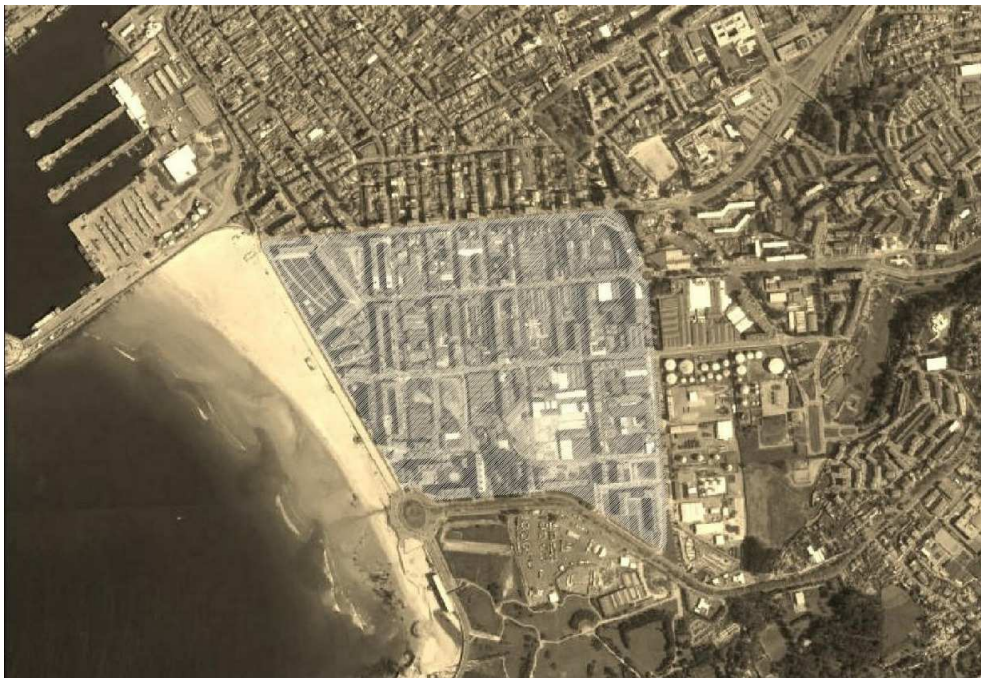


ARU MATOSINHOS SUL

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MATOSINHOS SUL

*Ao abrigo da Lei 32/2012, de 14 de agosto
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*



ÍNDICE

Preâmbulo	7
I - Introdução	12
1. Âmbito Legal.....	12
2. O Município e a Reabilitação Urbana – Enquadramento Histórico	13
II – Memória Descritiva e Justificativa da ARU Matosinhos Sul.....	21
1. Planta com a Delimitação	21
2. Identificação da Área	22
3. Critérios Subjacentes à Delimitação	23
4. Caracterização Urbana e Socioeconómica	24
5. Objetivos Estratégicos a Prosseguir	30
III – Quadro dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana.....	34
1. De Natureza Municipal	34
2. Da Competência da Administração Central	34
Principal Legislação em Vigor.....	36
ANEXOS.....	37

Gráficos

Gráfico 1 - Número de Edifícios	24
Gráfico 2 - Número de Fogos.....	25
Gráfico 3 - Distribuição de Alojamentos/Tipologia de Regime.....	25
Gráfico 4 - Edifícios e Estado de Conservação	26
Gráfico 5 - Alojamentos Familiares Clássicos Residência Habitual/Áreas.....	26
Gráfico 6 - Alojamentos Familiares Clássicos Residência Habitual/Divisões	27
Gráfico 7 - População Residente/Sexo	27
Gráfico 8 - População Residente/Grupo Etário	28
Gráfico 9 - Núcleos Familiares Residentes/Filhos.....	28
Gráfico 10 - População Residente/Habilitações Literárias.....	29
Gráfico 11 - População Residente/Desemprego e Situação p/ a Atividade Económica.....	29
Gráfico 12 - Famílias Clássicas/Elementos Desempregados	30
Gráfico 13 - População Residente/Setor de Atividade.....	30

Anexos

ANEXO I - Planta de Marcação dos Quarteirões	39
ANEXO II - Planta Geral do Património	41
ANEXO III - Planta do Uso ao nível do R/C	43
ANEXO IV - Planta dos Equipamentos	45
ANEXO V - Planta de Ocupação	47
ANEXO VI - Planta do Estado Geral de Conservação	49

Siglas Utilizadas

ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística

AM – Assembleia Municipal

AMP – Área Metropolitana do Porto

APDL – Administração dos Portos do Douro e Leixões

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CCDR-N – Comissão de Coordenação do Desenvolvimento Regional – Norte

CEIIA – Centro para a Excelência e Inovação da Indústria Automóvel

CIM – Centro de Inovação de Matosinhos

CM – Câmara Municipal

CMM – Câmara Municipal de Matosinhos

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

EM – Empresa Municipal

ESAD – Escola Superior de Artes e Design

GOP – Gabinete de Obras e Projetos

GRU – Gabinete de Reabilitação Urbana

I&D – Inovação e Desenvolvimento

I&D+i – Inovação, Desenvolvimento e Investigação

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

MH – EM – MatosinhosHabit, Empresa Municipal

NRJRU – Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PARU – Plano de Ação para a Regeneração Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PER – Programa Especial de Realojamento

PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PORN – Programa Operacional da Região Norte

RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados

RERU – Regime Excecional de Reabilitação Urbana

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SEC – Século

SOLARH – Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação

UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

“A Reabilitação Urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.” (in Decreto – Lei 307/2009)

“A identidade dos espaços que habitamos e utilizamos estimula em nós a sensação de pertença a esse lugar – pertencer significa que nos sentimos co-responsáveis pelo contexto urbano em que nos movemos e no qual estamos. Se as pessoas se identificam com os lugares em que passam o seu tempo, o comportamento perante estes espaços e perante as outras pessoas que com elas partilham os espaços é certamente mais positivo do que nos casos em que não se identificam com os lugares.” (In “Construção Sustentável, Soluções Eficientes Hoje, a Nossa Riqueza de Amanhã”, Livia Tirone, Ken Nunes, 2008, Editora Tirone Nunes SA)

Preâmbulo

Para dar cumprimento à Deliberação da Câmara Municipal de Matosinhos (CMM) de 8 de setembro de 2015, que encarrega a MatosinhosHabit, MH - EM, através do seu Gabinete de Reabilitação Urbana (GRU), de elaborar o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Matosinhos Sul, apresenta-se “**Proposta de Delimitação da ARU Matosinhos Sul**”.

Este documento reúne a informação legalmente exigida ao abrigo da lei que regulamenta a Criação das chamadas Áreas de Reabilitação Urbana – Lei 32/2012, de 14 de agosto, isto é: **Memória descritiva e justificativa** do território proposto para delimitação; **Planta com a delimitação** da área abrangida; e **Quadro dos benefícios fiscais** associados aos impostos municipais, para que a Câmara Municipal (CM) submeta à Assembleia Municipal (AM), órgão com competência nesta matéria, a Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul, doravante designada por “ARU Matosinhos Sul”.

Para este território, e à semelhança do realizado para as zonas em Matosinhos e em Leça da Palmeira que foram aprovadas como ARUs, desencadeou-se todo um trabalho sistemático e aprofundado de conhecimento e caracterização em matéria do edificado e do espaço urbano (levantamento cadastral e fotográfico no terreno), que culmina com a proposta agora apresentada, de delimitação de uma área na União das Freguesias de Matosinhos e de Leça da Palmeira, concretamente em “Matosinhos Sul”, merecedora de particular atenção e intervenção coordenada e integrada por parte do Município. Com esta delimitação pretende-se encontrar e fazer confluir para aquele espaço geográfico, estratégias e recursos que conduzam à recuperação do edificado e à qualificação do espaço público, no fundo, à revitalização do tecido urbano e social da área, através da concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que terá obrigatoriamente de ser aprovada no prazo máximo de 3 anos, a contar da data de aprovação desta delimitação, sob pena de caducidade.

Ressalva-se contudo que, à luz da citada Lei, esta delimitação poderá sofrer ajustes (os limites geográficos poderão ser alargados ou estreitados), no decurso dos trabalhos que entretanto forem sendo consolidados, designadamente na fase que se seguirá, a da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU.

Esta proposta é a terceira a ser apresentada à Câmara para posteriormente ser submetida à Assembleia Municipal para aprovação, em matéria de Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Matosinhos, sendo que as duas anteriores já foram aprovadas e publicadas em Diário da República (II Série, n.º 157, de 13 de agosto de 2015). Por maioria de razão e porque vem na sequência das duas anteriores, beneficia da experiência adquirida e ganha renovada dinâmica, nomeadamente por força do **Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU)** e do **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)**, recentemente apresentados pela Câmara à Comissão de Coordenação do Desenvolvimento Regional – Norte (CCDR – N), no âmbito do Portugal 2020.

Com efeito, o **PARU** proposto **para o Concelho incide** exclusivamente nas três ARUs: **Matosinhos** (*Quadra Marítima*), **Leça da Palmeira** (*Quadra Romântica*) e **Matosinhos Sul** – aqui em processo de aprovação - com a finalidade última de uma melhor integração e rentabilização das ações a desenvolver nestas zonas do território, gerando e beneficiando de sinergias, no quadro de uma reabilitação que se pretende conjunta, entre várias áreas de uma mesma cidade, com diferentes tipologias, modelos económicos variados, mas com um modelo de desenvolvimento que se ambiciona comum e em sincronia, tendo por base as seguintes motivações:

- A resolução de problemas de degradação física e debilidade socioeconómica (não obstante o processo de regeneração social em curso em Matosinhos);
- A necessidade de incentivar a recuperação do património edificado e qualificar o ambiente urbano em zonas com características distintas;
- A oportunidade em aceder a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana, maioritariamente destinados a edificado localizado em ARUs e/ou a edifícios com mais de 30 anos;
- A possibilidade de criar e dinamizar benefícios (fiscais e administrativos) para a iniciativa privada, no âmbito da delimitação das ARUs;
- A premência em atrair residentes para a zona histórica de Matosinhos e de Leça (especialmente nas ARU de Matosinhos e Leça da Palmeira), e com isso “despoletar” a revitalização comercial local;
- A possibilidade de dinamizar/promover os setores terciário e quaternário I&D+i (Inovação, Desenvolvimento e Investigação), que têm na área de Matosinhos Sul um potencial de implementação notável, atendendo às características do edificado (edifícios industriais abandonados), à localização geográfica e à proximidade de equipamentos e infra-estruturas de relevo regional e nacional;
- A oportunidade de potenciar a atividade turística ligada ao mar e as atividades marítimas de lazer e laborais.

De facto, enquanto a caraterização sociofuncional dos territórios das ARUs de Matosinhos e de Leça da Palmeira é muito silmilar – centros urbanos consolidados em zonas históricas, compostos maioritariamente por tipologias de habitação unifamiliar, predominantemente de baixa volumetria, com grande parte dos pisos térreos destinados à atividade económica (estabelecimentos de restauração e serviços), com um espaço urbano pouco qualificado, denotando um processo regressivo na dinâmica de regeneração - em Matosinhos Sul (tipologia de zona industrial abandonada), as caraterísticas morfológicas e urbanísticas são muito diferentes. Esta zona da cidade, que surge no início do sec. XX resultado de um modelo de industrialização ancorado na dinâmica criada pelo Porto de Leixões, albergou grandes unidades industriais e de armazenagem, ligadas aos setores exploradores das conservas de peixe, refinarias de açúcar e vinhos – de que é exemplo a Real Companhia Vinícola – ocupando quarteirões inteiros e marcando a fisionomia urbana de Matosinhos até finais do sec. XX como um importante centro industrial.

A Quadra Marítima e Matosinhos Sul estão funcionalmente interligadas. A norte, a Quadra Marítima concebida pela necessidade de criar um centro cívico e residencial que pudesse formar cidade, em complementaridade com a área mais a sul, industrial e de armazenagem, em “Matosinhos Sul”.

Particularizando, **a ARU de Matosinhos** comporta um caráter multifuncional onde predominam, para além da habitação, uma forte atividade comercial, de serviços e de restauração, criando condições urbanas de centralidade. **A ARU de Leça da Palmeira**, por outro lado, possui características urbanas de estadia e lazer que expressam a sua origem de colónia balnear, apresentando uma forte atividade residencial, de restauração e ainda uma marcada ligação recreativa/cultural, turística e desportiva, por via da marina, dos clubes de vela, das valências complementares aí instaladas e de outros equipamentos. Por sua vez, **a ARU ora proposta para Matosinhos Sul** registou nos últimos anos um grande crescimento habitacional, mantendo não obstante parte do parque industrial que lhe esteve na origem (na atualidade residualmente ativo), que tem vindo a ser alvo de adaptação/transformação para atividades diversificadas de serviços e de restauração, dadas as generosas dimensões dos seus lotes. Na verdade, nas últimas quatro décadas, à semelhança do que ocorreu no restante território nacional, assistiu-se no Concelho a um progressivo e marcado abandono da atividade industrial, que teve como consequência a degradação de numerosas unidades de transformação. E apesar de atualmente muitas ainda se encontrarem devolutas ou em ruína, algumas têm vindo a ser reocupadas com atividades distintas, ainda que este processo esteja distante de uma verdadeira reabilitação funcional do tecido urbano industrial. Do mesmo modo e em paralelo, com o crescimento urbano da Área Metropolitana do Porto, foi ocorrendo uma progressiva degradação socioeconómica em Matosinhos e em Leça da Palmeira, imperando a urgência de atuar no sentido da sua revitalização e requalificação.

Em consonância com a especificidade de cada um destes territórios, foram definidas tipologias de intervenção distintas, sendo que para as ARUs de Matosinhos e de Leça da Palmeira atribuiu-se a **tipologia de Centro Histórico**, face à sua condição urbana central, com edificação civil prolifera, sobre um cadastro urbano de dimensões adequadas aos usos habitacionais, serviços e comércio; à ARU de Matosinhos Sul atribuiu-se a **tipologia de Zona Industrial Abandonada**, face a um cadastro de dimensões próprias ao uso industrial e à existência de um conjunto de edificações identificadas no Plano de Urbanização de Matosinhos Sul como “a converter”, bem como a um património inventariado e sujeito a regras próprias de intervenção.

A definição de distintas tipologias tem necessariamente que se refletir nos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana - em curso para Matosinhos e Leça da Palmeira e a programar para Matosinhos Sul - não deixando contudo de se manter um horizonte de consagração de objetivos gerais comuns estabelecidos no PARU para as três ARUs:

- Requalificar e reabilitar o património edificado com interesse cultural, bem como o espaço urbano em geral;
- Revitalizar a atividade económica tradicional, afirmando os fatores de identidade cultural local, como elementos potenciadores de diferenciação e competitividade urbana;
- Promover o desenvolvimento socioeconómico na perspetiva da sustentabilidade ambiental;

- Captar investimento I&D (Inovação e Desenvolvimento).

De salientar ainda que **a ARU aqui proposta, a par das duas anteriormente aprovadas**, integrarão o **Plano Diretor Municipal (PDM) de Matosinhos**, em revisão, numa lógica de política integrada de gestão territorial, como primordial instrumento regulador do uso e da transformação dos edifícios e do espaço urbano, que tem como quadro estratégico a integração das ARUs na mesma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) e propõe áreas projeto coincidentes com as denominadas “Quadra Marítima”, “Quadra Romântica” e “Matosinhos Sul”.

Daí também a oportunidade de aprovar um instrumento mais amplo de intervenção integrada a incidir nestes espaços urbanos – o PEDU, que comporta não apenas a componente da regeneração urbana mas também e em simultâneo as da mobilidade urbana sustentável e das ações integradas para as comunidades desfavorecidas, que incide sobre todo o Concelho de Matosinhos.

No caso particular da **ARU de Matosinhos Sul**, esta encontra-se **totalmente abrangida pelo Plano de Urbanização de Matosinhos Sul em vigor**, cujos termos de referência estão alinhados com o que se pretende com a revitalização urbana, económica e social para a zona em apreço, a saber: potenciar a pluralidade de usos de modo a manter e a requalificar a vitalidade da área plano, com o objetivo de a tornar atrativa e competitiva à escala metropolitana; salvaguardar os imóveis que representam importância na memória desta área da cidade, assim como da envolvente urbana de proximidade, que permita uma imagem de coerência do todo; promover o equilíbrio ecológico e da proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.

De facto, a Câmara de Matosinhos tem, ao longo destes últimos anos, vindo a desenvolver, dentro da sua atividade de planeamento e gestão, Planos de Urbanização em áreas urbanas já densificadas, no sentido de preservar o património arquitetónico existente, criar condições de crescimento sustentado face à procura e pressão urbana a que Matosinhos está sujeito, como polo de atração complementar ao Porto. Para além do acima mencionado *Plano de Urbanização de Matosinhos Sul*, de referir, nestas áreas de intervenção, o *Plano dos Quarteirões a Norte da Avenida da República*, onde se verificava necessária, para além da preservação patrimonial, uma política de regularização de cêrceas, consentânea com a atual conjuntura socioeconómica.

Concluindo, apesar dos processos de delimitação destas três Áreas de Reabilitação Urbana terem constituído dossiês distintos, correspondendo às diferentes identidades de cada uma, estas zonas apresentam-se numa lógica de continuidade territorial, complementariedade e especialização, e espelham um processo de crescimento urbano que nos últimos 100 anos transformou Matosinhos num dos municípios incontornáveis da Região Norte e de Portugal. Importa por isso potenciar estas áreas, através de todos os meios possíveis, podendo e devendo a cada uma delas associar-se nos **Planos Estratégicos de Reabilitação Urbana** a construir, ações que tenham em consideração as suas diferenças tipológicas e os diversificados modelos económicos, mas que potenciem uma **estratégia abrangente de longo curso para o Concelho**, num quadro mais amplo de reabilitação do edificado e do espaço público, de exponenciação económica e cultural e de consagração da qualidade de vida dos cidadãos, com uma

perspetiva de projeção local, nacional e internacional - afinal Matosinhos continua a ser uma das portas de entrada a Norte e em Portugal, através do Porto de Leixões/Terminal de Cruzeiros mas também do Aeroporto Sá Carneiro.

I - Introdução

1. Âmbito Legal

Em matéria legislativa de Reabilitação Urbana, a 23 de outubro de 2009 é publicado o Decreto-Lei 307, que estabelece o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU). Este regime passa a fazer parte integrante da gestão urbanística municipal, definindo uma nova figura – **Área de Reabilitação Urbana** – revogando o Decreto-Lei 104/2004 e a figura das ACRRU (Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística).

No referido Decreto-Lei o legislador adota um **conceito amplo de Reabilitação Urbana**, que extravasa aspetos da vertente imobiliária ou patrimonial, apontando para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida que reclama uma intervenção estadual de âmbito nacional, regional e local, para resolver fenómenos que estão para além da degradação do edificado e que se revelam aos níveis económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Tudo isto em consonância com a ordem de prioridades previamente identificada pelos municípios, garantindo uma adequada articulação daquelas com o restante tecido urbano e perspetivando as cidades como um todo.

As principais linhas de força desta reforma são:

- “Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar”, mantendo os proprietários como os primeiros responsáveis pela reabilitação dos seus imóveis, cabendo às autoridades públicas o cuidado dos espaços públicos, com vista à sua qualificação e modernização;
- “Garantir a complementaridade e coordenação entre os diferentes atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas Áreas de Reabilitação Urbana”, abrindo novas possibilidades de intervenção aos proprietários e a outros parceiros privados;
- “Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas”, viabilizando um conjunto de instrumentos jurídicos.

Esta nova legislação estabelece ainda alguns conceitos fundamentais que importa reter:

- Área de Reabilitação Urbana – ARU – **parcela de território delimitada pelo Município que justifica uma intervenção integrada de reabilitação**; a ARU tem por base de incidência “a 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, através de uma operação de Reabilitação Urbana” (álínea b) do artigo 2.º).

- Operação de Reabilitação Urbana – ORU – “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a Reabilitação Urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º), sendo que a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do artigo 7.º).

A aprovação de uma ARU obriga ainda o Município a definir os benefícios fiscais em sede de IMI e de IMT e consequentemente confere aos proprietários o direito de acesso a esses mesmos benefícios.

(artigo 14.º) – cf. Capítulo III.

Mais recentemente, a 14 de agosto de 2012, é publicada a Lei 32 que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009. Aprova medidas destinadas a agilizar e dinamizar a Reabilitação Urbana, nomeadamente flexibilizando e simplificando os procedimentos para a criação das Áreas de Reabilitação Urbana. Concretizando, ao abrigo desta alteração, a aprovação da delimitação de uma ARU já não tem necessariamente de ser feita em simultâneo com a aprovação da Operação da Reabilitação Urbana a desenvolver nessa área, determinando, conforme anteriormente referido, um prazo limite de 3 anos para a sua aprovação.

Para além deste aspeto particular, que em muito veio contribuir para dar uma nova dinâmica ao processo de criação das ARUs, esta Lei reforça a **elevada prioridade conferida à Reabilitação**, como componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, indissociável da política dos solos, recentemente reformada (Lei 31/2014, de 30 de Maio).

Neste contexto de Reabilitação/Revitalização Urbana, nunca será demais ressaltar que, políticas como a política habitacional, a de proteção e valorização do património cultural, a do ambiente, a de apoio à juventude e à terceira idade, para referir apenas as mais relevantes, deverão efetivamente articular-se e contribuir para a qualificação do espaço urbano e para o bem-estar e qualidade de vida da população.

Ainda **no âmbito legislativo e focalizando para a proposta de aprovação da delimitação da ARU Matosinhos Sul**, de acordo com o **artigo 13.º da referida legislação**, aquela **deve ser devidamente fundamentada e conter**, entre outros, **os seguintes elementos**, já aludidos no Preâmbulo:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

2. O Município e a Reabilitação Urbana – Enquadramento Histórico

A compreensão das necessidades de Reabilitação Urbana num dado território passa necessariamente pelo conhecimento integrado das suas diferentes componentes, aos níveis urbano, social, económico, cultural e geográfico, entre outros. No caso específico do Concelho de Matosinhos, esta compreensão é indissociável da sua histórica ligação ao mar.

Com efeito, a área urbana de Matosinhos e Leça da Palmeira desenvolveu-se sobre o antigo estuário do Rio Leça que nesta zona se abria, formando uma enseada que permitia a navegação desde a sua foz até à antiga ponte medieval de Guifões. As características naturais desta enseada, protegida das tempestades, tornaram-na, desde épocas remotas, num local ideal para a fixação de atividades marítimas e portuárias. As escavações arqueológicas realizadas no Centro Histórico de Leça da Palmeira, onde foram recolhidos bifaces paleolíticos, mostram a antiguidade da fixação humana nesta zona.

Durante a época do Império Romano esta área começa a ser percorrida por navios oriundos do Mediterrâneo que aí encontram um porto junto ao Castro de Guifões. A partir desta época desenvolvem-se também outras atividades relacionadas com a exploração dos recursos marinhos, como a pesca, a extração de sal, que irão ser particularmente importantes ao longo da Idade Média.

A estrutura de povoamento do território de Matosinhos e Leça da Palmeira apresentava a configuração atual já no século XIII, onde são referenciadas as principais aldeias que vão estruturar os mais importantes núcleos de povoamento, que se vão manter praticamente até aos séculos XIX/XX. Na margem esquerda do Rio Leça aparecem referenciados os lugares de Matosinhos, Bouças, Sendim, Carcavelos, Pinheiro, Linhares, Real de Baixo e Lavadores. Na margem direita existem os lugares de Moroza, Vila Seca, Vila Nova, Camposinhos, Gonçalves e Rodão.

Os lugares de Matosinhos e Leça da Palmeira apresentam, a partir do século XIV e até ao século XVIII, um notável incremento devido à importância das atividades marítimas e fluviais (pesca, navegação, construção naval, salinas,...) que se concentram nas zonas ribeirinhas do Leça. Leça da Palmeira albergava então um importante porto comercial e de pesca, atividade a que se dedicava a maioria da população destes núcleos urbanos ribeirinhos. Navios de Matosinhos e Leça demandam com regularidade os portos do Norte da Europa e do Mediterrâneo e existiram, nessa época, estaleiros para a construção das caravelas que participarão no empreendimento dos Descobrimentos. O restante território era essencialmente rural, com solos agrícolas de grande qualidade e abundância de água.

No início do século XV é construída uma ponte em pedra que ligará definitivamente as duas localidades e posteriormente são construídos outros monumentos que testemunham a afirmação urbana das localidades como, por exemplo, as igrejas paroquiais de Matosinhos e Leça da Palmeira (séc. XVI), a Capela de Santa Catarina (séc. XV), a Capela do Corpo Santo (séc. XVI), o Convento da Conceição (séc. XV), a Fortaleza de Nossa Senhora das Neves (séc. XVII) ou o Monumento ao Senhor do Padrão (séc. XVII-XVIII).

O final do século XIX, com a construção do Porto de Leixões, marca a grande transformação da vila de Matosinhos, tanto do ponto de vista económico como urbanístico. A dinâmica gerada por este Porto será uma condicionante importante na ocupação do território, uma vez que promoveu um processo acelerado de industrialização – em 100 anos Matosinhos passou de concelho rural a concelho industrial.

A sua construção implicou a demolição de cerca de 2/3 do Centro Histórico de Matosinhos e de Leça da Palmeira, principalmente a partir de 1920, com a construção das docas nºs 1 e 2. Por outro lado atraiu

uma numerosa população migrante para trabalhar nas obras de construção, que acabou por se fixar no Concelho. Estas novas estruturas portuárias, que criaram também condições para a instalação de novas indústrias, atraíram e fixaram comunidades de pescadores de várias zonas do país.

Outra importante transformação, que em muito contribui para a evolução urbana de Matosinhos, foi a “Revolução dos Transportes” de finais do século XIX, com a criação de carreiras de transportes públicos (primeiro o “carro americano” e depois o “carro elétrico”) de ligação à cidade do Porto, nomeadamente em 1881, pela Rua do Juncal de Cima (atual Brito Capelo), quer a S. Mamede de Infesta e Leça do Balio, com a linha do “carro elétrico”, até à Ponte da Pedra. Em 1875 entrou em funcionamento a linha de comboio do Porto à Póvoa de Varzim, com estação no lugar da Senhora da Hora, de onde partia um ramal que assegurava a ligação a Matosinhos e a Leça da Palmeira. Vai ser ao longo destas vias que a zona urbana de Matosinhos se irá expandir para os lugares do Areal, do Juncal e do Prado - atual “Matosinhos Sul”.

A construção do Porto de Leixões e as novas acessibilidades criadas pela instalação duma rede de transportes públicos, **juntamente com a grande disponibilidade de terrenos vagos**, criaram condições ideais para o surgimento, no início do século XX, duma **vaga de instalação de grandes indústrias**, das quais se destacam, em Matosinhos, conserveiras, refinaria do açúcar, armazém da Real Vinícola, na Senhora da Hora, EFANOR e em Leça do Balio, Fábrica de Tecidos da Ponte da Pedra, em geral fruto de decisões casuísticas, exceto no caso da vasta zona do “Areal de Prado”. Neste caso essa instalação foi precedida do **Plano Urbanístico do Engenheiro Licínio Guimarães**, coerente com a criação duma malha urbana ortogonal de **ligação da Vila de Matosinhos à Circunvalação**, embora tenha ficado inacabada.

A instalação das fábricas conserveiras ditou, assim, o rápido desenvolvimento da pesca e o alojamento em Matosinhos de numerosas famílias ligadas a esta atividade, assim como de toda uma classe operária, marcando a fisionomia urbana de Matosinhos até ao final do século XX como um importante centro industrial.

A conjugação destes fatores determinou, por sua vez, a procura de habitação por parte de um grande número de famílias com poucos rendimentos, originando o aparecimento de construções de génese ilegal – vulgo “ilhas” - maioritariamente edificadas nos logradouros de casas unifamiliares, com problemas de insalubridade e sobrelotação ainda hoje existentes, não obstante o esforço do Município que, com recurso a vários programas estatais, urbanizou e edificou parte significativa do território para dar resposta a este flagelo.

Em retrospectiva, o Porto de Leixões como acção urbanística integrada, desencadeou a construção quase simultânea de uma zona industrial a sul - hoje Matosinhos Sul – que resultou na malha regular que hoje a caracteriza como lugar de qualidade urbanística.

Contudo, o crescimento subsequente do fim do sec. XX não teve a mesma estruturação e planeamento de outrora. E a par destas experiências positivas, produziram-se fragilidades territoriais, que resultaram

em cidade consolidada nem sempre qualificada e que rapidamente se degradou, pela sua inconsistência e/ou alteração socioeconómica. **Estas fragilidades constituem fundamento desta proposta.**

Fruto da sua proximidade à cidade do Porto, Matosinhos foi-se desenvolvendo sempre numa lógica de continuidade territorial, afirmando-se como local de instalação de grandes infraestruturas socioeconómicas, essenciais ao desenvolvimento da Área Metropolitana do Porto (AMP) - o já referido Porto de Leixões, os Silos de Leixões, o Terminal TIR, a Exponor, Instituições de Ensino Superior, a Refinaria da Petrogal, Parques Empresariais, o Aeroporto Dr. Francisco Sá Carneiro e a moderna e qualificada rede viária e de transportes, de que é exemplo a rede de Metro.

Nas últimas décadas, Matosinhos foi-se adaptando ao progressivo abandono da indústria conserveira e à conjuntura económica em geral, preservando a sua forte relação com o mar, através da exploração de um conjunto de atividades económicas ligadas a este recurso natural e à gastronomia de qualidade, reconhecida nacional e internacionalmente. A título de exemplo, refira-se a parceria que a Câmara Municipal de Matosinhos estabeleceu em 2006 com restaurantes das artérias de Matosinhos e de Leça da Palmeira, localizados nas imediações do Porto de Leixões, dando origem à iniciativa "Festa do Mar", caracterizada pelas esplanadas instaladas nas ruas durante o verão, podendo-se dessa forma apreciar o melhor que o mar oferece.

Valorizando a sua costa, a histórica e natural apetência para o turismo de veraneio, a CMM levou a cabo um projeto de requalificação urbanística e ambiental, que permitiu a construção de cerca de 12 km de passadiços, com ciclovias e passeios largos, parques de estacionamento, bares, bibliotecas de apoio às praias, reforçando a tradicional abertura do Concelho à sua imensa costa marítima, potenciando o turismo sazonal e a prática de modalidades desportivas, tais como Vela, Mergulho Subaquático, Surf, Kite-surf, entre outras.

Com o desígnio de manter vivo o seu património histórico e cultural, de que são exemplo o Mosteiro de Leça do Balio, o Obelisco da Praia da Memória, a Igreja do Bom Jesus de Matosinhos, as Quintas de Santiago e da Conceição, os Titans do Porto de Leixões, o Teatro Constantino Nery, o Forte de Nossa Senhora das Neves, o Farol da Boa Nova e o Senhor do Padrão, Matosinhos é hoje um Concelho que se destaca também pelos seus símbolos urbanísticos e arquitetónicos de grande relevância. Da autoria de consagrados arquitetos portugueses de projeção internacional, como Álvaro Siza Vieira, Alcino Soutinho, Fernando Távora e Souto Moura, a Piscina das Marés, o Museu Quinta de Santiago, a Casa de Chá da Boa Nova, o Edifício dos Paços do Concelho, a Piscina e Campos de Ténis da Quinta da Conceição e a **Reconversão da Faixa Marginal de Matosinhos Sul**, figuram nos destinos do turismo cultural nacional e internacional.

De facto, Matosinhos, terra de horizonte, memórias e tradições, é hoje palco de uma vasta programação cultural da iniciativa da CM, com as suas conhecidas Festas, Romarias e Recriações Históricas, que atraem anualmente milhares de visitantes, sendo disso amostra as recriações históricas "Os Hospitalários no Caminho de Santiago", junto ao Mosteiro de Leça do Balio, que transporta todos os que a visitam para a época medieval, a "Lenda de Cayo Carpo", que explica a famosa associação da concha

da viera à devoção e aos caminhos de Santiago de Compostela e “Os Piratas”, que marca a ligação histórica do Município ao mar, retratando a época em que a Coroa portuguesa contratava corsários para fazer face às pilhagens e assaltos em alto mar.

Não se deixando ficar no passado, a cidade de Matosinhos é ainda referência de outros importantes eventos culturais, já com várias edições muito apreciadas, de que é exemplo o “Festival Literatura em Viagem” – LEV, na Biblioteca Municipal Florbela Espanca, que atrai vários escritores e personalidades, provenientes dos quatro cantos do mundo, num encontro que promove o livro, a leitura e o diálogo intercultural. A Orquestra de Jazz, que outrora integrou o programa de festivais de Matosinhos e que num futuro próximo se instalará na antiga fábrica Real Vinícola, e o Quarteto de Cordas de Matosinhos, têm sido igualmente importantes veículos de cultura além-fronteiras.

Para além destas ações, de caráter mais imaterial e de dinamização sociocultural, a Câmara de Matosinhos tem vindo a estabelecer acordos com proprietários e investidores, no sentido de obter condições negociais, terrenos para uso público e outras mais-valias territoriais, que lhe permitam ter autoridade e capacidade negocial na dinamização, controlo e orientação, no processo de renegeração e reabilitação urbana. Tem também vindo a socorrer-se dos Fundos Comunitários que em cada época têm estado disponíveis, demonstrando alta capacidade de captação e de rentabilização desses instrumentos, colocando-os ao serviço da modernização e do reforço da qualidade de vida para residentes e usuários.

Nesta senda, concretizou um **conjunto de investimentos em Matosinhos Sul** e/ou em áreas limítrofes, na maioria dos casos em território das ARUs já delimitadas, dos quais se destacam:

- O Espaço Quadra, criado no âmbito do Programa Operacional Regional do Norte - PORN (Eixo Prioritário III, Valorização e Qualificação Ambiental e Territorial, Equipamentos para a Coesão Local – Equipamentos Públicos Específicos), a incidir na Quadra Marítima de Matosinhos, com instalações no Mercado Municipal e na Rua de Brito Capelo, associado às Artes e ao Design, objeto de Protocolo de Colaboração com a ESAD e que deu origem à criação da Associação Quadra - Centro de Inovação e Criatividade, tendo por objetivo dinamizar intervenções que impulsionem a vida cultural, criativa e lúdica, atendendo a que Matosinhos deixou de estar exclusivamente associado à indústria conserveira e à atividade piscatória, tendo vindo, ao longo dos anos, a transformar-se numa cidade mais centrada no setor terciário e em campos de atividade contemporânea, ligados à inovação, às indústrias criativas, às artes e ao design, às novas tecnologias, numa cidade que se pretende mais atrativa do ponto de vista turístico;
- O Centro de Inovação de Matosinhos (CIM), projeto de requalificação e conversão das instalações do antigo Matadouro Municipal, que envolve parcerias com o sector privado da Comunicação Social e irá atrair recursos humanos qualificados e diversificar as atividades económicas do Concelho, tendo por finalidade a revitalização e a dinamização da área de Matosinhos Sul, zona da cidade deprimida, esperando-se que venha a funcionar como projeto “âncora”, dada a importância que as empresas de comunicação social têm na divulgação e promoção das cidades e regiões, esperando-se que venha a relançar a economia de Matosinhos, enquanto cidade

prestadora de serviços do terciário superior, e a afirmar-se, num futuro próximo, como um centro de inovação de referência nacional;

· A Casa de Arquitetura, primeiro espaço português inteiramente dedicado ao estudo da arquitetura, em cujo acervo se destacam projetos e maquetes dos três prémios Pritzker de língua portuguesa, Álvaro Siza Vieira, Eduardo Souto de Moura e Paulo Mendes da Rocha, em instalação no edifício da antiga fábrica Real Vinícola; e o Centro para a Excelência e Inovação da Indústria Automóvel (CEIIA), todos estes investimentos que cativarão para Matosinhos mão-de-obra altamente qualificada.

A par destes, a CM encontra-se na fase final de negociação de um processo de permuta de terrenos que permitirá a construção em Matosinhos Sul de uma praça urbana – **Praça de Matosinhos** – atravessada por uma via pedonal e ciclável – “Broadway” – antigo eixo de caminho-de-ferro de acesso de carga ao Porto de Leixões, que exibirá um elemento evocativo da indústria conserveira típica do Concelho.

Ainda de referir a participação da CMM, a par de outros municípios, no Projeto-Piloto “Reabilitação de Edifícios Empresariais Abandonados”, promovido pela CCDDR – N com a colaboração da Universidade do Minho, no âmbito do Norte 2020, “Prioridade de Investimento 6.5, do Eixo Prioritário 5 – Sistema Urbano”, que tem por concluída a 1ª fase, na qual se apuraram metodologias e desenvolveram ações de identificação e georeferenciação das instalações industriais abandonadas e se estudaram os modos de divulgação da Base de Dados criada, a públicos nacionais e internacionais. Este projeto acompanhará o processo de reabilitação urbana em Matosinhos, numa vertente regional, nacional e internacional de publicitação do património disponível para investimento.

Não obstante estas iniciativas, o património arquitetónico e cultural de relevo, não só histórico mas também contemporâneo, e a sua localização privilegiada e singular tradição, Matosinhos também se ressentem com a crise estrutural que afeta o país.

Com efeito, tem-se assistido nos últimos anos ao envelhecimento e degradação do casco urbano, agravados pela forte presença de “ilhas”, e ao declínio da zona industrial, associado à falta/inadequação de programas de reabilitação e regeneração urbana, a que acresce a incapacidade de adaptação do comércio tradicional ao fenómeno das grandes superfícies comerciais.

Contudo e em resposta a esta problemática, a CMM foi-se socorrendo dos programas nacionais que em cada época iam sendo disponibilizados, nomeadamente o PER, PER Famílias, Prohabita, Polis, Recria e Solarh, à data reformulados e/ou, na sua maioria, inativos. Mais recentemente, foi lançado o Programa estatal **“Reabilitar para Arrendar”**, a que o município e os particulares (na versão “Habitação Acessível”) poderão recorrer sob determinadas condicionantes. O **Regime Excecional de Reabilitação Urbana** - RERU, em vigor até 2021, é igualmente um instrumento de facilitação do processo de reabilitação, aplicável a edifícios e/ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em ARUs.

Apesar dos pequenos avanços e muitos recuos que se tem vivido nas últimas décadas em matéria de Reabilitação Urbana em Portugal, e perante recursos que são cada vez mais escassos, o Município de

Matosinhos continua a valorizar o papel fundamental da Reabilitação Urbana na sustentabilidade da cidade, como motor da economia, forte potencial de inclusão social e participação cívica.

A autarquia continua a receber pedidos de apoio à reabilitação do edificado por parte de particulares. Na generalidade, dizem respeito a imóveis arrendados, degradados, sem obras de conservação há muitos anos, consequência do congelamento da Lei das rendas, que incapacitou financeiramente os senhorios e contribuiu para a falta de condições de salubridade e segurança dos inquilinos.

É em face do exposto que se **apresenta para aprovação, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana no Concelho de Matosinhos – ARU Matosinhos Sul**, salientando-se a indispensável mobilização de todos os Serviços da autarquia para a promoção e desenvolvimento de uma estratégia interdisciplinar e integrada que promova uma verdadeira e eficaz revitalização do tecido urbano, sem deixar de referir a sua efetiva colaboração já na atual proposta, quer no que se refere à delimitação geográfica, quer no que se refere à própria fundamentação e enquadramento.

Com efeito, a legislação mais recente sobre Reabilitação Urbana (Lei 32/2012, de 14 de agosto, que altera o Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro) confere elevada prioridade à Reabilitação Urbana e à Criação das chamadas ARUs, parcelas do território delimitadas pelo Município, cujas características, necessidades/potencialidades, justificam uma intervenção integrada de reabilitação e que correspondam a escolhas estratégicas das áreas onde prioritariamente importa intervir – como ferramenta essencial na revitalização das cidades e única forma de beneficiar dos apoios e incentivos previstos na Lei.

Até há data, e não obstante algum efeito de indução positiva sobre o ambiente urbano (e.g. por via da restauração), **as áreas aqui em apreço não beneficiaram das dinâmicas que foram acontecendo no seu entorno, tendo continuado a sofrer de um processo de relativo declínio funcional, físico e social**. Os motivos são conhecidos: combinações complexas de fatores relacionados com envelhecimento, acessibilidades, qualidade do espaço físico, degradação do edificado, competitividade de outras/novas zonas residenciais para comércio e serviços.

A localização privilegiada, identidade distintiva (urbanidade, ligação ao mar, gastronomia, serviços de referência) e a melhoria de acessibilidades (e.g. por via do Metro), não geraram por si só e ainda um efeito indutor de recuperação do edificado e de atração de residentes e, por esta via, diversificação e modernização do comércio e regeneração da área industrial. De facto, apesar de uma parte significativa do processo de atração de novos residentes (sobretudo por parte de famílias “convencionais”/casais com filhos, de rendimento médio-alto) e de novas atividades avançadas para Matosinhos ter já sido feito e com sucesso (embora se continue a registar uma procura imobiliária persistente em algumas destas áreas), ela própria não é suficiente para que se beneficie dos efeitos de contaminação positiva das atividades/equipamentos/serviços/amenidades aí instalados, o que indicia a existência de outros bloqueios físicos e funcionais, que importa reverter.

Assim, **as necessidades sociais, do edificado e do espaço urbano, justificam uma intervenção integrada**, para além dos referidos Programas (alguns dos quais suspensos desde dezembro de 2011), e mais profunda, **no âmbito da Reabilitação Urbana, no Concelho de Matosinhos**.

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.

II – Memória Descritiva e Justificativa da ARU Matosinhos Sul

(alínea a) do n.º 2 do artigo 13.º)

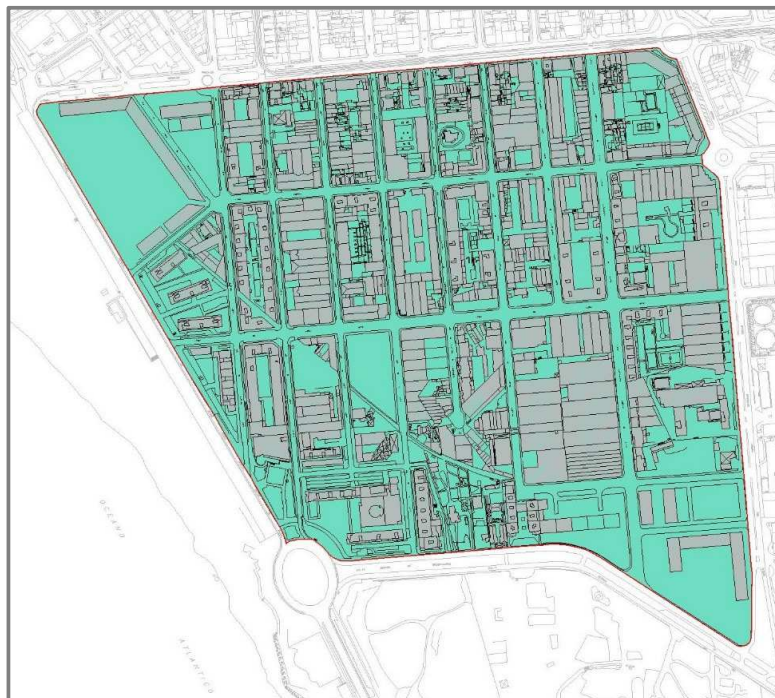
Com base na legislação vigente, apresenta-se a **proposta para Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos – ARU Matosinhos Sul**.

Esta proposta corporiza o trabalho que tem vindo a ser desenvolvido na área da Reabilitação Urbana pela *MatosinhosHabit*, através do *Gabinete de Reabilitação Urbana*, no âmbito do NRJRU. Tem por base o levantamento de terreno efetuado em toda a área aqui proposta que, tal como previsto na Lei e anteriormente referido, pode sofrer ajustes no decurso do aprofundamento subsequente. O levantamento efetuado consistiu na recolha e tratamento de informação, através da observação direta do edificado e do espaço urbano, e no registo fotográfico, para além de todo um trabalho de análise da documentação disponível e de reflexão nela suportada e nos investimentos programados, alicerçado na visão que se perspetiva para esta área.

Quer para o trabalho de levantamento de terreno, a montante, quer para a elaboração da proposta concreta de Delimitação da ARU Matosinhos Sul, o Gabinete de Reabilitação Urbana da MH contou com a colaboração ativa dos colegas do Gabinete de Obras e Projetos (GOP) que, através de uma estreita e sólida participação, foram indispensáveis para o caminho percorrido e para o resultado alcançado.

Sublinhe-se aqui, o contributo dos Serviços do Património, da Gestão Urbanística e Planeamento Estratégico da CMM, na fundamentação para a delimitação da ARU e na orientação dos objetivos estratégicos a prosseguir.

1. Planta com a Delimitação



2. Identificação da Área

A área proposta para delimitação como ARU Matosinhos Sul localiza-se na União das Freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira, concretamente na antiga Freguesia de Matosinhos, no extremo sul litoral, na zona tradicionalmente designada por “*Matosinhos Sul*”. Atribui-se-lhe a tipologia de “**Zona Industrial Abandonada**”, face a um cadastro de dimensões próprias ao uso industrial e à existência de um conjunto de edificações identificadas.

Delimitada a Norte pela Avenida da República, a Nascente pela Avenida de D. Afonso Henriques, a Sul, Estrada da Circunvalação, terminando a Poente na Avenida do General Norton de Matos.

Abrange 62 hectares, compreende 21 vias, entre avenidas, ruas e estradas, 33 quarteirões e 309 parcelas, cuja grande maioria se encontra edificada (**Anexo I – Planta de Marcação dos Quarteirões**).

Trata-se de uma **zona urbana consolidada, de traçado ortogonal**, cujo modelo urbano é composto por duas áreas distintas: uma, a nascente, caracterizada pela existência de um número ainda elevado de quarteirões ocupados por edifícios industriais, maioritariamente desativados e abandonados, a necessitar de reabilitação; outra, a poente, mais próxima da linha da costa, caracterizada por um edifício recente destinado a habitação plurifamiliar, com elevada volumetria, cujos pisos térreos são ocupados por atividade económica/comércio de grandes dimensões, direcionada para um público de gama média/alta, servida por um espaço urbano qualificado e com forte dinâmica de renovação, a necessitar contudo de diversificação e complementaridade.

Com efeito, **nas últimas décadas, Matosinhos Sul tem sido palco de um grande crescimento habitacional**, ainda que mantendo um parque industrial residual em funcionamento, **em conjunto com espaços industriais/armazenagem** que, pelas suas dimensões generosas/polivalência, **sofreram adaptações/transformações**, tendo dado lugar à instalação de uma **diversidade de usos no setor dos serviços e da restauração**, mas também de **equipamentos**, como a futura Casa da Arquitetura a instalar na Real Vinícola, e de serviços de ponta, como o CIM, instalado no antigo matadouro municipal.

Este território, resultado do anterior plano urbano, foi marcado por uma certa tendência de monofuncionalidade habitacional, que se foi mantendo até há bem pouco tempo, sendo que a atualidade mais recente demonstrou que aquele infermava de uma perspetiva irrealista de crescimento, constatada desde logo pelo volume de imóveis para habitação à venda no mercado, para além de outras condicionantes, gerais e comuns ao restante território nacional. Contrariamente, no que respeita à atividade económica, vem-se assistindo antecipadamente a uma certa reconversão económica, impulsionada pela necessidade demonstrada de diversificação de usos, nomeadamente e entre outros, para serviços de I&D, com já alguma iniciativa de monta instalada. Tudo isto preocupações e aspirações que terão de estar vertidas na elaboração do PERU.

De salientar, ainda, que a área aqui delimitada reúne um património histórico e arquitetónico de relevo (**Anexo II – Planta Geral do Património**), a saber, o edifício da antiga fábrica da “**Real Vinícola**”,

Monumento de Interesse Público, **92 imóveis inventariados** e de intervenção regulamentada no âmbito do Plano de Matosinhos Sul, que abrangem 10,5 hectares do total de área ocupada.

3. Critérios Subjacentes à Delimitação

Tal como se verifica para as zonas que delimitam as ARUs Matosinhos e Leça da Palmeira, também aqui o território proposto apresenta, por um lado, uma uniformidade de debilidades/constrangimentos e, por outro, um conjunto de potencialidades que devidamente articuladas poderão criar as condições para alavancar e promover o PERU para Matosinhos Sul, cumprindo a finalidade última de renovar/revitalizar esta área do Concelho de Matosinhos.

Nesta área, que comporta um total de **309 parcelas**, ao nível do estado de conservação do edificado, **71** parcelas, maioritariamente concentradas nos quarteirões a Norte/Nascente, encontram-se em **“Mau/Péssimo” estado de conservação**, algumas das quais em ruína. Trata-se de um edificado considerável - 22% - sem condições de segurança e salubridade, a necessitar de obras de reabilitação/reconversão significativas e urgentes. Destas, **31** estão **devolutas**, sendo o uso maioritário ligado à indústria, o que vem corroborar a designação tipológica de *“Zona Industrial Abandonada”* (**Anexo VI – Planta do Estado Geral de Conservação**).

Novamente, ao nível do uso do R/C se verifica neste território a sua originária tipologia de zona industrial, que foi sendo, ao longo das décadas recentes, progressivamente abandonada, dando origem à função residencial que arrastou consigo um uso comercial e de serviços condizente com o estrato socioeconómico aí recentemente instalado, ainda que tenuamente desacelerado e já contemplando zonas de reconversão para os setores terciário e quaternário. Por último, ainda a Norte-Nascente, destaca-se a presença de “ilhas” com algum significado – 11 (**Anexo III – Planta do Uso ao nível do R/C**).

Ao nível da Ocupação, salienta-se a existência de terrenos, maioritariamente localizados a Nascente/Sul, alguns dos quais com ruínas (em 16 terrenos, 6 com ruínas), denotando ainda uma capacidade construtiva atrativa, que se pretende para atividade económica mobilizadora da revitalização a operar. É a Nascente que mais se regista a categoria “Totalmente Devoluto”/“Parcialmente Ocupado”, havendo mesmo um Quarteirão – Q2b2 – exclusivamente naquela condição (**Anexo V – Planta de Ocupação**).

Para além das fragilidades acima mencionadas, este território encerra um conjunto de elementos estratégicos/equipamentos/projetos que potenciados numa lógica de conjunto e com base numa estratégia integrada de Reabilitação Urbana poderão constituir verdadeiras oportunidades para a regeneração e revitalização urbana e socioeconómica da ARU Matosinhos Sul. Destes, destaca-se a **Real Vinícola**, onde se instalará, entre outras iniciativas, a Casa da Arquitetura, e o **antigo Matadouro Municipal**, onde se instalou o CIM e mais recentemente, a **EPROMAT**, que deslocou as suas instalações de Brito Capelo para esta zona; destaca-se, ainda, na sua área de influência, o Porto de Leixões, o Terminal de Cruzeiros, o CEIIA, o CIIMAR, o Parque da Cidade, o Espaço Quadra, a Exponor, entre outros equipamentos/iniciativas, cuja importância e âmbito de atuação os coloca numa posição

privilegiada, como potencialmente desencadeadores de um efeito indutor positivo – “*efeito spillover*” (**Anexo IV – Planta dos Equipamentos**).

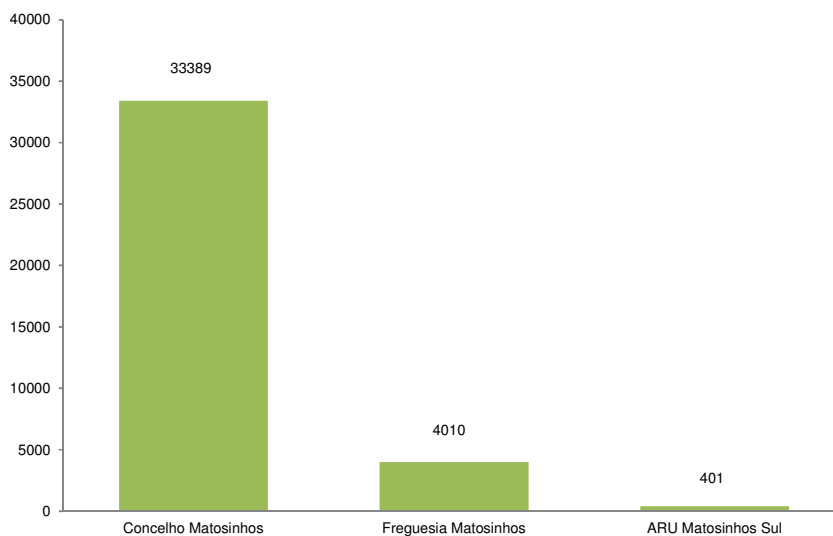
O acima descrito, caraterizador da área proposta, constitui fundamento à sua delimitação como **Área de Reabilitação Urbana** e legitima a concretização da **Operação Integrada de Reabilitação Urbana**, a implementar neste território, isto é, a estruturação concreta das intervenções a efetuar, num período temporal que pode atingir os 15 anos.

4. Caraterização Urbana e Socioeconómica

Para além dos aspetos anteriormente abordados, selecionou-se matéria considerada de relevo, mais concretamente do ponto de vista social e económico, que carateriza a população residente nesta área, objeto de um processo de reabilitação urbana que se pretende, num futuro próximo, integrado e consolidando na intervenção a definir, uma perspetiva ampla, que terá forçosamente de ter em linha de conta, no diagnóstico e na ação, não apenas os aspetos físicos.

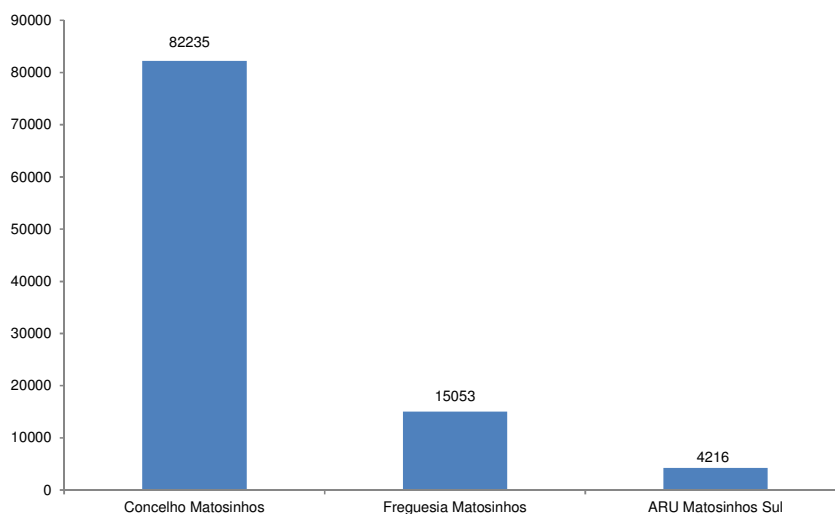
No último Censo de 2011, a antiga freguesia de Matosinhos possui um total de 4.010 edifícios, dos quais 401 (10%) se localizam na área aqui proposta.

Gráfico 1 - Número de Edifícios



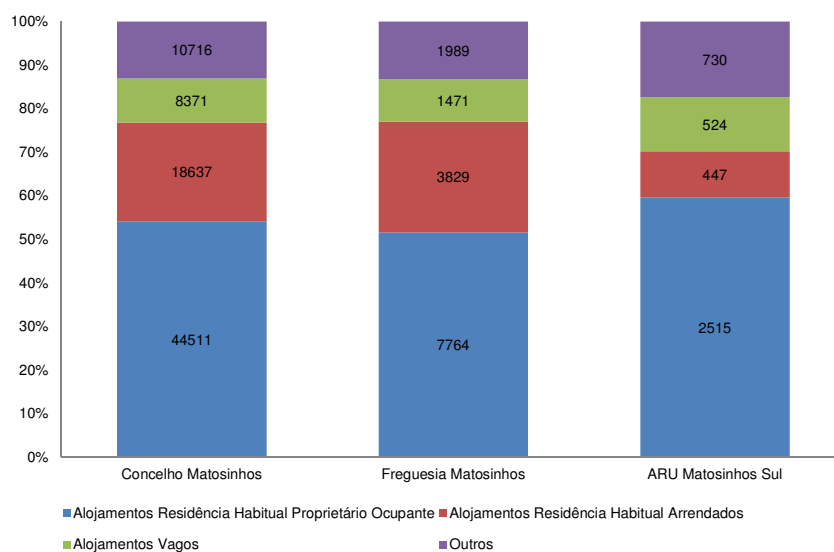
Ao número total de edifícios da freguesia corresponde um total de 15.053 fogos, dos quais 4.216 se localizam na ARU Matosinhos Sul.

Gráfico 2 - Número de Fogos



Do número total de fogos na ARU, um número significativo, cerca de 59% (2.515) são alojamentos próprios ocupados como residência habitual e 447 estão vagos. O arrendamento habitacional assume 12% (524) do total dos alojamentos (**Anexo V – Planta de Ocupação**).

Gráfico 3 - Distribuição de Alojamentos/Tipologia de Regime

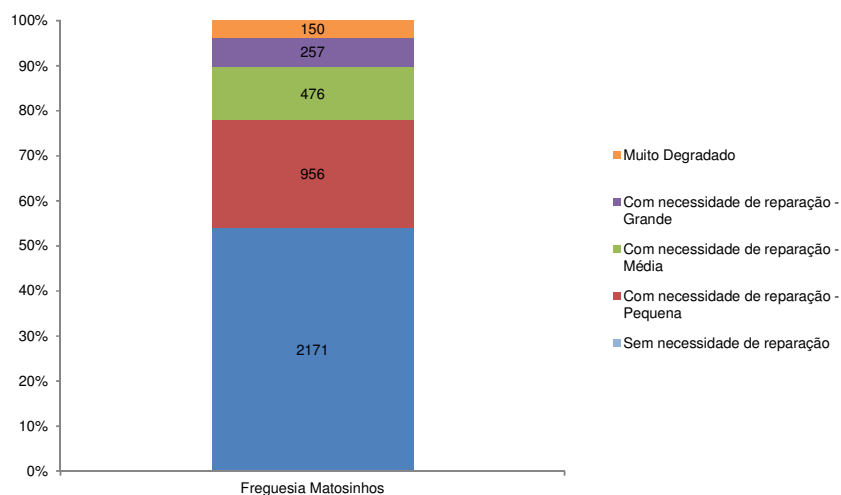


Quanto ao estado de conservação, do total de 4.010 edifícios existentes na freguesia de Matosinhos, 150 encontram-se muito degradados, aos quais acrescem 733 que necessitam de médias e grandes reparações.

Na ARU Matosinhos Sul e de acordo com o levantamento efetuado, a informação referente ao estado de conservação do edificado encontra-se registada com mais detalhe e atualizada a 2015, na **Planta do**

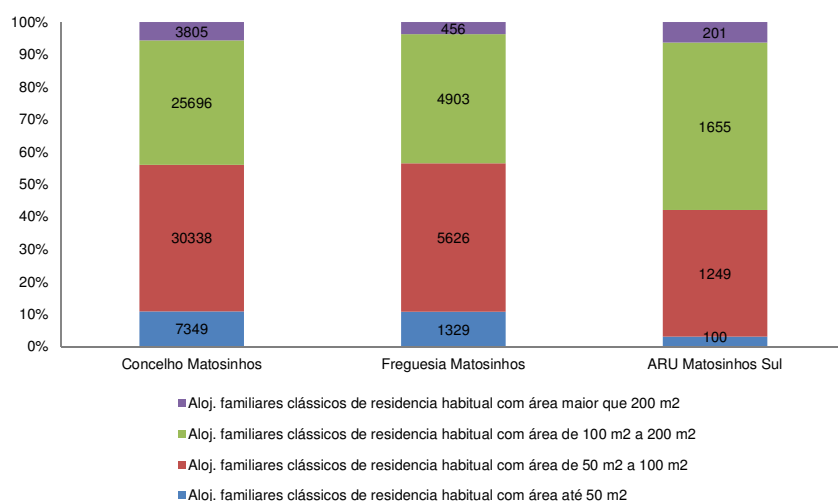
Estado Geral de Conservação – Anexo V. As conclusões e inferências desta matéria foram já explanadas no anterior Ponto 3. “Critérios Subjacentes à Delimitação”.

Gráfico 4 - Edifícios e Estado de Conservação



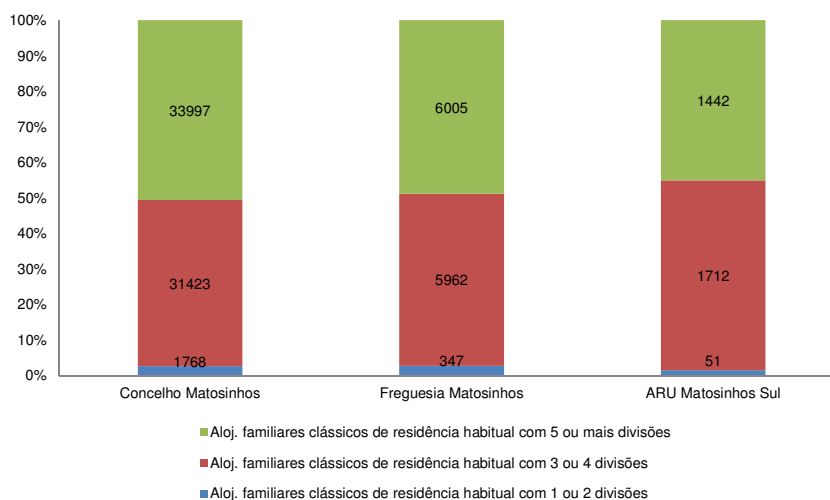
Comparativamente à freguesia de Matosinhos, na ARU Matosinhos Sul verifica-se, em termos percentuais e de uma forma geral, que os alojamentos comportam maiores áreas, certamente por serem de construção mais recente mas também de qualidade superior, dirigida a um segmento de mercado médio-alto, sendo que dentro da ARU os alojamentos com áreas superiores a 100m² assumem cerca de 58%, num total de 3205 alojamentos clássicos de residência habitual.

Gráfico 5 – Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Áreas



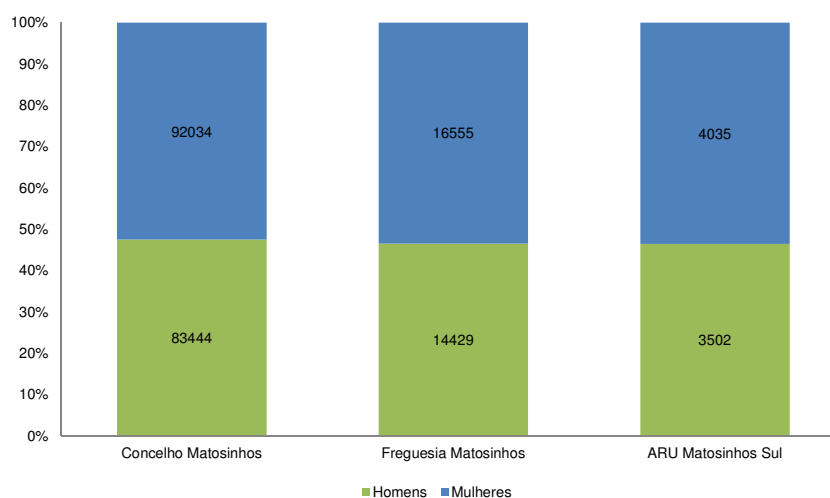
O mesmo se verifica, naturalmente, no que se refere ao número de divisões, em que os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com 1 ou 2 divisões assumem a modesta percentagem de cerca de 2% na ARU e 3% se comparada com Matosinhos/freguesia.

Gráfico 6 – Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Divisões



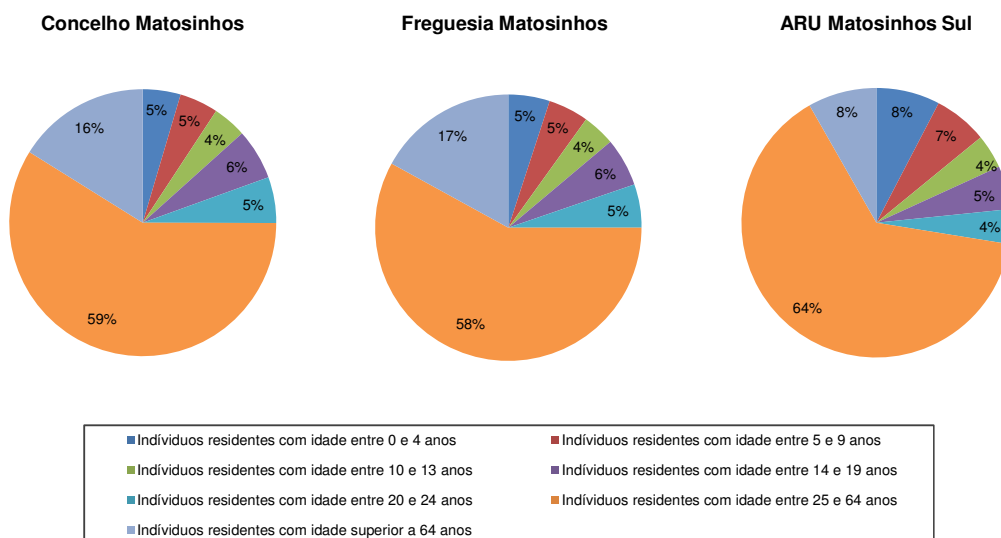
Ainda com base nos dados do Censo 2011, e no que se refere à população, dos 30.984 residentes na freguesia de Matosinhos, 24%, ou seja 7.537 pessoas, reside na ARU Matosinhos Sul.

Gráfico 7 - População Residente/Sexo



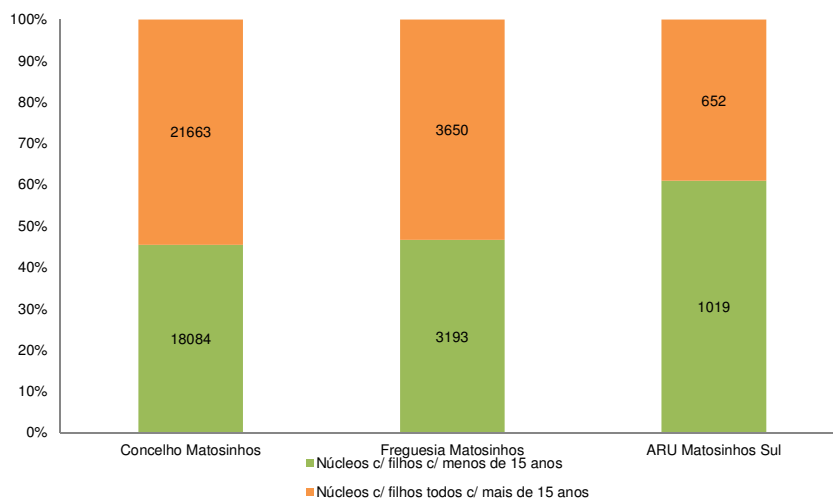
Destas, 18% (1.372) pertencem à faixa etária dos 0 aos 13 anos de idade, 9% (706) são indivíduos dos 14 aos 24 anos, 64% (4.838) dos 25 aos 64 e os restantes 8% (621) pertencem a indivíduos com mais de 64 anos de idade.

Gráfico 8 - População Residente/Grupo Etário

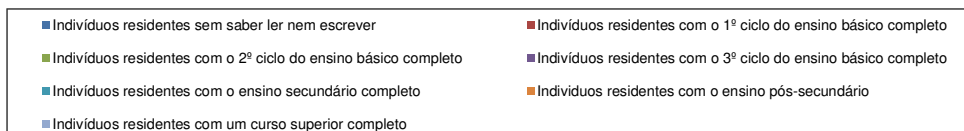
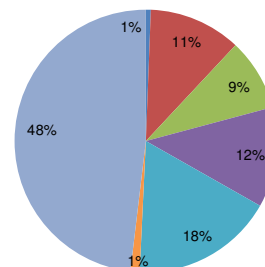
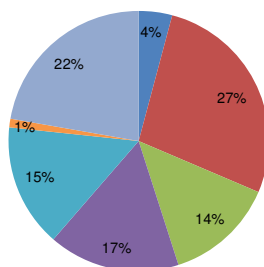
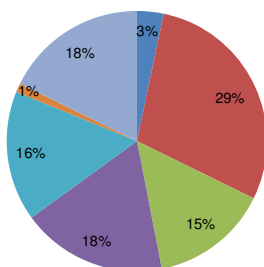


A comprovar o baixo nível etário da população residente na ARU, a composição dos núcleos familiares com filhos, em que num universo de 2242 núcleos, 1019 têm filhos com menos de 15 anos, dos quais 555 têm filhos com idade inferior a 6 anos e apenas 652 têm filhos todos com mais de 15 anos.

Gráfico 9 – Núcleos Familiares Residentes/Filhos



No que diz respeito às habilitações literárias, regista-se 40 pessoas “sem saber ler nem escrever”, ou seja 1% do total da população residente na ARU Matosinhos Sul, 786 com o ensino básico completo, 1.111 com o ensino secundário completo e 3.052 com curso superior completo, o que representa 48% do total, em comparação com 22% na freguesia de Matosinhos.

Gráfico 10 - População Residente/Habilitações Literárias**Concelho Matosinhos****Freguesia Matosinhos****ARU Matosinhos Sul**

Relativamente à situação perante a atividade económica, em 2011, dos residentes na ARU Matosinhos Sul, 435 pessoas encontravam-se desempregadas à procura de emprego, 769 eram pensionistas/reformados e 4.024 encontravam-se empregadas sendo que 85% destas últimas exerciam atividade no setor terciário. Num universo de 3221 famílias clássicas, apenas 38, cerca de 1%, têm mais do que 1 elemento desempregado, contra 2% em Matosinhos.

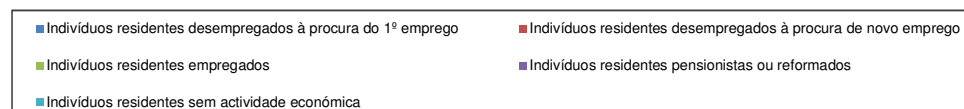
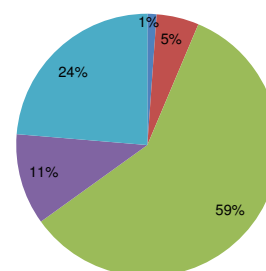
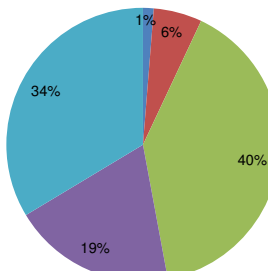
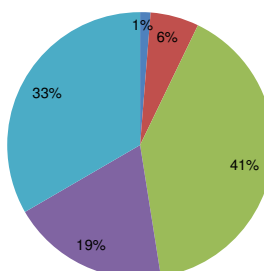
Gráfico 11 - População Residente/Desemprego e Situação perante a Atividade Económica**Concelho Matosinhos****Freguesia Matosinhos****ARU Matosinhos Sul**

Gráfico 12 – Familiares Clássicas/Elementos Dempregados

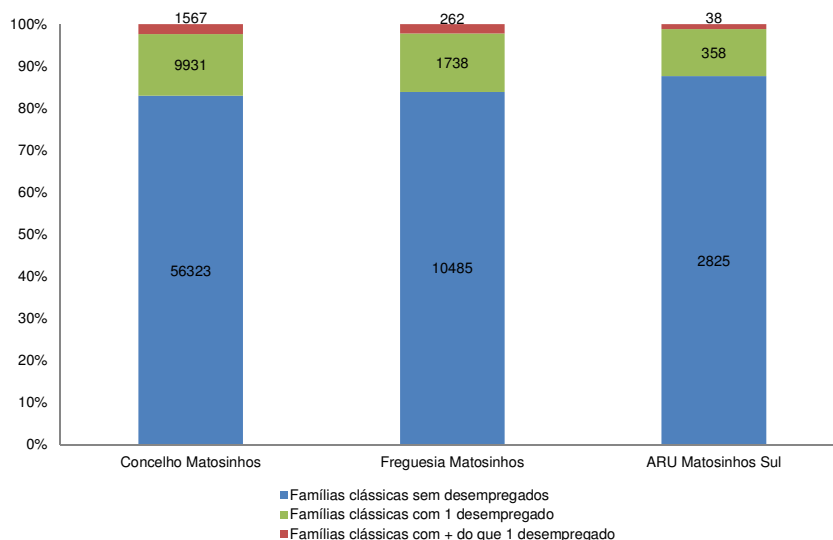
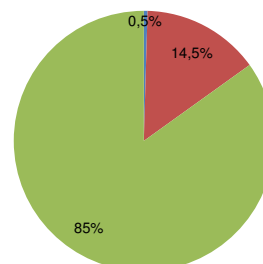
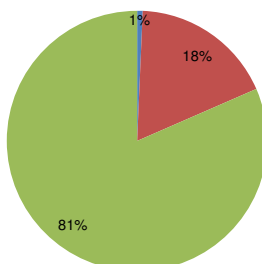
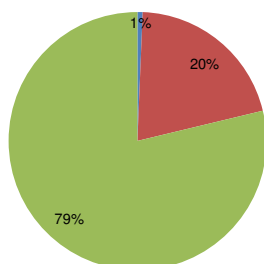


Gráfico 13 - População Residente/Setor de Atividade

Concelho Matosinhos

Freguesia Matosinhos

ARU Matosinhos Sul



■ Indivíduos residentes empregados no sector primário
■ Indivíduos residentes empregados no sector secundário
■ Indivíduos residentes empregados no sector terciário

5. Objetivos Estratégicos a Prosseguir

Os levantamentos realizados e os dados analisados fundamentam a delimitação da área aqui proposta como ARU, com a finalidade de ser implementada uma Operação de Reabilitação Urbana – ORU, em Matosinhos Sul.

Os objetivos gerais previamente estabelecidos para esta área, aprovados em 8 de setembro de 2015 em reunião de Câmara, são os seguintes:

- “Requalificar e reabilitar o património com interesse cultural;

- **Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados, bem como do espaço urbano em geral;**
- **Revitalizar a atividade económica, afirmando os fatores de identidade cultural local, como elementos potenciadores de diferenciação e competitividade urbana;**
- **Promover o desenvolvimento socioeconómico na perspetiva da sustentabilidade ambiental.”**

Para esta zona, à semelhança da atuação para o restante território, tem vindo a Câmara de Matosinhos a atuar no sentido da preservação dos imóveis de interesse patrimonial, não só mediante a inventariação da arquitetura civil, como também através do estudo e preservação do edificado, elevando o seu estatuto jurídico a património arquitetónico, quer por via de regulamentação, quer por planos de urbanização ou de pormenor.

No caso concreto da **ARU Matosinhos Sul**, esta encontra-se **totalmente abrangida pelo Plano de Urbanização de Matosinhos Sul** em vigor, com as seguintes regras (Artigo 23.º do Regulamento do Plano de Urbanização, Identificação, Regime, Uso e Tipologia):

Na Planta de Zonamento estão, assim, identificadas as edificações a salvaguardar, com as seguintes regras de edificabilidade:

- São admissíveis obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação;
- Admitem-se quaisquer usos compatíveis com as características tipológicas e dimensões do imóvel existente, definidos para a área predominantemente residencial e para a área de equipamento;
- As ações referidas deverão ser acompanhadas por um rigoroso estudo do existente e o projeto deverá ser sustentado por critérios técnicos e científicos, fundamentando a opção arquitetónica, pautada pela qualidade e rigor plástico;
- Nas edificações a salvaguardar não são admitidas opções de projeto pautadas por imitações ou decalque grosseiro e acrítico do antigo, o falseamento histórico e a substituição de elementos existentes;
- A altura da edificação e a volumetria referenciada é a do imóvel existente. Contudo, nos casos fundamentados e tecnicamente justificados nos termos do ponto anterior, por motivos de colmatação com as edificações confinantes e inserção volumétrica e tipológica, poderá ser admissível a referência de altura da edificação confinante, desde que a solução arquitetónica não agride o equilíbrio físico e urbano existente e represente um avanço arquitetónico, cultural, tipológico e de uso para o ambiente urbano.

Qualquer intervenção nas “Edificações a Salvaguardar” só é admissível após Parecer favorável da Comissão do Património Arquitetónico e Histórico da Câmara Municipal e do Departamento de Administração do Território - Divisão de Planeamento Urbanístico.

De acordo com as conclusões publicadas na revisão deste Plano de Urbanização, a capacidade populacional não só fundamenta a **reformulação do modelo de ocupação**, em muito orientado para a habitação, como remete para a necessidade incontornável de **rever a capacidade dos diferentes usos**

e funções, justificando a necessidade de promover o crescimento de usos complementares e dinamizadores.

Por maioria de razão, no plano da revitalização económica defende-se um **modelo que promova sinergias nos setores secundário e terciário**, designadamente entre instituições de ensino superior e centros de investigação, desenvolvimento e inovação (I&D+i), numa perspetiva mais ampla de internacionalização.

Na vertente da sustentabilidade ambiental, proceder-se-à à **qualificação do ambiente urbano, promovendo os meios suaves de transporte**, como meio efetivamente alternativo, conferindo prioridade ao peão e contribuindo para a redução do carbono.

Todas estas conclusões da revisão do Plano de Pormenor de Matosinhos Sul, que abarcam desde a componente residencial até à da sustentabilidade ambiental, passando pela revitalização económica, serão assumidas no PERU e entendidas como um avanço no modelo de desenvolvimento que se pretende implementar nesta zona da cidade.

Nesta área identificam-se **elementos/oportunidades estratégicos**, isto é, elementos que devida e oportunamente potenciados poderão constituir-se como verdadeiras oportunidades de revitalização económica, social e urbanística deste espaço. Pelo contrário, a existência desses elementos tal como hoje se apresentam, sem qualquer intervenção, assumem-se como reais constrangimentos/dificuldades naquele território e consequentemente reforçam fragilidades, extensíveis a todo o espaço confinante, contribuindo para uma imagem negativa do conjunto e dificultando qualquer ação de revitalização que se venha a implementar.

A par de um património histórico-industrial de relevo, e da sua magnífica frente marítima, recentemente requalificada, já se começam a concentrar nesta zona alguns equipamentos dos setores terciário e quaternário. É indispensável considerá-los como geradores de riqueza, designadamente como fatores promotores e dinamizadores de atração de fluxos humanos (altamente qualificados) e de capitais externos.

Para além do exposto, o ambiente urbano deve ser orientado para a potenciação da qualidade de vida e bem-estar, que reforce a competitividade, a coesão e sustentabilidade, na ótica do utilizador residente/usuário, numa área em que a ligação ao mar está tão presente e o espaço verde necessita de ser equacionado no interface com o solo impermeabilizado. Está-se assim, perante uma rede de relações que atuam a diversos níveis, desde o económico, o social, o cultural, desportivo, de lazer e turístico, que só se poderão desenvolver se articuladas entre si e equacionadas em conjunto.

Ainda no âmbito do desenvolvimento económico, também aqui não pode o Terminal de Passageiros deixar de ser considerado como um recurso a mobilizar, como importante “porta de entrada” de turismo, uma oportunidade com impacto local e regional que pode/deve conviver com esta envolvente urbana. Matosinhos Sul, com a sua ampla frente marítima, o seu património histórico-industrial, um cadastro de dimensões generosas que permite a instalação de iniciativas/equipamentos da natureza dos que têm

vindo a ser instalados e/ou projetados (e.g. Casa da Arquitetura, CIM, ...) pode e deve tirar partido deste “nicho de mercado”, criando condições de oferta de “um produto” direcionado para um turismo setorial.

Identificam-se, de seguida, aspetos que poderão constituir-se como **reais constrangimentos** à revitalização e dinamismo aqui pretendidos:

- A existência de um número significativo de edifícios industriais degradados, muitos dos quais abandonados, que deverão ser reconvertidos em espaços economicamente sustentáveis;
- A estrutura tipológica, demasiadamente residencial, com um número elevado de edificado (re)construído para função habitacional, disponível no mercado para venda;
- O espaço público e a rede viária, a necessitarem de qualificação numa vertente mais amiga do ambiente e do cidadão (promovendo os modos suaves de transporte como meio eficaz de deslocação diária nos percursos casa/trabalho e reduzindo a emissão de carbono);
- A falta de zonas verdes/praças no interior da malha de Matosinhos Sul, que permitam uma maior permeabilidade pluvial e assegurem o uso pedonal e de estada no espaço urbano.

Igualmente se sinalizaram aspetos que poderão vir a constituir-se como **potencialidades/opportunidades estratégicas** para a regeneração da área aqui delimitada:

- A sua ampla orla marítima de inesgotável atratividade e possibilidade de rentabilização, especialmente ligada às atividades desportivas e de lazer;
- O Terminal de Cruzeiros e o Projeto da Nova Marina, promovidos pela APDL, e o impacto que estas novas infraestruturas turísticas poderão ter nesta área da cidade, como “porta de entrada” de um turismo setorial, conforme acima refletido;
- A existência de condições para a dinamização de atividades/iniciativas ligadas à indústria de ponta (como é o caso do CIM e, nas proximidades, do CEIIA), possibilitando a fixação de atividades económicas que tragam mais-valias nas áreas da tecnologia, inovação e criatividade, aumentando os postos de trabalho qualificado;
- A existência de lotes com dimensões generosas, degradados e abandonados, com potencial dinamizador do mercado comercial/tecnológico/científico e meio de fixação de novos negócios do terciário e do quaternário (I&D+i);
- A existência de equipamentos, monumentos e edifícios de interesse histórico-industrial e patrimonial nesta e na sua área de influência;
- A localização privilegiada na AMP, reforçada pela fácil acessibilidade intermunicipal que acentua a lógica de continuidade territorial que Matosinhos tem com os Concelhos limítrofes;
- A presença de zonas de concentração de atividades que poderão vir a ser potenciadas na lógica dos recentemente definidos “Vetores Estratégicos” previstos no modelo de organização territorial, no quadro da última revisão do PDM de Matosinhos: tecnológica, científica e de inovação.

III – Quadro dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana

A par da Memória Descritiva e Justificativa e da Planta com a Delimitação da ARU Matosinhos Sul, a **definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património**, abaixo propostos, decorre da lei e **é obrigatória para a delimitação de uma área de reabilitação urbana (alínea a) do artigo 14 da Lei 32/2012)**. De acordo com a referida Lei, “*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.*” – alínea b) do artigo 14º da referida Lei.

Nos termos do artigo 12º da Lei das Finanças Locais, este regime excecional aplicado às áreas de reabilitação urbana, no caso específico dos benefícios associados ao IMI e ao IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal.

Sendo assim, **com a aprovação da ARU Matosinhos Sul**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação se venha a concluir até dezembro de 2020, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

1. De Natureza Municipal

IMI – isenção nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação **por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação (n.º 7 do Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF);

IMT – isenção nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, na **primeira transmissão onerosa** do prédio reabilitado (n.º 8 do Artigo 71º do EBF).

2. Da Competência da Administração Central

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de **500€** (n.º 4 do Artigo 71º do EBF);

Mais-valias – tributação à **taxa reduzida de 5%**, quando estas sejam inteiramente decorrentes da **alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do Artigo 71º do EBF);

Rendimentos Prediais – tributação à **taxa reduzida 5%** quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do **arrendamento de imóveis localizados em ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do Artigo 71º do EBF);

IRC - Isenção para os rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;

Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 71 do EBF;

IVA - redução da taxa para 6% nas seguintes situações:

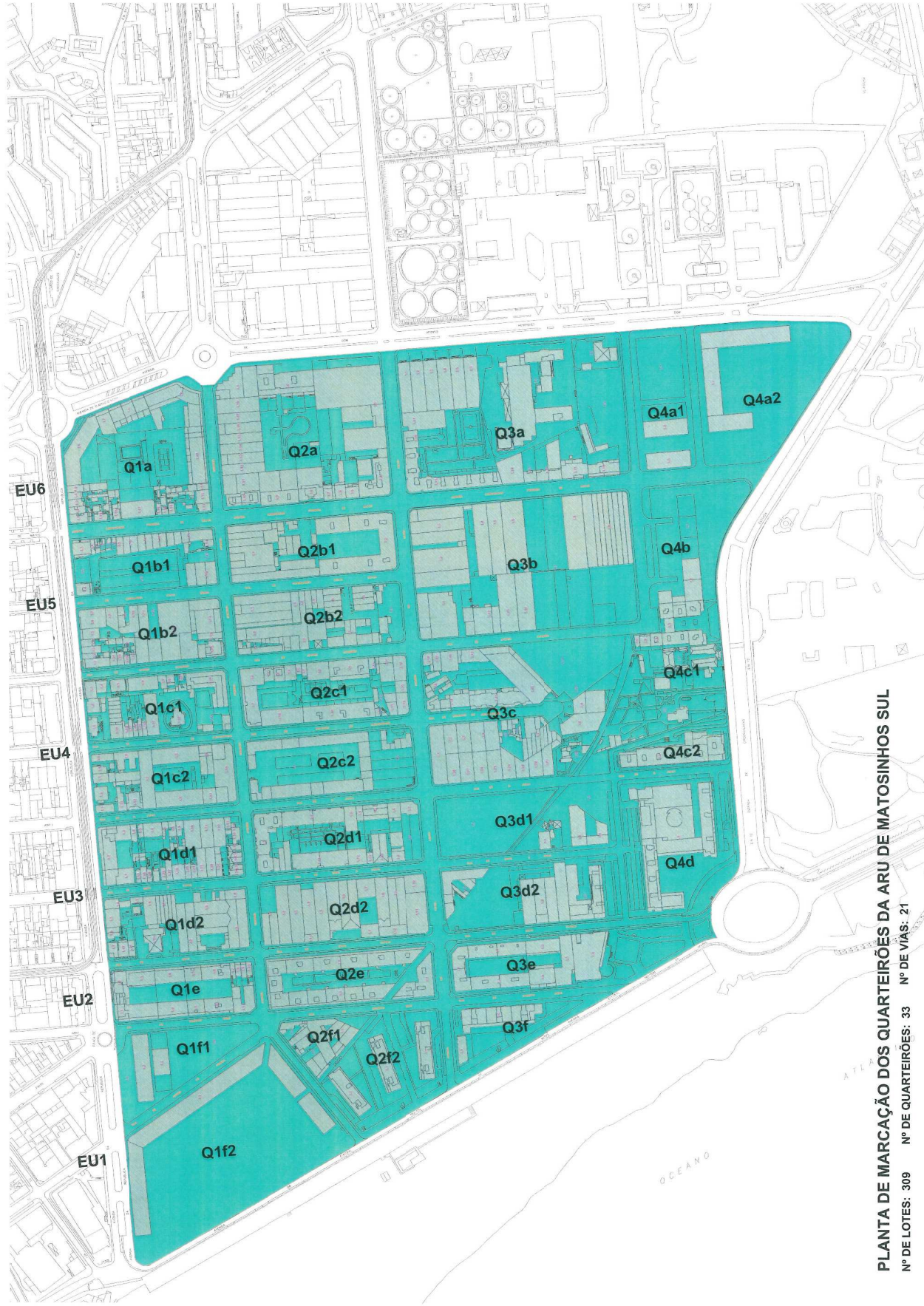
- i. Empreitadas de **reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos **localizados em áreas de reabilitação urbana** delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- ii. **Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis** ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

Principal Legislação em Vigor

- **Aviso n.º 8959/2015, Diário da República - II Série, n.º 157, de 13 de agosto de 2015** - Aprova a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Matosinhos e Leça da Palmeira.
- **Decreto-Lei 53/2014, de 8 de Abril** - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.
- **Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.
- **Despacho 14574/2012, de 12 de novembro** - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».
- **Lei 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- **Decreto-Lei 115/2011, de 5 de dezembro** - Primeira alteração ao Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- **Decreto-Lei 46/2009, de 20 de fevereiro** - Republicação do Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro - Procede à 6.ª alteração ao Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT).
- **Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro** - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- **Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro** - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- **Lei 67-A/2007, de 31 de dezembro** ou o disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

ANEXOS

ANEXO I
PLANTA DE MARCAÇÃO DOS QUARTEIRÕES

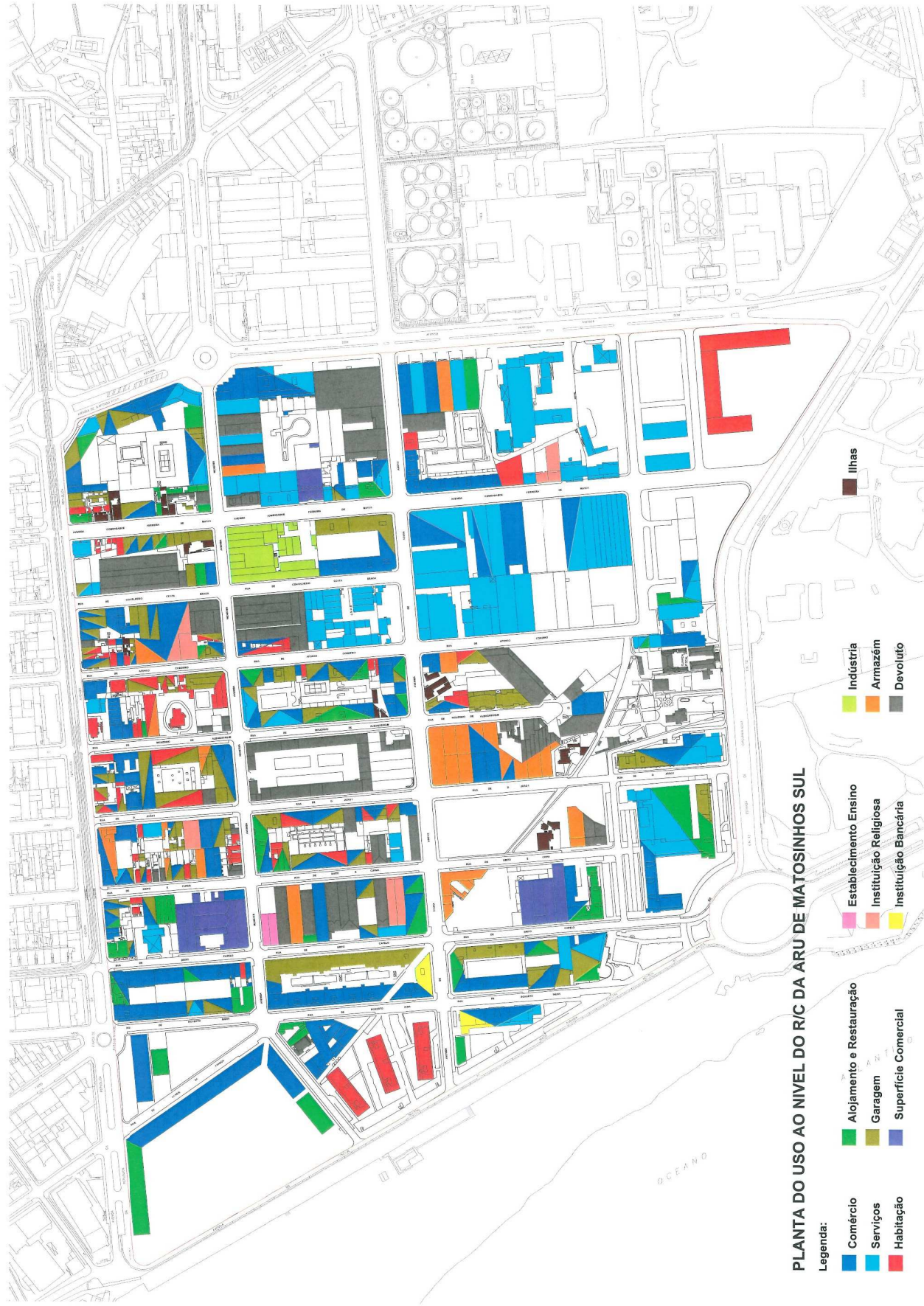


PLANTA DE MARCAÇÃO DOS QUARTEIRÕES DA ARU DE MATOSINHOS SUL

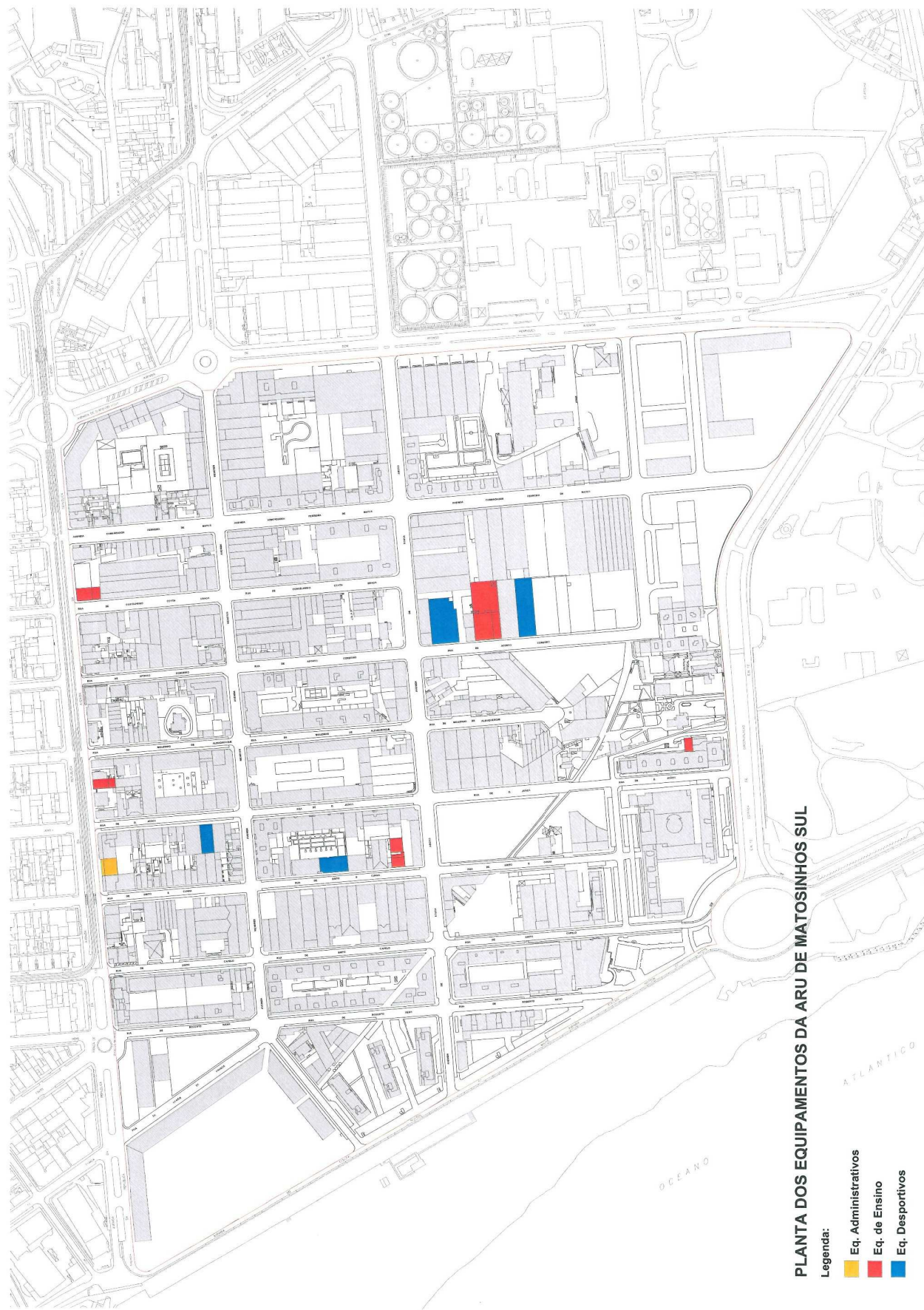
Nº DE LOTES: 309 Nº DE QUARTEIRÕES: 33 Nº DE VIAS: 21



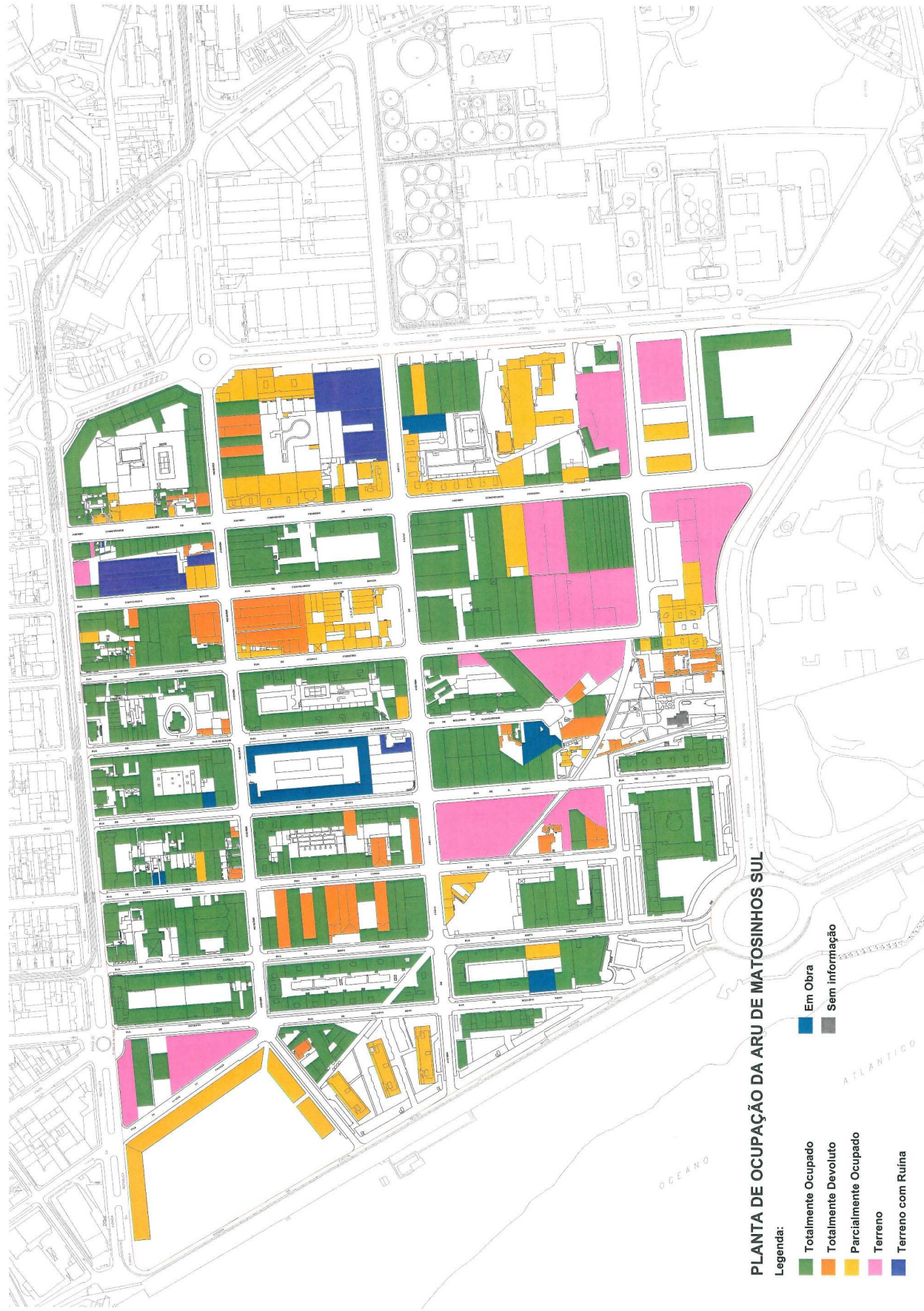
ANEXO III
PLANTA DO USO AO NÍVEL DO R/C



ANEXO IV
PLANTA DOS EQUIPAMENTOS



ANEXO V
PLANTA DE OCUPAÇÃO



ANEXO VI
PLANTA DO ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO

