

Câmara Municipal de Matosinhos
Direção Municipal de Gestão do Território
Departamento de Planeamento
Divisão de Planeamento

Julho de 2025

VISÃO URBANÍSTICA PARA A SUBUNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO 1

SUOPG 1

ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS E PARQUE URBANO DO ANTIGO
MONTE DE SÃO GENS



ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MATOSINHOS

A Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (SUOPG 1 - Zona de Atividades Económicas e Parque Urbano do Antigo Monte de São Gens), delimitada na Planta de Ordenamento I e II, do Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM), constitui uma das três áreas de solo rústico que, embora não integrem desde já o perímetro urbano, face ao modelo estabelecido para o ordenamento territorial do concelho (figura 1), se destinam à urbanização e edificação, mediante a reclassificação do solo, legalmente efetuada através de Plano de Pormenor (PP). Esta mudança da organização do território exige a disponibilidade de áreas livres capazes de acolher as funções urbanas necessárias ao correto ordenamento e qualificação urbanística – acessibilidades viárias, existência de espaços verdes e equipamentos coletivos, em resposta às dinâmicas demográficas associadas e ao desenvolvimento económico e social deste território.

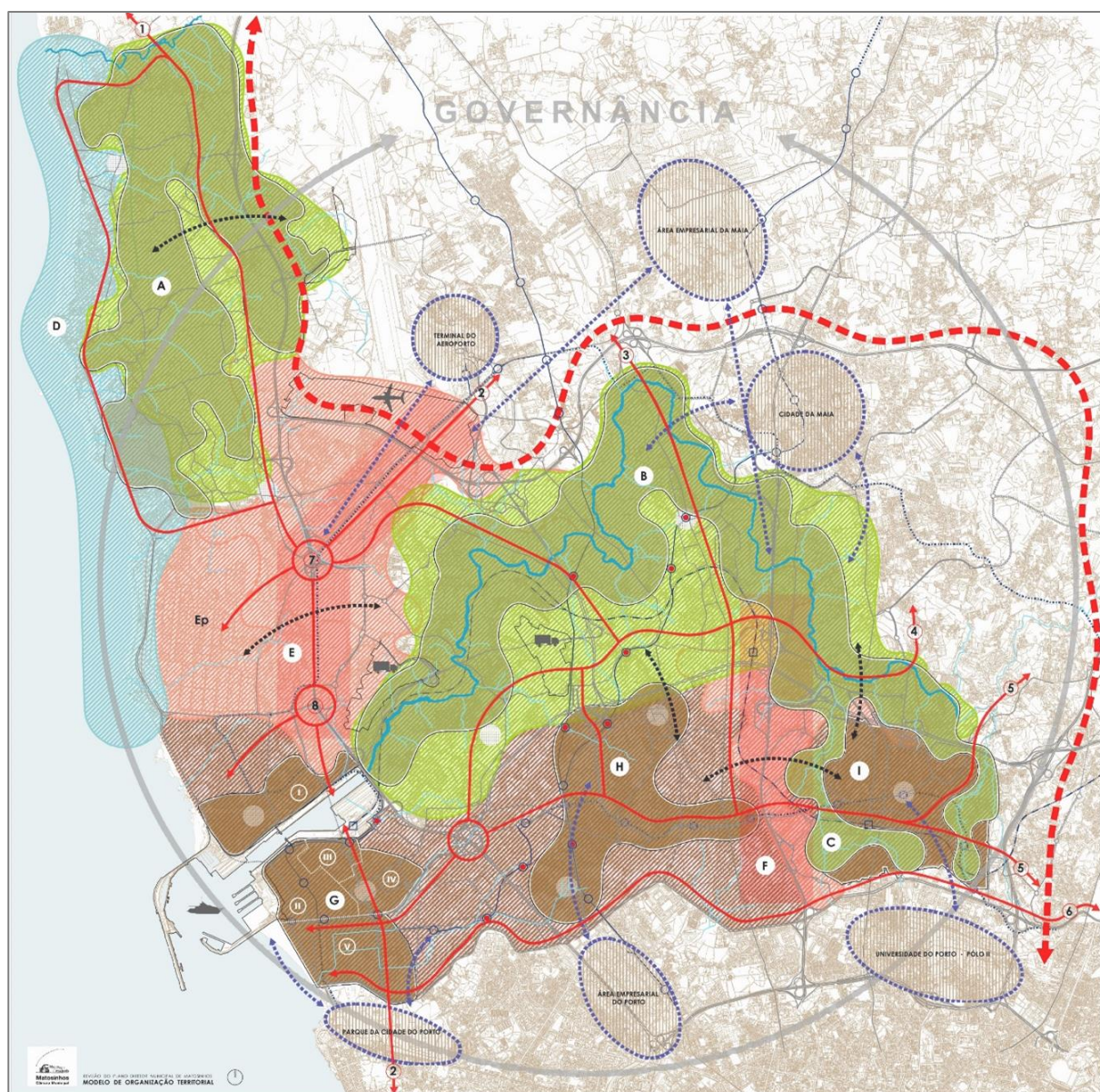


Figura 1. Modelo de Organização Territorial.

Cumprindo a lei, cuja orientação vai contra a dinâmica, até agora dominante, de expansão crescente das áreas urbanas, o PDMM adotou para as SUOPG uma opção de planeamento que respeita imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais, resultantes de uma atitude de contenção da expansão desnecessária e respeitando um conjunto de exigências, quanto à:

- existência de pretensões urbanísticas concretas sobre o território, necessárias ao seu desenvolvimento económico e social e indispensáveis à sua qualificação urbanística;
- inexistência de áreas, já urbanas, disponíveis e comprovadamente necessárias para acolher as pretensões e as suas finalidades, verificada através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano e dos fluxos demográficos;
- viabilidade económica e financeira da transformação do solo.

ANÁLISE TERRITORIAL

No âmbito da revisão do PDMM foram, desde logo, identificados alguns constrangimentos e potencialidades associados à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 5 na qual se insere a SUOPG 1 (figura 2) e que se revelaram pertinentes para a conformação da visão, tanto no esforço de resolução de problemas como na potenciação dos aspetos mais favoráveis.

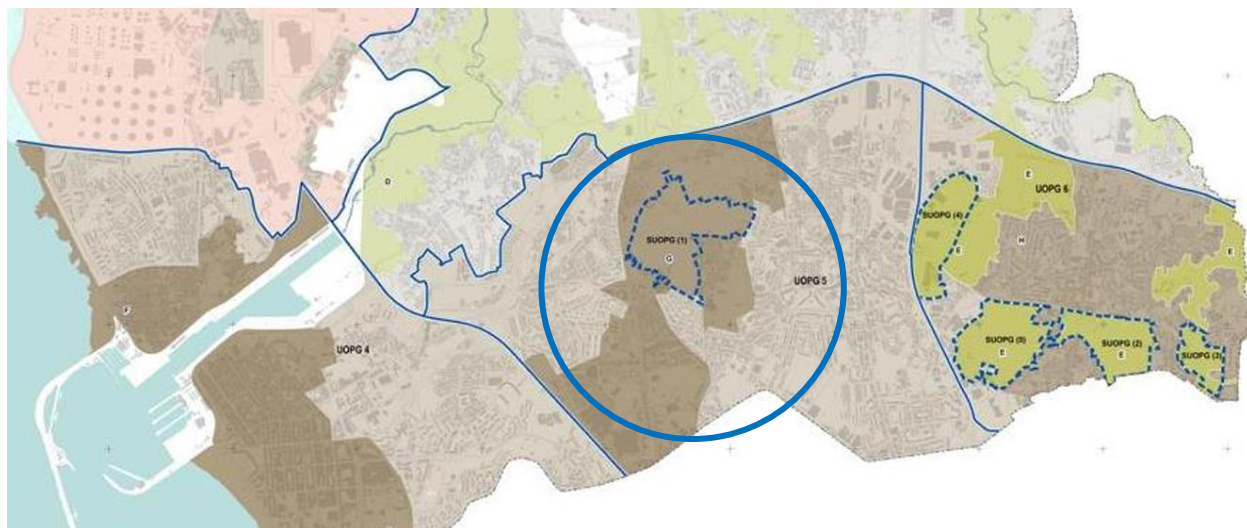


Figura2. SUOPG 1 | UOPG 5 – Projeto Territorial “Cidade Nova”.

Constrangimentos

Identificaram-se os seguintes constrangimentos:

- condição central envelhecida com epicentro no Padrão da Légua / Xanana Gusmão ao longo da Rua Nova do seixo / Recarei –

- perfil rodoviário estruturante insuficiente para a condição urbana existente;
- inexistência de referenciais urbanos;
- situação administrativa periférica, relativamente às 4 freguesias – Senhora da Hora, Custóias, São Mamede Infesta e Leça do Balio – traduzindo-se numa desarticulação do investimento que produz assimetrias territoriais;
- ruturas morfológicas e malhas urbanas desconexas;
- degradação funcional a norte de Xanana Gusmão;
- efeito barreira da IP4.
- desqualificação territorial provocada pela Via Norte, IP4 e Ramal de Leixões, produzindo: efeito barreira, ruído, degradação da paisagem e poluição ambiental;
- falta da hierarquização da rede viária distribuidora e local, que produz insuficiente conectividade entre os centros urbanos, no entanto a execução da linha de metro entre São Mamede Infesta e Senhora da Hora irá melhorar as acessibilidades locais;
- ruturas morfológicas e malhas urbanas desconexas, resultante de operações urbanísticas isoladas, sem uma lógica supra de planeamento, produzindo –
 - constrangimentos nas condições de mobilidade e acessibilidades locais;
 - carência de infraestruturas para ciclistas e peões,
 - falta de arborização em arruamentos;
 - rutura e desarticulação entre as malhas urbanas residenciais e as áreas das atividades económicas;
 - insuficiência de cortinas verdes de proteção e enquadramento das infraestruturas viárias e entre diferentes usos do solo;
- • carência de áreas verdes de utilização pública e de apoio à habitação;
- • impermeabilização excessiva dos solos.

Potencialidades

Quanto a aspetos com potencial de oportunidade, identificaram-se os seguintes:

- área de expansão urbana (Caulinos), a sul do nó de Custóias, potencialmente apta para o desenvolvimento de atividades secundárias e terciárias de projeção metropolitana, pela proximidade da VILPL, VRI, IP4;

- previsão de extensão da Linha de Metro desde a Fonte do Cuco até S. Mamede Infesta, prevendo-se um acréscimo de fluxos internos (ao concelho) pela melhoria de acessibilidades entre S. Mamede Infesta e Matosinhos, potenciando a condição central;
- concentração de atividades económicas com alguma indústria de projeção nacional e internacional;
- áreas disponíveis para a reconversão e expansão das atividades económicas.

PRINCÍPIOS ESTRATÉGICOS

A SUOPG 1 está estrategicamente incluída no Projeto Territorial do PDMM denominado “Cidade Nova”, que abarca as freguesias de Custóias e Senhora da Hora (figura 2). Dos desígnios traçados pelo PDMM para esse projeto e das especificidades do local, foram determinados os seguintes princípios orientadores para o desenvolvimento territorial da SUOPG 1 (termos de referência do PDMM – artigo 82º):

- criação de uma nova centralidade, face à condição territorial estratégica de excelência: proximidade das estações de Metro – Fonte do Cuco e Cândido dos Reis, adjacência ao nó de Custóias da A4, e envolvente urbana fortemente consolidada;
- fecho da rede viária distribuidora a sul da A4, com a reestruturação da rede viária local, unindo o nó da A4 à avenida Xanana Gusmão, e a avenida Fabril do Norte à rua Nova de São Gens (Feira de Custóias);
- criação de uma grande área destinada a atividades económicas, como polo de atração económica para o concelho, criador de emprego e dinamizador da economia local;
- colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal;
- criação de novos espaços de uso público/comunitário associados à linha de metro;
- criação de um Parque Urbano como fator de união entre Custóias e Senhora da Hora e valorização da estrutura verde existente;
- favorecimento do espaço destinado ao peão e aos modos suaves de transporte, através do alargamento da rede pedonal existente e rede de ciclovias, espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura verde, tirando partido da topografia do local;
- criação de acessibilidade para cidadãos com mobilidade condicionada;
- promoção de dinâmicas de revitalização económica/comercial e de requalificação urbana do território.

Determina também o Programa de Execução do PDMM uma afetação percentual mínima da área total do solo da SUOPG 1 às seguintes utilizações:

- espaços verdes de utilização coletiva: 30%;
- atividades económicas: 40%;
- habitação: 15%.

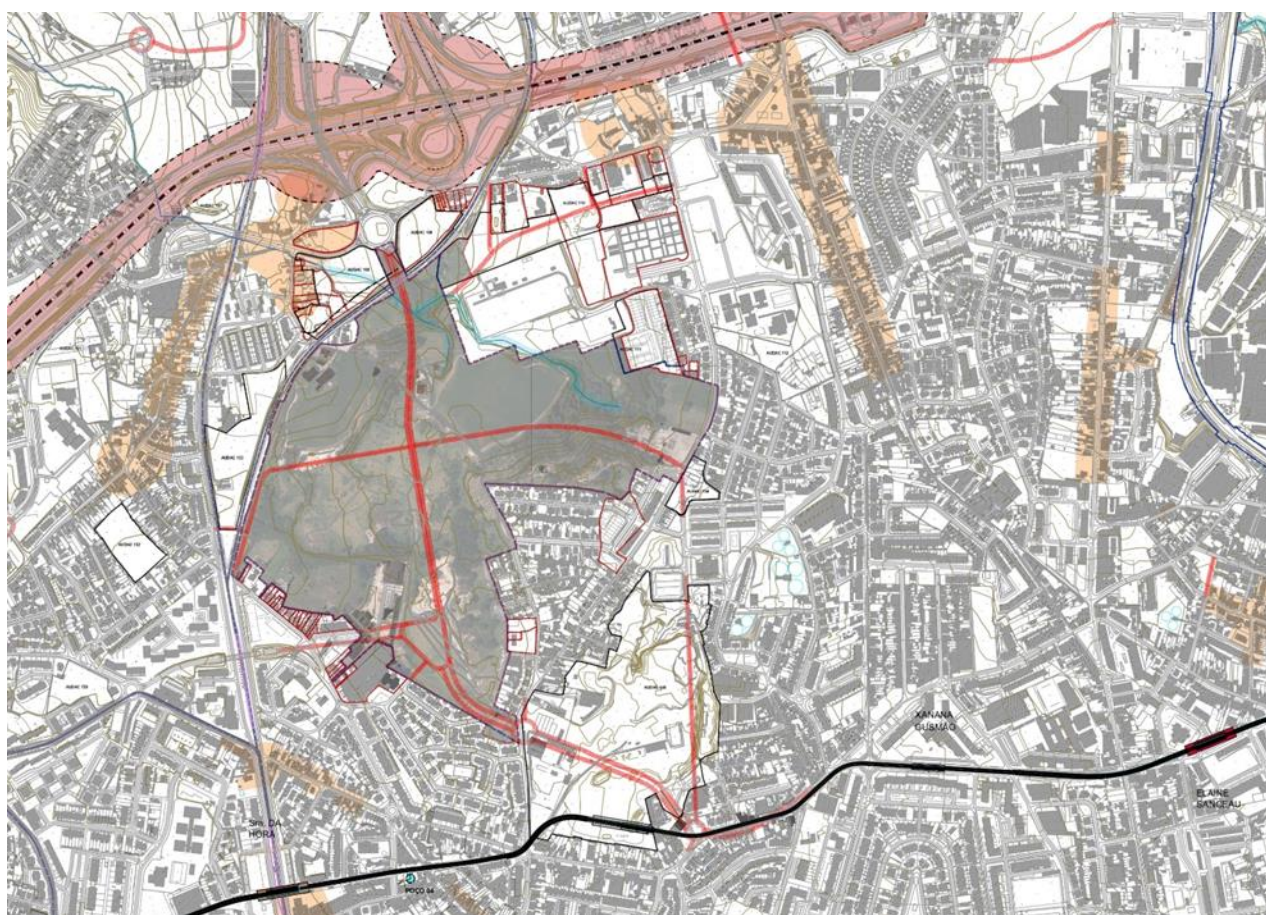


Figura 4. SUOPG 1 - Enquadramento territorial.

PRINCÍPIOS CONCETUAIS

Dando resposta aos princípios estratégicos explanados na secção anterior, a solução urbanística proposta (figura 5) define a hierarquização da rede viária existente em articulação com a criação de uma rede viária distribuidora (conforme previsto no PDMM) de ligação da autoestrada A4 à Rua de São Gens / Av. Xanana Gusmão e de conexão viária entre as freguesias de Custóias e Senhora da Hora; a rede viária local proposta visa otimizar a conectividade urbana, mediante a configuração de quarteirões permeáveis e a reestruturação da malha viária existente, promovendo uma maior eficiência na circulação e acessibilidade.

A via distribuidora norte/sul prevista no PDMM atua como elemento estruturante na organização territorial, definindo um zonamento funcional: na área a oeste da via é proposta para a implantação de um polo de Atividades Económicas, devido à conjugação de fatores como a existência de uma extensa área de terreno livre (antigos Caulinos) e a proximidade estratégica às vias distribuidoras, o que potencializa a atratividade para investimentos e atividades produtivas, cumprindo com um dos desígnios para o local previsto nos termos de referência do PDMM; na área este da via distribuidora propõe-se a implementação uma frente urbana de habitação coletiva, visando a colmatação da malha urbana existente, predominantemente residencial, através de uma integração paisagística criteriosa. Esta abordagem incluirá a criação de espaços públicos qualificados, equipamentos urbanos e percursos pedonais, assegurando uma transição harmoniosa entre diferentes tipologias de espaços e funções urbanas.

A presente proposta urbanística destaca o espaço público como elemento estruturante do desenho urbano, preconizando a criação de um parque urbano de escala supralocal que funcionará como um polo agregador para as freguesias circundantes (Custóias, Guifões e Senhora da Hora), atualmente desagregadas devido à configuração da malha urbana e da rede viária existente. Este elemento qualificador da paisagem urbana visa dinamizar a vivência do espaço público, através da implementação de equipamentos urbanos, reabilitação da linha de água (presentemente canalizada) com a passando para a superfície com a criação de uma charca, preservação da estrutura verde existente, composta por árvores de grande porte e espécies ripícolas e a criação de uma rede de circulação pedonal e ciclável que promova a vivência e o usufruto dos espaços naturais que se estenderá a todo o território da SUOPG 1.

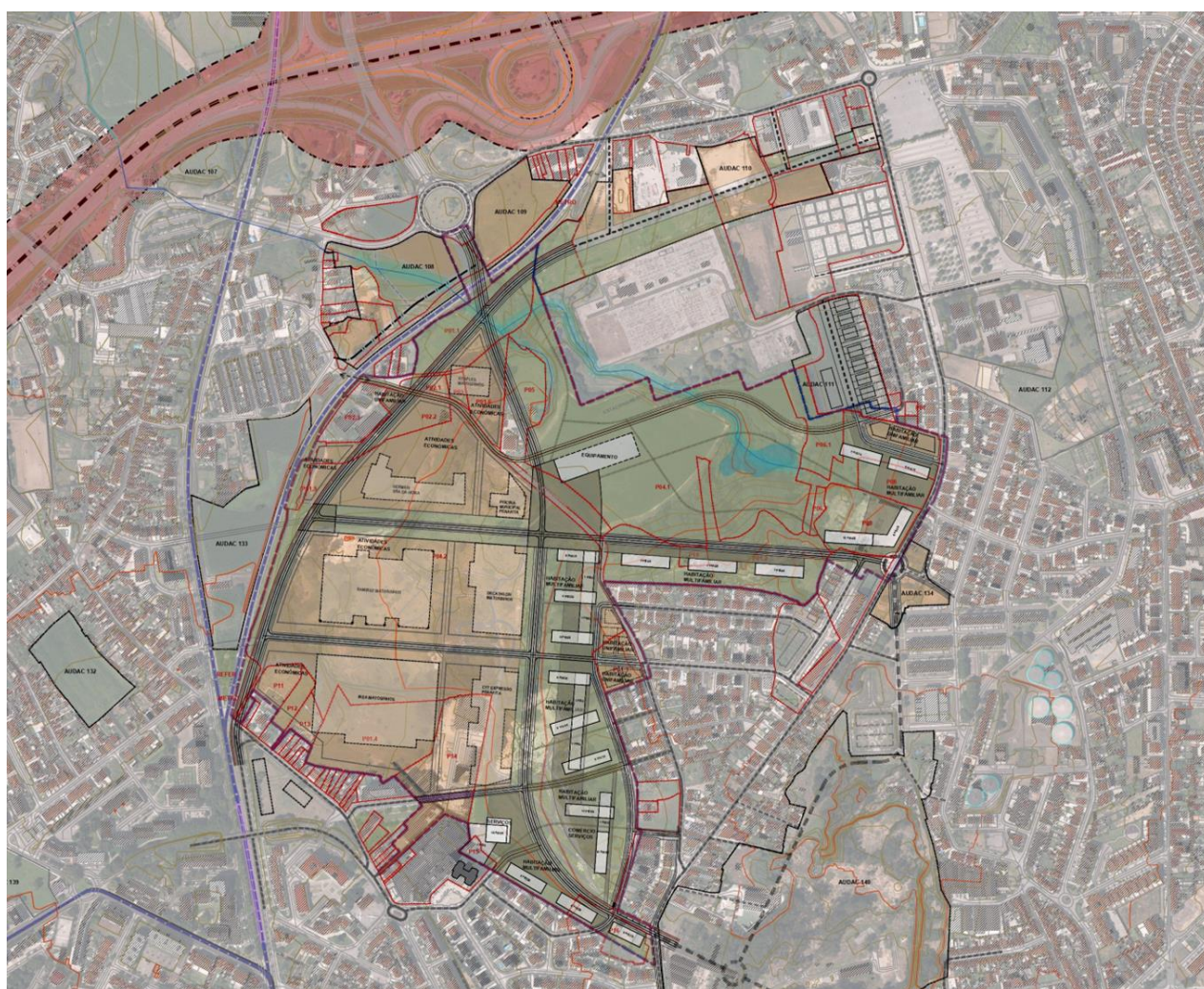


Figura 6. Proposta para a visão urbanística da SUOPG 1.