

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DE SANTO ANTÓNIO

TERMOS DE REFERÊNCIA PRELIMINARES

ENQUADRAMENTO

Os termos de referência têm por base aqueles que conformaram a elaboração inicial do Plano, sendo, contudo, ajustados às alterações necessárias e detalhados os seus conteúdos, de forma a assegurar um enquadramento adequado face às novas políticas de solos e às orientações estratégicas municipais, garantindo o cumprimento da lei, a coerência da solução urbanística e a salvaguarda do interesse público.

Uma vez que o Plano é anterior à nova política de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, de 2014, não incorporou a vertente da garantia da sua execução, da sustentabilidade económica e financeira das intervenções previstas e do cumprimento da função social do solo, que passou a ser obrigatória e imprescindível ao bom ordenamento. Para esse efeito, são estabelecidos Termos de Referência específicos sobre estas matérias.

O Plano integrará igualmente a nova política de habitação, dando resposta à necessidade de habitação acessível diagnosticada na Carta Municipal de Habitação, aprovada pela Assembleia Municipal em 29 de julho de 2024.

Uma das principais alterações ao Plano-QSA consiste na manutenção do campo do Futebol Clube Infesta, contrariamente ao que estava estabelecido nos termos de referência iniciais. Esta alteração de desígnio implica a modificação da distribuição volumétrica das edificações, de modo a acomodar a habitação que o Plano previa implantar no local do campo desportivo, bem como o ajustamento do traçado da nova ligação entre a rua das Laranjeiras e a rua da Igreja Velha, por forma a salvaguardar o campo.

Em relação aos parâmetros urbanísticos, os Termos de Referência partem do seguinte pressuposto: o Plano de Pormenor da Quinta de Santo António, publicado em 2009, definiu como parâmetro de edificabilidade a área bruta de construção (acima do solo) associada a cada parcela, que corresponde à edificabilidade abstrata a autorizar aos proprietários. Não sendo este parâmetro

urbanístico objeto de alteração, a edificabilidade abstrata deve manter-se relativamente à prevista no Plano de Pormenor da Quinta de Santo António, em vigor, para o conjunto das parcelas que dele farão parte. Uma vez que ajustados os limites do Plano apenas duas parcelas passarão a fazer parte do mesmo, a edificabilidade abstrata corresponderá ao somatório das áreas máximas de construção previstas para essas parcelas (1 e 2) no Plano de 2009. Conforme fixado no “Quadro de Lotes” constante da Planta de Apresentação do Plano em vigor, à então designada “Parcela 1”, propriedade de Geralex, S.A., está associada uma área bruta de construção de 22.105,92 m², e à “Parcela 2”, propriedade do Futebol Clube de Infesta, uma área bruta de construção de 9 138,75 m².

Cumprindo ainda referir que, volvidos 16 anos, a área do Plano passou a estar parcialmente abrangida pela Área de Reabilitação Urbana de S. Mamede de Infesta (ARU), bem como pela classificação do conjunto de edifícios de interesse patrimonial da Quinta de Santo António, pelo que a alteração do Plano deverá contribuir para o processo autónomo da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e para a salvaguarda patrimonial do referido conjunto.

TERMOS DE REFERÊNCIA QUE CONFORMARAM A ELABORAÇÃO DO PLANO PUBLICADO EM 2009

- a) A transição de um espaço verde fechado do domínio privado para o domínio público municipal, através da ampliação do parque público que integra o Centro de Apoio à Terceira Idade, a Piscina Municipal e os campos de ténis;*
- b) A clarificação da estrutura urbana na zona de intervenção do Plano, incluindo a integração da Rua Gaspar Lino no tecido urbano existente através da ligação à Rua da Igreja Velha e a resolução da deslocação do campo do Futebol Clube Infesta;*
- c) A redução dos impactos da A4 sobre a área de intervenção do Plano.*

TERMOS DE REFERÊNCIA PRELIMINARES PARA A ALTERAÇÃO AO PP-QSA

a) A transição de um espaço verde fechado do domínio privado para o domínio público municipal, através da ampliação do parque público que integra o Centro de Apoio à Terceira Idade, a Piscina Municipal e os campos de ténis:

- i. Estabelecer um espaço público de referência, capaz de gerar uma nova centralidade de nível supralocal;
- ii. Articular a nova centralidade com o Parque Público de São Mamede de Infesta, existente a nascente, e a urbanização das Laranjeiras, a poente, reforçando a sua abertura na relação com a malha urbana envolvente.
- iii. Integrar no espaço público de referência o “coração” da Quinta de Santo António, mantendo o seu carácter e unidade de conjunto, tendo em conta a valorização do património classificado;
- iv. Desenvolver os conceitos de Parque Verde Público e Praça articulados funcionalmente com os equipamentos existentes e previstos e promover a vivência urbana através da integração de estabelecimentos de comércio e serviços que dinamizem e reforcem a atratividade dos espaços;
- v. Promover a sustentabilidade dos recursos hídricos na escolha dos materiais e das espécies a plantar e introduzir a água no espaço público como fatores que contribuem para a sua qualificação do ponto de vista ambiental;

b) A clarificação da estrutura urbana na zona de intervenção do Plano através de novas ligações entre a Rua das Laranjeiras e a Rua da Igreja Velha e da resolução do impasse da Rua Gaspar Lino e a requalificação do campo do Futebol Clube Infesta como elemento funcional dentro da área do Plano:

- i. Articular o campo do Futebol Clube Infesta com as redes de equipamentos existentes na envolvente, escolar, desportiva, social e cívica;
- ii. Prever a construção da nova sede do F. C. Infesta na proximidade do estádio;
- iii. Estabelecer uma ligação viária, de carácter local, ligando a Rua das Laranjeiras à Rua da Igreja Velha, entroncando a sul do portão da Quinta, permitindo um acesso entre a

zona escolar da rua das Laranjeiras e os equipamentos sociais e desportivos do Parque Público de São Mamede de Infesta. Ligar a rua Gaspar Lino a este novo arruamento;

- iv. Estabelecer o prolongamento da Rua da Igreja da Velha no setor norte da Quinta de Santo António ligando-a à Rotunda da Rua das Laranjeiras, permitindo resolver o impasse atual da Rua da Igreja Velha, cerzindo a malha urbana local;
 - v. Promover os modos ativos - pedonal e ciclável, melhorando globalmente as condições de mobilidade;
 - vi. Dar continuidade à matriz rural da Rua da Igreja Velha, mantendo as características do espaço público, designadamente o antigo traçado, muros e alinhamentos.
 - vii. Garantir novas áreas de estacionamento e simplicidade nos acessos ao estacionamento privado.
- c) A redução dos impactos da A4 sobre a área de intervenção do Plano, promovendo o seu enquadramento paisagístico e ambiental.
- d) A edificabilidade abstrata do Plano passa a ser de 29.172,41 m², independentemente dos acordos entre as partes;
- e) Para além das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, deve ser transmitida ao domínio municipal uma parcela localizada na área do Plano, que comporte a edificabilidade correspondente a um acréscimo de 15% relativamente à edificabilidade abstrata, destinada à construção de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, para efeitos de afetação social de mais-valias e cumprimento da função social do solo;
- f) O sistema de execução do Plano será de iniciativa dos interessados, devendo ser promovida exclusivamente pelos proprietários;
- g) Os encargos das obras de urbanização serão suportados na totalidade pelos particulares;
- h) O Plano deverá passar a incorporar a perequação interna de distribuição de benefícios e encargos entre os proprietários, nos termos do n.º 2 do artigo 168.º do RJIGT, sendo os critérios e valores definidos exclusivamente pelos particulares, sem intervenção da Câmara Municipal.

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO AO PP-QSA

Tal como pressuposto no RJIGT, sendo mutável a realidade sobre a qual incidem os planos municipais, deve o município fazer um esforço de contínua adaptação ou ajustamento de modo que os mesmos forneçam uma resposta adequada às exigências de ordenamento territorial, evitando a sua desatualização ou inoperacionalidade.

A elaboração dos instrumentos de gestão territorial tem como enquadramento legal o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as posteriores alterações, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Nos termos do artigo 118.º deste diploma, os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

Apesar de se terem verificado alterações nas condições económicas e sociais que estiveram subjacentes e que fundamentaram as opções definidas no Plano de 2009, tais mudanças não implicam a necessidade de uma reconsideração ou reapreciação global, de carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas, dos princípios, dos objetivos e dos termos de referência do modelo territorial estabelecido. Assim, não se justifica a revisão do Plano, considerando-se que a sua alteração constitui o procedimento mais adequado em conformidade com o previsto no n.º 2 do artigo 115.º e no artigo 118.º, do RJIGT, para efeitos de mera atualização do normativo e de parte da respetiva área de intervenção.

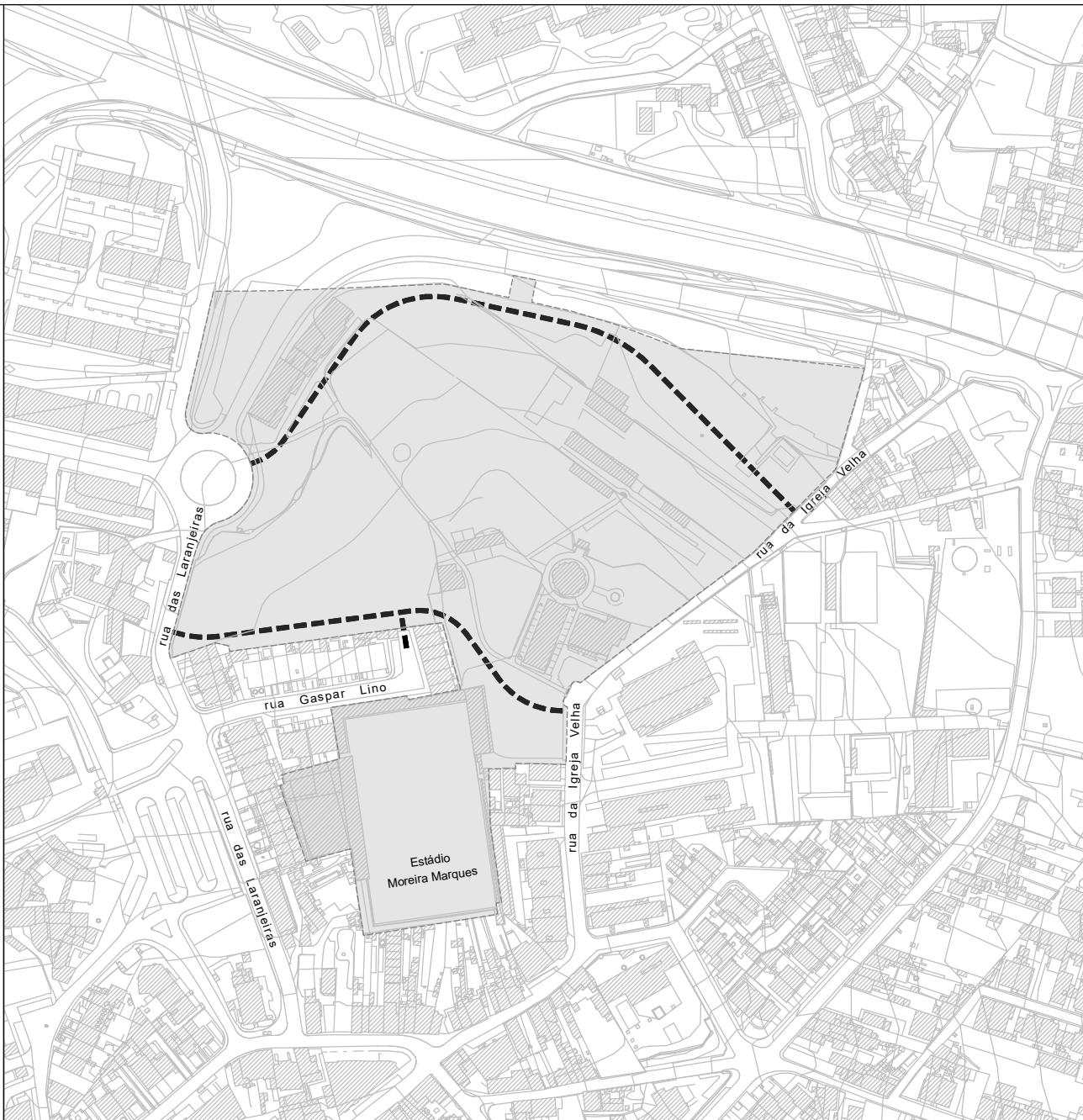
O Plano deverá ser objeto de contrato para planeamento entre os privados interessados no seu desenvolvimento e a Câmara Municipal, ao abrigo do Artigo 79.º e seguintes do RJIGT.

Ainda de acordo com o disposto nos números 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT, os planos de pormenor apenas são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, e que esta qualificação compete à Câmara Municipal. De acordo com a deliberação municipal/informação técnica, entendeu-se não sujeitar a alteração do plano a Avaliação Ambiental Estratégica.

PRAZO E CONTEÚDO

A alteração do Plano de Pormenor da Quinta de Santo António deverá ser concretizada no prazo de 15 meses após a deliberação da Câmara Municipal, integrando este tempo as fases de elaboração e aprovação.

O Plano integrará o conteúdo material apropriado quer às condições da área a que respeita, quer aos objetivos das políticas territoriais previstas que determinam a sua elaboração, com o conteúdo documental definido pelos Artigo 107.º e 108.º do RJIGT, para efeitos registais, devendo para tal e nos termos do n.º 3 do artigo 108.º, ser acompanhado por contrato de urbanização e prestar caução de boa execução das obras de urbanização, de acordo com o n.º 2 do artigo 109.º do RJIGT;



Traçado indicativo dos novos arruamentos de carácter local, de ligação da rua das Laranjeiras à rua da Igreja Velha e de ligação da rua Gaspar Lino ao novo arruamento



Área do PP-QSA proposta



DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO



1: 3 000

Entidade proprietária da cartografia: Município de Matosinhos
Entidade produtora: Estereofoto-Geogenharia, Lda.
Data de edição: 2013
Data de homologação: 26/06/2014
Processo nº: 290 da D.G.T.
Cartografia base de referência: 1: 2.000
Sistema de referência: ETRS89 PT-TM06
Projeção cartográfica: Transversa de Mercator
Precisão posicional nominal: 2,632m
Exatidão posicional:
- Precisão planimétrica: e.m.q. 0,32m
- Precisão altimétrica: e.m.q. 0,33m
Equidistância das curvas de nível: 10m

ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR PARA A ZONA
URBANA DA QUINTA DE SANTO ANTÓNIO (PP-QSA)

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

ESTRUTURA URBANA PRELIMINAR

MARÇO 2026