



Memória Descritiva e Justificativa do Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua de São Gens, entre a Rua Nova Transversal da Rua de São Gens 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 (REGEU)), compreendendo a adequabilidade das novas propostas ao contexto existente.

A elaboração do presente Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua de São Gens, entre a Rua Nova Transversal da Rua de São Gens e a Rua Nova de São Gens, 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 de São Gens, nomeadamente a Área Urbana Disponível a Consolidar (AUDAC) 140 – Pedreiras de São Gens (que engloba as antigas Pedreiras de São Gens), identificada na Planta de Ordenamento – I do Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM), os imóveis registados de valor patrimonial, identificados na Planta de Condicionantes do PDMM, e a previsão da construção da Linha de Metro de Superfície que ligará São Mamede Infesta à Senhora da Hora. Incide sobre a Rua de São Gens, sendo delimitado a norte envolvente da Rua de São Gens e pela AUDAC 140 – Pedreiras de São Gens, a sul pela envolvente da



Rua de São Gens, a nascente pela Rua Nova Transversal da Rua de São Gens e pela Rua da Senhora da Penha e a poente pela Rua Nova de São Gens e pela Avenida Manuel Pinto de Azevedo.



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

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 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 2. Vista aérea da zona em análise.

2. Proposta

Pelo seu âmbito variável, a metodologia da Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua de São Gens, entre a Rua Nova Transversal da Rua de São Gens 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 de São Gens faz parte do traçado viário existente, sendo que, segundo a hierarquia funcional do espaço canal, entre a e a Rua Nova Transversal da Rua de São Gens e a Rua Nova de São Gens, 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, a norte e a sul, 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 de São Gens, entre a Rua Nova Transversal da Rua de São Gens e a Rua Nova de São Gens como “*prioritária para transporte público e modos ativos*”.

Análise das frentes urbanas –

Genericamente, Rua de São Gens, na delimitação do presente estabelecimento de alinhamentos e recuos, não possui segmentos de edificado considerados estáveis ou dominantes. Caracteriza-se, maioritariamente, por frentes urbanas resultantes do seu traçado original, com importância demonstrada pelos Imóveis Registados de Valor Patrimonial, como também por frentes urbanas resultantes do antigo Estudo de Alinhamentos e Cérceas para a Rua de São Gens e para a Rua de Santa Apolónia e do antigo Estudo de Alinhamentos para a Avenida Manuel Pinto de Azevedo. 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 e edifícios de habitação coletiva com r/c e 4 pisos e logradouro nas traseiras.

Os modelos de ocupação do lado sul são constituídos por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras, moradias de r/c e 1 piso e logradouro nas traseiras (por vezes recuados em relação ao alinhamento existente), moradias de r/c e 1 piso com logradouros junto ao passeio e nas traseiras, edifícios de habitação coletiva com r/c e 4 pisos e logradouro nas traseiras e edifício de habitação coletiva com r/c e 6 pisos 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 de São Gens 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 análise.

Propõe-se o estabelecimento de novos alinhamentos e recuos, promotores do desenvolvimento de um espaço público que espelhe a centralidade da Rua de São Gens, e que incorpore a nova centralidade criada pelo traçado da futura Linha de Metro de Superfície, viabilizando o remate e articulação entre a malha urbana existente (a Rua de São Gens) e do novo núcleo urbano (a futura estação de metro da Linha de Metro de Superfície) através da valorização do espaço público de circulação viária e/ ou pedonal. Promotores, também, da estabilização das frentes urbanas e dos planos de fachada, por meio da manutenção e qualificação das suas envolventes, e dos 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 2 troços (1 a norte e 1 a sul da Rua de São Gens), com cadências de edificado que espelham a largura, a qualidade e a carga das vivências e infraestruturas atuais.



Figura 4. Identificação dos 2 troços apresentados.



Troço 1:

A norte da Rua de São Gens, desde a Rua Nova Transversal da Rua de São Gens à Rua de São Gens. Frente urbana confrontada pelo troço 2; 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 edifícios de habitação coletiva com r/c e 4 pisos e logradouro nas traseiras.

Troço 2:

A sul da Rua São Gens, desde a Rua Senhora da Penha à Avenida Manuel Pinto de Azevedo. Frente urbana confrontada pelo troço 1; composta por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras, moradias de r/c e 1 piso e logradouro nas traseiras (por vezes recuados em relação ao alinhamento existente), moradias de r/c e 1 piso com logradouros junto ao passeio e nas traseiras, edifícios de habitação coletiva com r/c e 4 pisos e logradouro nas traseiras e edifício de habitação coletiva com r/c e 6 pisos 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 5. 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 2.



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 nos troços 1 e 2.



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 nos troços 1 e 2.



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 cadastral (dimensão e profundidade dos lotes) e construções abrangidas, com vista à sua aplicação futura. Aplicado nos troços 1 e 2.

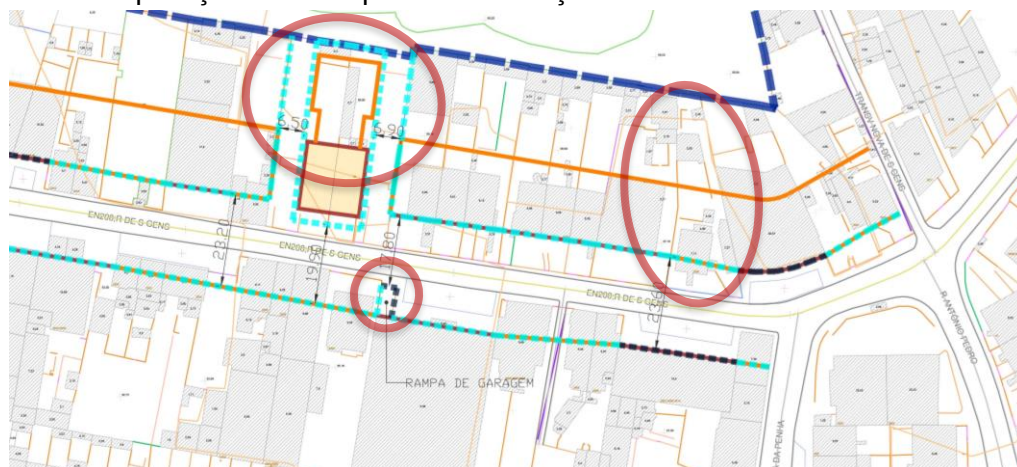


Figura 10. Exemplo da aplicação do princípio de *Compatibilização Cadastral*.

vii. Evitar o Desordenamento

Alinhamentos e recuos definidos através da análise morfológica de cada troço, evitando desordenamento futuro. Aplicado nos troços 1 e 2.



Figura 11. Exemplo da aplicação do princípio de *Evitar o Desordenamento*.



A aplicação destes princípios levou à manutenção de parte dos alinhamentos e recuos existentes em ambos os troços.

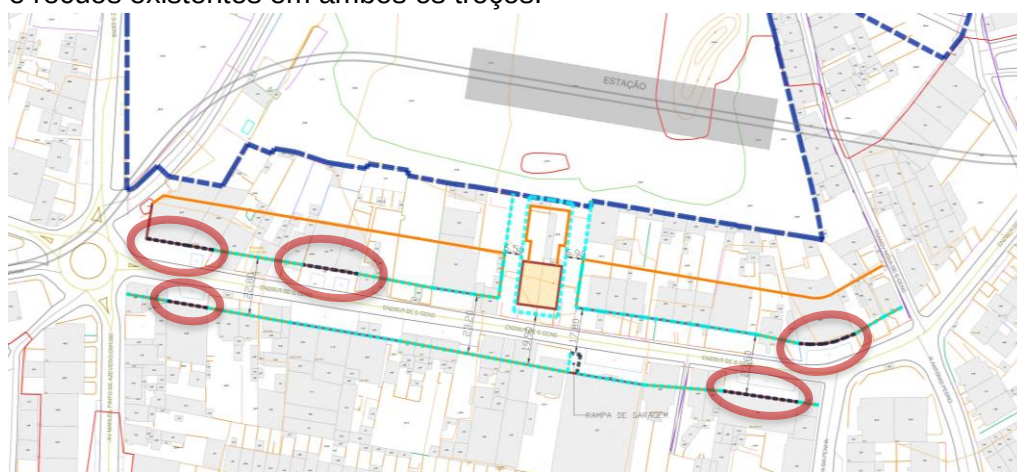


Figura 112 Exemplo da *Manutenção dos Alinhamentos e Recuos Existentes*.

Conduziu, também, em conjunto com a integração da nova centralidade criada pelo traçado da futura Linha de Metro de Superfície, incluída da AUDAC 140 – Pedreiras de São Gens, e consequente necessidade de articulação e remate da malha urbana existente (a Rua de São Gens) com a futura estação de metro, à promoção de um espaço público de circulação viária e/ ou pedonal, reconhecendo a Rua de São Gens como uma *via estruturante central* e os imóveis registados de valor patrimonial, bem como aferindo, através da aplicação dos princípios da *Compatibilização Cadastral* e da *Utilização de Alinhamentos Cirúrgicos*, áreas de cedência destinadas a infraestruturas originadas por operações urbanísticas vindouras.

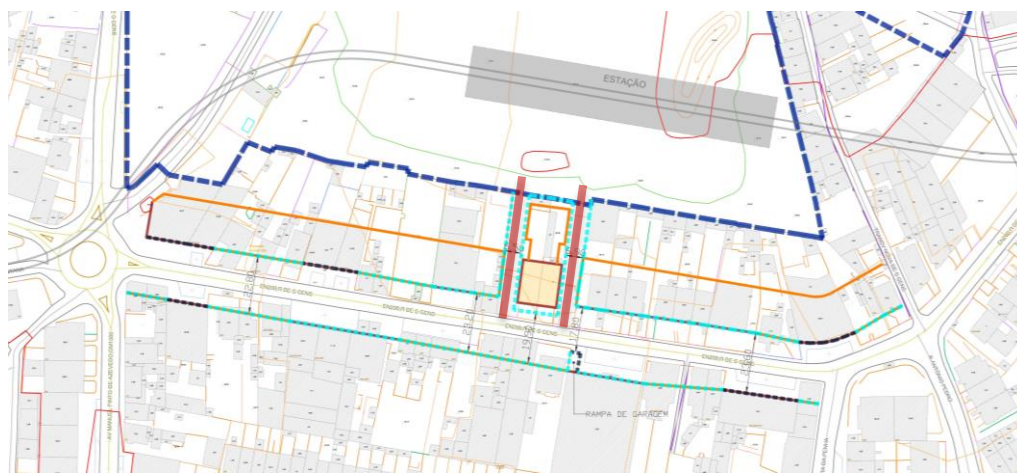


Figura 13. Integração da estação de metro da futura Linha de Metro de Superfície, incluída da AUDAC 140 – Pedreiras de São Gens através da articulação e do remate da Rua de São Gens com a mesma.

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) – Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua de São Gens, entre a Rua Nova Transversal da Rua de São Gens 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, 11 de junho de 2025.