



## **Memória Descritiva e Justificativa do Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua da Estrada Velha, entre a Rua Dr. Sá e Melo (Largo da Ermida) e a Travessa Sá e Melo, São Mamede Infesta**

### **1. Enquadramento**

Perante pedidos para a reabilitação de edifícios existentes (através de pequenas ampliações) ou respetiva substituição por edifícios com a mesma tipologia e/ou ocupação de solo, torna-se necessário verificar a pertinência do cumprimento dos alinhamentos e recuos existentes em detrimento das previsões feitas pelos antigos Planos de Alinhamentos e Cérceas e Estudos Urbanísticos (aprovados ao abrigo do art.º 61.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (REGEU)), compreendendo a adequabilidade das novas propostas ao contexto existente.

A elaboração do presente Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua da Estrada Velha, entre a Rua Dr. Sá e Melo (Largo da Ermida) e a Travessa Dr. Sá e Melo, resulta da necessidade de estabilização dos planos de fachada, atenuando a heterogeneidade das tipologias de ocupação das frentes urbanas, no âmbito das características do território envolvente à Rua da Estrada Velha, nomeadamente a Zona Especial de Proteção (ZEP) à Casa Museu Abel Salazar, a Área Urbana Disponível a Consolidar (AUDAC) 115 – Parque Nascente e o Largo da Ermida. Incide, por isso, sobre parte da Rua da Estrada Velha, sendo delimitado a norte pela Rua da Estrada Velha, a sul pela Rua Dr. Sá e Melo e Largo da Ermida, a nascente pela Travessa Dr. Sá e Melo e a poente pela Rua do Pombinho, Largo da Ermida e Rua Comandante Queilhas Lima, conforme o Levantamento fotográfico mostrado na Figura 1 e Figura 2.



**Figura 1.** Levantamento fotográfico da frente urbana nascente da Rua da Estrada Velha, entre a Rua Dr. Sá e Melo e a Travessa Dr. Sá e Melo.



**Figura 2.** Levantamento fotográfico da frente urbana poente da Rua da Estrada Velha, entre a Rua do Pombinho e a Travessa Dr. Sá e Melo.



Considerando o Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM), Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua da Estrada Velha, entre a Rua Dr. Sá e Melo (Largo da Ermida) e a Travessa Dr. Sá e Melo, insere-se em Solo Urbano e está qualificado enquanto Espaços Centrais, “(...) *correspondendo às áreas de maior densidade e capacidade (...)*”, em conformidade com os art.º 24.º, 26.º, 34.º, 35.º e 36.º do PDMM (aviso n.º 13198/2019 do DR, 2.ª série – n.º 159 – 21 de agosto de 2019).



Figura 3. Vista aérea da zona em causa.

## 2. Proposta

Pelo seu âmbito variável, a metodologia da proposta de Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua da Estrada Velha, entre a Rua Dr. Sá e Melo (Largo da Ermida) e a Travessa Dr. Sá e Melo, foi a seguinte:

### **Caracterização dos arruamentos –**

Sobre a zona restrita a que se refere este estabelecimento de alinhamentos e recuos, a Rua da Estrada Velha faz parte do traçado viário existente,



sendo que, segundo a hierarquia funcional do espaço canal, caracteriza-se como “rede de acesso local”. Entre a Rua Dr. Sá e Melo e a Rua do Pombinho, a Rua da Estrada Velha tem 2 sentidos de trânsito, com 1 faixa de rodagem para cada sentido, passeios em ambos os lados, estreitos do lado nascente e incorporados no Largo da Ermida do lado poente, pontuada, a poente, com bolsas de estacionamento horizontal e perpendicular ao eixo de via. Entre a Rua do Pombinho e a Travessa Dr. Sá e Melo, a Rua da Estrada velha tem 1 sentido de trânsito, com 2 faixas de rodagem, com passeios estreitos do lado nascente, que alargam junto ao entroncamento com a Travessa Dr. Sá e Melo, e com estacionamento espontâneo horizontal ao eixo de via do lado nascente, conforme a disposição da frente urbana em relação ao arruamento.

O Plano de Mobilidade e Transportes (PMT) de Matosinhos caracteriza a hierarquia funcional da Rua da Estrada Velha como “*prioritária para modos ativos*”.

### **Análise das frentes urbanas –**

Genericamente, a Rua da Estrada Velha, na delimitação do presente estabelecimento de alinhamentos e recuos, não possui segmentos de edifícios considerados estáveis ou dominantes. Caracteriza-se por frentes urbanas resultantes do seu traçado original, que evidenciam a importância desta via enquanto ligação entre o Mosteiros de Leça do Balio, o Rio Leça e o núcleo urbano do Largo da Ermida (São Mamede Infesta).

Os modelos de ocupação do lado nascente são constituídos por moradia de r/c e logradouro junto ao passeio, moradias de r/c com 1 piso e logradouro junto ao passeio, edifícios de habitação coletiva com r/c e 3 pisos e





logradouro junto ao passeio e edifício de habitação coletiva com r/c e 3 pisos, por vezes recuados em relação ao alinhamento.

Os modelos de ocupação do lado poente são constituídos por moradia de r/c com 1 piso e logradouro nas traseiras (em estado de ruína), moradia de r/c com piso recuado e logradouro nas traseiras (em estado de ruína), muro de contenção à face do arruamento em aparelho irregular de pedra.

#### **Qualificação da envolvente –**

A definição e identificação do sistema urbano de centralidades é muito relevante para o entendimento da envolvente à área em estudo. Distribuem-se pela circundante da Rua da Estrada Velha vários equipamentos de utilização coletiva complementares à função residencial da zona, tais como de educação, de desporto e de solidariedade e segurança social, saúde, emprego e formação profissional, cultura e lazer e parques infantis.



**Figura 3.** Vista aérea da zona em causa.

Propõe-se o estabelecimento de novos alinhamentos, promotores do desenvolvimento de um espaço público que espelhe a centralidade da Rua da



Estrada Velha, bem como a estabilização das frentes urbanas e dos planos de fachada, por meio da manutenção e qualificação das suas envolventes, e qualificando os arruamentos através das suas partes, adequando a intervenção global ao contexto e necessidades de cada troço.

Para a aferição da largura do arruamento, tendo como referência os limites do espaço público, foram verificadas as condições estabelecidas no ponto 5., do art.º 36.º do PDMM:

- a) **relativamente ao espaço público**, consideraram-se as vias públicas, os passeios públicos e as baías de estacionamento conformadores do alinhamento dominante;
- b) **relativamente à largura variável da faixa de rodagem**, para efeitos de aferição da largura do arruamento, considerou-se a sua largura média;
- c) **relativamente à largura do passeio**, consideraram-se os passeios públicos, ficando, assim, excluídas as áreas ajardinadas e/ ou adjacentes aos edifícios e alargamentos excecionais;
- d) **relativamente à altura dominante das fachadas na frente urbana**, em conformidade com a morfotipologia do lugar, considerou-se a altura média de cada frente urbana.

Foram identificados 3 troços (1 a nascente e 2 a poente da Rua da Estrada Velha), com cadências de edificado que espelham a largura, a qualidade e a carga das vivências e infraestruturas atuais.



Figura 4. Identificação dos 3 troços apresentados.

**Troço 1:**

A nascente da Rua da Estrada Velha, desde a Rua Dr. Sá e Melo até à Travessa Dr. Sá e Melo. Frente urbana confrontada pelos troços 2 e 3; composta por moradia de r/c e logradouro junto ao passeio, moradias de r/c com 1 piso e logradouro junto ao passeio, edifícios de habitação coletiva com r/c e 3 pisos e logradouro junto ao passeio e edifício de habitação coletiva com r/c e 3 pisos, por vezes recuados em relação ao alinhamento.

**Troço 2:**

A poente da Rua Estação Velha, desde a Rua do Pombinho à Travessa Dr. Sá e Melo. Frente urbana confrontada pelo troço 1; composta moradia de r/c com 1 piso e logradouro nas traseiras (em estado de ruína) e muro de contenção à face do arruamento em aparelho irregular de pedra.

**Troço 3:**

A poente da Rua da Estrada Velha, deste a Rua do Pombinho á Rua Dr. Sá e Melo. Frente urbana confrontada pelo troço 1; composta pelo Largo da Ermida e Capela da Ermida.



Identificaram-se os seguintes princípios fundamentais: *i. Justa Edificabilidade*; *ii. Estabilização da Forma do Arruamento*; *iii. Conter Alinhamentos que Produzam Fragmentação*; *iv. Utilização de Alinhamentos Cirúrgicos*; *v. Identificação de Vias Estruturantes Centrais*; *vi. Compatibilização Cadastral*; e *vii. Evitar o Desordenamento*. Para aferição dos novos alinhamentos e recuos, de acordo com o art.º 36.º do PDMM, foram aplicados os princípios acima elencados. Os resultados foram os seguintes:

#### ***i. Justa Edificabilidade***

Alinhamentos e recuos que permitem a mesma capacidade de edificação e a mesma necessidade de cedência para todos os edifícios que integram a frente urbana e a(s) frente(s) urbana(s) oposta(s). Aplicado em todos os troços.



**Figura 5.** Exemplo da aplicação da *Justa Edificabilidade*.

#### ***ii. Estabilização da Forma do Arruamento***

Alinhamentos que corrigem o desalinhamento dos arruamentos no sentido de promover uma largura mais constante, formalmente estabilizada. Aplicado em todos os troços, nomeadamente no troço 1.



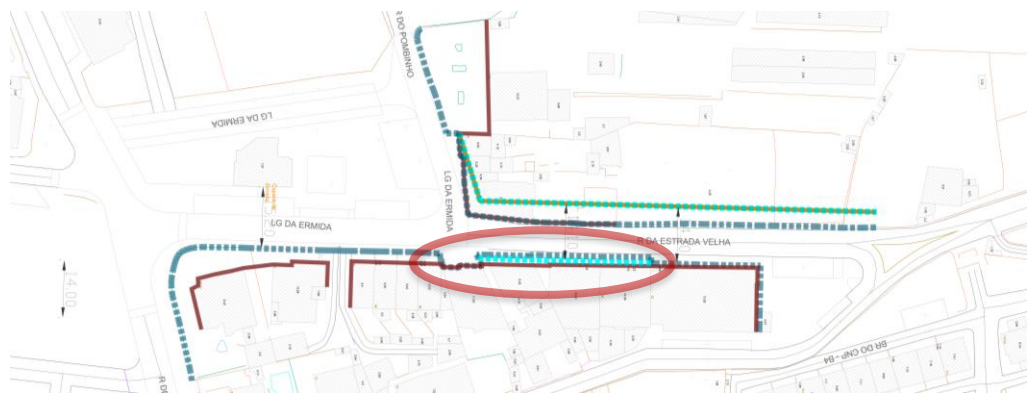


Figura 6. Exemplo da aplicação do princípio de *Estabilização da Forma do Arruamento*.

### iii. Conter Alinhamentos que Produzam Fragmentação

Conter e integrar os alinhamentos que geram fragmentação, permitindo a estabilização do arruamento. Aplicado no troço 1.

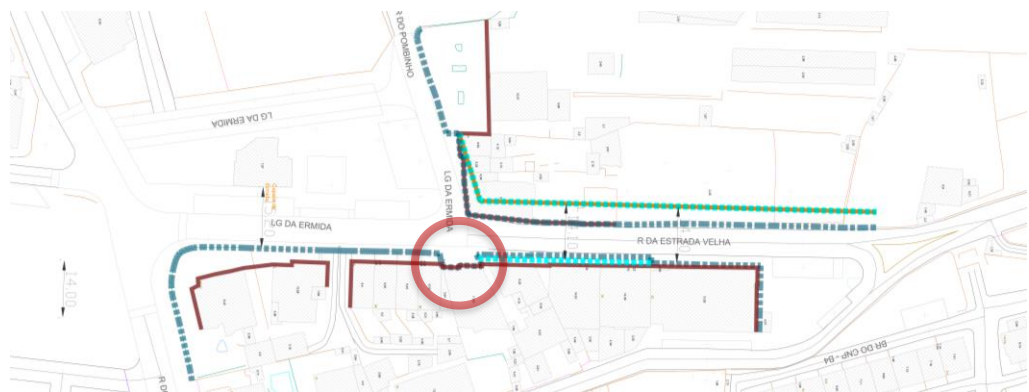


Figura 7. Exemplo da aplicação do princípio sobre *Conter Alinhamentos que Produzam Fragmentação*.

### iv. Utilização de Alinhamentos Cirúrgicos

Correção cirúrgica de alinhamentos, em condição necessária e suficiente. Aplicado no troço 1.

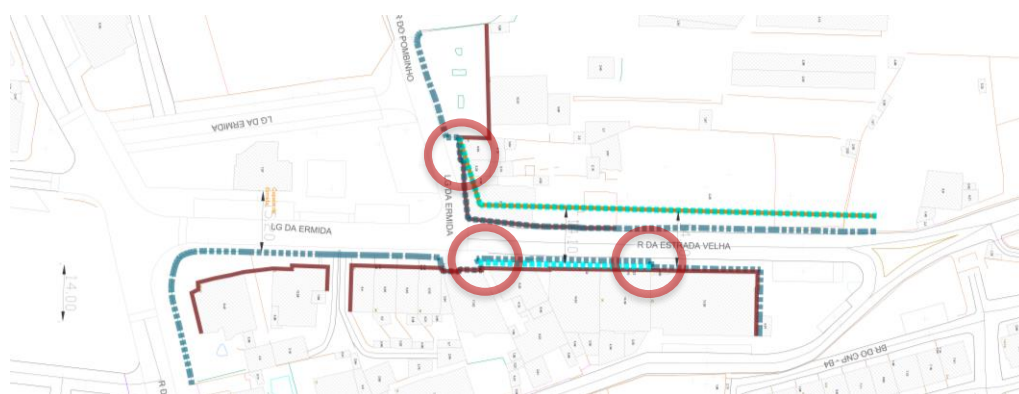


Figura 8. Exemplo da aplicação do princípio sobre a *Utilização de Alinhamentos Cirúrgicos*.

#### v. Identificação de Vias Estruturantes Centrais

Alinhamentos e recuos que reconheçam e incorporem a hierarquia funcional dos arruamentos. Aplicado em todos os troços.

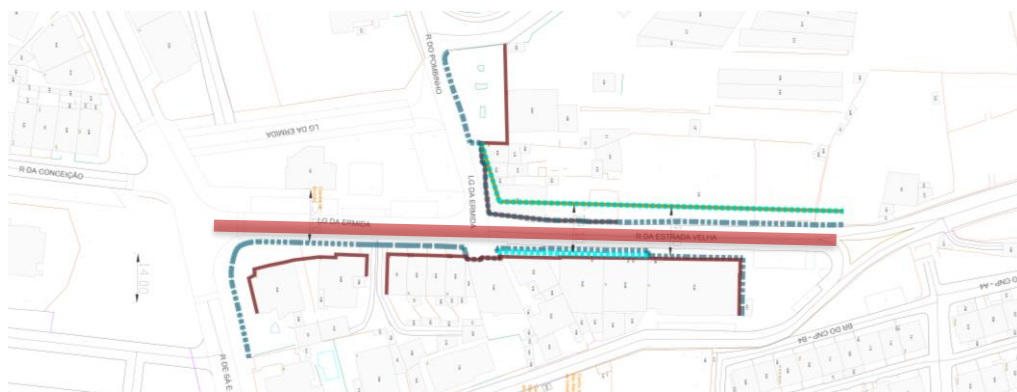


Figura 9. Exemplo da aplicação do princípio sobre a *Identificação de Vias Estruturantes Centrais*.

#### vi. Compatibilização Cadastral

Alinhamentos e recuos que tenham em conta a realidade do cadastro (sua dimensão e profundidade dos lotes) e construções abrangidas pelos alinhamentos e recuos, com vista à sua real aplicação futura. Aplicado no troço 1.

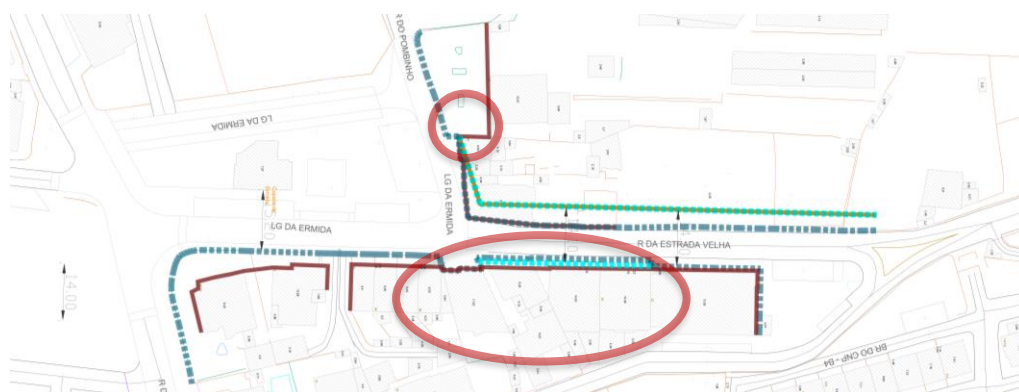


Figura 10. Exemplo da aplicação do princípio de *Compatibilização Cadastral*.

### vii. Evitar o Desordenamento

Alinhamentos e recuos definidos através da análise morfológica de cada troço, evitando desordenamento futuro. Aplicado em todos os troços.



Figura11. Exemplo da aplicação do princípio de *Evitar o Desordenamento*.

A aplicação destes princípios levou à manutenção de parte dos alinhamentos existentes no troço 1 e os recuos existentes no troço 1, e a manutenção dos alinhamentos e recuos existentes no troço 3.

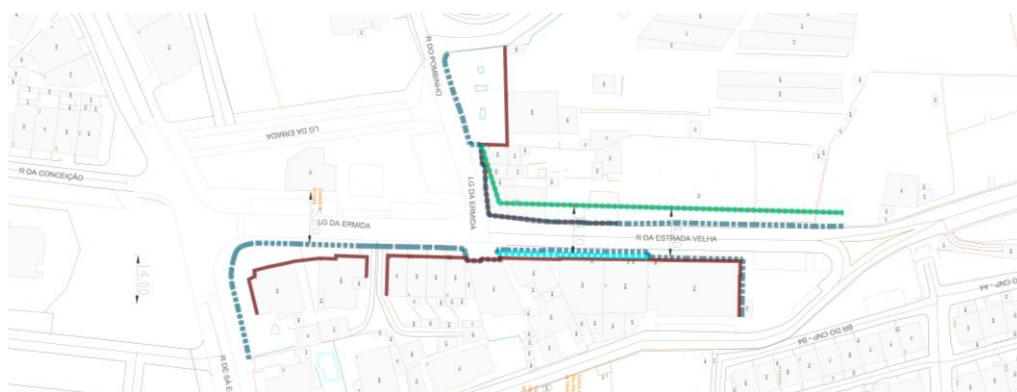


Figura12. Exemplo da *Manutenção dos Alinhamentos e Recuos Existentes*.

### 3. Síntese

Conclui-se que – através da metodologia de identificação e caracterização de frentes urbanas e da estabilização dos alinhamentos e recuos por troços e da definição de princípios de aplicação (conjugados com o cumprimento do regulamento do PDMM) – o Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua da Estrada Velha, entre a Rua Dr. Sá e Melo (Largo da Ermida) e a Travessa Dr. Sá e Melo, obedece ao objetivo que visa a estabilização dos planos de fachada dos arruamentos, atenuando a heterogeneidade das tipologias de ocupação e das frentes urbanas.

Matosinhos, 13 de fevereiro de 2025.