Memória Descritiva e Justificativa do Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua da Estação Velha, entre a Rua dos 4 Caminhos e a Rua Nova de São Gens, Senhora da Hora.

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 (RGEU)), compreendendo a adequabilidade das novas propostas ao contexto existente.

A elaboração do presente Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua da Estação Velha, no troço entre a Rua dos 4 Caminhos e a Rua Nova de São Gens, resulta da necessidade de estabilizar os planos de fachada e atenuar a heterogeneidade das tipologias de ocupação das frentes urbanas. A proposta articula-se com as especificidades do território envolvente, designadamente com a Área Urbana Disponível a Consolidar (AUDAC) 140 – Pedreiras de São Gens (que engloba a zona das antigas pedreiras), identificada na Planta de Ordenamento I do Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM), com os imóveis de valor patrimonial salvaguardados na Planta de Condicionantes do PDMM, com a parcela de terreno pertencente ao domínio privado municipal, e ainda com a previsão da implantação da Linha de Metro de Superfície (ligação São Mamede de Infesta – Senhora da Hora). O plano incide sobre a Rua da Estação Velha, delimitado a norte e a sul pela sua própria

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

envolvente, a nascente pelas ruas de São Gens, Nova de São Gens e Vasco Santana, e a poente pelas ruas da Estação Velha, do Sobreiro e do Senhor.



Figura 1. Levantamento fotográfico dos alinhamentos e recuos existentes na Rua da Estação Velha, entre a Rua dos 4 caminhos e a Rua Nova de São Gens.

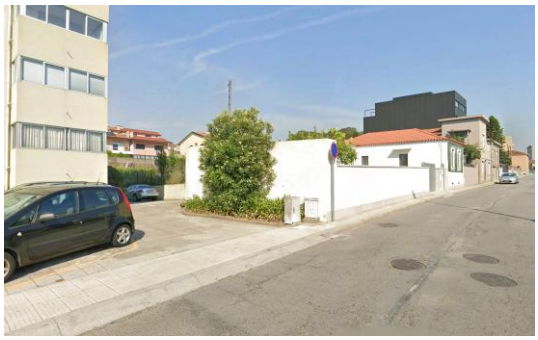


Figura 2. Pormenor do acesso à a parcela de terreno pertencente ao domínio privado municipal.

Considerando o Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM), e a previsão da construção da Linha de Metro de Superfície que ligará São Mamede Infesta à Senhora da Hora, insere-se em Solo Urbano e está qualificado enquanto Espaços Centrais, "(…) *correspondendo às áreas de maior densidade e capaci-*

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

dade (…)", 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 4. Vista aérea da zona em análise.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

2. Proposta

Pelo seu âmbito variável, a metodologia do Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua da Estação Velha, entre a Rua dos 4 Caminhos e a Rua Nova de São Gens foi a seguinte:

Caracterização dos arruamentos –

Sobre a zona restrita a que se refere este estabelecimento de alinhamentos e recuos, a Rua da Estação Velha faz parte do traçado viário existente, sendo que, segundo a hierarquia funcional do espaço canal, caracteriza-se como "*rede de distribuição local*". Tem 2 sentidos de trânsito com 1 faixa de rodagem para cada sentido, passeios em ambos os lados, por vezes estreitos, e pontuada, com bolsas de estacionamento perpendicular ao eixo de via, 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 Estação Velha entre a Rua dos 4 Caminhos e a Rua Nova de São Gens como "*prioritária para modos ativos*".

Análise das frentes urbanas –

Genericamente, no âmbito da delimitação do presente estabelecimento de alinhamentos e recuos, a Rua da Estação Velha possui apenas um segmento de edificado considerado estável e dominante, definido pelos edifícios resultantes do Alvará de Loteamento n.º 32. Os demais segmentos não contêm edificado considerado estável ou dominante, caracterizando-se, na sua maioria, por frentes urbanas resultantes do traçado original da via.

Os modelos de ocupação do lado norte são constituídos por moradias de r/c com logradouro nas traseiras (pontualmente em estado de ruína), moradias de r/c e um piso com logradouros junto ao passeio e nas traseiras,

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

edifícios de habitação coletiva com r/c e 4 pisos com logradouro nas traseiras, e edifícios de habitação coletiva com r/c e 5 pisos. Já os modelos de ocupação do lado sul compreendem moradias de r/c com logradouro nas traseiras, moradias de r/c e um piso com logradouro nas traseiras (por vezes recuadas face ao alinhamento existente), moradias de r/c e um piso com logradouros junto ao passeio e nas traseiras, bem como edifícios de habitação coletiva de r/c e 3 ou 4 pisos, também com logradouro nas traseiras.

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 Estação 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 5. Vista aérea da zona em análise.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

Propõe-se o estabelecimento de novos alinhamentos e recuos que promovam um espaço público condizente com a importância da Rua da Estação Velha. A presente proposta integra as diretrizes já aprovadas para esta via e para a Rua de São Gens, a rentabilização da parcela integrada no domínio privado municipal e a dinâmica gerada pela futura Linha de Metro de Superfície. Desta forma, viabiliza-se a articulação entre a malha existente e o canal de circulação viária e pedonal associado ao novo polo de mobilidade.

Torna-se, por isso, imperativo alargar a área de fruição coletiva, dotando-a de maior qualidade e capacidade para absorver os fluxos desta centralidade de nível nuclear — o que justifica a alteração das frentes anteriormente consolidadas pelo Alvará de Loteamento n.º 32.

Adicionalmente, propõe-se a delimitação de uma zona prevista para Unidade de Execução como resposta estruturante ao manifesto enclave morfológico em que se encontra a parcela de domínio privado municipal. Atualmente desprovido de frente de rua ativa e órfão das condições mínimas de urbanidade necessárias à efetivação dos seus direitos de edificabilidade, este terreno requer uma abordagem integrada.

O recurso a este instrumento de gestão territorial permitirá não só viabilizar a justa e harmoniosa integração desta propriedade pública na malha urbana envolvente, mas também assegurar uma articulação morfológica coerente, perspetivando-se a estabilização dos planos de fachada e a consolidação da imagem urbana, requalificando o espaço público de modo a adequar, de forma cirúrgica e equilibrada, a intervenção global às especificidades morfotipológicas 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:

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

a) **relativamente ao espaço público**, consideraram-se as vias públicas, os passeios públicos e as baias 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 (2 a norte e 1 a sul da Rua da Estação Velha), com cadências de edificado que espelham a largura, a qualidade e a carga das vivências e infraestruturas atuais.

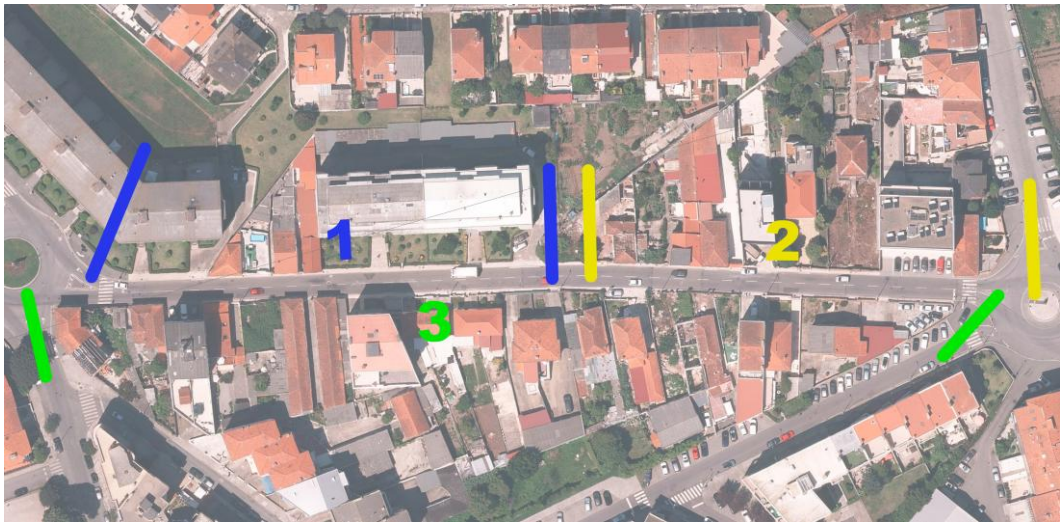


Figura 6. Identificação dos 3 troços apresentados.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

Troço 1:
A norte da Rua da Estação Velha, desde a Rua do Sobreiro ao arruamento proposto. Frente urbana confrontada pelo troço 3; composta por: moradias de r/c com logradouro nas traseiras e edifícios de habitação coletiva com r/c e 5 pisos.

Troço 2:
A norte da Rua da Estação Velha, desde o arruamento proposto à Rua Nova de São Gens. Frente urbana confrontada pelo troço 3; composta por: moradias de r/c com logradouro nas traseiras (pontualmente em estado de ruína), moradias de r/c e um piso com logradouros junto ao passeio e nas traseiras, e edifícios de habitação coletiva com r/c e 4 pisos com logradouro nas traseiras.

Troço 3:
A sul da Rua da Estação Velha, desde Rua do Senhor à Rua Vasco Santana. Frente urbana confrontada pelos troços 1 e 2; composta por: moradias de r/c com logradouro nas traseiras, moradias de r/c e um piso com logradouro nas traseiras (por vezes recuadas face ao alinhamento existente), moradias de r/c e um piso com logradouros junto ao passeio e nas traseiras, bem como edifícios de habitação coletiva de r/c e 3 ou 4 pisos, também com logradouro nas traseiras.

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*

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

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.

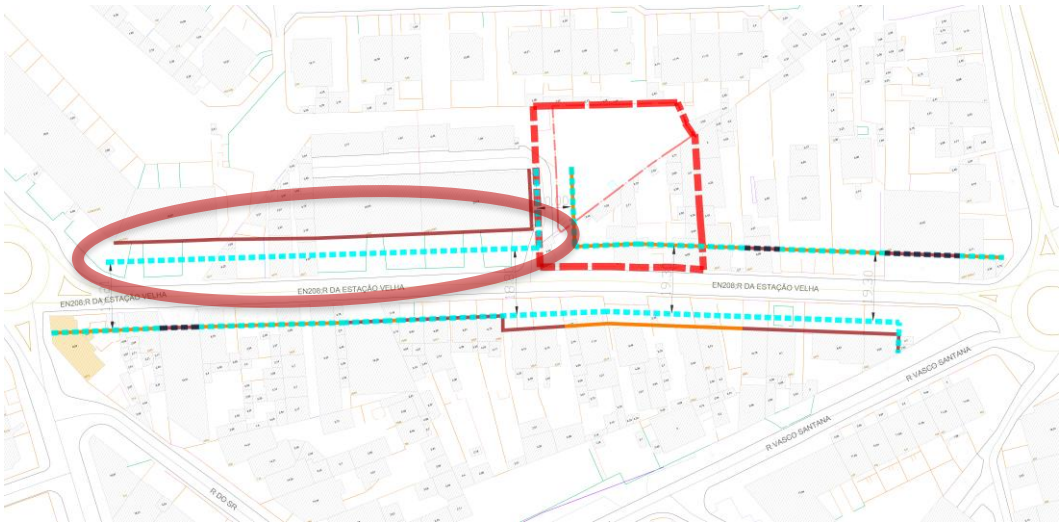


Figura 7. Exemplo da aplicação da *Justa Edificabilidade*.

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

Alinhamentos que corrigem o desalinho dos arruamentos no sentido de promover uma largura mais constante, formalmente estabilizada. Aplicado em todos os troços, nomeadamente nos troços 2 e 3.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

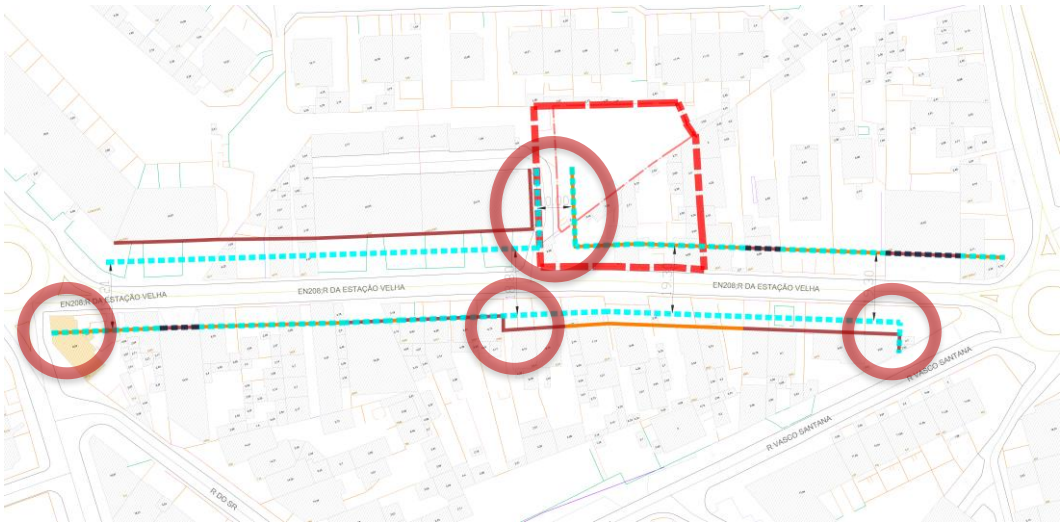


Figura 8. Exemplo da aplicação do princípio de *Estabilização da Forma do Arruamento*.

iii. Conter Alinhamentos que Produzam Fragmentação

Conter e integrar os alinhamentos que geram fragmentação, permitindo a estabilização do arruamento. Aplicado nos troços 2 e 3.



Figura 9. Exemplo da aplicação do princípio sobre *Conter Alinhamentos que Produzam Fragmentação*.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

iv. Utilização de Alinhamentos Cirúrgicos

Correção cirúrgica de alinhamentos, em condição necessária e suficiente. Aplicado no troço 2.



Figura 10. 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 11. Exemplo da aplicação do princípio sobre a *Identificação de Vias Estruturantes Centrais*.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

vi. Compatibilização Cadastral

Alinhamentos e recuos que tenham em conta a realidade cadastral (dimensão e profundidade dos lotes) e construções abrangidas, com vista à sua aplicação futura. Aplicado nos troços 2 e 3.

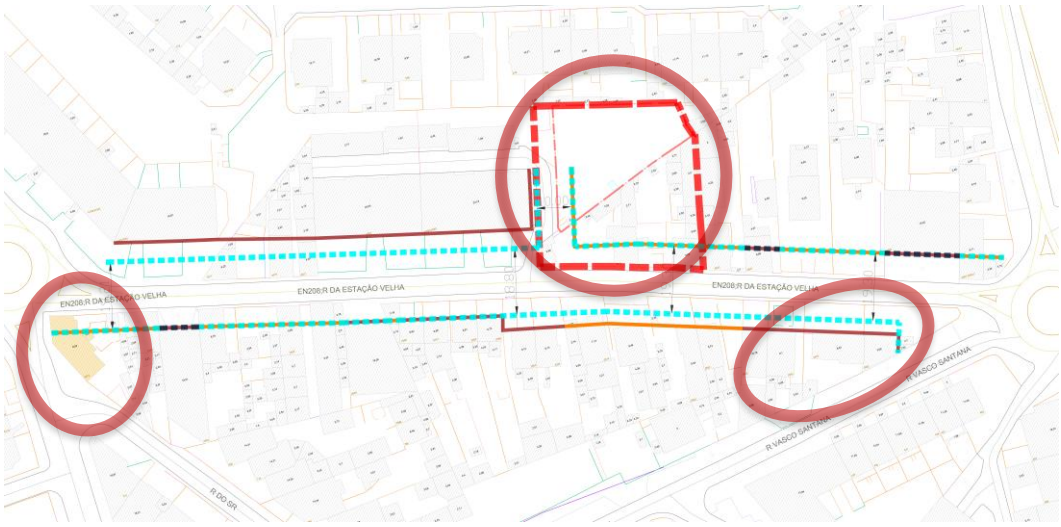


Figura 12. Exemplo da aplicação do princípio de *Compatibilização Cadastral*.

vii. Evitar o Desordenamento

Alinhamentos e recuos definidos através da análise morfológica de cada troço, evitando desordenamento futuro. Aplicado no troço 1.



Figura 13. Exemplo da aplicação do princípio de *Evitar o Desordenamento*.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

A aplicação destes princípios levou à manutenção de parte dos alinhamentos e recuos existentes nos troços 2 e 3, e dos recuos existentes no troço 1.



Figura 14. Exemplo da *Manutenção dos Alinhamentos e Recuos Existentes*.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt

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 Estação Velha, no troço entre a Rua dos 4 Caminhos e a Rua Nova de São Gens, 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, 16 de julho de 2026.

Av. D. Afonso Henriques
4454-510 Matosinhos - Portugal
Contactos
(+351) 229 390 900
mail@cm-matosinhos.pt
www.cm-matosinhos.pt