p> <p><b>A5</b></p>
<p>Parte da vedação</p> 	<p>Parte da vedação</p> 	<p>Parte da vedação</p> 	<p>Parte da vedação</p> 		
<p>Parte da vedação</p> 	<p>Parte da vedação</p> 	<p>Parte da vedação</p> 	<p>Parte da vedação</p> 		

Handwritten notes and signatures in the top right corner.





Handwritten signature and the number 34.

-----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 n.º2 do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, proposta que mantém os mesmos indicadores urbanísticos definidos no artigo 51.º 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<sup>2</sup> 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 pública, 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 n.º 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 Município/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 indústria "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 específicas 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. -----

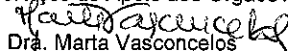
-----Revela-se pois uma necessidade de atualização deste parâmetro específico à realidade socioeconómica, sendo uma questão que se enquadra nas preocupações e nos fundamentos aprovados pela CMM na reunião de 26 de fevereiro de 2013 que se passa a transcrever: "É proposto para o zonamento da Área Predominantemente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

  
Dr.ª Marta Vasconcelos

Nota: Isenta de emolumentos por se destinar para fins oficiais