



Memória Descritiva e Justificativa do Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua Monte dos Pisos e para a Rua Cândido dos Reis, entre a Avenida Dr. Salgado Zenha e a Linha Vermelha – B do Metro do Porto, Custóias

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 Monte dos Pisos e para a Rua Cândido dos Reis, entre a Avenida Dr. Salgado Zenha e a Linha Vermelha – B do Metro do Porto, 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 Monte dos Pisos e à Rua Cândido dos Reis, nomeadamente a zona non-aedificandi da Autoestrada 4 (A4), os imóveis registados de valor patrimonial e a delimitação da Proposta de Classificação como Conjunto de Interesse Municipal Meio Casal de Custóias. Incide, por isso, sobre parte da Rua Monte dos Pisos e da Rua Cândido dos Reis, sendo delimitado a norte pela Rua General José Vicente de Freitas e pela A4, a sul pela envolvente da Rua Monte dos Pisos, a nascente pela Linha Vermelha – B do Metro



do Porto e pela Rua Cândido dos Reis e a ponte pela Avenida Dr. Salgado Zenha, pela Rua Monte dos Pípos e pela A4.

Considerando o Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM), Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua Monte dos Pípos e para a Rua Cândido dos reis, entre a Avenida Dr. Salgado Zenha e a Linha Vermelha – B do Metro do Porto, 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 1. Vista aérea da zona em análise.

2. Proposta

Pelo seu âmbito variável, a metodologia da proposta de Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua Monte dos Pípos e para a Rua Cândido dos reis, entre a Avenida Dr. Salgado Zenha e a Linha Vermelha – B do Metro do Porto foi a seguinte:



Caracterização dos arruamentos –

Sobre a zona restrita a que se refere este estabelecimento de alinhamentos e recuos, a Rua Montes dos Pisos faz parte do traçado viário existente, sendo que, segundo a hierarquia funcional do espaço canal, entre a A4 e a Avenida Dr. Salgado Zenha caracteriza-se como “rede de distribuição local”, entre a Avenida Dr. Salgado Zenha e a Rua General Vicente de Freitas caracteriza-se como “rede de distribuição principal” e entre a Rua General Vicente de Freitas e a Rua Cândido dos Reis caracteriza-se como “rede de acesso local”. Por sua vez, a Rua Cândido dos Reis também faz do traçado viário existente e a hierarquia funcional do espaço canal caracteriza-se como “rede de acesso local”.

Entre a Avenida Dr. Salgado Zenha e a Rua General Vicente de Freitas, a Rua Monte dos Pisos tem 2 sentidos de trânsito com 1 faixa de rodagem para cada sentido, passeios em ambos os lados, por vezes estreitos, e pontuada, a norte, com bolsas de estacionamento perpendicular ao eixo de via e, a sul, com estacionamento horizontal espontâneo. Entre a Rua General Vicente de Freitas e a Rua Cândido dos Reis, a Rua Monte dos Pisos tem 1 sentido de trânsito com 1 faixa de rodagem, com passeios estreitos em ambos os lados, que alargam junto ao entroncamento com a Rua Cândido dos Reis, e com estacionamento espontâneo horizontal ao eixo de via do lado sul, conforme a disposição da frente urbana em relação ao arruamento.

Entre a Rua Monte dos Pisos e a Linha Vermelha – B do Metro do Porto, a Rua Cândido dos Reis é uma zona de coexistência, visto o espaço rodoviário ser partilhado entre todos os modos, tendo 2 sentidos de trânsito com 1 faixa de rodagem, com passeios demarcados em ambos os lados



e com estacionamento espontâneo horizontal ao eixo de via em ambos os lados.

O Plano de Mobilidade e Transportes (PMT) de Matosinhos caracteriza a hierarquia funcional da Rua Monte dos Pisos, entre a Avenida Dr. Salgado Zenha e a Rua General Vicente Freitas como “*prioritária para transporte individual e modos ativos*” e, entre a Avenida Dr. Salgado Zenha e a Rua Cândido dos Reis como “*prioritária para modos ativos*”. Relativamente à Rua Cândido dos Reis, entre a Rua Monte dos Pisos e a Linha Vermelha – B do Metro do Porto, o PMT caracteriza a hierarquia funcional como “*prioritária para modos ativos*”.

Análise das frentes urbanas –

Genericamente, a Rua do Monte dos Pisos e a Rua Cândido dos Reis, na delimitação do presente estabelecimento de alinhamentos e recuos, não possuem segmentos de edificado considerados estáveis ou dominantes. Caracterizam-se, maioritariamente, por frentes urbanas resultantes do seu traçado original, com importância demonstrada pelos Imóveis Registados de Valor Patrimonial e pela proximidade com a Proposta de Classificação como Conjunto de Interesse Municipal Meio Casal de Custóias, como também por frentes urbanas resultantes da construção da A4 e da integração urbana da Linha vermelha – B do Metro do Porto.

Os modelos de ocupação do lado norte são constituídos por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras (pontualmente em estado de ruína), moradias de r/c e 1 piso e logradouros junto ao passeio e nas traseiras, edifícios de habitação coletiva com r/c e 3 pisos e logradouro nas traseiras, recuados em relação ao alinhamento, e posto de combustível.



Os modelos de ocupação do lado sul são constituídos por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras (pontualmente em estado de ruína), moradias r/c e 1 piso e logradouro nas traseiras (pontualmente em estado de ruína), moradias de r/c e piso e logradouros junto ao passeio e nas traseiras, edifícios de habitação coletiva com r/c e 2 pisos e logradouro nas traseiras, recuados em relação ao alinhamento, edifícios industriais com ocupação total do terreno, e 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 Monte dos Pipos e da Rua Cândido dos Reis 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 2. Vista aérea da zona em análise.



Propõe-se o estabelecimento de novos alinhamentos, promotores do desenvolvimento de um espaço público que espelhe a centralidade da Rua Monte dos Pipos e da Rua Cândido dos Reis, 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 4 troços (2 a norte e 2 a sul da Rua Monte dos Pipos e da Rua Cândido dos Reis), com cadências de edificado que espelham a largura, a qualidade e a carga das vivências e infraestruturas atuais.

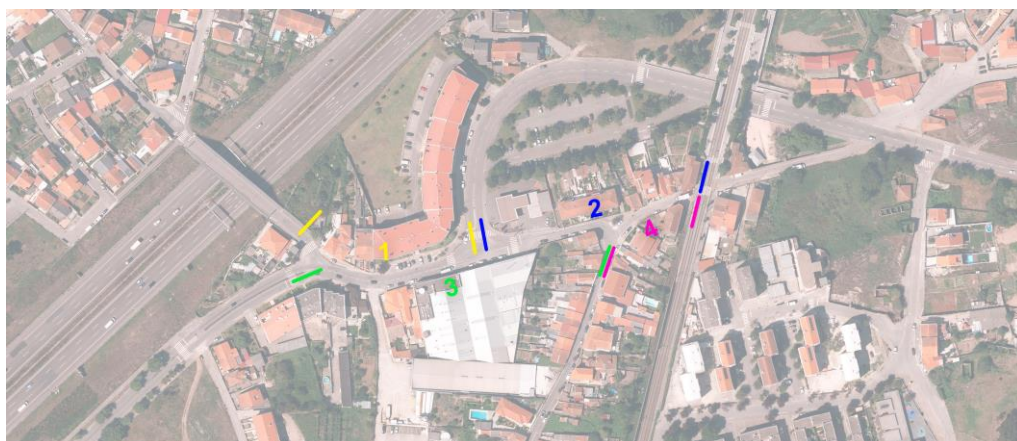


Figura 3. Identificação dos 4 troços apresentados.

Troço 1:

A norte da Rua Monte dos Pipos, desde a Avenida Dr. Salgado Zenha e a A4 até à Rua General José Vicente de Freitas. Frente urbana confrontada pelo troço 3; composta por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras, moradias de r/c e 1 piso e logradouros junto ao passeio e nas traseiras, edifícios de habitação coletiva com r/c e 3 pisos e logradouro nas traseiras recuados em relação ao alinhamento.

Troço 2:

A norte da Rua Monte dos Pipos e da Rua Cândido dos Reis, desde a Rua General José Vicente de Freitas até à Linha Vermelha – B do Metro do Porto. Frente urbana confrontada pelos troços 3 e 4; composta por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras (pontualmente em estado de ruína), moradias de r/c e 1 piso e logradouros junto ao passeio e nas traseiras e posto de combustível.

Troço 3:

A sul da Rua Monte dos Pipos, desde a Avenida Dr. Salgado Zenha até à Rua Cândido dos Reis. Frente urbana confrontada pelos troços 1 e 2;



composta por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras (pontualmente em estado de ruína), moradias r/c e 1 piso e logradouro nas traseiras (em estado de ruína), edifícios de habitação coletiva com r/c e 2 pisos e logradouro nas traseiras, recuados em relação ao alinhamento, edifícios industriais com ocupação total do terreno, e muro de contenção à face do arruamento em aparelho irregular de pedra.

Troço 4:

A sul da Cândido dos Reis, deste a Rua Monte dos Pipos à Linha Vermelha – B do Metro do Porto. Frente urbana confrontada pelo troço 2; composta por: moradia de r/c e logradouro nas traseiras, moradia r/c e 1 piso e logradouro nas traseiras, moradia de r/c e piso e logradouros junto ao passeio e 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 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.

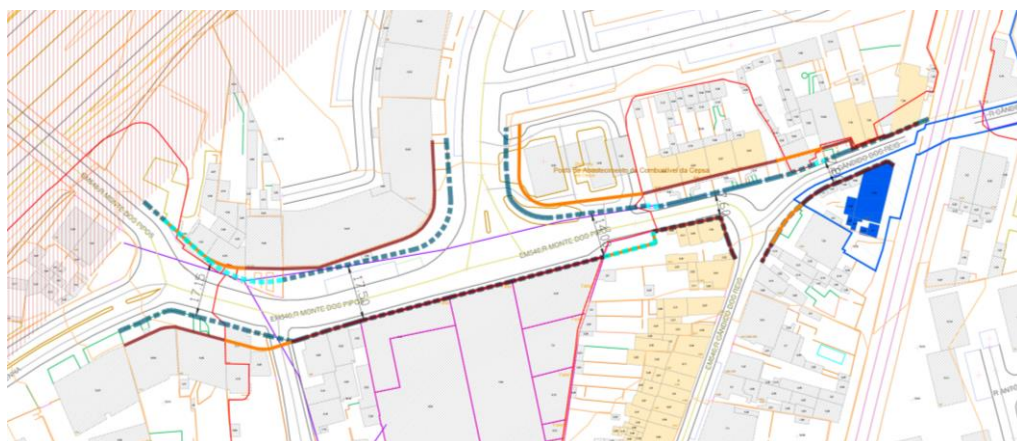


Figura 4. Exemplo da aplicação da *Justa Edificabilidade*.

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 1 e 3.

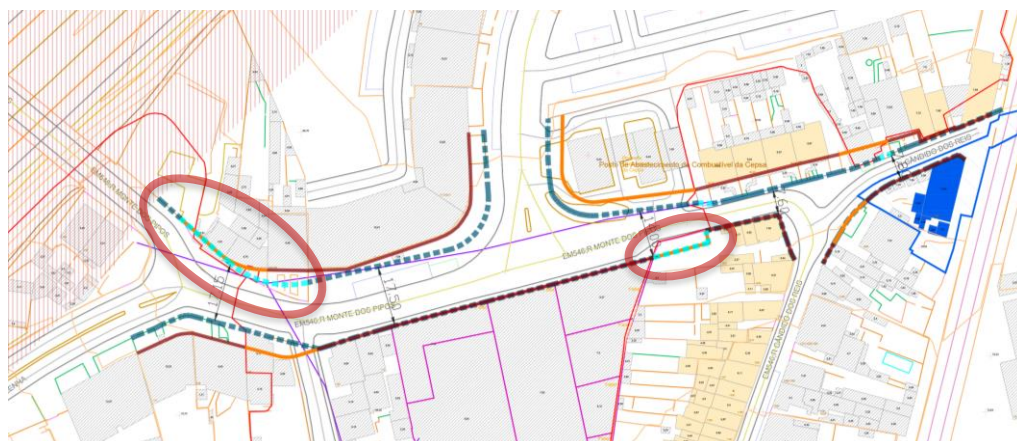


Figura 5. Exemplo da aplicação do princípio de *Estabilização da Forma do Arruamento*.



iii. Conter Alinhamentos que Produzam Fragmentação

Conter e integrar os alinhamentos que geram fragmentação, permitindo a estabilização do arruamento. Aplicado nos troços 1, 2 e 3.

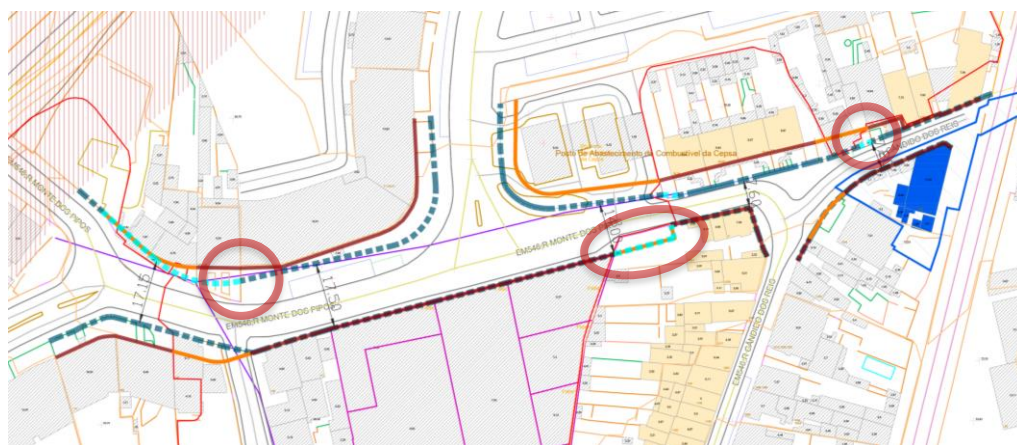


Figura 6. Exemplo da aplicação do princípio sobre Conter Alinhamentos que Produzam Fragmentação.

iv. Utilização de Alinhamentos Cirúrgicos

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

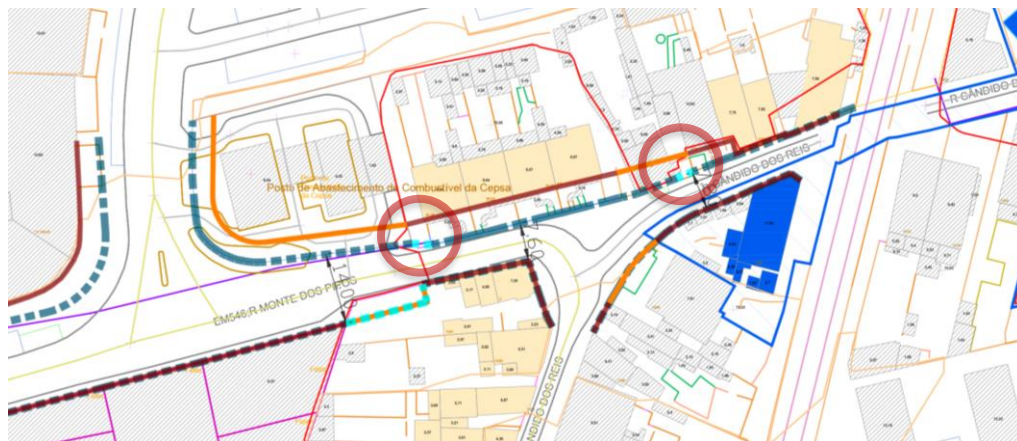


Figura 7. Exemplo da aplicação do princípio sobre a Utilização de Alinhamentos Cirúrgicos.



v. Identificação de Vias Estruturantes Centrais

Alinhamentos e recuos que reconheçam e incorporem a hierarquia funcional dos arruamentos. Aplicado nos troços 1, 2 e 3.

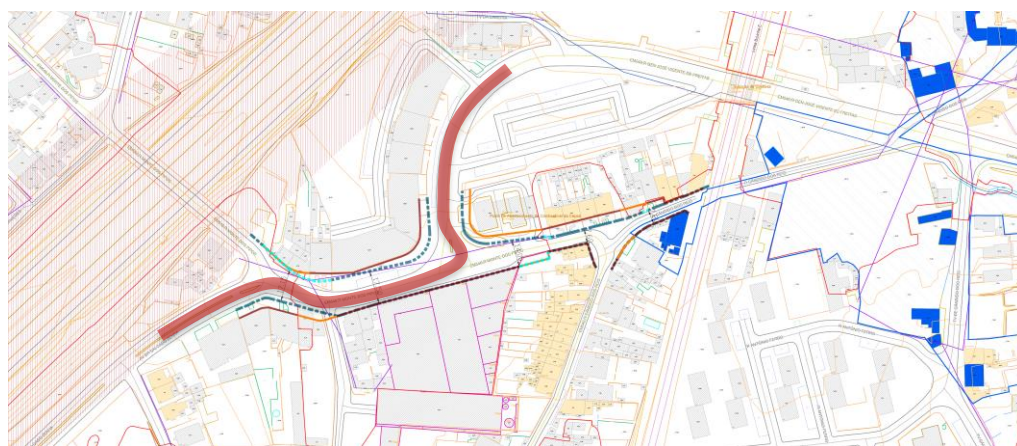


Figura 8. Exemplo da aplicação do princípio sobre a *Identificação de Vias Estruturantes Centrais*.

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 1 e 2.

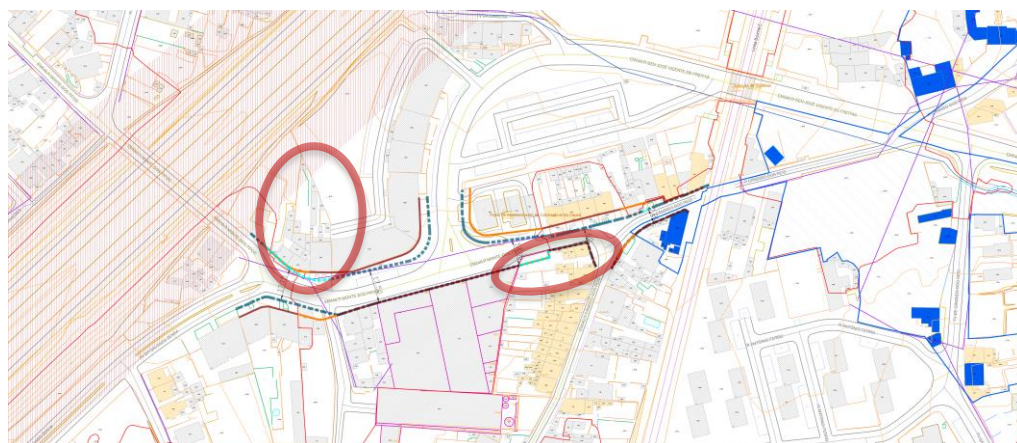


Figura 9. Exemplo da aplicação do princípio de *Compatibilização Cadastral*.



vii. Evitar o Desordenamento

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

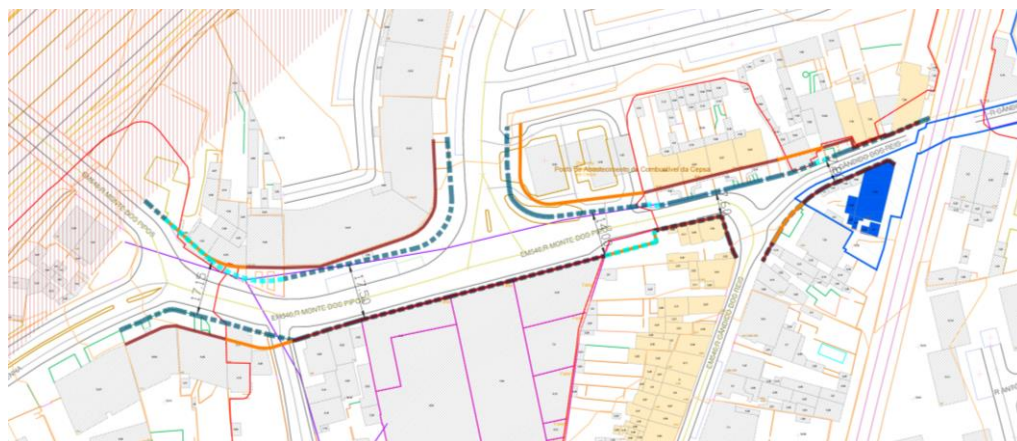


Figura 10. Exemplo da aplicação do princípio de *Evitar o Desordenamento*.

A aplicação destes princípios levou à manutenção de parte dos alinhamentos e recuos existentes em todos os troços, nomeadamente nos troços 3 e 4.

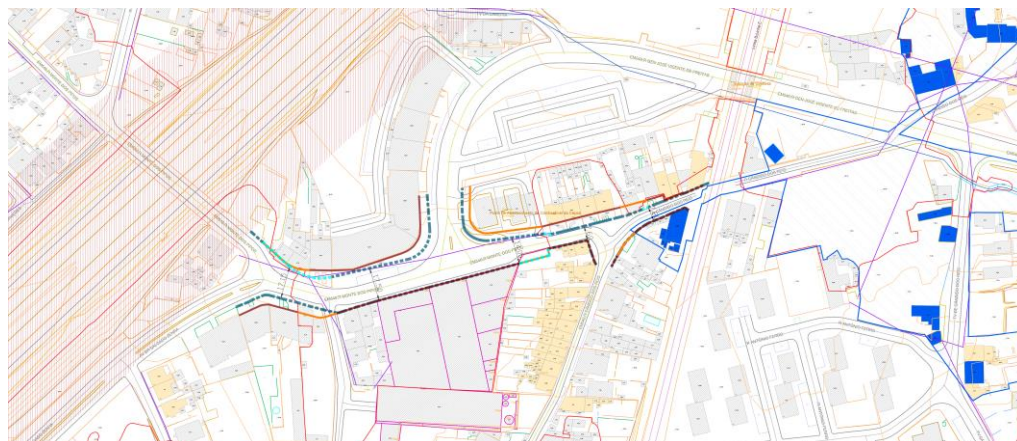


Figura 11. Exemplo da *Manutenção dos Alinhamentos e Recuos Existentes*.



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 Monte dos Pisos e para a Rua Cândido dos Reis, entre a Avenida Dr. Salgado Zenha e a Linha Vermelha – B do Metro do Porto, 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 maio de 2025.