



Memória Descritiva e Justificativa do Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua de Recarei, entre a Rua de Recarei de Cima e a Rua de D. Frei Álvaro Pinto, para a Rua do Sol e para a Rua Nova de Recarei, Leça do Balio.

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 Recarei, entre a Rua de Recarei de Cima e a Rua de D. Frei Álvaro Pinto, para a Rua do Sol e para a Rua Nova de Recarei 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 Recarei, nomeadamente os imóveis registados de valor patrimonial, identificados na Planta de Condicionantes do PDMM, e o Conjunto Habitacional de Recarei, por sua vez ancorado na Rua do Sol e a Rua Nova de Recarei, ambas vias em impasse. Incide sobre a Rua de Recarei, sendo delimitado a norte envolvente pela Rua Recarei de Cima e pela Travessa Nova de Recarei, a sul pela Rua de D. Frei Álvaro Pinto, a nascente pela



envolvente à Rua de Recarei e pela Rua Nova de Recarei e a ponte pela envolvente à Rua de Recarei.



Figura 1. Levantamento fotográfico dos alinhamentos e recuos existentes nos troços a poente na Rua de Recarei, entre a Rua de Além e a Travessa de Recarei.



Figura 2. Levantamento fotográfico dos alinhamentos e recuos existentes nos troços a nascente na Rua de Recarei, entre a Rua de D. Frei Álvaro Pinto e a Rua de Recarei de Cima.



Figura 3. Levantamento fotográfico dos alinhamentos e recuos existentes na Rua do Sol e na Rua Nova de Recarei, junto ao Conjunto Habitacional de Recarei.



Considerando o Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM), 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 4. Vista aérea da zona em análise.



2. Proposta

Pelo seu âmbito variável, a metodologia da Estabelecimento de Alinhamentos e Recuos para a Rua de Recarei, entre a Rua de Recarei de Cima e a Rua de D. Frei Álvaro Pinto, para a Rua do Sol e para a Rua Nova de Recarei foi a seguinte:

Caracterização dos arruamentos –

Sobre a zona restrita a que se refere este estabelecimento de alinhamentos e recuos, a Rua de Recarei faz parte do traçado viário existente, sendo que, segundo a hierarquia funcional do espaço canal, caracteriza-se como “*rede de distribuição principal*”. Tem 2 sentidos de trânsito com 1 faixa de rodagem para cada sentido, passeios em ambos os lados, por vezes estreitos, e pontuada, a nascente e a poente, com bolsas de estacionamento perpendicular ao eixo de via, conforme a disposição da frente urbana em relação ao arruamento.

A Rua do Sol e a Rua Nova de Recarei são vias em impasse que fazem parte do traçado viário existente, sendo que, segundo a hierarquia funcional do espaço canal, caracterizam-se como “*rede de acesso local*”. Têm 2 sentidos de trânsito com 1 faixa de rodagem para cada sentido, passeios em ambos os lados e pontuada, a nascente a poente, com árvores e bolsas de estacionamento paralelo ao eixo da via.

O Plano de Mobilidade e Transportes (PMT) de Matosinhos caracteriza a hierarquia funcional da Rua de Recarei como “*prioritária para todos os modos*” e das restantes ruas como “*prioritárias para modos ativos*”.

Análise das frentes urbanas –

Genericamente, na delimitação do presente estabelecimento de alinhamentos e recuos, a Rua de Recarei possui alguns segmentos de edificado considerados estáveis ou dominantes, designadamente entre a Travessa



de Recarei e a Rua D. Frei Garcia Martins e a Rua D. Frei Rodrigo da Cunha e a Rua de Além. 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 Plano de Urbanização para a Envolvente à Rua de Recarei em Leça do Balio.

Os modelos de ocupação do lado nascente são constituídos por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras (pontualmente em estado de ruína), moradias de r/c e logradouros junto ao passeio, moradias de r/c e 1 piso e logradouros junto ao passeio e nas traseiras, moradia de r/c e 2 pisos e logradouro junto ao passeio e nas traseiras, edifício de habitação coletiva com r/c e 3 pisos e logradouro nas traseiras, naves industriais desarticuladas de qualquer morfotipologia existente e terrenos desocupados.

Os modelos de ocupação do lado poente são constituídos por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras, moradias de r/c e 1 piso e logradouro nas traseiras (pontualmente recuados em relação ao alinhamento existente), edifícios de habitação coletiva com r/c e 3 pisos e logradouro nas traseiras, edifício de habitação coletiva com r/c e 5 pisos com logradouro nas traseiras e terrenos desocupados.

Consoante a mesma delimitação, a Rua do Sol e a Rua Nova de Recarei possuem segmentos de edificado considerados estáveis ou dominantes, nomeadamente entre a Travessa do Sol e o final da Rua do Sol e da Rua Nova de Recarei, que configuram o conjunto habitacional identificado.

Os modelos de ocupação do lado nascente da Rua do Sol são constituídos por edifício de habitação coletiva de r/c e 2 pisos, assim como, do lado poente são constituídos por muros de vedação dos logradouros traseiros de edificado com frente para a Rua de Recarei e anexos. Quando à Rua



Nova de recarei, os modelos de ocupação do lado nascente são constituídos por muros de vedação dos logradouros traseiros de edificado com frente para a Rua de Dom Frei Álvaro Pinto e, do lado poente são constituídos por edifício de habitação coletiva de r/c e 2 pisos.

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 Recarei, da Rua do Sol e da Rua Nova de Recarei 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.



Propõe-se a definição de novos alinhamentos e recuos com o objetivo de promover a qualificação do espaço público, reforçando a centralidade da Rua de Recarei. A intervenção contempla a criação de uma nova via de fecho e articulação da malha urbana existente, assegurando a ligação entre a Rua de Recarei, a Rua do Sol e a Rua Nova de Recarei. Pretende-se, deste modo, suprir a ausência de urbanidade das vias em impasse, consolidar novas frentes urbanas e valorizar o espaço público, tanto ao nível da circulação viária como pedonal.

A proposta assume igualmente um papel determinante na estabilização das frentes urbanas e na definição dos planos de fachada, através da manutenção e qualificação das pré-existências e das respetivas envolventes edificadas, tanto nas vias existentes como na nova via proposta. A intervenção sobre os arruamentos é pensada de forma segmentada, considerando as especificidades e exigências de cada troço, de modo a garantir a integração harmoniosa no tecido urbano existente e a adequação funcional e formal da proposta ao contexto local.

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 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 8 troços: 2 a nascente e 3 a poente da Rua de Recarei, 2 a norte e 1 a sul da nova via (quer interliga a Rua de Recarei à Rua do Sol e à Rua Nova de Recarei), com cadências de edificado que espelham a largura, a qualidade e a carga das vivências e infraestruturas atuais.



Figura 6. Identificação dos 8 troços apresentados.

Troço 1:

A nascente da Rua de Recarei, desde a Rua de Recarei de Cima à via proposta. 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 nas traseiras.



Troço 2:

A nascente da Rua de Recarei, desde a via proposta à Rua de D. Frei Álvaro Pinto. Frente urbana confrontada pelos troços 4 e 5; composta por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras (pontualmente em estado de ruína), moradias de r/c e logradouros junto ao passeio, moradias de r/c e 1 piso e logradouros junto ao passeio e nas traseiras, moradia de r/c e 2 pisos e logradouro junto ao passeio e nas traseiras, edifício de habitação coletiva com r/c e 3 pisos e logradouro nas traseiras, naves industriais desarticuladas de qualquer morfotipologia existente, terrenos desocupados.

Troço 3:

A poente da Rua de Recarei, desde a Travessa de recarei à Rua de D. Frei Garcia Martins. Frente urbana confrontada pelo troço 1; composta por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras, moradias de r/c e 1 piso e logradouros nas traseiras.

Troço 4:

A poente da Rua de Recarei, desde a Rua de D. Frei Garcia Martins à Rua de D. Frei Rodrigo da Cunha. Frente urbana confrontada pelos troços 1 e 2; composta por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras, moradias de r/c e 1 piso e logradouro nas traseiras (pontualmente recuados em relação ao alinhamento existente), edifícios de habitação coletiva com r/c e 3 pisos e logradouro nas traseiras e edifício de habitação coletiva com r/c e 5 pisos com logradouro nas traseiras, terreno desocupados.

Troço 5:

A poente da Rua de Recarei, desde a Rua de D. Frei Rodrigo da Cunha à Rua de Além. Frente urbana confrontada pelo troço 2; composta por: moradias de r/c e logradouro nas traseiras, moradias de r/c e 1 piso e



logradouro nas traseiras (pontualmente recuados em relação ao alinhamento existente).

Troço 6:

A norte da via proposta, desde a Rua de Recarei à Rua do Sol. Frente urbana confrontada pelo troço 8; composta por: moradias de r/c e 1 piso e logradouro nas traseiras (recuado em relação ao alinhamento proposto), terreno desocupado.

Troço 7:

A norte da via proposta, desde a Rua do Sol à Rua Nova de Recarei. Frente urbana confrontada pelo troço 8; composta por: edifício de habitação coletiva de r/c e 2 pisos.

Troço 8:

A sul da via proposta, desde a Rua de Recarei à Rua Nova de Recarei. Frente urbana confrontada pelos troços 6 e 7; composta por: nave industrial.

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 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, 6, 7 e 8.

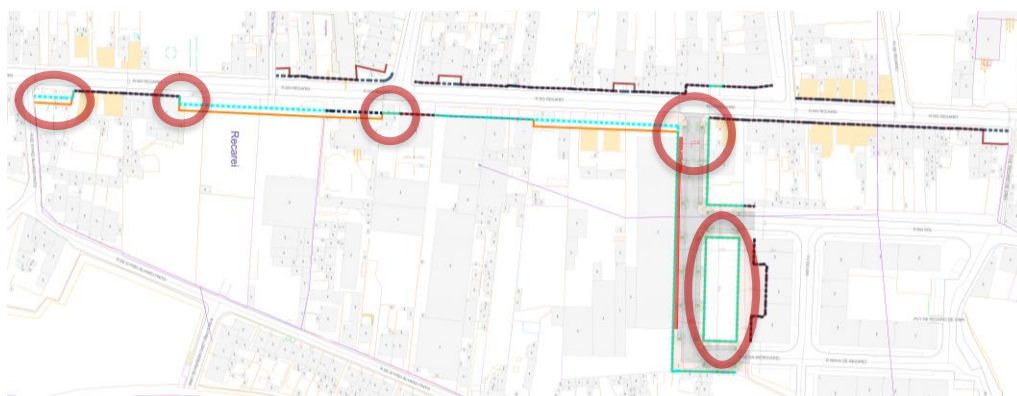


Figura 8. Exemplo da aplicação do princípio de *Estabilização da Forma do Arruamento*.



iii. Conter Alinhamentos que Produzam Fragmentação

Conter e integrar os alinhamentos que geram fragmentação, permitindo a estabilização do arruamento. Aplicado nos troços 2 e 4.



Figura 9. 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 4.



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 nos troços 1, 2, 3, 4 e 5.

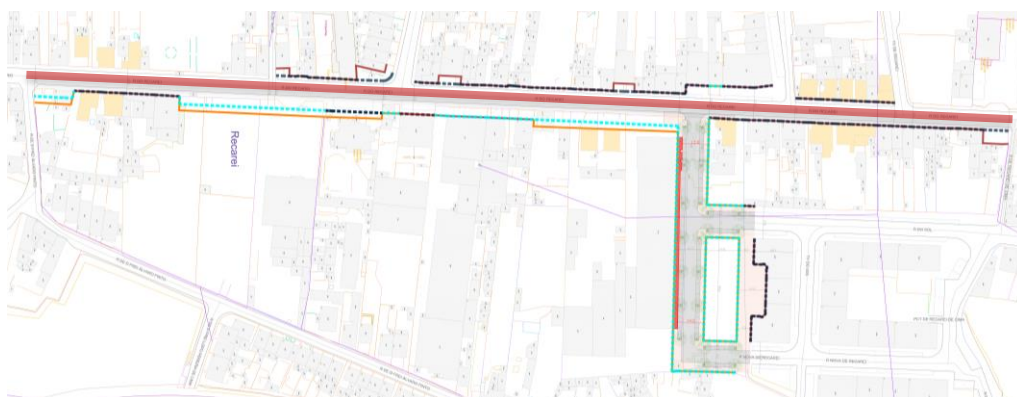


Figura 11. Exemplo da aplicação do princípio sobre a *Identificação de Vias Estruturantes Centrais*.

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 em todos os troços 2, 6, 7 e 8.

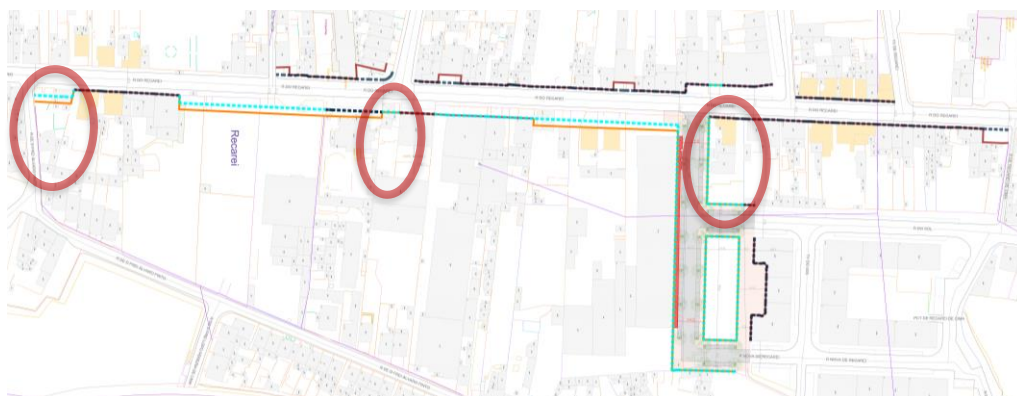


Figura 12. Exemplo da aplicação do princípio de *Compatibilização Cadastral*.



vii. Evitar o Desordenamento

Alinhamentos e recuos definidos através da análise morfológica de cada troço, evitando desordenamento futuro. Aplicado nos troços 2, 4, 6, 7 e 8.

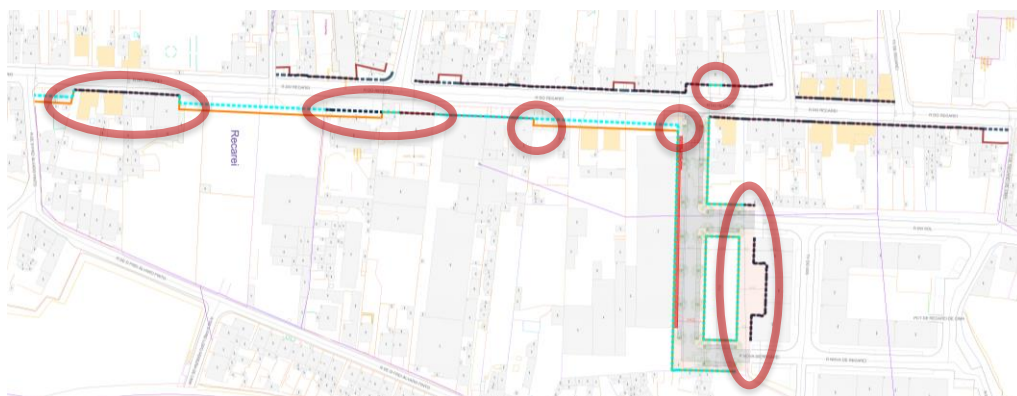


Figura 13. Exemplo da aplicação do princípio de *Evitar o Desordenamento*.

A aplicação destes princípios levou à manutenção dos alinhamentos e recuos existentes nos troços 1, 3 e 5, e à manutenção de parte dos alinhamentos e recuos existentes no troço 4.

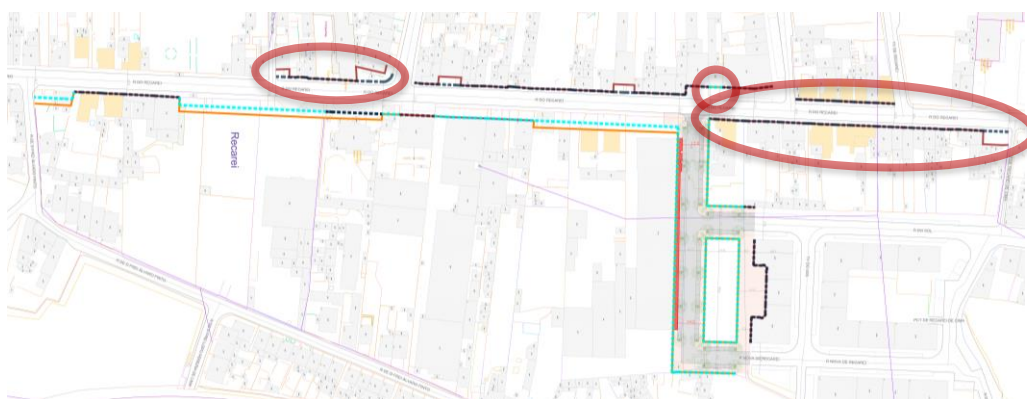


Figura 14. Exemplo da *Manutenção dos Alinhamentos e Recuos Existentes*.



Contribuiu igualmente, em conjunto com a integração da nova via proposta para suprir a falta de urbanidade nas ruas em impasse, para a consolidação das novas frentes urbanas e para a valorização do espaço público, tanto na circulação viária como pedonal, especialmente na ligação do Conjunto Habitacional de Recarei à Rua de Recarei. Esta intervenção responde à necessidade de articular e completar a malha urbana existente, promovendo um espaço público estruturante que reconhece a Rua de Recarei como um eixo central e valoriza os imóveis de interesse patrimonial registados. Paralelamente, procedeu-se à aferição, por meio da aplicação dos princípios da Compatibilização Cadastral e da utilização de Alinhamentos Cirúrgicos, das áreas de cedência destinadas a infraestruturas resultantes de futuras operações urbanísticas.

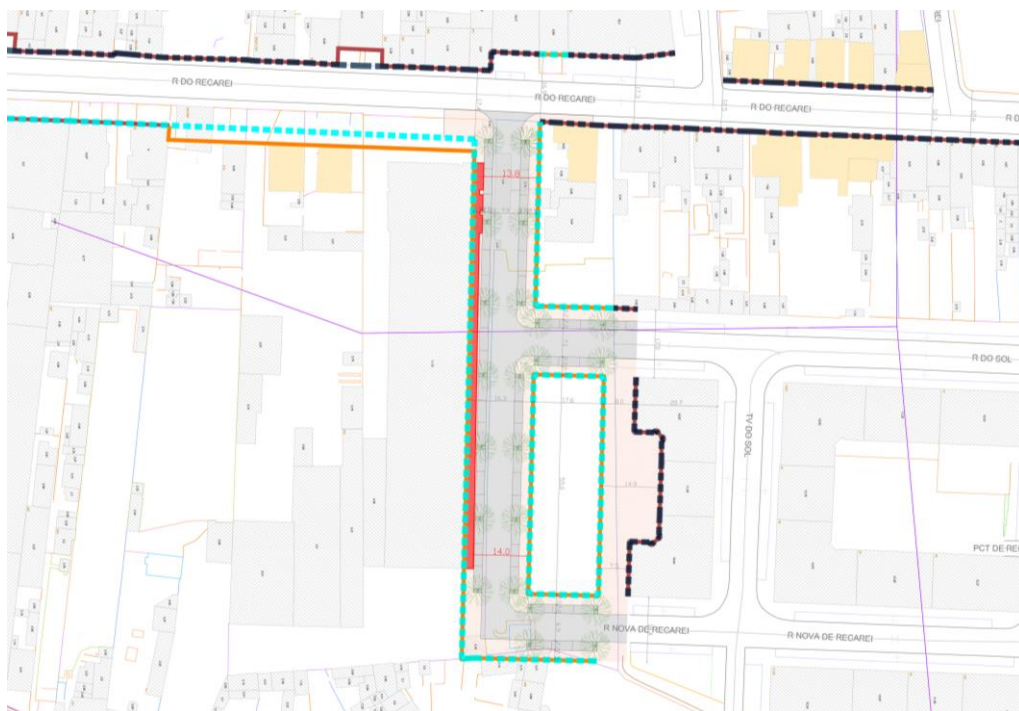


Figura 15. Integração da via proposta para resolução da Rua do Sol e da Rua Nova de Recarei, ruas em impasse, e articulação e remate das mesmas com a Rua de Recarei.



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 Recarei, entre a Rua de Recarei de Cima e a Rua de D. Frei Álvaro Pinto, para a Rua do Sol e para a Rua Nova de Recarei, 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, 12 de agosto de 2025.