

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUSTÓIAS

PROJETO DE DEFINIÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Dezembro de 2024

FICHA TÉCNICA

TRABALHO ELABORADO PELA **QUATENAIRE PORTUGAL, CONSULTORIA PARA O DESENVOLVIMENTO, S.A.** PARA O **MUNICÍPIO DE MATOSINHOS.**

COMPOSIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA:

Daniel Miranda [**Quatenaire Portugal** – coordenação]

Andreia Leite [**Quatenaire Portugal**]

Andreia Magalhães [**Quatenaire Portugal**]

Pedro Mendes [**Quatenaire Portugal**]

ACOMPANHAMENTO E SUPERVISÃO:

Câmara Municipal de Matosinhos

MatosinhosHabit, E.M.

DATA DE ENTREGA: 06 de dezembro de 2024

ÍNDICE

FICHA TÉCNICA.....	2
ÍNDICE	3
ÍNDICE DE FIGURAS.....	4
ÍNDICE DE QUADROS.....	4
1. NOTA INTRODUTÓRIA E ENQUADRAMENTO LEGAL	5
2. ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA	9
3. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUSTÓIAS.....	13
3.1. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU	13
3.2. DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE CUSTÓIAS	15
3.3. SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE CUSTÓIAS	16
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E EVOLUÇÃO URBANA.....	16
ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS.....	25
EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO	25
4. A ORU DE CUSTÓIAS: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO.....	32
5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA	33
6. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU.....	37
6.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA	37
A. INVESTIMENTO PRIVADO.....	38
B. INVESTIMENTO PÚBLICO	40
6.2. MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	43
A. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE CUSTÓIAS.....	43
B. OUTRAS MEDIDAS MUNICIPAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	56
7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA	57
7.1. MODELO DE GESTÃO.....	57
7.2. MODELO DE EXECUÇÃO	58
7.3. ÂMBITO TEMPORAL DA ORU.....	59
7.4. PLANO E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA ORU	59
ANEXOS	63
ANEXO 01. PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE CUSTÓIAS.....	63
ANEXO 02. ESPACIALIZAÇÃO DO PLANO DE INVESTIMENTO PÚBLICO	63

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 01. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU	8
FIGURA 02. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA LEGALMENTE CONSTITUÍDAS NO CONCELHO DE MATOSINHOS	11
FIGURA 03. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE CUSTÓIAS	15
FIGURA 04. ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS.....	26
FIGURA 05. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS	27
FIGURA 06. USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS	28
FIGURA 06. USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS	29
FIGURA 07. PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM - ARU DE CUSTÓIAS	31
FIGURA 08. ABORDAGEM ESTRATÉGICA	34
FIGURA 09. DIMENSÕES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUSTÓIAS.....	36
FIGURA 10. INVESTIMENTOS DE INICIATIVA PÚBLICA PREVISTOS PARA A ARU DE CUSTÓIAS.....	41
FIGURA 11. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU	52
FIGURA 12. DELIMITAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DO CONCELHO DE MATOSINHOS	55

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 01. EDIFÍCIOS PRIVADOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS DE ACORDO COM O LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO .	38
QUADRO 02. CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO	39
QUADRO 03. ESTIMATIVAS DO INVESTIMENTO PRIVADO DE REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO PRIVADO NA ARU DE CUSTÓIAS.....	39
QUADRO 04. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO PROPOSTO PARA A ARU DE CUSTÓIAS.....	42
QUADRO 05. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF	45
QUADRO 06. NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC	51
QUADRO 07. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA.....	53
QUADRO 08. PLANO DE INVESTIMENTO DE ACORDO COM A TIPOLOGIA DE AÇÕES E NATUREZA DO INVESTIMENTO	60
QUADRO 09. PLANO E CRONOGRAMA GLOBAL DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DO PERU DE CUSTÓIAS.....	61

1. NOTA INTRODUTÓRIA E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento consubstancia o **projeto de definição da Operação de Reabilitação Urbana [ORU] de Custóias**, que se constitui como a segunda fase do **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU]** deste mesmo território do concelho Matosinhos. Este documento, elaborado em conformidade com o estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), deverá ser alvo de deliberação por parte da Câmara e Assembleia Municipal, sendo de permeio sujeito a um período obrigatório de consulta pública.

A operação que agora se apresenta abrange a **Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Custóias** (que correspondeu à primeira fase do PERU), cuja delimitação foi aprovada em Assembleia Municipal e publicada em Diário da República, 2ª Série, através do Aviso n.º 9757/2022, de 13 de maio de 2022.

Conforme é referido no documento do projeto de delimitação desta ARU, a decisão de se avançar para a definição deste território como prioritário do ponto de vista da promoção da reabilitação urbana e para a definição da respetiva ORU, partiu do Executivo Municipal, ao entender que esta abordagem permitiria dotar o município de instrumentos legais que possibilitassem o acesso da autarquia aos diversos instrumentos de política pública em matéria de reabilitação urbana e habitação, induzindo uma dinâmica de reabilitação já iniciada noutros territórios do concelho, nomeadamente em Matosinhos, Matosinhos Sul, Leça da Palmeira e São Mamede de Infesta.

Não se pretende apenas desenhar a estratégia de desenvolvimento deste território, mas também desenvolver um plano de ação de médio prazo que consubstancie a estratégia, definindo os projetos e ações de natureza pública e privada a levar a cabo, quantificando-os e identificando as respetivas fontes de financiamento. É evidente que este trabalho implica um grau elevado de conhecimento do local e de envolvimento dos atores locais, sob pena de o tornar inexecúvel ou desajustado das expectativas endógenas.

Tendo em consideração as orientações ao nível das políticas urbanas em Portugal, o enquadramento mais adequado para se alcançarem estes objetivos parece ser o do desenvolvimento de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, em consonância com os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Com este instrumento legal (a ORU), o Município de Matosinhos, para além de ficar dotado de uma estratégia de intervenção e de um plano concreto de ações e projetos a desenvolver no curto/ médio prazo, ficará em condições mais favoráveis para aceder aos instrumentos de financiamento das políticas urbanas e poderá disponibilizar aos proprietários e investidores em presença neste território o conjunto de incentivos e benefícios fiscais previstos na legislação nacional para ações de reabilitação urbana.

Neste capítulo introdutório, importa salientar que o RJRU entende o **conceito de reabilitação urbana** como uma *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas*

urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios” (Lei 32/2012). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

Importa clarificar que, com o intuito de obviar eventuais ambiguidades que resultam da interpretação legal dos conceitos de reabilitação e reabilitação de edifícios constantes do RJRU, o município de Matosinhos e a MatosinhosHabit, E.M. entenderam estabelecer de forma clara e inequívoca o conceito de reabilitação urbana a aplicar a todas as operações urbanísticas que incidam em edifícios existentes, mesmo as que promovam a substituição integral, inseridas em Área de Reabilitação Urbana e em edifícios com mais de 30 anos: “a reabilitação urbana envolve o património urbanístico e imobiliário, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliações, alteração, conservação, demolição e substituição por novos edifícios.”

O RJRU define uma ARU como uma “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...*” (Lei 32/2012). Essa intervenção é desenvolvida através de uma ORU, correspondente ao “*conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana*” dessa área idem, Artigo 2.º, alínea h).

Perante a possibilidade, prevista no RJRU, de os municípios encetarem processos de reabilitação urbana de forma faseada (numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da ORU – a aprovar num prazo máximo de 3 anos após a aprovação da ARU), entendeu o Executivo Municipal de Matosinhos (e a MatosinhosHabit, E.M.) que esta seria a abordagem mais adequada, possibilitando dotar o Município de um instrumento legal (a ARU) que permita enquadrar o acesso das entidades públicas e privadas aos diversos incentivos e instrumentos de política pública nos domínios da habitação e da reabilitação urbana, sem estarem condicionados pela aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana. Ora, estando a ARU de Custóias em vigor desde 21 de outubro de 2021, o Município de Matosinhos terá até 21 de outubro de 2024 para desenvolver e aprovar a ORU para esta área, prazo após o qual a caducará a atual delimitação.

Ora, o documento que agora se apresenta, procura dar resposta a esta necessidade, contendo a proposta de **projeto de Operação de Reabilitação Urbana de Custóias** definida através de **instrumento próprio**, para validação técnica e política por parte do Município de Matosinhos, e que deverá conter, de acordo com o estabelecido no Artigo 16º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana:

- a definição do tipo de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática);
- a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Embora aquando da delimitação da ARU de Custóias tenha sido definido que a ORU a desenvolver seria do tipo simples, a estrutura técnico-política da autarquia, considerou-se que, neste momento, a opção que melhor serviria os propósitos do Município, no que respeita a este território, seria a **ORU do tipo sistemática**. Deste modo, fica o município obrigado a desenvolver um **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** que, de acordo com o RJRU, deverá apresentar os conteúdos referidos em seguida e aos quais o presente trabalho pretende dar resposta (cf. Artigo 33º da Lei 32/2012):

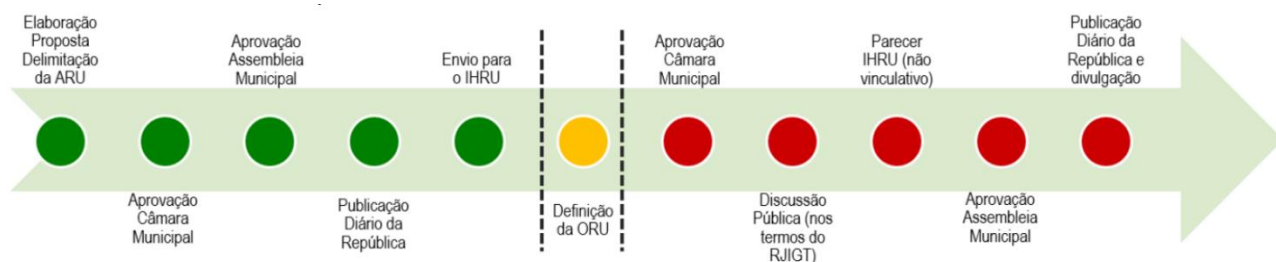
- (i) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- (ii) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- (iii) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- (iv) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- (v) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- (vi) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- (vii) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- (viii) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Estando o PERU de Custóias validado política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Operação de Reabilitação Urbana. De acordo com o RJRU a definição de uma ORU é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que, para ter efeito legal, o projeto de definição desta ORU terá de ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal**.

Como se procura esclarecer no fluxograma apresentado em seguida, estando a ORU aprovada pela Câmara Municipal, esta deverá ser remetida ao **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.** (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias. Simultaneamente com esta remessa, o projeto de ORU deverá ser submetido a **discussão pública**, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Concluídos estes processos, o projeto de ORU deverá ser remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da ORU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo finalmente divulgado no portal eletrónico do Município de Matosinhos.

FIGURA 01. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU



Fonte: Quatenaire Portugal, com base no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Lei 32/2012).

2. ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Como se pode ler no Relatório Nacional sobre habitação e desenvolvimento urbano sustentável – Nova Agenda Urbana Habitat III (UN-HABITAT, 2016), a *“inadequação e desarticulação das políticas sócio urbanísticas, a continuação da expansão urbana e o subaproveitamento dos ativos construídos, a par com a falta de investimento em reabilitação urbana e as dificuldades de coordenação entre políticas públicas setoriais, e entre investimento público e privado, acarretaram, não apenas a degradação das áreas urbanas centrais, sobretudo nas principais cidades que têm vindo a perder população, mas também a expansão desordenada das periferias, com o agravamento da dispersão urbanística e a fragmentação dos espaços livres, agrícolas e naturais”*.

Não será por isso surpreendente que um dos principais desafios urbanos a abordar nesta Nova Agenda Urbana para o século XXI passe pela continuidade dos processos de requalificação dos centros antigos, mas também de outras áreas consolidadas degradadas e desqualificadas, residenciais ou industriais, localizadas principalmente nas periferias das cidades, *“que carecem de maior multifuncionalidade e autonomia, melhor acessibilidade aos equipamentos e serviços básicos quotidianos, e uma melhor articulação com as diferentes formas de mobilidade”* (Relatório Nacional Habitat III – Portugal, 2016).

É inequívoco que a reabilitação urbana continua na ordem do dia. Quer no quadro das políticas públicas, quer no debate técnico-científico, quer ainda ao nível do mercado imobiliário e da indústria da construção, a reabilitação urbana surge como uma tendência que se tem vindo a evidenciar. Tal como outros conceitos de base técnica que foram ganhando espaço no discurso corrente, a reabilitação urbana está sujeita a diversas interpretações. É, todavia, no domínio das políticas públicas que maiores dificuldades se colocam à concretização deste paradigma e, curiosamente, é esta a vertente que menos debate tem suscitado.

As opções e técnicas de reabilitação de edifícios são importantes, mas são apenas uma das “faces da moeda”. A reabilitação urbana, entendida como a intervenção sobre o tecido urbano existente (incluindo edifícios, infraestruturas, equipamentos, espaços de utilização coletiva e dinâmicas sociais, culturais e económicas), pressupõe uma ação integrada sobre o território que deve ser promovida pelas autarquias locais de uma forma estruturada.

Importa, assim, garantir a articulação entre a política municipal de reabilitação urbana (e o seu quadro operativo) e os instrumentos de planeamento territorial. As recentes mudanças no quadro legal do ordenamento territorial (Lei de Bases da Política Pública dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo e novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) vieram reforçar o papel dos planos municipais na promoção da reabilitação urbana através do controle da expansão urbana e da adoção da viabilidade económico-financeira como um dos princípios base do regime de uso do solo.

A prática recente em Portugal tem permitido constatar que as opções municipais em matéria de ordenamento do território e da reabilitação urbana são definidas “de costas voltadas”, como se

de questões totalmente distintas se tratasse. A panóplia de instrumentos colocada à disposição dos municípios para agir nas duas temáticas em apreço é muito vasta: alguns instrumentos são de natureza regulamentar, outros têm natureza operativa; uns são mais abrangentes em termos territoriais, outros mais circunscritos a determinadas áreas urbanas; uns têm um horizonte de aplicação alargado, enquanto outros têm um carácter mais conjuntural na medida em que respondem a incentivos financeiros específicos.

O carácter vinculativo dos planos territoriais, relativamente às iniciativas dos particulares, é determinante para a concretização das opções em matéria de reabilitação (afinal, cabe aos planos territoriais regular aspetos como a edificação e o uso de solo). Por seu lado, o carácter operacional e os efeitos fiscais dos instrumentos previstos no regime jurídico da reabilitação urbana são essenciais para a implementação de qualquer política desta natureza. Assim, estas duas vertentes devem ser entendidas como complementares.

Antes de se avançar para os conteúdos específicos do projeto de definição da Operação de Reabilitação Urbana de Custóias, importa referir que este processo se enquadra numa estratégia mais alargada de incentivo à reabilitação urbana no concelho de Matosinhos.

O Município de Matosinhos tem vindo a implementar uma estratégia municipal de reabilitação urbana assente na definição de territórios prioritários de intervenção, aos quais tem correspondido um dinamismo relevante de natureza privada (reabilitação do edificado) e pública (requalificação de espaço público, de equipamentos e infraestruturas urbanas).

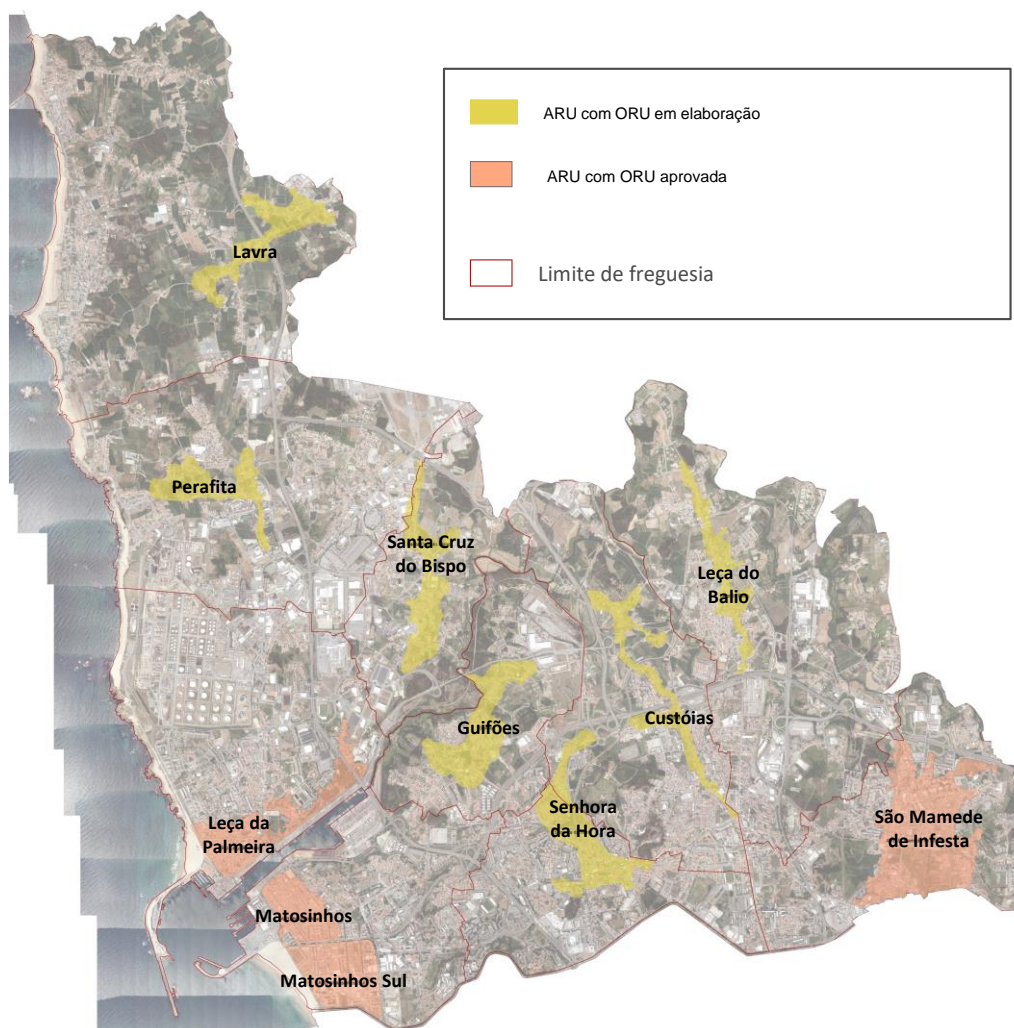
Esta dinâmica municipal de reabilitação urbana, baseada no princípio de atenuação dos contrastes territoriais, tem como principais marcos:

- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Matosinhos (Quadra Marítima)** em agosto de 2015 (Aviso n.º 8959/2015) e da respetiva **Operação de Reabilitação Urbana** (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) em outubro de 2017 (Aviso n.º 12346/2017);
- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Leça da Palmeira** em agosto de 2015 (Aviso n.º 8959/2015) e da respetiva **Operação de Reabilitação Urbana** (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) em outubro de 2017 (Aviso n.º 12347/2017);
- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Matosinhos Sul** em fevereiro de 2016 (Aviso n.º 1115/2016) e da respetiva **Operação de Reabilitação Urbana** (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) em fevereiro de 2019 (Aviso n.º 2820/2019);
- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de São Mamede de Infesta**, em julho de 2020 (Declaração de Retificação n.º 528/2020) e da respetiva **Operação de Reabilitação Urbana** (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) em janeiro de 2024 (Aviso n.º 879/2024);
- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Guifões**, em outubro de 2021 (Aviso n.º 19857/2021);
- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Lavra**, em outubro de 2021 (Aviso n.º 19857/2021);

- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Leça do Balio**, em outubro de 2021 (Aviso n.º 19857/2021);
- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Perafita**, em outubro de 2021 (Aviso n.º 19857/2021);
- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Santa Cruz do Bispo**, em outubro de 2021 (Aviso n.º 19857/2021);
- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU da Senhora da Hora**, em outubro de 2021 (Aviso n.º 19857/2021);
- Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Custóias** em maio de 2022 (Aviso n.º 9757/2022).

O cartograma seguinte representa as Áreas de Reabilitação Urbana legalmente constituídas no concelho de Matosinhos, distinguindo aquelas que têm a respetiva ORU aprovada das ARU cuja ORU está em processo de elaboração, como é o caso de Custóias.

FIGURA 02. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA LEGALMENTE CONSTITUÍDAS NO CONCELHO DE MATOSINHOS



Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos. Tratamento QP, 2024.

É neste contexto que a Operação de Reabilitação Urbana de Custóias se assume como prioridade na política municipal de incentivo à reabilitação urbana, fruto das diversas problemáticas que encerra, das dinâmicas que se começam a sentir e das oportunidades que a envolvente lhe proporciona.

Esta opção de política local enquadra-se igualmente na **Estratégia Local de Habitação Matosinhos** aprovada pelo Município em 2020. De acordo com este documento, a reabilitação urbana e a mobilização de edifícios devolutos para promover habitação a custos acessíveis são elementos fundamentais para se conseguir *“promover o acesso à habitação adequada por via do mercado, estimulando a diversidade de soluções”* (Eixo Estruturante 2 da Estratégia Local de habitação de Matosinhos). Do ponto de vista territorial, as áreas urbanas com maior aptidão para colocar em prática uma política de habitação mais efetiva são as *“áreas mais centrais e consolidadas, abrangidas por ARU / ORU legalmente constituídas e outras a constituir, privilegiando a aquisição e reabilitação de edifícios e/ou frações habitacionais para suprir as carências habitacionais”*.

Refira-se ainda que a Estratégia Local de Habitação de Matosinhos refere que a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana é uma ferramenta primordial para incentivar uma política deste tipo, dados os benefícios fiscais que permite utilizar e também pelo fácil acesso que confere ao Instrumento Financeiro da Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), sugerindo que se pondere a delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana e das respetivas Operações, de modo a orientar ainda mais e melhor a política de promoção de habitação, sustentando-a nos incentivos, apoios e ferramentas legais que tal confere.

De igual modo, também o **Plano Diretor Municipal de Matosinhos** identifica a necessidade de se articular a estratégia municipal de reabilitação urbana com a política municipal de habitação, devendo ficar consagrada na **Carta Municipal de Habitação de Matosinhos** (aprovada em Assembleia Municipal em julho de 2024).

3. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUSTÓIAS

3.1. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

Sendo a delimitação de ARU uma competência das autarquias, parece inequívoco que o processo de decisão e seleção sobre quais os territórios a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é, em primeira linha, uma opção política. No entanto, esta opção carece de uma fundamentação robusta, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada. Deste modo, e como foi referido anteriormente, a formalização da ARU de Custóias foi o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma estratégia de reabilitação urbana para este território matosinhense. Importa ainda referir que esta estratégia deverá estar articulada de forma sistemática e consistente com o processo de planeamento territorial e socioeconómico no concelho. Neste sentido, os objetivos da estratégia municipal de reabilitação urbana a definir para este setor da freguesia de Custóias, Leça do Balio e Guifões resultarão de uma especificação e atualização das orientações políticas que estão plasmadas em instrumentos de planeamento e programação em vigor ou em processo de implementação.

De acordo com a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Custóias¹, as principais motivações para se avançar com uma estratégia de promoção da reabilitação urbana em Custóias são as seguintes:

- Incentivar a recuperação do património edificado degradado;
- Criar e dinamizar incentivos fiscais e administrativos para a iniciativa privada, no âmbito da reabilitação urbana;
- Incentivar a recuperação/reconversão de elementos patrimoniais relevantes e com potencial de transformação significativo, onde se inclui o património arquitetónico e histórico;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património arquitetónico e simbólico, como fator de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Facultar o acesso a programas de financiamento, no domínio da habitação e da reabilitação urbana;
- Contribuir para a regeneração do tecido urbano, nas suas diferentes dimensões.

¹ Cf. ARU Custóias - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Custóias, MatosinhosHabit - Gabinete de Reabilitação Urbana, 2021.

Simultaneamente, a proposta de delimitação procura igualmente contribuir para o cumprimento de alguns dos objetivos do PDM, designadamente²:

- Manter a estrutura policêntrica, neste caso, do interior do concelho;
- Compactar a malha urbana e promover a sua contenção;
- Reativar, arquitetónica e funcionalmente o património edificado, um ativo muitas vezes substituído por edificado novo, sem que se vislumbre benefício nessa substituição;
- Compreender a perenidade inestimável da história dos lugares, núcleos e edificado, que não deve ser esquecida, mas sim valorizada na construção do presente/futuro.

Os trabalhos basearam-se num *“trabalho sistemático e aprofundado, de conhecimento e caracterização no terreno, em matéria do edificado”*. O levantamento cadastral e fotográfico foi levado a cabo por uma entidade externa contratada para o efeito, tendo este trabalho decorrido entre os meses de novembro de 2020 e fevereiro de 2021. Previamente, a CMM, em conjunto com a MatosinhosHabit, procedeu ao estudo e avaliação da área a levantar e identificou um território determinado, com características, necessidades e potencialidades, que corresponde a uma escolha estratégica da área onde importa intervir e que justifica uma atuação integrada de reabilitação³.

Na sequência daquele levantamento, e em resultado de um trabalho articulado entre o Município e a MatosinhosHabit foram efetuados ajustamentos aos limites da ARU inicialmente fixados, tendo em conta os seguintes critérios⁴:

- Fazer coincidir, sempre que justificável, o perímetro urbano do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor com o limite exterior da ARU;
- Excluir os terrenos livres de edificação, disponíveis para expansão urbana, situados no limite exterior da ARU, evitando essa expansão;
- Potenciar a construção de novas edificações nas frentes urbanas sem construção, situadas no miolo da ARU, compactando o tecido infraestruturado;
- Incluir edifícios degradados com interesse patrimonial ou com potencial de reabilitação e transformação urbana;
- Excluir as Áreas Urbanas Disponíveis a Consolidar (AUDAC);
- Excluir as Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI);
- Excluir as áreas classificadas como Solo Rústico.

² Idem.

³ Idem.

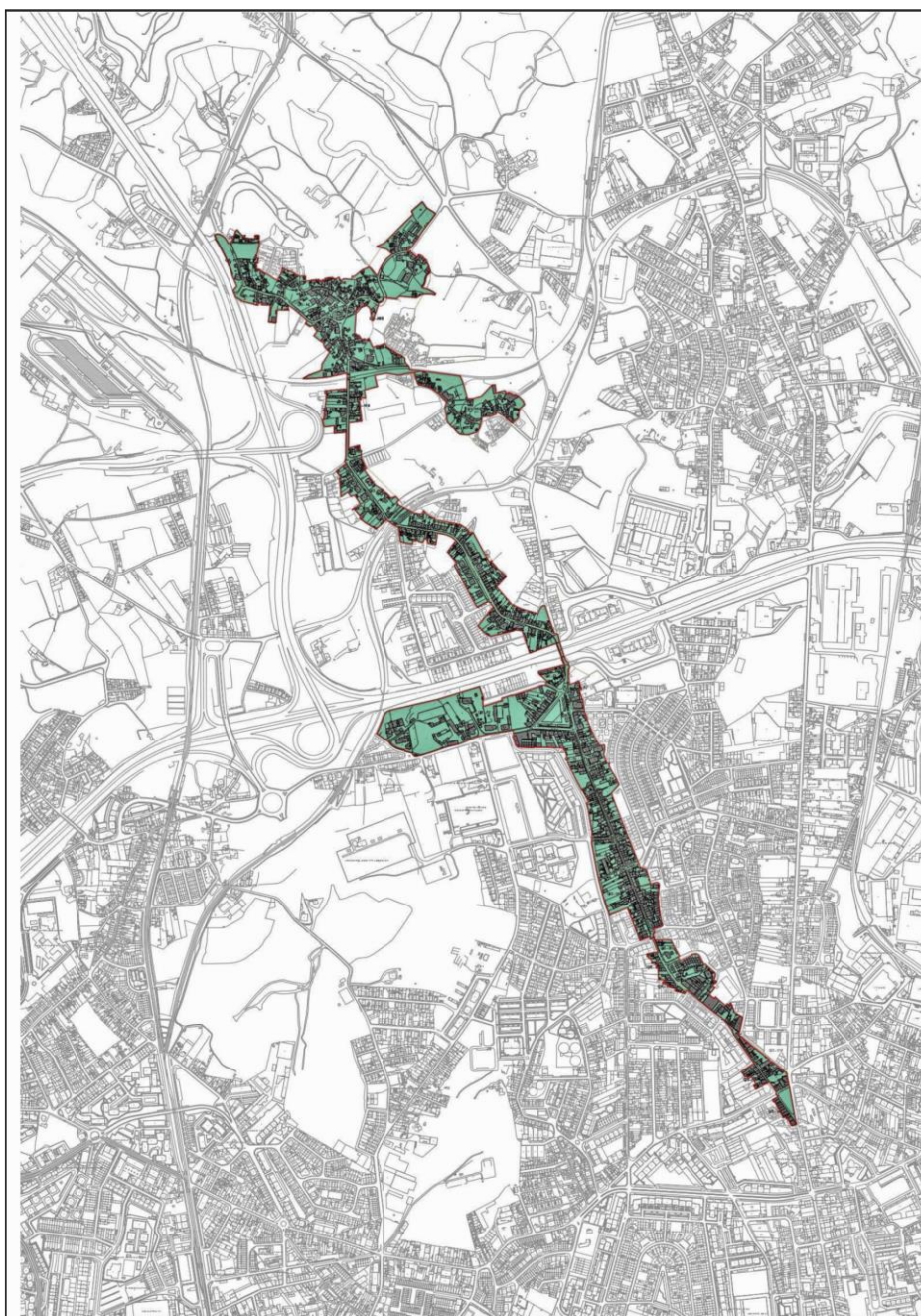
⁴ Idem.

3.2. DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE CUSTÓIAS

Tendo como referências as motivações, critérios enunciados e os trabalhos desenvolvidos, foi possível avançar com a proposta de projeto de delimitação da ARU de Custóias, cuja versão final (aprovada e publicada em Diário da República em maio de 2022) se apresenta no cartograma seguinte e que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa.

A **Área de Reabilitação Urbana de Custóias** corresponde a uma área de cerca de **43 hectares**.

FIGURA 03. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE CUSTÓIAS



Fonte: Aviso n.º 9757/2022.

3.3. SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE CUSTÓIAS

O presente capítulo, baseado nos trabalhos referentes à 1.ª fase do processo (a delimitação da ARU), tem por objetivo evidenciar, de forma clara e sucinta, as características principais do território abrangido pela ARU de Custóias, incidindo nas seguintes dimensões: (i) enquadramento territorial e evolução urbana, (ii) aspetos sociodemográficos; (iii) edificado e espaço público.

A leitura territorial desenvolvida no âmbito da delimitação da ARU foi atualizada no sentido de incorporar os dados dos Censos 2021, disponibilizados posteriormente à aprovação da delimitação desta ARU.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E EVOLUÇÃO URBANA⁵

“Estamos perante um território situado no interior do concelho, de génese marcadamente rural, composto por prósperas propriedades agrícolas, onde coexistiam diversas culturas (principalmente o milho grosso, o trigo e os feijões, mas também as árvores de fruto) e infraestruturas de apoio à atividade agrícola, como lagares e moinhos, beneficiadas pela proximidade ao rio Leça, que se foi perdendo ao longo dos tempos, cada vez mais ocupado por indústrias e serviços, muito em virtude de factos históricos abaixo referenciados e das melhorias que se fizeram registar nas acessibilidades e nos transportes, com particular enfoque para a linha de comboio do Porto à Póvoa de Varzim, inaugurada em 1875. Estas mudanças, a par da proximidade a um grande centro urbano, vieram também contribuir para o franco crescimento demográfico de Custóias, com uma densidade de ocupação onde predominam construções de natureza residencial, uni e multifamiliar e persiste algum potencial agrícola”.

Incidindo no enquadramento histórico, e recorrendo a fontes oficiais, pode dizer-se que *“dos vestígios mais antigos da ocupação humana no território da atual freguesia de Custóias já quase nada resta. A crescente expansão demográfica das últimas décadas, consequência do dinamismo económico e da proximidade a um importante centro urbano como o Porto, provocou a sua quase completa destruição”.*

O exemplo mais evidente deste processo foi o desmantelamento da enorme massa granítica do monte de S. Gens. Situado num ponto privilegiado, a 137 metros de altitude, donde se podia avistar uma vasta extensão em redor, pelo menos até à serra de Valongo, o povoamento e as tradições culturais e religiosas de Custóias estiveram sempre ligadas a este monte. Mas, como escrevia Pedro Vitorino, *“poucos se lembrarão já do perfil imponente do seu vulto, rematado no alto por uma capelinha recolhida à sombra de dois enormes pinheiros mansos. (...) Atacado por máquinas e fendido por pólvora, aos migalhos, abriu-se em princípio e multiplicou escombros que afastaram as aprazíveis digressões”.* Contudo, ainda nos finais do século XIX eram visíveis, principalmente no monte de S. Gens, diversos vestígios arqueológicos que testemunhavam a ocupação deste território pelo homem desde épocas pré-históricas. A sua quase total

⁵ *Transcrito de ARU Custóias - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Custóias, MatosinhosHabit - Gabinete de Reabilitação Urbana, 2021.*

destruição, devido à sua utilização como pedreira para a construção do Porto de Leixões, apagou uma parte importante da memória histórica da freguesia.

É no monte de S. Gens, também designado por monte Custóias ou, segundo a documentação da Idade Média, por mons custóias, que encontramos referências à existência de monumentos megalíticos. Conhecidos popularmente pela designação de antas, antinhas, mamoaos ou fornos dos mouros, estes monumentos foram construídos pelas primeiras comunidades de pastores-agricultores que povoaram esta região. Estas mamoaos, cuja cronologia se situa entre os inícios do século III a.C. e o século II a.C., eram constituídas por uma câmara formada por lajes de pedra (esteios) tapada por uma grande laje e coberta por um monte de pedra e terra. A principal função era sepultar os mortos da comunidade. Em toda a área dos concelhos de Matosinhos, Maia e Porto são conhecidas referências a estes monumentos, hoje já desaparecidos. Contudo, ainda no final do século XIX, Martins Sarmento recolhia referências a antinhas em Perafita e a mamoaos em Águas Santas. Dos monumentos que existiam no monte de S. Gens e dos objetos que aí foram recolhidos, no início do século XX, mas que se perderam, pouco sabemos da cronologia exata.

É no final de século IV a.C. que, por todo o Norte de Portugal, começaram a surgir povoações que, localizando-se no alto de elevações com boas condições naturais de defesa, começam a rodear-se de sistemas defensivos artificiais como fossos e muralhas. Estas povoações são conhecidas, normalmente, pelo nome de castros. Em Custóias, encontramos, desde muito cedo, referências à existência de castros nos lugares de Esposade e Matalto. O monte de S. Gens também é referenciado, em documentos medievais, como local onde terá existido um castro. Resposta a uma situação de insegurança e instabilidade política ou, pelo contrário, necessidade de evidenciar o poder dos chefes locais, estes povoados fortificados multiplicam-se por todo o Noroeste peninsular. As populações que habitavam estes castros de Custóias pertenceriam ao povo dos Gallaeci que ocupavam a zona litoral a Norte do Douro. O modo de vida destas populações vai, a partir do século I a.C., conhecer uma profunda transformação, embora os castros continuem a ser habitados. A conquista da Península Ibérica pelas legiões romanas e a posterior integração desta região no espaço cultural e económico do Império Romano vão alterar profundamente este território.

Embora, numa fase inicial, as relações entre os povos indígenas e os colonos romanos fossem de alguma hostilidade, com o tempo as populações locais acabaram por absorver a cultura romana. As obras públicas empreendidas durante o período do domínio romano, nomeadamente a construção de vias de comunicação e de pontes, foram um dos fatores que contribuiu para assegurar a integração destas populações no espaço do mundo romano. Por Custóias passava também uma via romana de alguma importância regional. Esta via aparece referenciada na documentação medieval como a Via Veteris, ou seja, a estrada velha. Esta iniciava-se junto ao rio Douro, na zona da Arrábida, e, vindo pelo Couto entre Lordelo e Cedofeita, passava pelo cruzeiro de Santiago de Custóias e daí dirigia-se para Pedras Rubras, Aveleda, Modivas e Vairão para o estuário do rio Ave.

Do conturbado período que corre durante os séculos V a.C. a X a.C., desde a queda do Império Romano até ao estabelecimento dos povos de origem germânica na Península Ibérica, sabemos muito pouco. Os primeiros documentos escritos referentes a Custóias datam do século X. Eles referem-se sobretudo a transações de proprietários entre uma aristocracia latifundiária que, pelos nomes (Vistrile, Leovigilde, Alvitiz, Heibele, ...), parece ser toda de origem germânica e

que, após a queda do Império Romano, se transforma na nova classe dominante. Custóias era, nessa época, uma terra essencialmente agrícola, composta por grandes propriedades onde coexistiam diversas culturas e infraestruturas de apoio à atividade agrícola (como os lagares e moinhos). A principal cultura agrícola, nessa época, era o trigo, mas tinham também uma importância económica particular as árvores de fruto (castanheiros, figueiras, vinhas, ...). Contudo, durante o início do século XI, são feitas muitas doações de propriedades a um pequeno mosteiro existente *“no lugar de Recaredi [atual Leça do Balio], debaixo do monte Custodias, território Portucalense junto da corrente do Rio Leça”*. Prática habitual durante a Idade Média, estas doações tinham por objetivo garantir que houvesse, perpetuamente, quem orasse pelas almas dos doadores e, desta forma, escapasse da condenação eterna ao Inferno.

Em 1045, estas propriedades, juntamente com a Villa Custodias e as salinas existentes na foz do rio Leça, são cedidas pelo abade Tudeildus a alguns presbíteros e monges. Entre 1122 e 1128, o mosteiro, que compreendia todo este território, é doado pela rainha D. Teresa à ordem dos Cavaleiros de S. João de Jerusalém (também designada por Ordem dos Hospitalários ou, a partir de 1530, por Ordem Soberana de Malta), e, em 1140, esta doação e os privilégios daí decorrentes são confirmados e ampliados por D. Afonso Henriques. Criada em 1048, após a conquista de Jerusalém pelos cruzados, para abrigar e proteger os peregrinos que iam visitar os lugares santos em Jerusalém, esta Ordem vai espalhar-se por toda a Europa. Em Portugal, uma vez que estava organizada como uma Ordem de cavalaria e constituía um corpo militar, teve uma forte importância nas lutas da conquista. Do outro lado da escala social encontravam-se os camponeses que, não sendo proprietários de terras, eram compelidos a cultivar as terras pertencentes à Ordem, pagando as respetivas rendas e tributos, sendo ainda obrigados à prestação de trabalhos gratuitos.

Nas inquirições de 1258 aparece a paróquia de Santiago de Custóias integrada no Couto de Leça da Ordem do Hospital e é referida, entre as povoações mais importantes, Esposade, a que se agregavam os lugares de Esposade de Baixo, Gondivinho e Custóias. Compunham então o Couto de Leça, para além de Santiago de Custóias, as freguesias de Leça, S. Mamede Infesta, S. Miguel de Barreiros e S. Faustino de Gueifães. Nestas mesmas inquirições se refere que a Via Veteris continuava a ser a principal via de comunicação entre o Porto e a região da foz do Ave. Esta estrada manteve a importância até muito tarde, não só como via de trânsito regional de pessoas e mercadorias, mas, principalmente, por a partir do século X se tornar numa via privilegiada dum número, cada vez maior, de viajantes, a pé ou a cavalo, que se dirigiam ao longínquo lugar de Compostela, na Galiza. Corria então, por toda a Europa, a notícia que nesse local tinha sido encontrada, após uma revelação divina, a sepultura do apóstolo Santiago. Conta a lenda que, após a morte de Cristo, Santiago se teria dirigido à Galiza para pregar o Cristianismo. Regressado a Jerusalém, é morto por ordem do rei Herodes. Segundo a tradição, o seu corpo teria sido então transportado, secretamente, pelos discípulos, numa barca através do Mediterrâneo e contornando as costas da Lusitânia, regressando à Galiza. A notícia do aparecimento do seu túmulo vai originar, a partir do século X, um afluxo de peregrinos, vindos de toda a Europa, a este local para venerar as relíquias do apóstolo, atingindo o auge durante os séculos XI, XII e XIII. A Via Veteris tornou-se assim uma via para peregrinos que, partindo do Porto, pretendiam dirigir-se a Compostela. Iniciando o percurso na Arrábida, dirigia-se para Vila do Conde e daí os peregrinos seguiam pelo litoral para Tuy e Compostela. A própria escolha, para santo padroeiro da freguesia, do apóstolo Santiago é também, provavelmente, dos séculos XII-XIII e advém do lugar de Esposade.

A esta localidade também está associada uma lenda popular, que se relaciona diretamente com o culto e peregrinação a Santiago, na região do concelho de Matosinhos. Conta a lenda que, correndo o ano de 44 d.C., num belo dia de primavera, se celebrava um importante casamento. O nobre romano Caio Carpo celebrava o matrimónio com a jovem Cláudia Lupa Calense. Era costume, nestas festas, a realização de jogos em que os convidados punham à prova a destreza física, particularmente na arte da cavalaria. Quando nada o fazia prever, o cavalo de Caio Carpo rompeu desenfreado pelo mar dentro até se perder de vista, rumo a uma barca que navegava no alto mar. Recolhido pelos marinheiros do barco, estes contaram-lhe que vinham da Palestina e se dirigiam para a Galiza, transportando o cadáver do apóstolo Santiago. Deslumbrado pelo prodígio, converteu-se ao Cristianismo. Voltando para terra, do mesmo modo que fora, contou aos que tinham ficado em terra os prodígios a que tinha assistido, de modo que logo ali se converteram todos ao Cristianismo. Segundo a tradição popular, teria sido no lugar de Esposade que se teria celebrado o casamento de Caio Carpo e Cláudia Lupa. Narração fantasiosa, sem dúvida, mas que atesta a importância que tiveram, desde épocas muito antigas, o culto e as peregrinações a Santiago de Compostela.

O topónimo Custóias aparece pela primeira vez referenciado em documentos medievais do século X como Costoyas ou Custodias, tendo como referência geográfica o Monte Custodias (posteriormente também designado por monte de S. Gens). A palavra Custodias era normalmente associada à existência de atalaias, guardas ou sentinelas para vigilância do território. Esta atalaia estaria, provavelmente, implantada no alto do monte de S. Gens. Esta elevação, hoje já desaparecida, do alto dos seus 137 metros de altitude, era um ponto privilegiado de observação de toda a região entre a costa e a serra de Valongo. A importância estratégica deste local é realçada numa carta que, em 25 de agosto de 1484, o rei D. João II enviou aos vereadores da Câmara do Porto e em que dizia: *“aos Juizes e oficiais, nós El Rei vos enviamos muito saudar. Por assim cumprir ao nosso serviço que logo, nesse julgado de Bouças ordeneis uma atalaia em S. Gens para dar fogo (...). E porém vos mandamos e encomendas que tantos que esta vos for dada ordeneis logo assim de pôr a dita atalaia no dito lugar de S. Gens com o vosso regimento na maneira que assim há de ter em velar e avisar com os ditos fogos a atalaia dos ditos lugares do Porto e de Vila do Conde”*. Esta atalaia servia assim para avisar as guarnições do Porto ou de Vila do Conde da aproximação de embarcações hostis, particularmente de navios corsários. A carta ordenava ainda que *“os fogos que a vossa dita atalaia há de fazer serão desta maneira, a saber, de noite fogo e de dia fumaças. E isto tantas vezes quantas forem os navios que virem, como já dito é e as caravelas e barcas que daí foram ao mar a pescar quando tal frota acharem virão logo dar recado e aviso a essa vila”*. Aos diversos lugares do termo do Porto, S. João da Foz, Ramalde ou Bouças, competia fornecerem, alternadamente, a respetiva guarnição.

Embora, no início do século XIX, muitas dessas atalaias ainda subsistissem, a sua importância estratégica foi diminuindo com a construção, a partir do século XVI, de diversas fortalezas junto ao mar, como os fortes de N.ª Sr.ª das Neves (Leça da Palmeira), S. Francisco Xavier (“Castelo do Queijo”) e S. João da Foz. No século XVIII dão-se importantes transformações na freguesia. No inquérito realizado aos párocos em 1758, Santiago de Costoyas era apresentada como fazendo parte do Couto de Leça. Aí habitavam então 403 pessoas, divididas pelos lugares de Santiago, Esposade de Cima, Esposade de Baixo, Torre, Gondivinho e Custoyas. Freguesia de forte potencial agrícola, as principais culturas eram, nessa época, o milho grosso, o trigo e os feijões. A riqueza agrícola era-lhe conferida pela proximidade ao rio Leça, não só pela irrigação dos campos como também porque a água era utilizada para fazer mover as muitas azenhas que,

aproveitando a energia hidráulica, moíam os cereais. Segundo o relato do pároco, *“as margens do dito rio são terra que se cultiva na maior parte dele (...) e são acompanhadas as mesmas margens do rio de muitas árvores de carvalhos, salgueiros Golfeiro e os seus moinhos no mesmo sítio, e as azenhas chamadas da Pinguela de Esposade de Cima com seus moinhos”*. O rio Leça caracterizava-se então pela abundância de peixe, nomeadamente *“(...) barbos, trutas, ruibacos e algumas enguias. As pescarias (...) são em todo o tempo do ano”*. É nesta época que se fazem algumas obras de vulto na freguesia, nomeadamente a construção duma nova igreja paroquial.

O século XIX vai trazer dramáticas transformações na até então pacata vida dos habitantes de Custóias. Um novo vento começava a fazer-se sentir na Europa e também em Portugal. O velho regime, assente na aliança entre os absolutistas e os grupos sociais privilegiados (como a nobreza e o clero), começa a entrar em colapso. A aspiração à liberdade e à igualdade dos cidadãos perante a Lei tornava-se cada vez maior, particularmente depois de D. Miguel se ter declarado como monarca absoluto e da repressão que se seguiu. Custóias vai ser palco de alguns dos momentos mais dramáticos e decisivos das lutas entre os partidários do absolutismo e os adeptos do liberalismo. Corria então o ano de 1832 quando D. Pedro IV desembarcou na Praia da Memória (Arnosa – Pampelido). Com ele vinha um exército de 7500 homens com o objetivo de restaurar a Carta Constitucional e implantar em Portugal o Liberalismo. Segundo alguns autores, terá sido em Custóias que o exército libertador terá pernoitado pela primeira vez depois de desembarcar, realizando-se então, no Largo do Souto, a cerimónia do beija-mão real, dirigindo-se o exército para a cidade do Porto. Nesta cidade, o exército de D. Pedro IV acabaria por ser cercado pelas tropas absolutistas. Os dias que se seguiram foram dramáticos, não só para os habitantes do Porto, como também para as populações dos arrabaldes, onde se travaram alguns dos combates decisivos. Um dos pontos estratégicos era então o monte de S. Gens, donde se avistava toda a região e que terá servido como quartel-general das tropas absolutistas, comandadas pelo general Teles Jordão. Segundo a tradição, o próprio D. Miguel viria para este local observar as batalhas entre os dois exércitos e daqui assistiu à derrota das suas tropas.

O fim do regime absolutista, decorrente da derrota dos partidários de D. Miguel, vai trazer profundas transformações à sociedade portuguesa. Entre as mais importantes, salientam-se, pelas suas implicações diretas na vida da freguesia, as extinções, em 1834, das ordens religiosas e a nacionalização, e posterior venda em hasta pública, dos seus bens. Acaba, assim, por ser também extinta a ordem de Malta e, com ela, o Couto de Leça. Custóias é assim integrada, em 1836, no concelho de Bouças, que em 1909 passa a designar-se Matosinhos.

O desenvolvimento acelerado que Custóias conhece, a partir do século XX, é o resultado da crescente inserção num espaço económico de grande dinamismo que é hoje a Área Metropolitana do Porto. Situada na fronteira dos concelhos de Matosinhos e da Maia e perto do Porto, este século a Custóias grandes transformações económicas e sociais. A velha freguesia essencialmente rural, composta por prósperas casas agrícolas, pertence cada vez mais ao passado. Hoje, Custóias é uma freguesia que se ocupa cada vez mais na indústria e nos serviços. As melhorias no domínio das acessibilidades, dos transportes e, particularmente, a inauguração da linha de comboio do Porto à Póvoa de Varzim, em 1875, tiveram um papel decisivo nestas mudanças. Santiago de Custóias é, atualmente, uma freguesia em franco crescimento

demográfico, particularmente do ponto de vista residencial, tendo passado de apenas 3266 habitantes, em 1930, para os atuais cerca de 19 mil habitantes.”⁶

Não obstante a evolução e progresso que marcou este território, desde tempos idos até à atualidade, fruto da proximidade ao Porto e das acessibilidades estratégicas que foram crescendo e se consolidando – desde a Via Veteris, principal via de comunicação entre o Porto e a região da foz do Ave, estrada que manteve importância até muito tarde, como via de trânsito regional de pessoas e mercadorias mas também de viajantes, a pé ou a cabo, que se dirigiam a Compostela, até à construção do caminho de ferro, e mais recentemente com a sua inclusão na rede de Metro do Porto e outros transportes – favoreceram o desenvolvimento económico e social, e arrastaram consigo um ambiente urbano sustentado, que ainda hoje se verifica. Contudo, esta realidade convive com outras áreas que não souberam/puderam acompanhar essas dinâmicas e que vieram a sofrer um processo de relativo declínio funcional, físico e social visível, que aos dias de hoje reclama uma intervenção de reabilitação. Os motivos são conhecidos: combinações complexas de fatores relacionados com o desaparecimento nas proximidades de certas indústrias outrora pujantes, como a dos têxteis, fiação, tecelagem e bordados e da caulinite, que levaram ao envelhecimento e conseqüente degradação do edificado, sem medidas de reversão, tudo isto ligado à crescente competitividade de outras/novas zonas residenciais, também para comércio e serviços, que entretanto foram crescendo e se afirmando.

Assim, as necessidades sociais, do edificado e do espaço urbano, justificam uma intervenção integrada e mais profunda, no âmbito da Reabilitação Urbana, no concelho de Matosinhos, em particular em Custóias.

Importa referir que a estratégia de Reabilitação Urbana a concretizar no âmbito do NRJRU, deverá salvaguardar os princípios da sustentabilidade ambiental, orientados para a promoção do bem-estar humano, da qualidade de vida e da justiça social.

Importa também referir que qualquer processo de regeneração urbana exige a antecipação dos efeitos das intervenções físicas no contexto socioeconómico e vice-versa, a integração no local de políticas setoriais com dinâmicas de mercado e capacidade organizacional a longo prazo para tirar partido dessas mesmas políticas, que estão para além das competências municipais, na sociedade civil. Requer forte integração inter departamentos e serviços municipais, participação cívica ativa, flexibilidade, experimentação e abertura à mudança e inovação, caminho que começou já a ser trilhado.

Importa igualmente salientar a oportunidade de ligar a definição do perímetro da ARU e conseqüente incentivo à reabilitação, com o trabalho desenvolvido pela CPAH, designadamente no que respeita às Áreas de Salvaguarda do Património Arquitetónico e Arqueológica, que identificam Propriedades, Marcos, Lugares e outras construções, a preservar e reabilitar na área aqui em apreço e na sua influência, das quais se destacam: a Casa de Sam Thiago ou Casa dos Pestas; a Casa do Major ou Casa dos Leões; o Marco das Terras do Couto, em Carvalhas; o

⁶ Contributos aqui transcritos na íntegra, retirados da página digital oficial da União de freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões. (<https://www.jf-custoiias-lecabalio-guifoes.pt/pt/freguesias/custoiias>)

Marco das Terras do Couto, no Sobreiro; Meio Casal de Custóias; o Lugar de Esposade e a Ponte Medieval de D. Goimil.

Recorrendo ao testemunho da Divisão de Cultura e Museus - Gabinete de Arqueologia e História da Câmara Municipal, focalizando para o património arquitetónico e histórico,

“A *“Casa de Sam Thiago”*, em Custóias, é um solar que data de meados do século XVII, que nasce a partir de uma propriedade pertencente ao Baliado de Leça do século XVI, uma grande propriedade rural da família Gonçalves Lopes. Aparece em 1717 na posse de João Dias da Silva. É um magnífico exemplo da arquitetura civil deste período. O conjunto arquitetónico é composto por belos jardins e possui uma casa senhorial com capela privada. Em 1804, ainda pertencia à família Gonçalves Lopes. No portão principal, encontra-se o brasão de armas, com as armas dos Lopes e as armas dos Silvas.

Durante o cerco do Porto, entre 1832 e 1833, o rei D. Miguel pernoitou na casa de Santiago, com as tropas absolutistas estacionadas nas redondezas. A propriedade foi vendida à família portuense Pestana da Silva, em 1850, que ainda hoje a conserva.

A *“Casa do Major”* ou *“Casa dos Leões”*, é uma propriedade muito antiga, cuja história se confunde com o lugar que hoje chamamos de Meio Casal de Custóias, sendo também um elemento-chave enquanto património construído, para o conhecimento e compreensão da realidade geográfica, morfológica e social de Custóias.

O Meio Casal de Custóias era uma propriedade pertença da Baliagem (Couto da Ordem do Hospital): Retira se do trabalho de Liliana Silva, A *“Casa dos Leões”* de Custóias: Um Breve Enquadramento Histórico-Cultural (2018) que na renovação do Prazo de 1711, entre a Baliagem e Simoa da Conceição e seu marido, o Alferes Manuel de Oliveira, esta família era já abastada e aquando da renovação do prazo em 1783, a casa não era já só uma Casa de Lavoura maiata e passara a ser uma casa aburguesada e imponente. Menciona-se então a *“Casa da Torre”*, edifício de habitação acrescentado à casa de habitação original, e a ampliação da casa da eira, elementos ainda hoje existentes.

Em 1865 a casa é descrita num testamento do Major António de Oliveira como “uma casa de dois pisos mais as casas altas e baixas da torre nova ... com duas cozinhas ... mais a casa chamada de escritório”, o que revela uma realidade semelhante à que hoje encontramos.

A Casa do Major ou *“Casa dos Leões”* (alcunha dada à casa pelos habitantes de Custóias, pelos dois leões de faiança do século XIX colocados no portão principal), é um belíssimo exemplar da arquitetura civil, no contexto das antigas propriedades rurais inseridas nas antigas *“Terras da Maia”*. Recentemente têm nela sido realizadas obras de reabilitação criteriosas que têm resgatado a casa do estado de abandono a que esteve votada durante anos.

O *Marco das Terras do Couto* que se encontra no final da Rua das Carvalhas, nos limites do concelho com a Maia, corresponde a um dos vários marcos de demarcações dos terrenos pertencentes às terras do Couto do Mosteiro de Leça do Balio, realizado em 1643.

De acordo com o levantamento efetuado por Boavida Faustino, este marco deve estar in situ. Trata-se de um marco em granito com forma paralelepípedica e as seguintes medidas: Alt. 1.15

acima do solo; Larg. 34 cm. A cruz de Malta, gravada em relevo na face visível do marco, apresenta um diâmetro de 29 cm.

A remarcação dos limites das terras Couto permitia identificar as terras e casais que estavam isentos de pagamento de diversos tributos que oneravam o povo e cujo privilégio lhes advinha do facto de serem caseiros da Ordem de Malta.

O *Marco das terras do Couto* de Leça do Balio foi identificado no muro de uma habitação na Rua Cândido dos Reis, defronte das Alminhas da Fonte do Cuco, nas proximidades da Rua dos Mecos. Esta demarcação foi realizada em 1641 com o objetivo de assinalar os terrenos que pertenceram às Terras do Couto de Leça do Balio.

De acordo com o levantamento efetuado por Boavida Faustino, este marco deve estar in situ. Trata-se de um marco em granito com forma paralelepípedica com as seguintes medidas: Alt.1.74; Larg. 40 cm. A cruz de Malta, gravada em relevo na face visível do marco, apresenta um diâmetro 28 cm.

A remarcação dos limites das terras Couto permitia identificar as terras e casais que estavam isentos de pagamento de diversos tributos que oneravam o povo e cujo privilégio lhes advinha do facto de serem caseiros da Ordem de Malta.

Os Casais e Meios Casais integravam propriedades de casas nobres ou de ordens religiosas. O Meio Casal de Custóias pertencia à Baliagem (Couto da Ordem do Hospital). À semelhança de outras propriedades nas antigas “Terras da Maia”, o Meio Casal de Custóias era emprazado por um período de “três vidas”, renovando se o Prazo por acordo entre as partes. Este regime de emprazamento vigorou da Idade Média até quase finais do século XIX. Sabe-se que aquando das inquirições de 1258, de D. Afonso III, existiam em Custóias 15 Casais em Esposade de Cima (pertencentes à Honra e Ordem do Hospital), 5 Casais em Esposade de Baixo (3 pertenciam à Honra e Ordem do Hospital e 1 ao Porto), 3 Casais em Gondivinho (Ordem do Hospital) e 7 Casais na aldeia e Paróquia de Custóias (pertencentes à Ordem do Hospital), sendo a maioria destes Casais pertença exclusiva da Baliagem. O “Meio Casal de Custóias” terá integrado um dos sete Casais da aldeia de Custóias, referidos nas Inquirições de 1258.

No seu trabalho intitulado “A Casa dos Leões de Custóias: Um Breve Enquadramento Histórico-Cultural”, 2018, Liliana Silva refere: “Na nova “Carta de Prazo”, de 1783, é descrito o “Meio Casal de Custóias”, que o Alferes António de Oliveira herda dos seus pais como contendo “uma corrente de casas e uma casa com torre com suas escadas de pedra com alpendre e portal, ladeada com suas casetas, lajes, escadas, eiras, lojas, palheiros, aidos para gado e animais, ramadas e vinhas, cortinha, águas de rega e pastos. Para além da casa de habitação, são mencionados no mesmo Prazo um número considerável de terrenos que também estavam emprazados ao Alferes António de Oliveira e a Maria Rosa do Vale.”

Extintas as ordens religiosas em Portugal em 1834, e verificada a incorporação dos seus bens na Fazenda Nacional, cessa a natureza de Prazo do Meio Casal de Custóias.

O lugar que atualmente chamamos de Meio Casal de Custóias compõe-se por sete antigas casas de lavoura, um moinho e uma fonte, elementos que se integram no conjunto a classificar. A abertura da Rua de Cândido dos Reis nos primeiros anos do século XX, alterou a realidade

especial do lugar. Sofreu na década de 2000 uma profunda alteração de contexto, com a construção da Autoestrada A4, nós rodoviários e restabelecimentos.

A classificação é de grande importância para a preservação das referências históricas de Custóias. Segundo os achados arqueológicos e os registos documentais, Esposade foi ocupado desde a Pré-História. Em 1959, Joaquim Neves dos Santos sinalizou a Cista de Esposade, uma estrutura funerária da idade do bronze, localizada na base do Monte da Vela, no lugar de Esposade do Fundo e na base do que seria o Castro de Esposade.

No final do século IV a.C. o Norte de Portugal era ocupado por aglomerados populacionais localizados no alto de elevações e escolhidos pelas suas boas condições naturais de defesa, rodeados por sistemas defensivos artificiais como fossos e muralhas - os castros. Em Custóias encontramos, desde muito cedo, referências à existência destas estruturas da idade do ferro nos lugares de Esposade e Matalto.

A partir do século I a.C. este território sofrerá profundas transformações com a sua integração no espaço cultural e económico do Império Romano, e local das habituais obras públicas e infraestruturas empreendidas neste período. Assim, por Custóias passava uma via romana de importância regional, a Via Vetris, construída na base do Castro de Esposade e assente num caminho mais antigo que transpunha o Rio Leça na Ponte Medieval de D. Goimil.

Segundo os registos de Neves dos Santos, *“A povoação de Esposade, não é mais do que uma antiga villa do tempo da dominação romana, a villa sposady que derivou do nome romano sposanda, conforme se pode verificar num pergaminho do antigo cartório de Moreira, citado por D. José de Cristo nos seus Miscelaneos”* (manuscrito nº 86 da Biblioteca Pública Municipal do Porto). Neves dos Santos sinalizou em 1959 em Esposade uma Torre, como sendo uma fortificação e ponto de apoio à penetração romana, que ficava situada na aldeia de Gondivinho, em Esposade de Cima.

Aquando das Inquirições de 1258, a paróquia de Santiago de Custóias era composta de vários Casais, dos quais se destacava a povoação de Esposade (com 15 Casais pertencentes à Honra e Ordem do Hospital), a que se agregavam os lugares de Esposade de Baixo (com 5 Casais, dos quais 4 da Honra e Ordem do Hospital e 1 de Mateus Barreiros do Porto), Gondivai (com 3 Casais pertencentes à Honra e Ordem do Hospital), Gondivinho e Custóias.

Nas mesmas Inquirições referia-se que a Via Vetris continuava a ser a principal via de comunicação entre o Porto e a região da foz do Ave, tornando-se a partir do século X numa via privilegiada para um número cada vez mais significativo de peregrinos a caminho de Santiago de Compostela.

No Inquérito realizado em 1758, Santiago de Custoyas era apresentada novamente fazendo parte do Couto de Leça, onde habitariam 403 pessoas, divididas pelos lugares de Santiago, Esposade de Cima, Esposade de Fundo, Torre, Gondivinho e Custoyas.

Godinho Faria, escreve em 1899 que o Padre Carvalho da Costa, na sua Chorografia Portuguesa, refere que em Espezade de Cima havia a quinta de Espezade, solar desta família. Esta descrição faz alusão à Casa do Miguel, talvez no século XVII ou XVIII.

O lugar denominado Esposade é composto por nove antigas casas de lavoura, muitas construídas ou intervencionadas entre os séculos XVIII e XIX, conforme as datas assinaladas nos seus portais. Entre estas destacam-se a Casa do Miguel, uma casa com a imagem Santo António, a Casa do Guito, a Casa da Padaria e a Casa do Funde de Vila que ao longo da Rua António José de Almeida confluem para a Capela de Nossa Senhora das Dores, edificada no cabeço do monte de Esposade e referida nas Memórias Paroquiais de 1758. A classificação deste conjunto é de grande importância para a preservação das referências históricas de Custóias.

ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS

O território da ARU de Custóias é marcado por uma profunda quebra demográfica. Na primeira década deste século perdeu 35% dos residentes e na década seguinte, embora o decréscimo se tenha desacelerado, perdeu ainda 2,2% dos residentes, totalizando, nas duas últimas décadas um decréscimo demográfico de 36% (o conjunto do concelho, nas duas décadas, teve um aumento de 3,3% da população). Atualmente com cerca de 2.250 residentes (Censos 2021), este território corresponde a 1,3% da população do concelho.

Acompanhando o decréscimo da população, na primeira década deste século, o número de famílias também decresceu (a um ritmo menos significativo) e, na década seguinte, pese embora a redução da população, o número de famílias aumentou ligeiramente (2,4%), o que decorre da diminuição da dimensão média das famílias. Em 2021 um pouco mais de 900 agregados domésticos residiam na ARU de Custóias.

Nas últimas décadas, a diminuição da dimensão média das famílias é evidente. Em 2001 as famílias residentes na ARU de Custóias tinham, em média 2,8 elementos. Uma década depois esse valor era de 2,6 e em 2021 era de 2,5. Estes valores estão em linha com a dinâmica global do concelho de Matosinhos.

EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

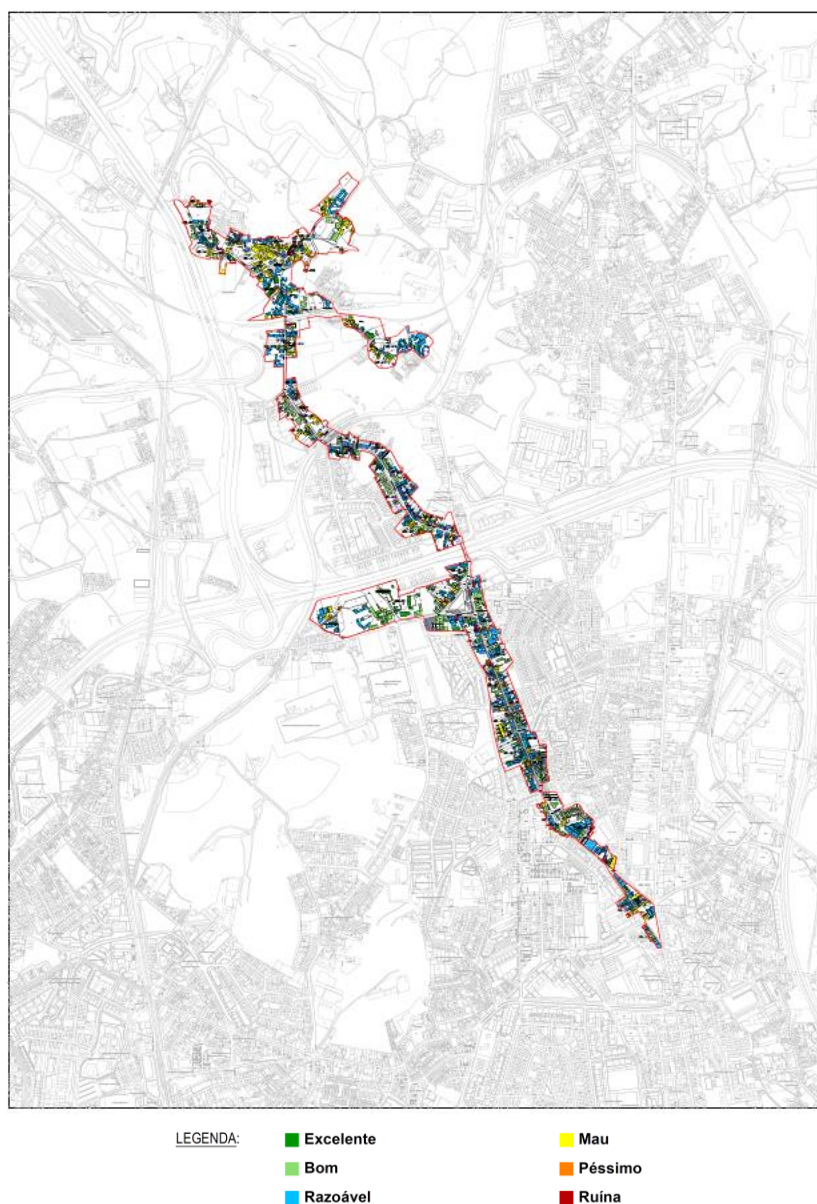
De acordo com os dados mais recentes, disponibilizados pelos Censos de 2021, na ARU de Custóias existem cerca de 730 edifícios com função habitacional

Aquando da delimitação da ARU foi apresentada uma caracterização detalhada do parque edificado e do espaço público em presença, da qual, agora, se apresenta uma síntese, complementando, quando possível, com dados mais recentes do último Censo de 2021:

- O parque habitacional da ARU é, em termos médios, mais antigo que o conjunto do parque concelho. 70% dos edifícios da ARU foram contruídos até 1980 (no concelho são 56%) e quase um quinto foram construídos até 1945 (no concelho são 11%) (Censos 2021).
- Na ARU existem um pouco mais de 1000 alojamentos familiares, correspondendo a um acréscimo de 2,3% em relação aos existentes em 2011. No concelho de Matosinhos, na mesma década, registou-se uma estabilização do parque habitacional (Censos 2021).
- Existe um número expressivo de “ilhas”, núcleos precários ao nível das condições de habitabilidade, a necessitar de reabilitação ou reconversão (Levantamento de terreno).

- A larga maioria dos edifícios da ARU de Custóias são de baixa volumetria (construções térreas ou r/c+1) (Levantamento de terreno)
- Cerca de 54% dos edifícios apresenta necessidades de reparação, um valor muito expressivo, designadamente no contexto concelhio onde a proporção de edifícios nessas circunstâncias é bastante menor (37%) (Censos 2021). O levantamento identificou 127 lotes em “Mau” ou “Péssimo” estado de conservação (e ainda 22 em ruína).

FIGURA 04. ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS



Fonte: ARU Custóias - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Custóias, MatosinhosHabit - Gabinete de Reabilitação Urbana, 2021.

- 15% dos alojamentos familiares clássicos existentes na ARU estão vagos ou são de residência secundária, valor em linha com o registado no conjunto do concelho (15%).

De acordo com os trabalhos de levantamento de campo, 45 edifícios encontravam-se devolutos.

FIGURA 05. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS



Fonte: ARU Custóias - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Custóias, MatosinhosHabit - Gabinete de Reabilitação Urbana, 2021.

- A ARU de Custóias tem um carácter essencialmente residencial. Ao nível do rés do chão, a habitação é o uso dominante (66%) sendo o restante dedicado a comércio, serviços ou outras funções (Levantamento de terreno).

FIGURA 06. USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS



LEGENDA

Habitação	Serviços	Restauração/Serviços	Associações Locais	Instituição Religiosa
Habitação/Garagem	Comércio	Restauração	Devoluto	Estabelecimento Ensino
Garagem	Comércio/Serviços	Equipamentos Públicos	Indústria	Comércio de gado e laticios

Fonte: ARU Custóias - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Custóias, MatosinhosHabit - Gabinete de Reabilitação Urbana, 2021.
















- Na ARU há um maior peso da propriedade em relação ao arrendamento (53% dos alojamentos familiares de residência habitual são propriedade do ocupante e 39% são arrendados). No concelho a proporção de proprietários é mais significativa (64%), sendo os alojamentos arrendados um pouco mais expressivos (30%). Em relação a 2011, não houve alterações relevantes nestas proporções (no concelho houve um decréscimo do peso do arrendamento e um acréscimo do peso da propriedade).
- No levantamento de campo identificaram-se 13 lotes de edificado disponível no mercado para venda e/ou arrendamento, pese embora a quantidade significativa de frações e edifícios desocupados (Levantamento de terreno)

- Na ARU de Custóias existem malhas, eixos urbanos, núcleos e lugares de interesse histórico-patrimonial e zonas de interesse arqueológico, incluindo património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação.
- Falta de praças, zonas formais de estar e de lazer, no interior da malha urbana da ARU que permitam um maior uso pedonal e de estada neste espaço urbano.
- Presença de equipamentos de cariz comercial, industrial, social, educativo, cultural e desportivo no entorno da ARU.

FIGURA 06. USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS



LEGENDA:

 Habitação	 Serviços	 Restauração/Serviços	 Associações Locais	 Instituição Religiosa
 Habitação/Garagem	 Comércio	 Restauração	 Devoluto	 Estabelecimento Ensino
 Garagem	 Comércio/Serviços	 Equipamentos Públicos	 Indústria	 Comércio de gado e laticios

Fonte: ARU Custóias - Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Custóias, MatosinhosHabit - Gabinete de Reabilitação Urbana, 2021.

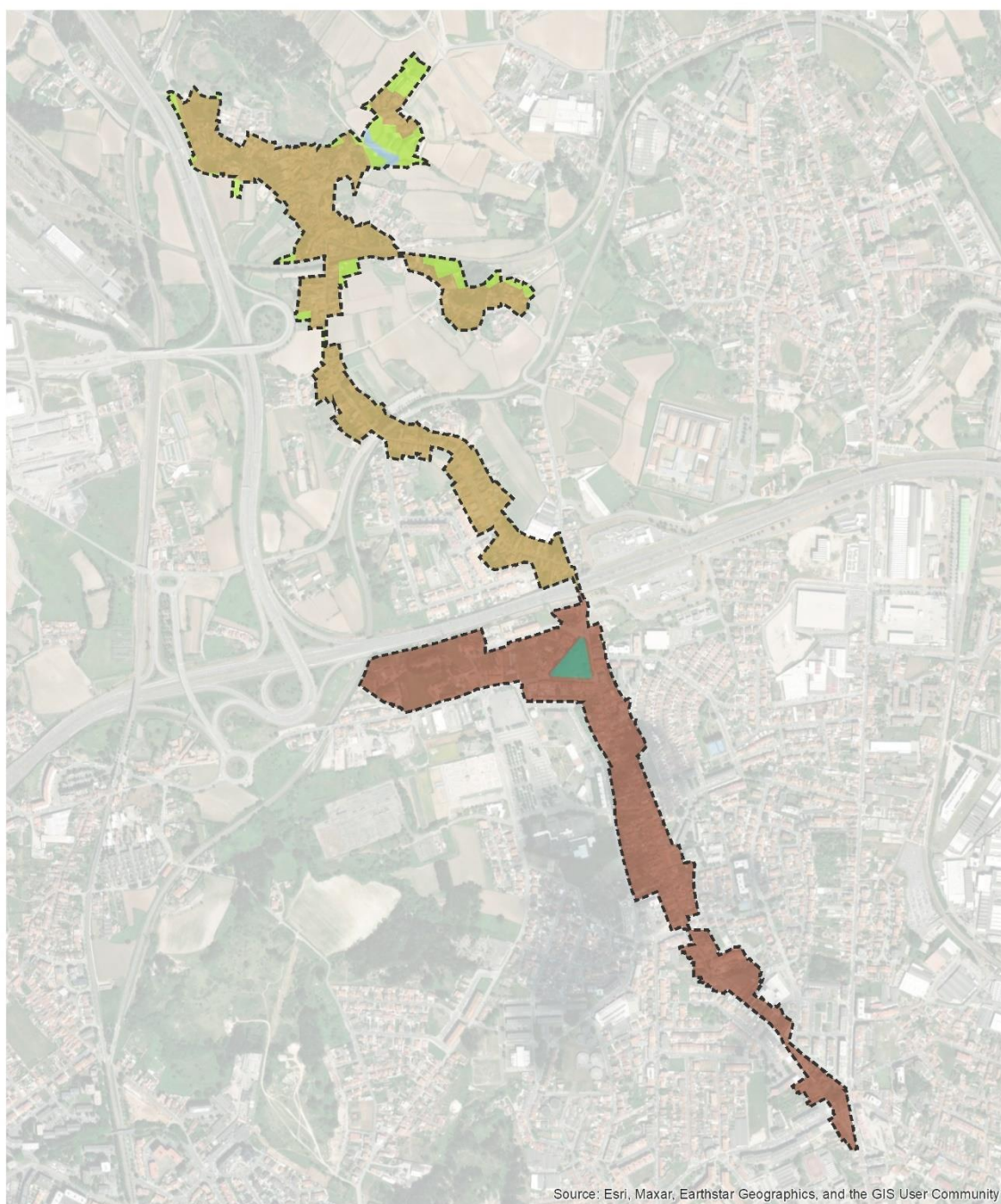
A ORU de Custóias enquadra-se e articula-se com vários instrumentos de política local, com destaque para o Plano Diretor Municipal de Matosinhos, principal instrumento de gestão territorial em vigor e com implicação direta neste território (aprovado pela Assembleia Municipal a 21 de junho de 2019 e publicado no Diário da República pelo Aviso n.º 13198/2019, de 21 de agosto).

Como se pode verificar no cartograma seguinte, respeitante ao extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Matosinhos em vigor, o território delimitado como ARU de Custóias integra as categorias de Espaços Urbanos de Baixa Densidade que, de acordo com Regulamento do PDM, *“traduzem o modelo de ocupação urbana de baixa densidade e compacidade”, onde “as novas construções ou ampliações de edificações existentes, em articulação com a envolvente rural, devem constituir corpos descontínuos que favoreçam a permeabilidade visual entre o edificado, traduzindo uma imagem de descompacidade urbana”* e Espaços Centrais, correspondendo às áreas de maior densidade e compacidade, nas quais são permitidos índices de urbanização superiores.


De referir ainda a presença de pequenas bolsas de território classificado como Espaços Agrícolas; Espaços Verdes e Espaços Naturais e Paisagísticos, que importará preservar e valorizar.

Por fim, interessa ainda salientar que, no âmbito da Carta Municipal de Habitação de Matosinhos, designadamente do respetivo Plano de Ação, as ARU do concelho são identificadas enquanto recursos/instrumentos a mobilizar para a operacionalização de vários eixos/linhas de ação, designadamente por via do direito de preferência e dos benefícios fiscais a privados.

FIGURA 07. PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM - ARU DE CUSTÓIAS



Qualificação do solo de Matosinhos

- | | |
|--|--|
|  Espaços Agrícolas |  Espaços Verdes |
|  Espaços Naturais e Paisagísticos | |
|  Espaços Urbanos de Baixa Densidade | |
|  Espaços Centrais | |

Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos. Tratamento QP, 2024.

4. A ORU DE CUSTÓIAS: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

Para além da delimitação de uma ARU, é igualmente importante que a entidade que promove a reabilitação urbana defina o tipo de operação de reabilitação urbana [ORU] que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar.

Como foi já referido, de acordo com a Lei 32/2012, uma ORU mais não é do que a “*estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana*”, podendo optar-se por dois tipos distintos de ORU:

- **ORU simples**, que visa apenas a reabilitação do edificado de uma determinada área a ser levada a cabo, preferencialmente, pelos respetivos proprietários;
- **ORU sistemática**, que “*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*” (Lei 32/2012).

Conscientes de que as intervenções de reabilitação urbana necessárias no concelho de Matosinhos não se resumem apenas à reabilitação física dos edifícios em deficiente estado de conservação e de habitabilidade, o Município entendeu como mais adequada uma abordagem mais abrangente, optando pela **ORU sistemática a ser aprovada através de instrumento próprio**, e que integre as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física (edifícios, espaço público, infraestruturas urbanas), a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental, estando a sua execução, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, muito centrada na respetiva entidade gestora.

Ao optar por este tipo de ORU sistemática, o Município (enquanto entidade gestora) fica obrigado a desenvolver o correspondente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a área em causa e que sirva de referencial orientador de toda a intervenção. Este documento procura dar resposta a esta exigência, apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de intervenção, estabelecendo o prazo de execução da operação, definindo as prioridades da operação e identificando as ações estruturantes (com distinção entre o que é de iniciativa pública e privada), determinando o modelo de gestão e de execução da operação, apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação e definindo o programa de financiamento da operação e possíveis fontes de financiamento.

Importa ainda salientar que (de acordo com o Artigo 32º do RJRU) a aprovação de uma ORU Sistemática constitui **causa de utilidade pública** para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes nas ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A reabilitação/regeneração urbana é um processo que combina diferentes dimensões de mudança. Para serem bem-sucedidas (e.g. para aumentarem em simultâneo a atratividade e coesão de um certo espaço urbano), as estratégias devem necessariamente combinar diferentes esferas de intervenção (por simplificação e sem ordem específica):

- Físicas/ambientais (e.g. melhorias do edificado, dos acessos, infraestruturas, espaços públicos, espaços verdes, gestão de fluxos, etc.);
- Económicas (atração, dinamização, retenção de funções e atividades económicas, de proximidade, competitivas e/ou diferenciadoras);
- Sociais e culturais (condições de emprego, salubridade, capital social, identidade, copresença de diferentes estratos sociais e participação comunitária, património cultural, etc.).

Nas áreas urbanas, incluindo nas mais deprimidas e com evidência de declínio, todas estas dimensões estão fortemente associadas e apresentam um elevado nível de interdependência. Por exemplo, o decréscimo de atratividade económica resulta na degradação do ambiente físico e social (e.g. abandono de edifícios, desemprego e subemprego, envelhecimento); por outro lado, constrangimentos físicos e infraestruturais limitam também a atração, fixação ou desenvolvimento de novas atividades económicas e o usufruto do espaço por diferentes grupos sociais. A forte interligação entre estas dimensões leva a fenómenos de círculo vicioso e de causalidade circular e cumulativa que determinam a necessidade de intervenção pública e de natureza integrada.

Só é possível melhorar sustentadamente as condições físicas deste tipo de áreas urbanas se nelas melhorar também a dinâmica económica e atratividade para novos e antigos residentes. Para além disso, melhorias de âmbito social estão fortemente ligadas à melhoria das condições económicas (e.g. emprego, atratividade). Para além disso, a atratividade económica beneficia da qualidade do espaço físico, mas também da coerência social, cultural e identitária da área.

A evidência de décadas de estratégias de regeneração urbana na Europa mostra que as dimensões físicas tendem a ser privilegiadas, com a ambição de alavancar a transformação funcional e atratividade económica/investimento e, por esta via, gerar novo emprego e mais coesão social. Todavia, este mecanismo tende a falhar. Por um lado, as melhorias físicas *per se* são geralmente insuficientes para dinamizar sustentadamente nova atividade económica. Por outro lado, o sobre-investimento em melhorias físicas (e.g. reabilitação de edificado e do espaço público) pode tender, sem outras medidas, a fazer subir os preços do imobiliário e a alterar o perfil social e identitário da área, com consequências na sua coesão. Tal pode levar à “expulsão” de antigos residentes, bem como de atividades que outrora o tornavam atrativo, constituindo num processo frequentemente designado por “gentrificação”.

Uma intervenção de regeneração urbana integrada exige, assim, a antecipação dos efeitos integrados das intervenções físicas no contexto socioeconómico (e vice-versa). Exige ainda a calibração e integração no local de políticas setoriais com dinâmicas de mercado, dado existirem

bastantes instrumentos de política e estímulos (ou desincentivos) que impactam na regeneração urbana, mas que estão além das competências municipais. Assim, uma intervenção integrada de regeneração urbana é intensiva em “capacidade organizacional” e durante longos períodos. Esta requiere, entre outros, forte articulação entre departamentos municipais, participação cívica ativa, flexibilidade, experimentação e abertura à mudança e inovação.



Apesar das diversas dinâmicas em curso nas últimas décadas em Matosinhos, fundamentalmente nas cidades Matosinhos e Leça da Palmeira, Senhora de Hora e São Mamede de Infesta, a sua localização no contexto metropolitano e as suas características (mistura de urbanidade com proximidade ao mar, gastronomia, serviços de referência, etc.) têm feito do Município um dos mais atrativos para a localização de novos residentes, novas atividades económicas e atração de visitantes e turistas.

Tendo ainda em consideração que a nova geração de políticas públicas de cidade tem contribuído para o “regresso aos centros” e para a valorização do património existente, percebe-se que a revitalização urbana, económica e social dos principais aglomerados urbanos do concelho de Matosinhos deva assentar em novos princípios de atuação, nomeadamente:

- (i) Potenciar a pluralidade de usos de modo a manter e a requalificar a vitalidade destes territórios, com o objetivo de os tornar atrativos e competitivos à escala metropolitana;
- (ii) Salvaguardar os imóveis que representam importância na memória destas áreas mais urbanizadas do concelho, assim como da envolvente próxima, que permita uma imagem de coerência do todo;
- (iii) Promover o equilíbrio ecológico e da proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.

No caso da ARU de Custóias, e tendo como referência os princípios de atuação agora apresentados, é possível enunciar um quadro de **objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana** deste território, que devem orientar a política urbana e a

intervenção pública para os próximos anos, procurando levar a cabo ações que contribuam de forma robusta para estes objetivos. São eles:

- ◉ **Objetivo 1:** Requalificar e reabilitar o património com interesse cultural;
- ◉ **Objetivo 2:** Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados, bem como do espaço urbano em geral;
- ◉ **Objetivo 3:** Revitalizar a atividade económica, afirmando os fatores de identidade cultural local, como elementos potenciadores de diferenciação e competitividade urbana;
- ◉ **Objetivo 4:** Promover o desenvolvimento socioeconómico na perspetiva da sustentabilidade ambiental;
- ◉ **Objetivo 5:** Qualificar o espaço público em presença, favorecendo, sempre que possível, as condições para a promoção da mobilidade ativa e inclusiva.

De modo a facilitar a estruturação do plano de ação da ORU de Custóias, é possível agrupar este conjunto de objetivos em diferentes **dimensões da estratégia**, nomeadamente: (i) parque edificado, (ii) acessibilidade e mobilidade, (iii) ambiente e paisagem urbana e (iv) medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana.

A dimensão referente ao “Parque edificado” congregará as intervenções de reabilitação do parque habitacional (sobretudo privado) e de revitalização e requalificação das atividades económicas (comércio, serviços e equipamentos), contribuindo de forma mais significativa para os objetivos 1, 2 e 3.

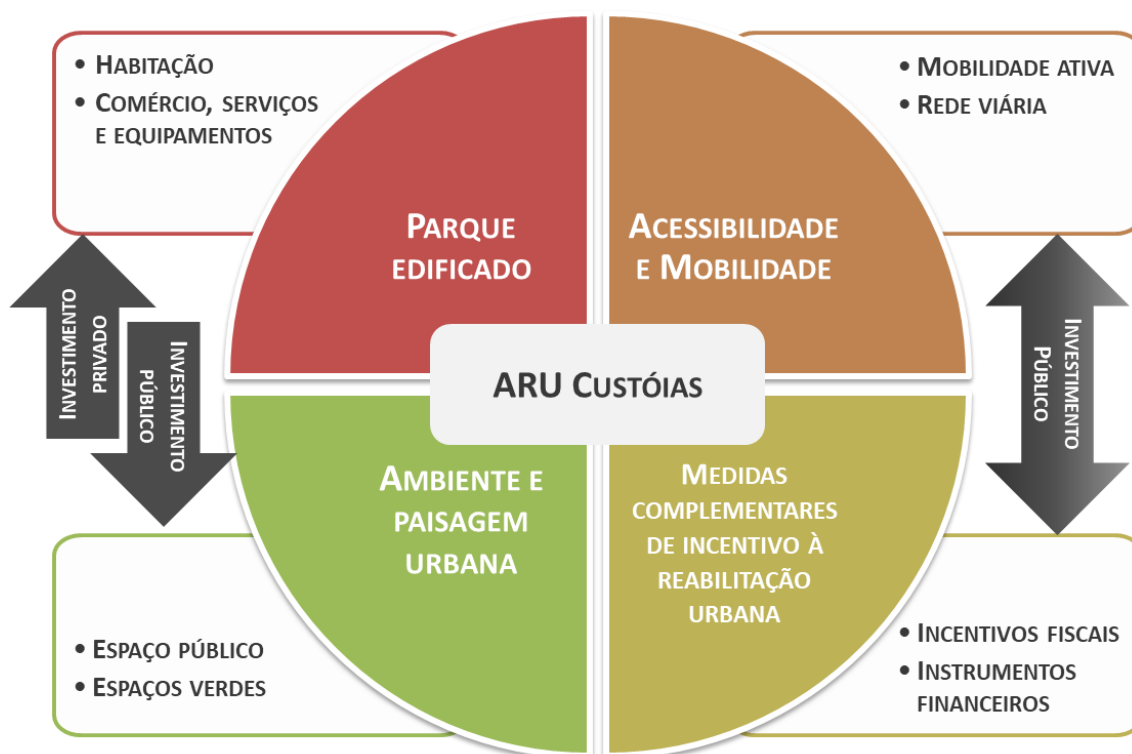
Já a dimensão “Acessibilidade e mobilidade” centrar-se-á nas intervenções relacionadas com a criação de condições para a promoção dos modos ativos e a melhoria das condições de circulação rodoviária e estacionamento, assim como com as intervenções de valorização dos elementos naturais e dos espaços públicos. Estas ações contribuirão para a concretização do objetivo 4 e 5.

Por seu turno, a dimensão “Ambiente e paisagem urbana” relaciona-se com as intervenções de valorização dos elementos naturais e dos espaços públicos, contribuindo para o alcance do objetivo 5.

Por fim, a dimensão “Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana” abarca todos os instrumentos de natureza fiscal e financeira, bem como ações de comunicação e divulgação da estratégia de reabilitação urbana, contribuindo para o alcance dos 5 objetivos.

O esquema seguinte procura sistematizar esta abordagem, colocando a tónica do investimento privado na dimensão “Parque edificado” e a tónica do investimento público nas dimensões “Acessibilidade e Mobilidade”, “Ambiente e paisagem urbana” e “Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana”.

FIGURA 09. DIMENSÕES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUSTÓIAS



De modo a simplificar a organização do plano de ação da ORU, optou-se por estruturar as intervenções de acordo com a tipologia do investimento, tratando-se de investimentos privados, ou públicos (ou institucionais).

Deste modo, no capítulo seguinte apresenta-se o programa de ação da ORU de Custóias, com identificação dos diversos investimentos previstos, quer de iniciativa pública, quer de iniciativa privada, bem como o cronograma de execução proposto.

6. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU

De acordo com a metodologia proposta para a elaboração da presente estratégia de reabilitação urbana, o programa de ação que permite, no todo ou em parte, consubstanciar a estratégia anteriormente preconizada, assenta em duas linhas programáticas fundamentais e que se desenvolve nos subcapítulos seguintes. São elas:

- ✓ **Ações territoriais estruturantes de iniciativa pública e privada**, materializadas em projetos de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas (edificado, espaço público, elementos naturais ou ambientais, etc.), planificados de acordo com as dimensões estratégicas do programa de reabilitação, que por um lado desencadeiam o nível de impacto pretendido no seio da área de intervenção e por outro, induzem, com menor ou maior grau, outros projetos públicos e privados ou dinâmicas de requalificação e de revitalização da ARU, bem como da sua envolvente próxima;
- ✓ **Instrumentos e medidas de política complementares de incentivo à reabilitação urbana**, fundamentalmente centradas em dimensões não materiais de intervenção, materializadas em ações de dinamização e de promoção da reabilitação urbana, abrangendo domínios diversos, incluindo o mercado de venda e arrendamento de habitação e espaços para as atividades económicas, o ordenamento do território, a sustentabilidade ambiental, e outras dimensões relacionadas diretamente com o processo de reabilitação, tais como a divulgação, monitorização e reorientação da estratégia, as boas práticas, a agilização de procedimentos de controlo prévio, entre outros, e ainda no quadro dos apoios e incentivos à reabilitação urbana, como a fiscalidade associada a processos de reabilitação, a desburocratização dos processos, o financiamento e, para além desses, para os modelos organizativos, de governação, comunicação e divulgação da estratégia de reabilitação urbana.

6.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA

Como já salientado, de modo a conseguir-se um encadeamento e coerência estratégica, optou-se por estruturar o quadro operativo territorial com base nas quatro dimensões estratégicas apresentadas, a partir dos quais se agrupam objetivos específicos, originando projetos e ações específicas, de natureza privada e pública.

Os projetos e ações de natureza essencialmente infraestrutural e de base territorial que compõem o plano de ação, e que neste capítulo se apresentam, resultam de:

- Estimativas do potencial de reabilitação e transformação do tecido edificado privado em presença na ARU de Custóias, que apesar de não ser vinculativo para os proprietários privados, permite ter uma noção do montante de investimento necessário para reabilitar o tecido edificado privado.

- Projetos já assumidos pelo Município de Matosinhos e pela MatosinhosHabit E.M., inscritos noutros planos e programas de iniciativa municipal e com o respetivo enquadramento financeiro garantido (com destaque para o Plano Diretor Municipal de Matosinhos e o Plano Municipal de Transportes, assim como a Estratégia Local de Habitação do município);
- Propostas e ideias de projeto resultantes da discussão técnica e política, de médio e longo prazo, que se afiguram como importantes para o alcance dos objetivos propostos, mas que carecem ainda de enquadramento financeiro de curto prazo.

A. INVESTIMENTO PRIVADO

Como se poderá depreender da análise do programa de ação desta ORU, e uma vez que estamos perante uma estratégia que pretende, entre outras coisas, estimular os proprietários privados a reabilitarem os seus edifícios, uma parte significativa do investimento previsto diz respeito às ações privadas de reabilitação urbana. Deste modo, importa apresentar a metodologia utilizada, e discutida tecnicamente com o Município, para o cálculo das estimativas do potencial de reabilitação e transformação do edificado privado em presença neste território de Custóias (quantificação das ações de reabilitação de iniciativa privada).

O primeiro passo neste procedimento, ainda na fase de delimitação da ARU, foi o da realização, entre os meses de novembro de 2020 e fevereiro de 2021 de um levantamento cadastral e fotográfico (levado a cabo por uma entidade externa contratada para o efeito). O resultado deste trabalho de terreno permitiu concluir que **existiam na ARU 346 edifícios a carecer de algum tipo de obra de reabilitação** (o que representa cerca de 63% do universo total de 548 edifícios em presença na ARU).

Deste modo, para a aferição das estimativas de intervenção foram apenas considerados os edifícios privados que se encontravam em “*médio*”, “*mau*” ou “*péssimo*” estado de conservação, num total de 346 edifícios. Isto não significa que os edifícios que se encontrem em bom estado de conservação não careçam, pelo menos a médio prazo, de obras de manutenção e pequenas obras de reparação, até para que sejam evitadas intervenções mais profundas a longo prazo. O quadro seguinte sistematiza esta informação.

QUADRO 01. EDIFÍCIOS PRIVADOS EM PRESENÇA NA ARU DE CUSTÓIAS DE ACORDO COM O LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de conservação	N.º de edifícios	%
Excelente	5	1%
Bom	173	32%
Médio	213	39%
Mau	96	18%
Péssimo	37	7%
Sem informação	24	4%
TOTAL	548	100%

Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos, Levantamento de campo (novembro de 2020 a fevereiro de 2021).

Tendo em conta o estado de conservação dos imóveis foram então definidas diferentes tipologias de intervenção, às quais correspondem por seu turno diferentes custos médios por área bruta de construção. No quadro seguinte explicitam-se estas correlações.

QUADRO 02. CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

Estado de conservação	Tipo de intervenção	Custo médio por m ² de área bruta construída
Excelente	Não aplicável	
Bom	Não aplicável	
Médio	A necessitar de obras de reparação e/ou manutenção	500€/m ²
Mau	Intervenção de reabilitação profunda	1.000€/m ²
Péssimo	Intervenção de reabilitação integral	1.500€/m ²

Fonte: Quatenaire Portugal, S.A., 2024.

Para definir a estimativa de custo das intervenções nos edifícios que evidenciam necessidades de algum tipo de obras de reabilitação, reparação e/ ou manutenção, foi aferida a área bruta de construção, multiplicando-se a área de implantação estimada (tendo disponível apenas a área dos lotes, considerou-se que a área de implantação dos edifícios corresponde a 50% daquela) pelo número de pisos.

Depois de aplicada a metodologia apresentada, conclui-se que o **potencial de reabilitação dos 348 edifícios privados identificados pode ascender a cerca de 48 milhões de euros**, conforme se apresenta no quadro seguinte. Relembramos que estes valores são apenas estimativas, não vinculando os proprietários, carecendo sempre de orçamentação em sede de projeto.

QUADRO 03. ESTIMATIVAS DO INVESTIMENTO PRIVADO DE REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO PRIVADO NA ARU DE CUSTÓIAS

Estado de conservação	N.º de edifícios	Investimento	%
Intervenções ligeiras (médio estado de conservação)	213	20 259 618 €	42,6
Intervenções médias (mau estado de conservação)	96	17 895 996 €	37,6
Intervenções profundas (péssimo estado de conservação)	37	9 454 489 €	19,9
Edifícios sem necessidades de intervenção (bom e excelente estado de conservação)*	202	n.a.	n.a.
TOTAL	548	47 610 103 €	100,0

* Inclui edifícios sem informação sobre o estado de conservação

Fonte: Quatenaire Portugal, S.A., 2024.

Como se conclui da análise da tabela anterior, dos 348 edifícios identificados com necessidades de intervenção, a maior parte do investimento diz respeito a intervenções ligeiras,

representando cerca de 43% do investimento potencial previsto. Cerca de 20% do investimento potencial respeita a obras de reabilitação profunda e 38% a obras de intervenção médias.

Uma referência final, já enaltecida no capítulo referente ao diagnóstico, ao facto de pouco mais de um terço dos edifícios considerados no levantamento do estado de conservação (realizado entre novembro de 2020 e fevereiro de 2021) não evidenciarem necessidades de intervenção, o que demonstra a importância e pertinência da elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana para este território.

Do ponto de vista do cronograma das intervenções, e uma vez que a dinâmica de reabilitação do parque edificado privado apenas pode ser induzida pela administração pública (via Câmara Municipal de Matosinhos e MatosinhosHabit), a concretização destas obras de reabilitação urbana estender-se-á por todos os anos de vigência da ORU de Custóias.

B. INVESTIMENTO PÚBLICO

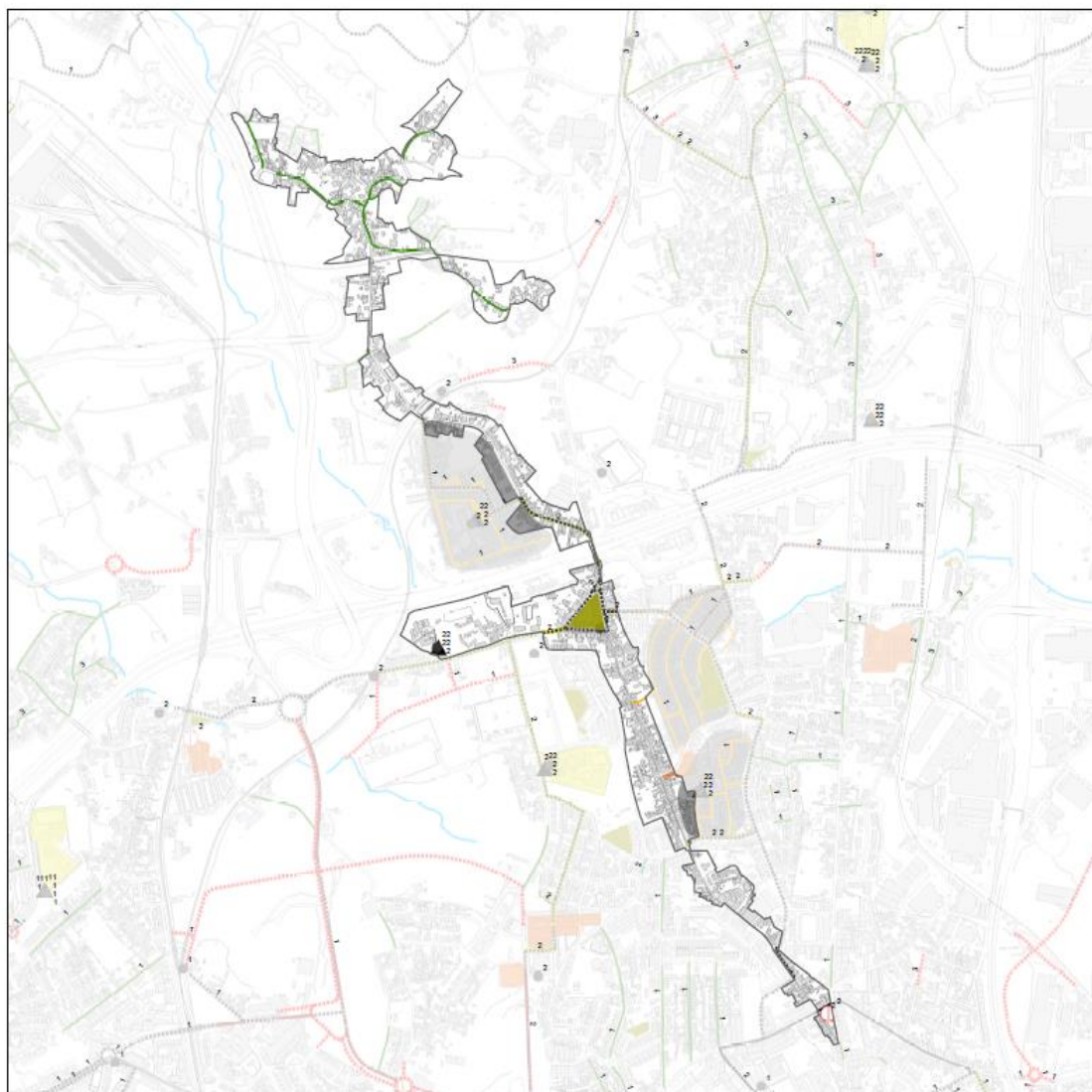
O Município de Matosinhos, ao optar por uma operação de reabilitação urbana do tipo sistemática, estava consciente que a revitalização desta zona central de Custóias não seria possível concretizar-se na sua plenitude sem um programa de investimentos públicos, capazes de ajudar a induzir a dinâmica privada de reabilitação do parque edificado.

Como foi referido no capítulo quinto, estes investimentos assentam nas diferentes dimensões estratégicas identificadas, abarcando duas tipologias de ação, especificamente:

- **Intervenções de promoção da mobilidade sustentável**, por via da promoção de condições mais modernas de circulação e estacionamento automóvel, ciclável e pedonal, de estímulo à utilização de modos ativos de transporte e à mobilidade sustentável, numa perspetiva de reconfiguração e repartição equilibrada entre os diferentes modos de circulação. Esta tipologia de intervenção desagrega-se nas seguintes ações:
 - *Melhoria da rede de Interfaces;*
 - *Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária*, que passa pela implementação de ciclovias num conjunto significativo de arruamentos urbanos da ARU;
 - *Criação de pontos de estacionamento bicicletas*, espalhadas por toda a ARU, de modo a facilitar o uso da bicicleta como meio de transporte quotidiano;
 - *Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar*, abarcando as escolas localizadas neste território, numa lógica de envolvimento das comunidades locais;
 - *Melhoria das condições de circulação pedonal*, incluindo *reperfilamentos*, *implementação de “zonas 30” e de “zonas de coexistência”*;
- **Intervenções de qualificação dos espaços verdes**, numa lógica de melhoria da envolvente a algumas áreas habitacionais mais desqualificadas e de aposta na valorização ambiental e da paisagem urbana. Esta tipologia de ação materializa-se através da *promoção da autossustentabilidade dos espaços verdes existentes*.

No cartograma seguinte procuram espacializar-se todas estas intervenções de natureza pública.

FIGURA 10. INVESTIMENTOS DE INICIATIVA PÚBLICA PREVISTOS PARA A ARU DE CUSTÓIAS



AÇÕES PREVISTAS

AÇÕES	
Acessibilidade e mobilidade	
①	Melhoria da rede de Interfaces
-----	Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária
●	Criação de pontos de estacionamento bicicletas
▲	Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar
— — — — —	Melhoria das condições de circulação pedonal (Reperfilamentos, zonas 30, coexistência)
Ambiente e paisagem urbana	
■	Promover a autossustentabilidade dos espaços verdes existentes
TOTAL	

Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos, 2024.

Do ponto de vista do investimento, o programa de investimento público proposto para a ARU de Custóias ascende a cerca de 1 milhão de euros, para serem concretizados até ao final do prazo de vigência desta ORU.

No quadro seguinte apresentam-se as estimativas de investimento para cada uma das tipologias de projeto e respetivas ações. Estas estimativas orçamentais resultam de valores indicados pelos serviços técnicos do Município.

QUADRO 04. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO PROPOSTO PARA A ARU DE CUSTÓIAS

	Investimento	%
Intervenções de promoção da mobilidade sustentável	984 500 €	98,0
Melhoria da rede de Interfaces	340 000 €	
Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária	32 000 €	
Criação de pontos de estacionamento bicicletas	2 500 €	
Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar	5 000 €	
Melhoria das condições de circulação pedonal (Reperfilamentos, zonas 30, coexistência)	605 000 €	
Intervenções de qualificação dos espaços verdes	20 000 €	2,0
Promover a autossustentabilidade dos espaços verdes existentes	20 000 €	
TOTAL	1 004 500€	100,0

Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos, 2024.

A repartição do investimento revela a preponderância das “Intervenções de promoção da mobilidade sustentável”, a que corresponde a larga maioria do investimento público previsto.

Importa voltar a salientar que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Custóias, à luz do regime jurídico da reabilitação urbana, não é um instrumento vinculativo, nem para o setor público, nem para os privados, assumindo-se como um instrumento de planeamento a médio prazo, mas que procura fixar um quadro de atuação concreto no tempo e no espaço. Quer isto dizer que este plano de ação resulta, no caso dos investimentos públicos, da vontade e necessidade sentida pelo corpo técnico e político da Autarquia (com o contributo da equipa técnica), e no caso do investimento privado, da constatação da necessidade de intervir sobre o parque edificado em pior estado de conservação, mas obviamente dependente da vontade e possibilidade financeira de cada um dos respetivos proprietários.

No ponto seguinte apresentam-se as medidas de política complementares a estas ações, que permitam impulsionar a dinâmica desejada de reabilitação urbana deste território.

6.2. MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

Uma estratégia de reabilitação urbana não se consagra apenas num quadro operativo de base territorial, com ações de carácter unicamente infraestrutural. É evidente que ele carece de um conjunto de medidas complementares e transversais, de iniciativa municipal, que contribuam para o incentivo à dinâmica da reabilitação urbana em determinado território.

De facto, uma estratégia de reabilitação urbana terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação / reação de diversos agentes, nomeadamente públicos, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis (também eles atores incontornáveis do processo de reabilitação, assentando na sua disponibilidade e dinâmica a possibilidade para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público), residentes na área de reabilitação urbana (sejam proprietários ou inquilinos, aos quais se dirige também um conjunto de linhas de intervenção, assumindo que constituem um dos núcleos centrais destinatários da intervenção) e ainda outros utentes e visitantes deste território do município de Matosinhos.

Deste modo, no presente subcapítulo apresentam-se estas medidas de política complementares de incentivo à reabilitação urbana, divididas em duas categorias (e explanadas nos pontos seguintes):

- ✓ os instrumentos de natureza fiscal disponíveis no quadro legislativo nacional e municipal (regulamento de taxas), e que serão explicitados com maior detalhe em seguida;
- ✓ outras medidas municipais de incentivo à reabilitação urbana.

A. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE CUSTÓIAS

O Artigo 14.º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação: se, por um lado, *“obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*, por outro, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”*.

Resulta deste facto a necessidade de o Município de Matosinhos, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU de Custóias, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

A aprovação da delimitação de uma ARU e sua publicação em Diário da República implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por estes limites a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Assim, neste ponto, procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em Área de Reabilitação Urbana (à luz do RJRU). Porém, a leitura deste capítulo não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o legislador sentiu necessidade de prever e garantir medidas de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram consagrados benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), o Artigo 71.º (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa, indo mais além do que os benefícios fiscais já previstos no Artigo 45.º, mas que não versavam exclusivamente sobre imóveis localizados em ARU.

De facto, o Artigo 71.º do EBF estabeleceu um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras decorram entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020.

Porém, já no ano de 2017, o Governo apresenta a “**Nova Geração de Políticas de Habitação**” através da qual procura, entre outras finalidades, criar as condições para que a reabilitação passe de exceção a regra. É em consonância com este objetivo que o **Orçamento de Estado para 2018** (Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro) concentra de forma mais efetiva os benefícios fiscais na reabilitação e no arrendamento habitacional, procedendo à **revisão dos Artigos 45º e 71º do EBF**, clarificando, simplificando e conferindo coerência, eliminando sobreposições e harmonizando as definições existentes. Com esta revisão, o Governo procurou ainda manter da competência municipal os benefícios que já dependiam da sua aprovação e restringir os benefícios fiscais definidos ao nível central ao que são os objetivos de política nacional, dado que em tudo o resto a opção deverá caber aos municípios, mas sempre nos termos das estratégias definidas localmente.

De facto, se anteriormente a esta revisão do EBF cada um dos Artigos (45.º e 71.º) apresentava uma definição distinta de “reabilitação” (nenhuma das quais coincidente com a legislação existente), agora este conceito foi mais claramente balizado, com o intuito de restringir os benefícios fiscais ao que seja, de facto, reabilitação, sendo remetido para o **conceito de “reabilitação de edifício” previsto no RJRU** (alínea f) do Artigo 2.º): *“a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de*

reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

Adicionalmente, os benefícios fiscais passam a aplicar-se somente a imóveis localizados em ARU (o que não acontecia no Artigo 45.º onde estavam os benefícios que decorriam diretamente da lei), mas mantendo-se abrangidos os imóveis a reabilitar com mais de 30 anos fora destas áreas e tendo de ser cumpridos objetivos mínimos de melhoria do estado de conservação e de eficiência energética.

Importará ainda fazer referência à necessidade de atualização contínua deste quadro de incentivos e benefícios fiscais à reabilitação urbana, uma vez que as alterações legislativas nesta matéria têm sido sucessivas, sendo este facto indutor de alguma entropia na dinâmica privada. A título exemplificativo, o mais recente Pacote Legislativo “Mais Habitação” vem propor algumas alterações ao atual quadro de incentivos que, após aprovação e publicação deverão ser tidos em conta nestes processos.

Estando a **ARU de Custóias** aprovada e publicada em Diário da República desde 13 de maio de 2022, **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação** podem usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte:

QUADRO 05. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMI	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Matosinhos comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p>IMT</p>	<p>Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p>Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Matosinhos comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
<p>IMT</p>	<p>Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p>Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, se localizado em ARU, também a habitação própria e permanente; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Matosinhos comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p>IRS</p>	<p>Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p>Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido à AT, cabendo à Câmara Municipal de Matosinhos comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável).
<p>Taxas</p>	<p>Artigo 45.º do EBF (alínea e) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i></p>	<p>Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (de acordo com o MAEC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística; ▪ A redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (requeridas pelo promotor) aplica-se ao computo do total das vistorias realizadas, iniciais e finais, imprescindíveis para avaliar o estado de conservação do imóvel, e desde que atingidos os requisitos exigidos.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
<p>IRS</p>	<p>Artigo 71.º do EBF (n.º 5) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i></p>	<p>Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ São abrangidos imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo junto da AT, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, comunicadas pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. ▪ Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (Município de Matosinhos), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.
<p>IRS</p>	<p>Artigo 71.º do EBF (n.º 6) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i></p>	<p>Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ▪ São abrangidos rendimentos de imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU) nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana, que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo à AT, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, comunicadas pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRC	<p>Artigo 71.º do EBF (n.º 1) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i></p>	<p>Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm de ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, comunicadas pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.
IRC IRS	<p>Artigo 71.º do EBF (n.º 2) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i></p>	<p>Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: <ul style="list-style-type: none"> ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo à AT, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, comunicadas pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Como se depreende do conjunto de requisitos e condicionalismos apresentados no quadro anterior e inscritos no Estatuto de Benefícios Fiscais, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado.

De facto, o EBF determina que **o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação**, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das obras de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes, a pedido do promotor, certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias). A este propósito, convém clarificar que a Câmara Municipal de Matosinhos não confirma por si própria, ou pelos seus próprios meios, o início e o fim das obras de reabilitação. Esta comprovação é feita, nos casos que a lei assim obriga, pelo termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, respetivamente, comunicadas pela MatosinhosHabit, E.M. ao Departamento do Urbanismo do Município, conforme previamente acordado entre as duas entidades (de acordo com a delegação de competências da MatosinhosHabit, E.M.).

Segundo a alínea b) do número 1.º do artigo 45.º e a alínea c) do número 23.º do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. De acordo com esta legislação, a análise do estado de conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), estando aí definidos os critérios de avaliação e as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), e consubstanciada no preenchimento de uma ficha de avaliação (modelo este também publicado no diploma legal referido no parágrafo anterior), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e benfeitorias de modo a obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos consta como anexo no referido diploma legal.

Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais descritos no quadro anterior, esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, sendo necessário obter a classificação mínima de “bom”, de acordo com os níveis de conservação indicados no quadro seguinte (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).

QUADRO 06. NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3.º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (neste caso, o Município de Matosinhos) optar entre duas alternativas:

- Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente, como será o caso da Empresa Municipal MatosinhosHabit);
- Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais à Câmara Municipal (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Realce ainda para o artigo 7.º do mesmo diploma, que admite a possibilidade de o Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Para que os proprietários possam de facto usufruir deste conjunto significativo de benefícios fiscais, importa que a estrutura técnica e política da Câmara Municipal de Matosinhos esteja capacitada para responder às solicitações.

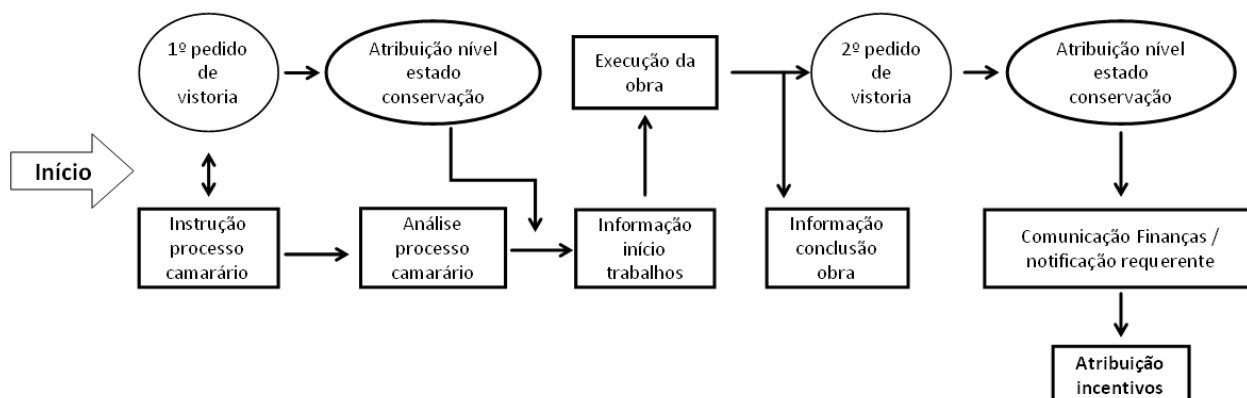
O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora da ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal (conforme modelo de requerimento disponível no *site* do município).

Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, contribuindo assim de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU de Custóias, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município de Matosinhos.

FIGURA 11. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Fonte: Quatenaire Portugal.

Descreve-se, de forma sumária, cada um dos passos apresentados:

- **1º Passo – Instruir processo camarário:** para poder usufruir de qualquer um destes benefícios fiscais toda e qualquer obra tem de ser comunicada à Câmara Municipal, devendo o requerente instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 (apresentando os documentos necessários no Balcão da Reabilitação do município);
- **2º Passo – Análise do processo:** a entidade gestora da ORU, ou a entidade que tenha competência delegada nesta matéria (neste caso a MatosinhosHabit, E.M.) analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento e atribuição do nível do estado de conservação do prédio antes das obras;
- **3º Passo – Execução da obra:** o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);
- **4º Passo – Conclusão da obra:** o requerente deverá comunicar à entidade gestora ou à entidade que tenha competência delegada nesta matéria (neste caso a MatosinhosHabit, E.M.) a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da MatosinhosHabit, E.M. para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;
- **5º Passo – Comunicação ao Serviço Local de Finanças:** caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial e seja obtida a classificação mínima de “bom”, a entidade gestora comunica, num prazo de 20 dias após a conclusão da obra e determinação do estado de conservação final, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;
- **6º Passo – Atribuição do benefício fiscal:** do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

BENEFÍCIOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração ao **Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado**, mais concretamente em concordância com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

QUADRO 07. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) “Taxas do imposto”	Aplicação da taxa reduzida de 6%	<ul style="list-style-type: none">▪ Empreitadas de reabilitação de edifícios, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis localizados em ARU delimitadas nos termos legais

Para poderem usufruir deste benefício fiscal, os **interessados deverão requerer uma certidão**, a emitir pela Câmara Municipal de Matosinhos, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidas pelo perímetro de intervenção da ARU de Custóias e se enquadram na respetiva operação de reabilitação urbana.

A este propósito, importa aduzir que o legislador clarificou, em outubro de 2023 (ver redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro), que este relevante incentivo fiscal se aplica única e exclusivamente a intervenções de reabilitação de edifícios, ou seja, pressupõe uma intervenção sobre uma pré-existência. Contudo, a verba 2.23 da lista I anexa ao CIVA, na redação mais recente, não é aplicável aos seguintes casos: (i) pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; (ii) pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

AGRAVAMENTOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Sendo evidente que o conjunto de benefícios fiscais anteriormente descritos, e em vigor desde a aprovação da ARU de Custóias, se revela atrativo para os proprietários e promotores que pretendam investir no mercado imobiliário nesta área da cidade, o município de Matosinhos considerou pertinente ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa).

Deste modo, o município de Matosinhos encontra-se já a aplicar um conjunto de penalizações fiscais em sede do IMI previstas no CIMI (dependentes de iniciativa municipal e que carecem de deliberação em sede de Assembleia Municipal), especificamente:

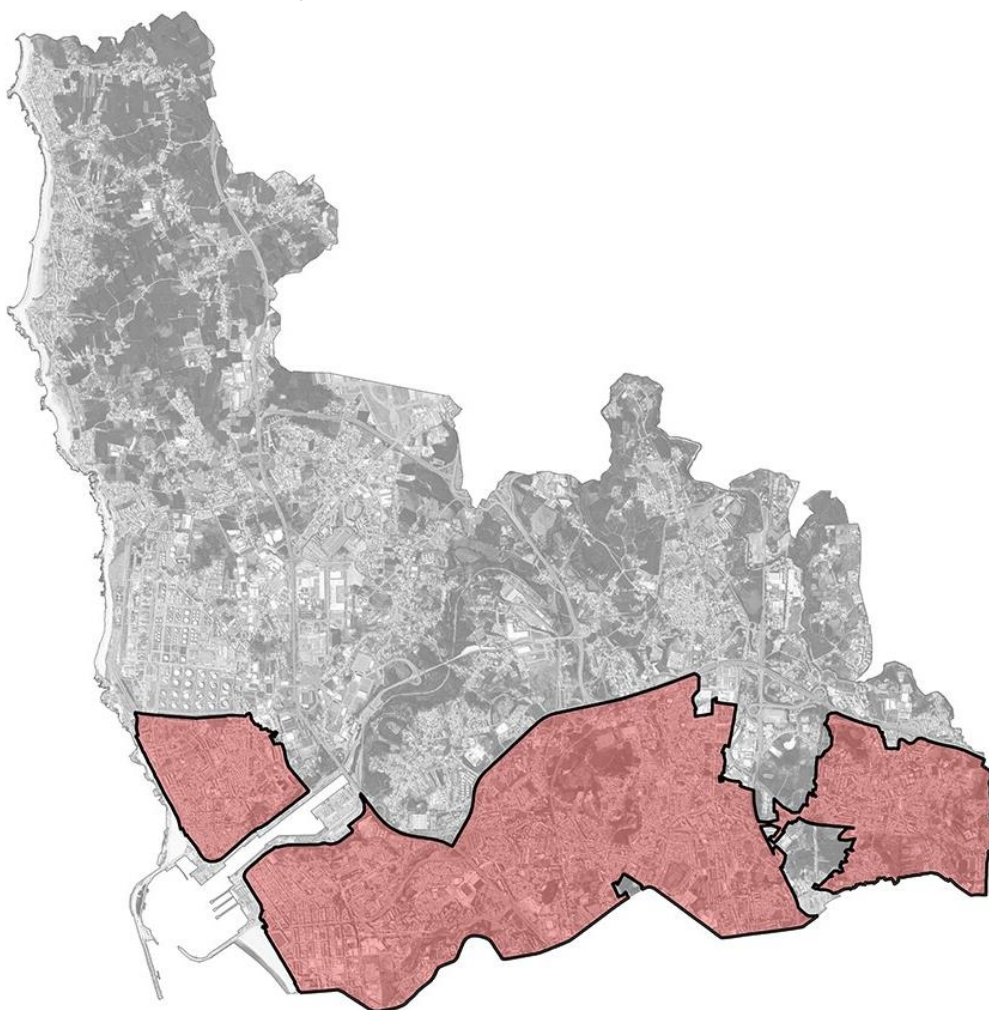
- **Majoração em 30% da taxa do IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados localizados em ARU**, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (com enquadramento previsto no n.º 8 do Artigo 112.º do CIMI);
- **Elevação ao triplo da taxa do IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruína ou devolutos há mais de um ano** (com enquadramento previsto no n.º 3 do Artigo 112.º do CIMI). Importa referir que a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas ou devolutos há mais de um ano é competência do Município e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças);
- **Elevação ao sêxtuplo da taxa do IMI em vigor para os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística**, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %, até ao limite máximo do valor de 12 vezes a taxa inicial (com enquadramento previsto no Artigo 112.º - B do CIMI). De referir ainda que as receitas obtidas com este agravamento têm de ser afetadas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

De salientar que, “*para efeitos de agravamento do imposto municipal sobre imóveis (IMI) em prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, em prédios em ruínas, bem como em terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional*”, o município aprovou em janeiro de 2023 a delimitação da Zona de Pressão Urbanística do Concelho de Matosinhos (Aviso n.º 521/2023 do Diário da República, 2.ª série — N.º 7 — 10 de janeiro de 2023).

O conceito de “**Zona de Pressão Urbanística**” (ZPU) foi introduzido no léxico legal pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, definindo-se como aquela área em que se verifica uma dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares, sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos. Este diploma cria, assim, as condições para os municípios agravarem de forma significativa a taxa de IMI a imóveis que se encontrem devolutos, localizados em ZPU.

A ZPU para o concelho de Matosinhos ficou com a delimitação apresentada na figura seguinte, abrangendo, parcialmente, a ARU de Custóias, uma vez que o quadrante a norte da autoestrada A4 se encontra fora da ZPU aprovada.

FIGURA 12. DELIMITAÇÃO DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA DO CONCELHO DE MATOSINHOS



Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos (<https://www.cm-matosinhos.pt/urbanismo/zona-de-pressao-urbanistica>)

De acordo com este documento, “após o exercício de delimitação da zona de pressão urbanística, consubstanciou-se o respetivo contorno às áreas de maior evidência de pressão urbanística, fazendo-a coincidir, genericamente:

- ✓ com as freguesias de Matosinhos, Senhora da Hora e S. Mamede de Infesta a Sul da autoestrada A4, excecionando as áreas em Solo Rústico, mas incluindo as áreas em Solo Rústico a reclassificar como Solo Urbano, nomeadamente as áreas das Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) 1, 2 e 3, tal como previsto no Plano Diretor Municipal (PDM) de Matosinhos;
- ✓ as áreas de maior evidência de pressão urbanística de Leça da Palmeira”.

No relatório que acompanha o processo de delimitação da ZPU⁷ é possível perceber qual a metodologia aplicada e a fundamentação para a proposta de delimitação aprovada.

⁷ https://www.cm-matosinhos.pt/cmmatosinhos2020/uploads/writer_file/document/29717/relatorio_zpu.pdf

B. OUTRAS MEDIDAS MUNICIPAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana compete ao setor público, com o município na liderança, diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação e regeneração.

Cabe assim ao Município de Matosinhos sistematizar e propor outros instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, concretamente:

- ✓ os instrumentos de apoio financeiro dedicados às políticas urbanas e que podem ser mobilizados para muitas das ações elencadas nos pontos anteriores, com destaque para o pacote financeiro contratualizado entre o Município de Matosinhos e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) no âmbito da Estratégia Local de Habitação, que se poderá concretizar em parcelas deste território. No capítulo sétimo será elencado um possível enquadramento financeiro para cada uma das ações deste programa estratégico de reabilitação urbana;
- ✓ mecanismos de comunicação e divulgação focados na temática da reabilitação urbana, com o objetivo de disseminar informação e cativar o investimento privado. Estas ações resultam da evidência que uma estratégia de reabilitação urbana só será eficaz se chegar aos seus destinatários. Para isso, a comunicação terá de ser clara, objetiva e direcionada aos diversos públicos-alvo, sejam proprietários, promotores imobiliários, cidadãos residentes, empresas, entre outros. Em articulação com a MatosinhosHabit, e em linha com a política de comunicação já em curso, propõe-se a elaboração e distribuição de folhetos informativos, a dinamização de conteúdos associados à temática da reabilitação urbana no *site* da autarquia, para além da necessária avaliação e monitorização de resultados e metas do programa.

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA

7.1. MODELO DE GESTÃO

O Município de Matosinhos, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos em matéria de reabilitação urbana, deverá estipular o modelo de gestão mais adequado para a implementação das diferentes operações de reabilitação urbana, em termos institucionais, jurídicos e organizativos.

De acordo com o Artigo 10º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora de operações de reabilitação urbana:

- o **Município**, podendo ser criada uma unidade orgânica flexível ou equipa de projeto, interna ao município e constituída especialmente para o efeito, devendo integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à prossecução da estratégia de reabilitação urbana;
- uma **empresa do setor empresarial local**, que caso tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana adota a designação de sociedade de reabilitação urbana (SRU), ficando o município responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

No caso específico do Município de Matosinhos, e em função da existência da MatosinhosHabit – MH, E.M., pessoa coletiva de direito privado de natureza municipal com autonomia administrativa, financeira e patrimonial, e que tem como objeto social, entre outros, “*conceder apoio técnico à autarquia nos domínios da gestão e conservação do parque habitacional privado e da reabilitação e requalificação urbana*”, qualquer dos cenários anteriormente apresentados se poderia equacionar.

Perante estas alternativas, cabe ao município de Matosinhos optar por um dos modelos. No entanto, e estando já em vigor a ORU de Matosinhos, a ORU de Leça da Palmeira, a ORU de Matosinhos Sul e a ORU de São Mamede de Infesta, e sendo a dinâmica de reabilitação pública e privada uma realidade neste território, parece óbvio que o modelo de gestão a adotar seja o mesmo nesta ORU de Custóias, nos termos constantes dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana em vigor.

Concomitantemente, e em função da experiência e conhecimento acumulados pela estrutura técnica municipal em instrumentos de gestão urbanística e em instrumentos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria, tendo em muitos casos este território como objeto, o Executivo optou por **definir o Município de Matosinhos como entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana de Custóias**, assumindo o responsável político pelo Pelouro da Reabilitação Urbana as funções de coordenação política e estratégica.

Quanto à gestão quotidiana e operacionalização da ORU, considera-se como mais adequado que fique a cargo de uma Equipa de Projeto temporária, denominada “*Gabinete da Reabilitação Urbana*”, a integrar do Departamento de Projetos Especiais e funcionando em forte articulação com a Loja do Município (Balcão da Reabilitação Urbana) e com a MatosinhosHabit, EM.

7.2. MODELO DE EXECUÇÃO

De acordo com o Artigo 11º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades:

- por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta);
- por iniciativa da entidade gestora (execução direta da entidade gestora, administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas).

Importa referir que à data da conclusão deste relatório ainda não foi publicado o decreto regulamentar que estabelecerá o regime jurídico aplicável à administração conjunta de operações de reabilitação urbana (prazo findou em novembro de 2012).

Deste modo, e considerando as restrições económicas e financeiras a que os municípios estão sujeitos, a dificuldade em ter um conhecimento aprofundado sobre as reais expectativas e perspetivas de todos os proprietários em presença (e também de potenciais investidores), o facto de uma parte significativa do investimento dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, mas que as ações da responsabilidade do município não se esgotam na requalificação e infraestruturização do espaço público, parece evidente que o **modelo a adotar para a execução da ORU de Custóias seja o da execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora**, estando o dever de reabilitação do edificado existente nas ARU adstrito aos respetivos proprietários (modelo igual ao definido nas restantes ORU em vigor).

De facto, e sem prejuízo dos deveres de reabilitação que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora da operação. A assunção deste compromisso obriga a que o Município de Matosinhos, enquanto entidade gestora da ORU, exerça um papel ativo ao nível:

- da criação de uma política de estímulo à recuperação do edificado em presença;
- da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturização urbana e da revitalização do tecido económico;
- da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar;
- do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento;
- da divulgação da ARU e da respetiva ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- da consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- da monitorização (anual) e avaliação (quinquenal) regular da implementação da ORU e divulgação dos seus resultados.

7.3. ÂMBITO TEMPORAL DA ORU

À luz do RJRU, é conteúdo obrigatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a definição do âmbito temporal da Operação de Reabilitação Urbana. O artigo 20.º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, estabelece quinze anos como prazo máximo para vigorar uma ORU.

Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora das ORU, em levar a cabo uma política eficaz e duradoura de reabilitação urbana no concelho de Matosinhos e, mais especificamente, em Custóias, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, **propõe-se que a ORU de Custóias vigore por um período de quinze anos, decorrendo entre 2024 e 2038.**

A prorrogação do prazo de vigência de uma ORU terá de ser sempre aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. No entanto, a estipulação desta meta não obsta a que, findo o prazo máximo dos 15 anos, possa ser aprovada nova Operação de Reabilitação Urbana que abranja a mesma área.

7.4. PLANO E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA ORU

Neste último capítulo do PERU de Custóias apresenta-se o quadro global dos investimentos previstos para a execução da ORU, desdinhando o que é investimento público e privado, apontando as possíveis fontes de financiamento e o respetivo cronograma de execução.

Como se pode perceber pela análise do quadro seguinte, **o investimento global previsto para o PERU de Custóias é de 48.614.603 €**, dos quais somente cerca de 2% são investimentos de natureza pública (correspondendo a cerca de 1 milhão de euros), sendo a esmagadora maioria do investimento (98%) da responsabilidade da iniciativa privada (cerca de 48 milhões de euros).

De referir que o montante de investimento privado representa o potencial de reabilitação urbana existente no território delimitado por esta ARU, não significando que seja executado na sua totalidade, uma vez que ele dependerá sempre da iniciativa privada. Cabe, no entanto, ao Município tentar captar e incentivar os proprietários e potenciais investidores a concretizarem estes investimentos, sendo o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana um instrumento e um primeiro passo decisivo para se alcançar esse objetivo.

QUADRO 08. PLANO DE INVESTIMENTO DE ACORDO COM A TIPOLOGIA DE AÇÕES E NATUREZA DO INVESTIMENTO

PROJETOS/ AÇÕES	NATUREZA DO INVESTIMENTO		
	PÚBLICO	PRIVADO	%
Reabilitação de edifícios privados (potencial)		47 610 103 €	97,9%
Intervenções ligeiras de reabilitação de edifícios privados (médio estado de conservação)		20 259 618 €	41,7%
Intervenções médias de reabilitação de edifícios privados (mau estado de conservação)		17 895 996 €	36,8%
Intervenções profundas de reabilitação de edifícios privados (péssimo estado de conservação)		9 454 489 €	19,4%
Intervenções de promoção da mobilidade sustentável	984 500 €		2,0%
Melhoria da rede de Interfaces	340 000 €		0,7%
Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária	32 000 €		0,1%
Criação de pontos de estacionamento bicicletas	2 500 €		0,0%
Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar	5 000 €		0,0%
Melhoria das condições de circulação pedonal (Reperfilamentos, zonas 30, coexistência)	605 000 €		1,2%
Intervenções de qualificação dos espaços verdes	20 000 €		0,0%
Promover a autossustentabilidade dos espaços verdes existentes	20 000 €		0,0%
TOTAL	1 004 500 €	47 610 103 €	100%
		48 614 603 €	

Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos e Quatenaire Portugal, S.A., 2024.

Finalmente, no quadro seguinte apresenta-se o **cronograma global dos investimentos** previstos neste PERU, distribuídos de acordo com as tipologias de ação, evidenciando a natureza do investimento, o promotor de cada ação e a possível fonte de financiamento para a sua concretização, bem como a respetiva calendarização (tendo como horizonte o âmbito temporal definido no ponto anterior – 15 anos).

Importa referir que as fontes de financiamento indicadas são, a esta altura, possibilidades de enquadramento em função da tipologia e promotor de cada uma das ações. Logicamente que se procurou enquadrar os investimentos nas fontes de financiamento mais favoráveis para o promotor do projeto, privilegiando o enquadramento em instrumentos em curso, como o PRR ou o PT2020, ou sobre os quais já se começam a vislumbrar algumas linhas orientadoras, como é o caso do PT2030, sendo no caso do investimento público tendencialmente cofinanciamento não reembolsável, e reembolsável no caso dos investimentos privados, se bem que em condições mais atrativas do que aquelas que poderão ser encontradas no mercado (como é o caso do IFRRU 2020).

QUADRO 09. PLANO E CRONOGRAMA GLOBAL DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DO PERU DE CUSTÓIAS

PROJETOS/ AÇÕES	PROMOTOR	INVESTIMENTO PREVISTO	FONTE FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO														
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reabilitação de edifícios privados (potencial)																		
Intervenções ligeiras de reabilitação de edifícios privados (médio estado de conservação)	Proprietários e investidores privados	20 259 618 €	Capitais próprios IFRRU															
Intervenções médias de reabilitação de edifícios privados (mau estado de conservação)	Proprietários e investidores privados	17 895 996 €	Capitais próprios IFRRU															
Intervenções profundas de reabilitação de edifícios privados (péssimo estado de conservação)	Proprietários e investidores privados	9 454 489 €	Capitais próprios IFRRU															
Intervenções de promoção da mobilidade sustentável																		
Melhoria da rede de Interfaces	CM Matosinhos	340 000 €	Orçam. municipal PT2030															
Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária	CM Matosinhos	32 000 €	Orçam. municipal PT2031															
Criação de pontos de estacionamento bicicletas	CM Matosinhos	2 500 €	Orçam. municipal PT2030															
Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar	CM Matosinhos	5 000 €	Orçam. municipal PT2030															
Melhoria das condições de circulação pedonal (Reperfilamentos, zonas 30, coexistência)	CM Matosinhos	605 000 €	Orçam. municipal PT2030															
Intervenções de qualificação dos espaços verdes																		
Promover a autossustentabilidade dos espaços verdes existentes	CM Matosinhos	20 000 €	Orçam. municipal PT2030															
TOTAL		48 614 603 €																

Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos e Quatenaire Portugal, S.A., 2024.

Como se pode constatar, o cronograma de execução deste plano de ação tende a concentrar algum investimento nos primeiros anos de vigência da Operação de Reabilitação Urbana, com primazia para a concentração de investimentos públicos de qualificação territorial.

O investimento privado, por ser de mais difícil confirmação e depender, em última análise, da vontade e disponibilidade do respetivo proprietário, tende a distribuir-se de modo mais homogéneo ao longo destes quinze anos.

O Município de Matosinhos está consciente do desafio que a implementação desta estratégia de reabilitação representa, não só em termos do esforço financeiro, mas também da ambição aqui plasmada e que só resultará se for capaz de captar o interesse dos promotores e agentes privados para esta nova dinâmica de reabilitação urbana de Custóias.

ANEXOS

ANEXO 01. PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE CUSTÓIAS

[ver ficheiro “Anexo01”]

ANEXO 02. ESPACIALIZAÇÃO DO PLANO DE INVESTIMENTO PÚBLICO

[ver ficheiro “Anexo02”]

Matosinhos

Rua Tomás Ribeiro, nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159
porto@quaternaire.pt

Lisboa

Rua Duque de Palmela, nº 25 - 2º
1250-097 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201
lisboa@quaternaire.pt

www.quarternaire.pt