



matosinhos

4ª alteração ao Plano de Urbanização de Matosinhos Sul

Termos de Referência

I - Fundamentação

A presente proposta incide sobre disposições constantes no Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, na sua versão em vigor, relativas ao modo de aferição da área de construção para efeitos de cálculo do índice de utilização do solo, assim como da uniformização dos conceitos técnicos referentes aos índices a aplicar aos Planos.

A alteração revela-se necessária para efeitos de clarificação e coerência com o estabelecido quer no Plano Diretor Municipal, publicado em 1992 e no Plano Diretor Municipal em vigor, que definiu e consolidou a prática municipal, segundo a qual as áreas de construção abaixo do solo não são contabilizadas no cálculo do índice de utilização do solo, quer com o enquadramento constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

A prática de contabilização da área de construção, consoante a categoria funcional, tem ocorrido nos seguintes termos:

1 – Nas situações em que o índice de utilização do solo resulta diretamente do número de pisos indicado na planta de zonamento, especificando-se nas respetivas legendas que estes correspondem ao número máximo de pisos acima do solo;

2 – Nas situações em que não se encontra especificado o número máximo de pisos na planta de zonamento e respetiva legenda, sendo a edificabilidade regulada através da aplicação de índices urbanísticos.



Nas categorias funcionais enquadradas na situação referida no ponto 2, a redação literal de algumas disposições pode suscitar eventuais dúvidas quanto ao âmbito da área de construção a considerar para efeitos de cálculo do índice de utilização do solo, por não explicitar expressamente se a contabilização da área de construção incide acima e abaixo da cota de soleira ou apenas sobre a área de construção acima do solo. Não obstante, sempre foi prática municipal considerar que a capacidade construtiva das parcelas é aferida através do índice de utilização do solo, entendido como o quociente entre a área de construção acima do solo e a área do solo a que o índice respeita, não sendo as áreas em cave consideradas para efeitos de cálculo do referido índice, sem prejuízo da sua admissibilidade nos termos regulamentares aplicáveis. A Câmara Municipal de Matosinhos nunca emitiu uma licença de construção em que fosse contabilizada a área de construção abaixo do solo para efeitos do cálculo dos índices urbanísticos.

A presente proposta visa reforçar a clareza normativa, a coerência entre instrumentos de gestão territorial e a uniformidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos no Município de Matosinhos, prevenindo divergências interpretativas suscetíveis de afetar a segurança jurídica e a equidade territorial. Não altera os valores dos índices fixados, nem dos demais parâmetros urbanísticos constantes neste Plano, incidindo exclusivamente sobre a explicitação do âmbito da área de construção relevante para efeitos do cálculo do índice de utilização do solo. Procedeu-se à verificação de todos os IGT em vigor, tendo-se constatado a necessidade de efetuar a presente proposta de alteração ao regulamento da 3.ª alteração ao Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, publicado em Diário da República através do Aviso nº 21277/2022, de 9 de novembro em vigor.

A presente fundamentação assume carácter transversal, aplicável a todos os Instrumentos de Gestão Territorial.



II – Termos de Referência

Reforçar a clareza normativa, a coerência entre instrumentos de gestão territorial e a uniformidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos, de não contabilização da área de construção abaixo do solo para efeitos de cálculo dos índices urbanísticos.

III – Artigos a alterar

Onde se lê:

Artigo 28.º

Índices

Os índices a observar na Área de Equipamento Público são os seguintes:

- a) Índice máximo de utilização do solo – 2;
- b) Índice máximo de ocupação do solo – 70 % da área do terreno;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo – 70 % da área do terreno.

Deve ler-se:

Artigo 28.º

Índices

Os índices a observar na Área de Equipamento Público são os seguintes:

- a) Índice máximo de utilização acima do solo – 2;
- b) Índice máximo de ocupação do solo – 70 % da área do terreno;



c) Índice máximo de impermeabilização do solo – 70 % da área do terreno.

Onde se lê:

Artigo 33.º

Índices

1 – O índice a observar para a Área de Equipamento / Atividades Económicas, nomeadamente o índice de ocupação do solo, é o que decorre diretamente da observância dos polígonos máximos de implantação e número de pisos indicados na Planta de Zonamento.

2 – Nos casos em que não esteja definido o previsto no ponto anterior, aplicam-se os seguintes índices:

- a) Índice máximo de utilização do solo – 2;
- b) Índice máximo de ocupação do solo – 70 % da área do terreno;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo – 70 % da área do terreno

Deve ler-se:

Artigo 33.º

Índices

1 – O índice a observar para a Área de Equipamento / Atividades Económicas, nomeadamente o índice de ocupação do solo, é o que decorre diretamente da observância dos polígonos máximos de implantação e número de pisos indicados na



Planta de Zonamento.2 – Nos casos em que não esteja definido o previsto no ponto anterior, aplicam-se os seguintes índices:

- a) Índice máximo de utilização acima do solo – 2;
- b) Índice máximo de ocupação do solo – 70 % da área do terreno;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo – 70 % da área do terreno.

Onde se lê:

Artigo 36.º

Identificação, regime, uso e tipologia

[...].

3 — O Edifício da “Real Companhia Vinícola”, e o terreno que faz parte integrante, destina-se a Equipamento Público, com os seguintes indicadores urbanísticos:

- a) Índice máximo de impermeabilização — 80 % do terreno afeto à operação urbanística;
- b) Índice máximo de ocupação — 70 % do terreno afeto à operação urbanística;
- c) Índice máximo de utilização do solo — 1,2 do terreno afeto à operação urbanística.

Deve ler-se:

Artigo 36.º

Identificação, regime, uso e tipologia

[...].

3 — O Edifício da “Real Companhia Vinícola”, e o terreno que faz parte integrante, destina-se a Equipamento Público, com os seguintes indicadores urbanísticos:



- a) Índice máximo de impermeabilização — 80 % do terreno afeto à operação urbanística;
- b) Índice máximo de ocupação — 70 % do terreno afeto à operação urbanística;
- c) Índice máximo de utilização acima do solo — 1,2 do terreno afeto à operação urbanística.

Onde se lê:

Artigo 36.º -B

Regime e uso

[...].

2 — Na área de Espaço Central com 54 % destinada a atividades económicas, residenciais e de equipamento, deve verificar -se:

- a) O índice de utilização do solo de 0,88 do total da área de intervenção descrita em 1;
- b) O índice de utilização do solo pode ser majorado em 20 %, apenas para edificação de equipamento coletivo de uso público, de iniciativa pública ou privada.

[...].

Deve ler-se:

Artigo 36.º -B

Regime e uso

[...].

2 — Na área de Espaço Central com 54 % destinada a atividades económicas, residenciais e de equipamento, deve verificar -se:

- a) O índice máximo de utilização acima do solo de 0,88 do total da área de intervenção descrita em 1;



b) O índice máximo de utilização acima do solo pode ser majorado em 20 %, apenas para edificação de equipamento coletivo de uso público, de iniciativa pública ou privada.

[...].

Onde se lê:

Artigo 39.º

Identificação, regime, uso e cêrcea das edificações

[...].

6 — A natureza do Equipamento público dependerá da aprovação pela Câmara Municipal com as seguintes condições:

- a) Poderá pertencer ao domínio privado ou público;
- b) A parcela de terreno para a sua implantação, será definida na operação urbanística com o projeto de arquitetura, e terá de corresponder exclusivamente à área de implantação da construção do equipamento;
- c) É aplicável o índice de ocupação de 0,20, e de utilização do solo de 0,40 na área verde com equipamento.

[...].

Deve ler-se:

Artigo 39.º

Identificação, regime, uso e cêrcea das edificações

[...].

6 — A natureza do Equipamento público dependerá da aprovação pela Câmara Municipal com as seguintes condições:

- a) Poderá pertencer ao domínio privado ou público;



b) A parcela de terreno para a sua implantação, será definida na operação urbanística com o projeto de arquitetura, e terá de corresponder exclusivamente à área de implantação da construção do equipamento;

c) É aplicável o índice máximo de ocupação do solo de 0,20, e máximo de utilização acima do solo de 0,40 na área verde com equipamento.

[...].

Onde se lê:

Artigo 53.º

Unidade operativa de planeamento e gestão UOPG de
Matosinhos SUL (antiga UOPG n.º 2)

(Anexo n.º 2, desenho n.º 16 e planta de Zonamento)

1 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

2 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].

f) [...].



g) [...].

3 — [...].

4 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].

f) [...].

5 — Princípios da distribuição perequativa de benefícios e encargos:

a) O benefício dos privados, programado pelo Plano é a aplicação do índice médio de utilização de 0,88, destinado a área Predominantemente Residencial — Valor fixo de direito abstrato de construir em cada propriedade;

b) Os encargos dos privados, programados pelo Plano são os seguintes:

b1) Cedência das áreas de terreno identificadas na Planta desta Unidade operativa de planeamento e gestão, designadas como Área verde com equipamento e passeios públicos, como Área verde de uso público incluindo a renaturalização da ribeira entubada existente, e Arruamentos

b2) Entregar ao Município essas áreas infraestruturadas de acordo com o projeto da operação urbanística;

b3) Todos os custos e encargos decorrentes das operações urbanísticas;

b4) A repartição dos custos ou encargos serão realizados conjuntamente por acordo com os proprietários mediante a proporção do direito abstrato de construir em cada propriedade.



Deve ler-se:

Artigo 53.º

Unidade operativa de planeamento e gestão UOPG de
Matosinhos SUL (antiga UOPG n.º 2)

(Anexo n.º 2, desenho n.º 16 e planta de Zonamento)

6 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

7 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].

f) [...].

g) [...].

8 — [...].

9 — [...].

a) [...].

b) [...].

c) [...].

d) [...].

e) [...].



g) [...].

10 — Princípios da distribuição perequativa de benefícios e encargos:

a) O benefício dos privados, programado pelo Plano é a aplicação do índice médio de utilização **acima do solo** de 0,88, destinado a área Predominantemente Residencial — Valor fixo de direito abstrato de construir em cada propriedade;

b) Os encargos dos privados, programados pelo Plano são os seguintes:

b1) Cedência das áreas de terreno identificadas na Planta desta Unidade operativa de planeamento e gestão, designadas como Área verde com equipamento e passeios públicos, como Área verde de uso público incluindo a renaturalização da ribeira entubada existente, e Arruamentos

b2) Entregar ao Município essas áreas infraestruturadas de acordo com o projeto da operação urbanística;

b3) Todos os custos e encargos decorrentes das operações urbanísticas;

b4) A repartição dos custos ou encargos serão realizados conjuntamente por acordo com os proprietários mediante a proporção do direito abstrato de construir em cada propriedade.