



Câmara Municipal de Matosinhos
Departamento de Planeamento, Divisão de Planeamento

Reparcelamento com Obras de Urbanização de Iniciativa Municipal da Unidade de Execução da Área Urbana Disponível a Consolidar (AUDAC) 150 – Seixo

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. ENQUADRAMENTO GERAL

A presente Memória refere-se a uma operação de reparcelamento promovida pela Câmara Municipal de Matosinhos (CMM), ao abrigo do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), conforme definido na alínea i) do artigo 2.º do mesmo regime, no âmbito dos instrumentos de execução dos planos, em consonância com o artigo 167.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A intervenção incide sobre as parcelas localizadas na Unidade de Execução da Área Urbana Disponível a Consolidar (AUDAC) 150 – Seixo, por sua vez identificada na Planta de Ordenamento - I do Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM).

Geograficamente, a área enquadra-se na proximidade da Estrada Nacional (EN) 14 – Via Norte, inserindo-se na bolsa delimitada por esta infraestrutura rodoviária, pela Rua Nova do Seixo (Rua do Monte dos Burgos no concelho do Porto), Avenida Xanana Gusmão e Estrada Nacional (EN) 12 – Estrada da Circunvalação. O terreno é circunscrito a norte pela Rua da Pedreira, a nascente pela Rua Central do Seixo e a poente pela Travessa Central do Seixo, encontrando-se na zona de influência direta dos Conjuntos Habitacionais Seixo I e Seixo II.

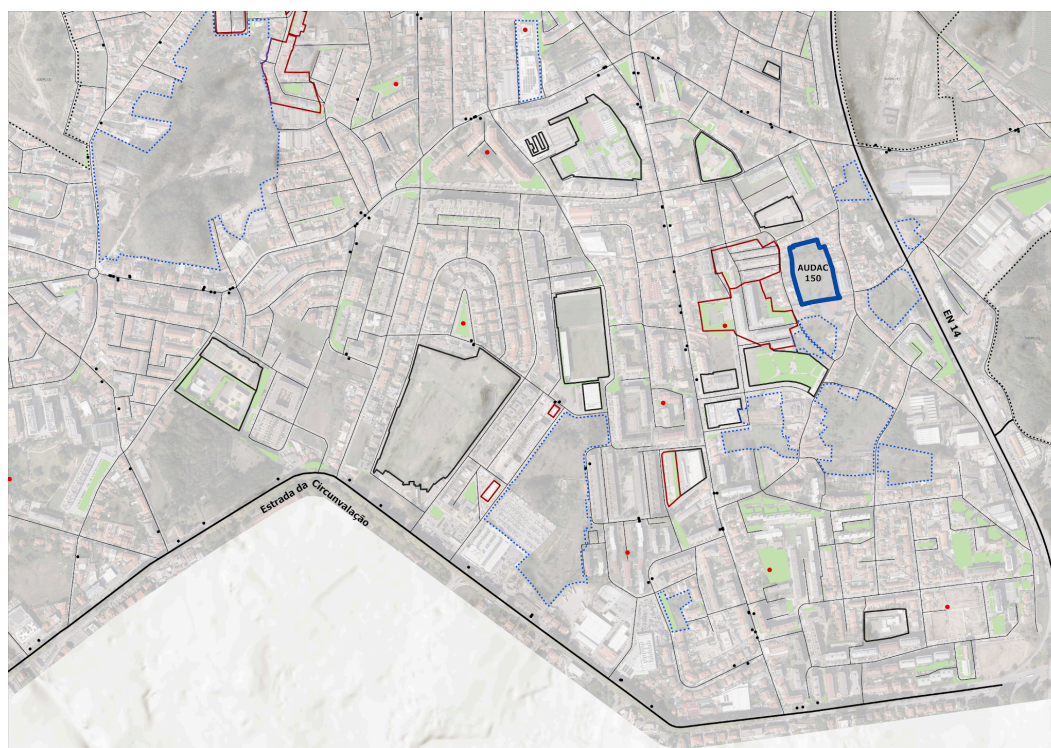


Figura 1. Planta síntese dos equipamentos existentes na zona envolvente à AUDAC 150 – Seixo.

Com base nos Levantamentos Cadastral e Topográfico, procedeu-se à identificação e discriminação do conjunto de parcelas:

- **Parcela A**, com uma área total de 9.315 m², descrita na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o n.º 5754/São Mamede de Infesta, inscrita na matriz urbana sob o artigo 9735-P e de titularidade do Município de Matosinhos, que apresenta as seguintes confrontações: a Norte – Herdeiros de Serafim Castro e outros, a Sul – Domingos Domingues e Alves, a Nascente – Mário Vasco Ferreira Barbosa e a Poente – Joaquim Teixeira e outros;
- **Parcela B**, com uma área total de 1.005 m², descrita na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o n.º 833/São Mamede de Infesta, inscrita na matriz rústica sob o artigo 439.º e de titularidade do Município de Matosinhos, que apresenta as seguintes confrontações: a Norte – Albino Rosa Dias, a Sul – José João da Silva, a Nascente – Município de



Matosinhos e a Poente – Travessa Central do Seixo;

- **Parcela D**, com uma área total de 640 m², descrita na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o n.º 00724/081188/São Mamede de Infesta, inscrita na matriz rústica sob o artigo 667 (com origem no artigo 465) e de titularidade dos Herdeiros de Serafim Castro e Outros, que apresenta as seguintes confrontações: a Norte – Herdeiros de Joaquim José dos Santos, a Sul – Câmara Municipal de Matosinhos, a Nascente – Albino José António dos Santos e a Poente – Albina Rosa Dias;
- **Parcela E**, com uma área total de 647 m², de titularidade dos Herdeiros de Joaquim Silva Santos Júnior, salvaguardando-se que a correspondente descrição na Conservatória do Registo Predial se encontra atualmente desatualizada face à realidade cadastral e física, que apresenta as seguintes confrontações: a Norte – Herdeiros de Albertina Rosa Dias, a Sul – Herdeiros de Serafim Castro e outros, a Nascente – Rua Central do Seixo e a Poente – Travessa Central do Seixo;
- **Parcela F**, com uma área total de 637 m², descrita na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o n.º 5950/São Mamede de Infesta, inscrita na matriz rústica sob o artigo 675 (com origem no artigo 469) e de titularidade dos Herdeiros de Albertina Rosa Dias, que apresenta as seguintes confrontações: a Norte – Maria Rosa Dias, a Sul – Herdeiros de Joaquim José dos Santos, a Nascente – Albino José António dos Santos e a Poente – Herdeiros de Luís Vieira de Azevedo e Albertina Rosa Dias.

Em conformidade com os respetivos registos a Parcela A constitui propriedade do Município, integrando o seu Domínio Privado Municipal. Sobre a Parcela A pende o ónus do direito de superfície gratuito, pelo prazo de 50 anos, a favor da Liga Portuguesa Contra o Cancro (LPCC), aprovado por unanimidade na reunião da Câmara de 25/07/2017 e na sessão da Assembleia Municipal de 11/09/2017.

A operação de reparcelamento com obras de urbanização incide sobre uma área de 12.244 m². Contudo, de forma a garantir a valorização do espaço público e a melhoria das condições de circulação viária e pedonal na envolvente, o limite de intervenção foi alargado para abranger os cruzamentos da Travessa Central do Seixo com as ruas Domingos Soares, António Albino da Costa e Isolina Costa Lima, perfazendo uma área total de intervenção de 13.595 m².

Considerando o PDMM, a área está classificada como “Solo Urbano” e



qualificada como “Espaços Centrais”, o que, segundo o artigo 34.º do Regulamento do PDMM, corresponde às áreas de maior densidade e compacidade. Consoante o n.º 1 do artigo 35.º do mesmo diploma, são permitidas todas as utilizações, com exceção das atividades logísticas nas tipologias de ator definidas no Anexo V. Em conformidade com a Planta de Condicionantes, o local é abrangido pela Zona de Servidão Aeronáutica – Sector 6 (Decreto Regulamentar 7/83).

Relativamente à natureza das AUDAC, estas caracterizam-se por indefinições na estrutura viária e no ordenamento do espaço público, apresentando carência de consolidação. Nestes territórios, o Plano determina que a urbanização obedeça a uma abordagem conjunta e sistemática, garantindo a coerência dos aglomerados e a contenção da fragmentação territorial, conforme o n.º 1 do artigo 27.º do Regulamento do PDMM. Por fim, em cumprimento do n.º 3 do artigo 28.º, a execução desta operação urbanística processa-se de acordo com o disposto no artigo 89.º do referido regulamento.



Figura 2. Vista aérea da localização da AUDAC 150 – Seixo com identificação do limite da operação de Reparcelamento a azul e o limite da área de intervenção a vermelho.



2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O terreno objeto da operação de reparcelamento aqui apresentada reflete a transformação urbana de São Mamede de Infesta, transitando de uma matriz agrícola e periurbana para uma área residencial marcada pela proximidade ao eixo da EN 14 – Via Norte. Ao longo do tempo, a consolidação desta infraestrutura viária e o crescimento orgânico da envolvente isolaram o interior dos prédios, transformando o local num enclave. Atualmente, apesar de inserido num tecido urbano denso e ladeado por dinâmicas associativas de referência local, o terreno configura-se como um vazio urbano expectante. A ausência de um programa definido interrompe a continuidade e a permeabilidade da malha consolidada, destacando-se como uma oportunidade de regeneração e de desenho de novas frentes urbanas que irá qualificar o coração desta área residencial de Matosinhos através da futura instalação de um equipamento de saúde e solidariedade social de elevada relevância regional.

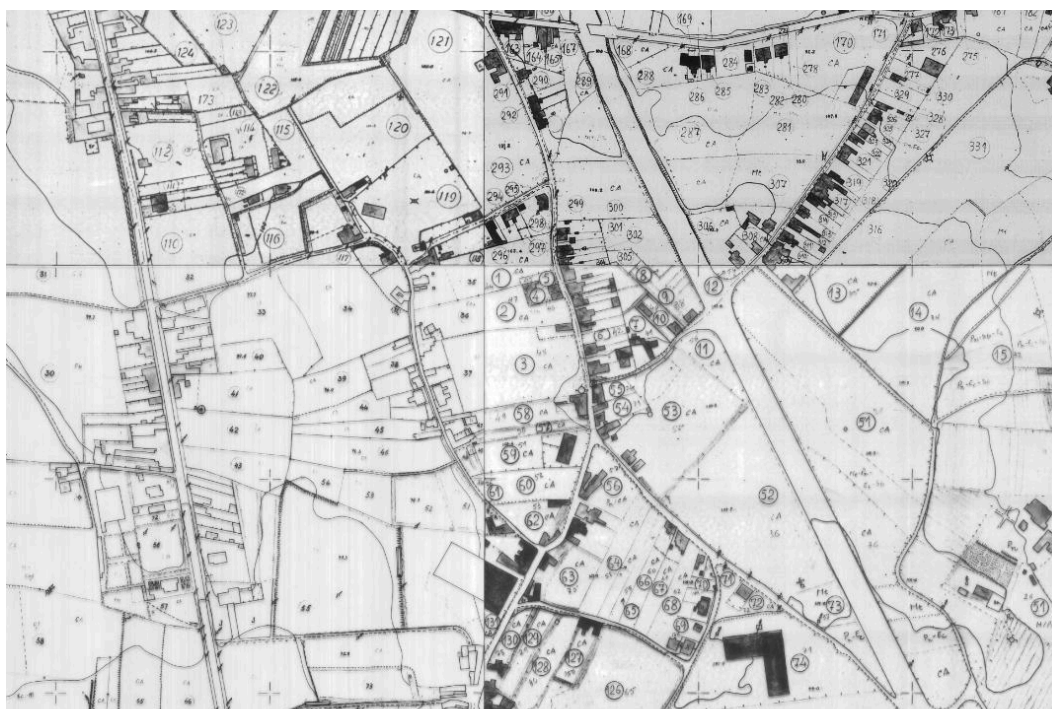


Figura 3. Planta com cartografia cadastral executada em 1957 pelo Instituto Geográfico Cadastral (atual DGT) englobando as propriedades rústicas de todo o concelho de Matosinhos.



3. ESTRATÉGIA E FUNDAMENTAÇÃO

O PDMM prevê que a execução de operações urbanísticas em AUDAC se processe através de unidades de execução. Assim, em cumprimento do artigo 146.º do RJIGT, na sua atual redação, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a delimitação final da Unidade de Execução (UE) da Área Urbana Disponível a Consolidar (AUDAC) 150 – Seixo, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do mesmo diploma, na reunião ordinária do executivo realizada a 3 de maio de 2023, na qual tomou igualmente conhecimento da proposta de projeto de reparcelamento.

Relativamente à Parcela B, importa notar que, no âmbito da UE da AUDAC 150 – Seixo, e a pedido do Município de Matosinhos, foi determinada a expropriação litigiosa por utilidade pública da parcela em questão. Posto isto, e com base no Levantamento Cadastral, constata-se que a UE da AUDAC 150 – Seixo é constituída por 5 parcelas objeto do presente projeto de Reparcelamento com Obras de Urbanização de Iniciativa Municipal, das quais as parcelas A e B são propriedade do Município de Matosinhos.

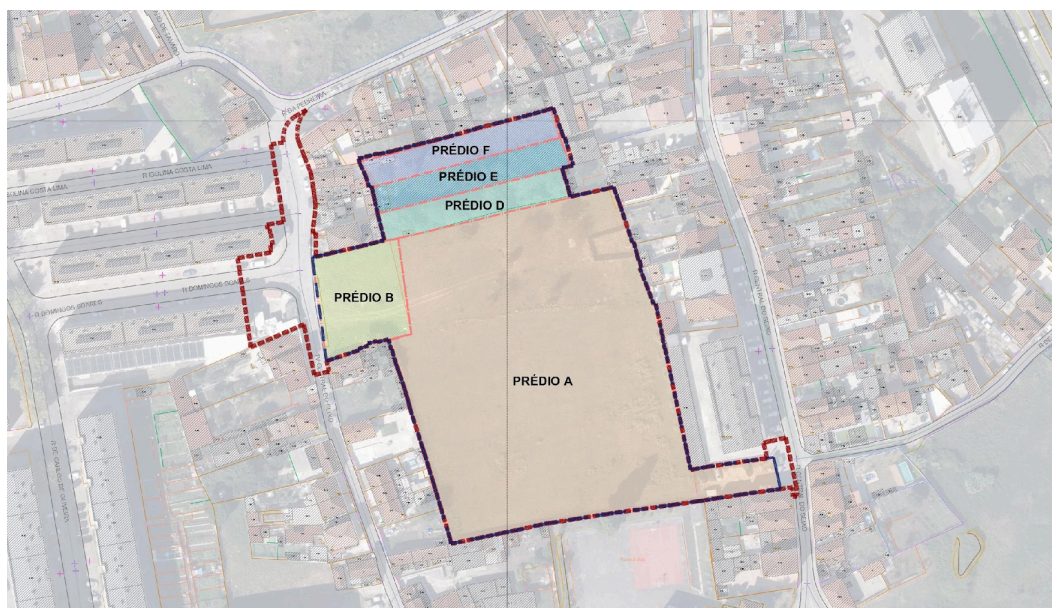


Figura 4. Planta com identificação dos limites cadastrais da UE da AUDAC 150 – Seixo, em que o Município de Matosinhos é proprietário das parcelas A e B.



Em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 162.º e no n.º 2 do artigo 163.º do RJIGT, para operacionalizar e concretizar os objetivos urbanísticos fixados para esta UE, tornou-se imperativa a reorganização da propriedade e a sua posterior reestruturação fundiária. Assim, como modelo de execução operativa da UE, optou-se pelo reparcelamento do solo urbano de iniciativa da Câmara Municipal, mecanismo que encontra a sua fundamentação legal nos artigos 167.º e 168.º do RJIGT. Esta operação visa ajustar o cadastro à nova solução de desenho urbano, garantindo a justa distribuição de encargos e benefícios e a disponibilização das áreas necessárias para o domínio público, tais como vias, espaços verdes, equipamentos, bem como a constituição de lotes municipais destinados a programas públicos de habitação ou para gestão patrimonial estratégica, em cumprimento das metas do PDMM.

Ao abrigo do n.º 2 do artigo 168.º do RJIGT, os proprietários fixaram, por unanimidade, que a avaliação por metro quadrado das parcelas originais integradas no perímetro do reparcelamento — o qual coincide com a área da UE — terá como referência, à data do início do procedimento, o valor de 160,00 €/m² resultante do processo de expropriação e determinado pelo acórdão de arbitragem relativo à Parcela B. Afasta-se, assim, a aplicação das fórmulas de cálculo previstas no Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos de Matosinhos (RPTEU).

De acordo com este critério, o estudo económico preliminar indica que a Parcela A detém cerca de 85% do valor total do terreno, cabendo às parcelas D, E e F uma representação estimada de 5% cada uma. No que toca aos encargos estimados com infraestruturas, taxas e projetos, o Município assume cerca de 99% dos custos e a Parcela D o restante 1%, tendo os proprietários das parcelas E e F decidido não investir nesta componente. Desta forma, o resultado ponderado do investimento dita uma repartição de benefícios estimada em aproximadamente 90% para o Município (Parcela A), 4% para a Parcela D, e cerca de 3% para cada uma das parcelas E e F.

Esta centralização de encargos por parte do Município de Matosinhos fundamenta-se na sua dupla condição de entidade gestora do território e de principal proprietário. Sob esta premissa, a CMM assume um papel de liderança inequívoca para viabilizar a consolidação urbanística da Unidade de Execução, em estrito cumprimento dos parâmetros do artigo 28.º do Regulamento do PDMM e no manifesto interesse público da intervenção.



Assim, a regeneração deste território transcende a mera divisão de lotes, afirmando-se como uma intervenção estruturante cuja conveniência urbanística se alicerça:

- Na adoção do novo arruamento de ligação e conectividade entre a Rua Nova do Seixo e a Travessa Central do Seixo, em coordenação e articulação com a Rua de Picoutos; e
- Na criação de uma praça central como elemento gerador e aglutinador de todo o projeto.

Esta opção assegura as ligações à malha urbana existente de forma hierárquica e em cumprimento da alínea a) do n.º 1 do artigo 28.º do Regulamento do PDMM, permitindo não só a criação de áreas verdes públicas articuladas funcionalmente com as zonas confinantes, mas também a dotação de equipamentos em condição de centralidade, cumprindo o disposto na alínea b) do mesmo número do referido artigo.

Adicionalmente, o desenho urbano viabiliza a implantação do edifício da LPCC de forma ordenada, dotando o local de infraestruturas que qualificam o espaço público e servem a envolvente, em total sintonia com os objetivos de qualificação ambiental e urbana previstos no Regulamento do PDMM.

Através da criação desta via, da praça e da requalificação dos arruamentos circundantes, o projeto estabelece uma continuidade física, funcional e infraestrutural com a envolvente, transformando um vazio num nó de conectividade poroso e integrado. Desta forma, a CMM assegura a unidade e a coerência do desenho urbano à escala global da intervenção, garantindo a plena articulação destes 2 novos quarteirões com a malha envolvente do Lugar do Seixo e potenciando a sua integração na rede de centralidades de São Mamede de Infesta.



4. PROPOSTA

O projeto de Reparcelamento com Obras de Urbanização de Iniciativa Municipal da UE da AUDAC 150 – Seixo materializa uma visão de urbanismo inclusivo, onde o edificado serve de suporte à criação de um espaço público de excelência. A solução projetada concretiza-se na criação de 6 lotes que resultam do traçado do novo arruamento, definindo e enquadrando uma praça multifuncional e promovendo a regeneração do território ao substituir um tecido desestruturado e expectante por uma estrutura urbana qualificada.

Assumindo uma lógica de desenho de remate das traseiras e de fecho de quarteirão, a proposta prevê o prolongamento da Rua de Picoutos até à Rua Domingos Soares e a respetiva ligação entre a Rua Central do Seixo e a Travessa Central do Seixo, privilegiando a continuidade pedonal e a vivência à escala do bairro. O desenho prioriza, assim, uma relação direta e de transição fluida com a malha residencial envolvente ao Lugar do Seixo, recorrendo a alinhamentos arbóreos e áreas de jardim para transformar o antigo enclave expectante num nó poroso e integrado no tecido existente.

A criação da praça é uma opção que rejeita a mera lógica de divisão fundiária, criando um espaço inteligível onde os novos volumes edificados dialogam ativamente com as construções existentes e com o espaço público circundante. Neste cenário, a inclusão do edifício da LPCC assume um papel primordial como âncora funcional, morfológica e social do quarteirão, implantando-se de forma ordenada para qualificar a envolvente, gerar novas frentes urbanas e regenerar as existentes. O desenho acautela ainda a integração de um lote destinado à afetação social da mais-valia, em cumprimento do artigo 92.º do Regulamento do PDMM.

Desta forma, o projeto reverte este vazio urbano, dando lugar a um modelo de intervenção onde coabitam harmoniosamente as áreas residenciais, os percursos de estadia e a vertente de apoio à comunidade, integrando áreas verdes permeáveis e materiais resistentes e assegurando a viabilidade e a longevidade dos espaços públicos.

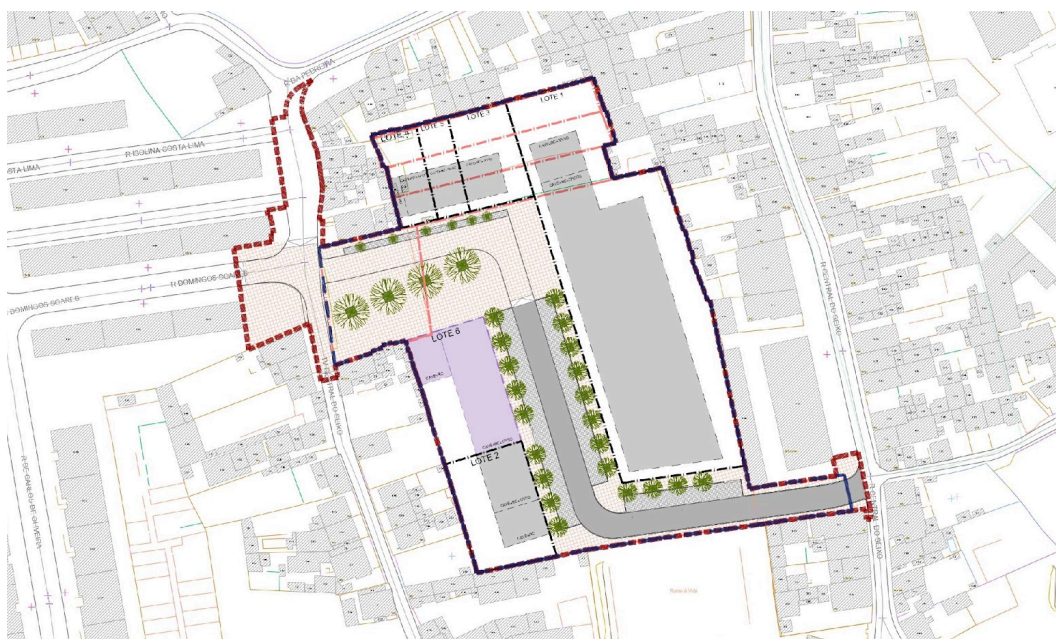


Figura 5. Planta Síntese da proposta.



Figura 6. Vista Poente-Nascente da integração volumétrica tridimensional da proposta.



Figura 7. Vista Norte-Sul da integração volumétrica tridimensional da proposta..



Figura 8. Vista Poente-Nascente da integração volumétrica tridimensional da proposta.



Figura 9. Vista Sul-Norte da integração volumétrica tridimensional da proposta.

4.1 ÁREA DE INTERVENÇÃO E SUA ENVOLVENTE

Esta proposta nasce da estratégia municipal de valorização da AUDAC 150 – Seixo, onde o Município detém 2 parcelas de terreno com 10.310 m². Para garantir a plena integração da proposta na malha urbana, tornou-se necessário alargar a área da intervenção para além dos limites da Unidade de Execução, estabelecendo-se, então, uma delimitação entre a Área Objeto da Operação de Reparcelamento e a Área de Intervenção. Enquanto a primeira se fixa nos 12.244 m² das parcelas A, B, D, E e F, a segunda fixa-se nos 13.595 m² da inclusão dos cruzamentos da Travessa Central do Seixo com as ruas Domingos Soares, António Albino da Costa e Isolina Costa Lima. Esta diferença de



áreas justifica-se pela decisão estratégica da Câmara Municipal em reabilitar as conexões da proposta com as vias envolventes.

Assume-se, desta forma, que o sucesso dos novos quarteirões depende diretamente da qualificação da envolvente que os serve. Assim, a obra de urbanização expande-se para além dos limites da propriedade para redesenhar perfis transversais, alargar passeios, ordenar o estacionamento e assegurar que as novas redes de infraestruturas sejam devidamente conectadas aos sistemas gerais da cidade.

A intervenção afirma-se como um motor de regeneração da envolvente através da proposta de um desenho urbano que garante a continuidade funcional e visual entre a nova via e as artérias estruturantes locais, nomeadamente a EN 14 – Via Norte, a Rua Nova do Seixo, a Avenida Xanana Gusmão e a EN 12 – Estrada da Circunvalação. Promove-se, assim, uma articulação direta e porosa com pólos de elevada relevância local e regional, tais como o Pólo Universitário e Hospitalar da Asprela (Hospital de São João) e os principais nós de acessibilidade à rede de autoestradas (A4 e A41).

4.2 EDIFICABILIDADE E ÁREAS DESTINADAS À FUNÇÃO SOCIAL DO SOLO

A presente operação urbanística, promovida pela Câmara Municipal, materializa um modelo de gestão pública do território fundado no equilíbrio entre a capacidade de edificabilidade e a salvaguarda do interesse coletivo. Ao assumir o papel de entidade promotora, o Município assegura a plena concordância entre os benefícios decorrentes da criação de novos lotes e os encargos relativos à criação de espaços públicos, salvaguardando que o aproveitamento construtivo do prédio é acompanhado pela execução de infraestruturas e áreas verdes de utilização coletiva. Esta estratégia reafirma o compromisso municipal com a função social do solo, em que o direito de construir se ajusta com o dever de qualificar o espaço público, promovendo um desenvolvimento urbano coeso e infraestruturado ao serviço da comunidade.

De acordo com o n.º 2 do artigo 35.º do Regulamento do PDMM, a proposta não ultrapassa a edificabilidade concreta determinada, respeitando os índices máximos definidos. A operação apresenta uma



—

área de construção acima do solo de 9.795 m² que, face à área total de terreno de 12.244 m², traduz uma ocupação equilibrada e perfaz um índice de utilização acima do solo de 0,8. Importa explicitar que esta área de construção resulta da soma de 8.571 m² correspondentes à edificabilidade abstrata (equivalente a um índice de 0,7) com um diferencial de 1.224 m² de edificabilidade adicional, que traduz em área de construção o mecanismo regulamentar de afetação social da mais-valia previsto no artigo 92.º do Regulamento do PDMM. Em estrito cumprimento do estipulado neste artigo, reserva-se uma área de terreno de 928 m² destinada a esta afetação, constituindo a parcela de solo necessária para acolher e viabilizar a referida capacidade construtiva pública, a qual integrará o domínio privado municipal como reserva fundiária para gestão estratégica.

Por sua vez, em cumprimento do disposto nos artigos 93.º, 94.º, 95.º e 96.º do Regulamento do PDMM, a proposta integra uma área de terreno de 4.987 m² destinada ao domínio público municipal, a qual engloba as faixas de rodagem do novo arruamento, as baías de estacionamento, os passeios e as áreas verdes de fruição coletiva.

Consequentemente, a área de terreno após estas cedências e afetações é de 6.329 m², demonstrando de forma inequívoca que a prioridade estruturante da intervenção é a qualificação do domínio público, garantindo a sustentabilidade económica da operação e o estrito cumprimento das diretrizes de planeamento do PDMM.

4.3 CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO

Esta operação de reparcelamento visa a transformação fundiária das parcelas A, B, D, E e F através da criação de 6 lotes autónomos, destinados a Habitação, Equipamento e Atividade Económica. A estruturação da propriedade foi projetada de forma a potenciar a morfologia natural do terreno, garantindo uma integração harmoniosa com a malha urbana envolvente e o cumprimento dos parâmetros definidos pelo PDMM, de acordo com os artigos 26.º, 28.º, 29.º, 31.º, 32.º, 33.º e 35.º do Regulamento do PDMM, entre outros, e pelas demais normas e regulamentos aplicáveis.

A compartimentação proposta estabelece um equilíbrio entre a densidade



edificável e a preservação da qualidade ambiental, assegurando que cada unidade cadastral disponha de condições ótimas de exposição solar, acessibilidade e infraestruturas. A distribuição dos lotes obedece a uma hierarquia espacial que prioriza a fluidez da circulação viária e a continuidade dos espaços públicos, definindo claramente as áreas de domínio privado e as áreas afetas ao domínio público municipal.

No que toca aos parâmetros globais, a operação de reparcelamento incide sobre uma área de 12.244 m². Sobre esta área, aplica-se um índice de utilização global de 0,8, o que resulta numa área total de construção acima da cota de soleira de 9.795 m², dos quais 8.571 m² correspondem à edificabilidade abstrata (equivalente a um índice de 0,7) e 1.224 m² correspondem à edificabilidade adicional, constituindo-se como um lote autónomo destinado à afetação social da mais-valia — o Lote 6 —, em estrito cumprimento da subalínea i) da alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º do Regulamento do PDMM. A edificabilidade abstrata remanescente, no montante de 8.571 m², é distribuída pelos demais 5 lotes previstos na operação.

São constituídos 6 lotes que totalizam uma área de 7.257 m², com as seguintes dimensões individuais e respetiva atribuição de titularidade:

- **Lote 1**, com 4.329 m²: atribuído ao **Município de Matosinhos** (integrado no domínio privado municipal, com o ónus do direito de superfície gratuito a favor da LPCC);
- **Lote 2**, com 830 m²: atribuído ao **Município de Matosinhos** (integrado no domínio privado municipal);
- **Lote 3**, com 544 m²: atribuído aos Herdeiros de Serafim Castro e Outros (titulares da **Parcela D**);
- **Lote 4**, com 344 m²: atribuído aos Herdeiros de Joaquim Silva Santos Júnior (titulares da **Parcela E**);
- **Lote 5**, com 281 m²: atribuído aos Herdeiros de Albertina Rosa Dias (titulares da **Parcela F**);
- **Lote 6**, com 928 m²: atribuído ao **Município de Matosinhos** (lote integrado no domínio privado municipal e destinado à afetação social da mais-valia).

Os usos previstos definem os Lotes 2 e 6 para Habitação e Atividade Económica (apresentando o rés-do-chão 70% da área destinada a



Comércio), os Lotes 3, 4 e 5 para Habitação, e o Lote 1 para Habitação e Equipamento.

A área total de implantação fixa-se nos 3.958 m², distribuída da seguinte forma: 2.382 m² (Lote 1), 493 m² (Lote 2), 146 m² (Lote 3), 137 m² (Lote 4), 117 m² (Lote 5) e 683 m² (Lote 6). Para o Lote 1 é definido um “Limite Máximo de Implantação”, conforme identificado no Anexo III – Planta Síntese.

Quanto à capacidade edificatória, a operação totaliza 19.956 m², repartidos entre 9.795 m² acima da cota de soleira e 7.360 m² abaixo desta. Destacam-se as especificidades de cada lote:

- Lote 1: 13.212 m² totais (7.151 m² acima da cota de soleira e 6.061 m² abaixo da soleira);
- Lote 2: 1.831 m² totais (668 m² acima da cota de soleira e 1.162 m² abaixo da soleira);
- Lote 3: 1.048 m² totais (287 m² acima da cota de soleira e 762 m² abaixo da soleira);
- Lote 4: 716 m² totais (234 m² acima da cota de soleira e 482 m² abaixo da soleira);
- Lote 5: 624 m² totais (231 m² acima da cota de soleira e 394 m² abaixo da soleira);
- Lote 6: 2.524 m² totais (1.224 m² acima da cota de soleira e 1.300 m² abaixo da soleira).

Estes valores resultam nos seguintes índices de construção por lote: Lote 1 (1,65), Lote 2 (0,81), Lote 3 (0,53), Lote 4 (0,68), Lote 5 (0,82) e Lote 6 (1,32). A área máxima de solo impermeabilizado prevista para a operação é de 5.080 m².

A capacitação de estacionamento totaliza 63 lugares para utilização pública. Em conformidade com os artigos 32.º e 33.º do Regulamento do PDMM, serão garantidos os lugares de estacionamento automóvel e de bicicletas adequados à área real a edificar.

Relativamente à volumetria, o número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 3 no Lote 1, sendo de 2 pisos nos Lotes 2, 3, 4, 5 e 6. As alturas máximas variam entre os 12 m no Lote 1 e os 8 m nos Lotes 2, 3, 4, 5 e 6, com volumes de construção acima do solo de 28.581 m³, 3.946 m³, 1.164 m³, 1.097 m³, 936 m³ e 5.465 m³ respetivamente, perfazendo,



no seu conjunto, 41.189 m³.

Esta operação urbanística qualifica o domínio público através da afetação de 4.987 m² para vias, passeios e jardins, e de 928 m² para áreas para afetação social da mais-valia, totalizando uma entrega de 5.915 m² ao serviço da comunidade.

4.4 MOBILIDADE, INFRAESTRUTURAS E MATERIAIS

A proposta aqui apresentada alinha-se com a estratégia municipal de melhoria da mobilidade, priorizando a qualidade de vida através do necessário reequilíbrio entre os diferentes modos de transporte. O projeto assume o reforço da mobilidade ativa como pilar para a descarbonização e para a qualificação da vivência urbana, transformando o atual paradigma de circulação numa experiência de fruição e socialização.

Embora o Plano de Mobilidade e Transportes (PMT) não identifique explicitamente estas vias para intervenção, a proposta entende como fundamental providenciar a continuação da Rua de Picoutos até à Rua Domingos Soares, ligando a Rua Central do Seixo e a Travessa Central do Seixo. A estratégia materializa-se através da implementação do conceito de “Zonas de Coexistência” em parte das vias existentes e da via proposta, construindo uma praça onde o nivelamento de cotas e a ausência de barreiras físicas promovem a partilha segura do espaço, visando a humanização do espaço público e a eliminação de barreiras arquitetónicas críticas, como degraus e galerias de dimensões reduzidas, garantindo a acessibilidade universal e a continuidade lógica com o tecido urbano preexistente.

A relevância atribuída aos modos ativos materializa-se na criação de novos locais de socialização, onde o desenho urbano oferece:

- Zonas de descanso: espaços de convívio dotados de mobiliário urbano e conforto térmico assegurado por uma cortina arbórea estratégica;
- Apoio ao comércio e serviços: áreas destinadas a esplanadas de tipologia aberta, que ativam as frentes de rua dos novos lotes sem permitir a apropriação indevida do espaço público;
- Intermodalidade: integração de estacionamento para bicicletas e outros velocípedes, garantindo que estes elementos não constituam



obstáculos à fluidez pedonal.

A pavimentação estrutura a leitura de conjunto e consolida o conceito de "ruas para pessoas" através de uma linguagem visual uniforme e contínua. Ao promover a harmonia entre a praça central e os arruamentos adjacentes, a solução proposta viabiliza o respeito pelos critérios de permeabilidade previstos no artigo 56.º do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Matosinhos (RUEMM) e na legislação em vigor.

4.5 INTEGRAÇÃO PAISAGÍSTICA E QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

A estratégia paisagística assume o espaço público como um sistema vivo e permeável, onde a vegetação desempenha um papel fundamental na regulação térmica e na gestão hídrica. A seleção das espécies arbóreas deve basear-se na sua resiliência ao ambiente urbano, sendo estas estrategicamente posicionadas para proporcionar a sombra densa necessária ao conforto bioclimático das zonas de estadia.

A própria morfologia do edificado proposta é cúmplice nesta intenção: a implantação do Lote 6 foi deliberadamente desenhada para criar uma abertura visual e física para o Lote 1, permitindo que a praça se estenda desde o cruzamento da Travessa Central do Seixo com a Rua Domingos Soares até à frente constituída pelo Lote 1. Relembre-se que este lote integra o Domínio Privado Municipal (originário da Parcela A), sobre o qual pende o ónus do direito de superfície gratuito, pelo prazo de 50 anos, a favor da Liga Portuguesa Contra o Cancro (LPCC).

Desta forma, a praça consolida-se como um organismo capaz de acolher a efemeridade dos pequenos eventos urbanos de lazer e quotidiano, bem como de dinâmicas ativas e culturais.



5. CONCLUSÃO

A operação de Reparcelamento com Obras de Urbanização de Iniciativa Municipal da UE da AUDAC 150 – Seixo aqui apresentada constitui uma intervenção de cariz estruturante que transcende a mera criação de parcelas edificáveis. Ao assumir o papel de proprietária, promotora e gestora do território, a CMM materializa uma visão de regeneração urbana integrada, sustentada nos seguintes pressupostos fundamentais:

- A operação desenvolve-se ao abrigo do artigo 7.º do RJUE, conforme definido na alínea i) do artigo 2.º do mesmo regime, no âmbito dos instrumentos de execução dos planos, em consonância com o artigo 167.º do RJIGT. Incide sobre património do domínio privado municipal e de particulares, garantindo o Município — enquanto proprietário de 2 parcelas — que a execução não prejudica a edificabilidade de terceiros e cumpre a conveniência urbanística prevista no n.º 3 do artigo 89.º do Regulamento do PDMM.
- Na qualidade de proprietária e entidade promotora, a CMM assume maioritariamente as ações e custos de urbanização, assegurando a viabilidade financeira e a execução técnica célere da intervenção.
- A implementação da praça central e do novo arruamento de ligação desempenha um papel estruturante para a área de intervenção e envolvente, promovendo espaços de estadia qualificados e reforçando as funções de apoio à atividade residencial e social.
- A proposta garante a continuidade e a articulação das malhas viárias e urbanas preexistentes, valorizando o desenho do espaço público e os equipamentos como fatores de dinamização e vivência local à escala do bairro.
- A consolidação do Lote 1 assegura o enquadramento urbanístico necessário para a futura instalação do edifício da Liga Portuguesa Contra o Cancro (LPCC), materializando o direito de superfície, dotando a área de um equipamento de saúde e solidariedade de relevância regional e honrando os compromissos assumidos pelo Município.
- A criação do Lote 6 concretiza o mecanismo regulamentar de afetação social da mais-valia previsto no artigo 92.º do Regulamento do PDMM, constituindo uma reserva fundiária pública integrada no domínio privado



municipal para gestão estratégica.

- O projeto resolve um vazio urbano historicamente encravado e sem perspetiva de resolução autónoma por parte dos proprietários privados, cujos terrenos originais se encontram desestruturados e desprovidos de frentes urbanas; a nova solução de desenho e reestruturação fundiária dota cada um destes lotes privados de frentes de rua, infraestruturadas e qualificadas, viabilizando a sua aptidão edificatória.

Em suma, a solução adotada assegura uma plena continuidade física e infraestrutural com a envolvente, eliminando barreiras e humanizando esta centralidade de São Mamede de Infesta através de um desenho que é, simultaneamente, uno e tecnicamente resiliente, perseguindo o interesse público. Em termos normativos, a proposta demonstra um cumprimento rigoroso do PDMM, do RUEMM, do RJIGT e do RJUE, respeitando igualmente o Decreto-Lei n.º 163/2006 (Acessibilidade Universal) e todas as demais orientações urbanísticas dos serviços municipais e legislação em vigor.

Matosinhos, 3 de junho de 2026.