



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MATOSINHOS SUL

RELATÓRIO FINAL | PROJETO DE DEFINIÇÃO DE ORU

Setembro 2018

[PÁGINA DEIXADA EM BRANCO PROPOSITADAMENTE]

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA	8
2. A ARU DE MATOSINHOS SUL: DELIMITAÇÃO APROVADA E SUA FUNDAMENTAÇÃO. 12	
3. A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MATOSINHOS SUL: TIPOLOGIA E JUSTIFICAÇÃO.....	16
4. DIAGNÓSTICO	17
4.1. Evolução urbana e enquadramento histórico da ARU de Matosinhos Sul	17
4.2. A ARU de Matosinhos Sul: situação de partida	21
5. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR	38
6. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO	43
6.1. Visão estratégica	43
6.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana	45
6.3. Quadro de referência estratégico-espacial	46
6.4. Subsistemas espaciais da ARU de Matosinhos Sul	48
7. PROGRAMA DE AÇÃO	68
7.1. Componentes espaciais e operativas de reabilitação	68
7.2. Medidas de política, complementares e transversais	75
7.2.1. Dinamização económica e funcional	75
7.2.2. Qualificação dos processos e dos agentes de reabilitação do edificado	77
7.2.3. Divulgação e comunicação	79
7.2.4. Reforço de condições de <i>governance</i> dos processos de reabilitação urbana	80
7.2.5. Monitorização e reorientação da estratégia	81
7.3. Apoios e incentivos à reabilitação urbana	82
7.3.1. Instrumentos de natureza fiscal	82
7.3.2. Instrumentos de natureza regulamentar	92
7.3.3. Instrumentos de natureza financeira	95
8. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO	98
8.1. Modelo de gestão	98
8.2. Modelo de execução	102
8.3. Âmbito temporal	103

9. ANEXOS.....	104
Anexo 1 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul	104
Anexo 2 – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (cf. Portaria 1192-B/2006)	105
Anexo 3 – Modelo de requerimento de vistoria para determinação do nível de conservação	107
Anexo 4 – Modelo de pedido de parecer para enquadramento da operação de reabilitação urbana ao abrigo do IFRRU2020	109
Anexo 5 – Planta de marcação dos quarteirões e dos edifícios em presença na ARU de Matosinhos Sul	110
Anexo 6 – Estimativas com a reabilitação do parque edificado privado em presença na ARU de Matosinhos Sul	111

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Património Cultural Imóvel.....	33
Quadro 2 Matriz de cruzamento entre objetivos do PERU de Matosinhos Sul e os subsistemas espaciais da ARU	47
Quadro 3 Custos de referência para as ações de reabilitação por estado de conservação	70
Quadro 4 Programa de investimentos infraestruturais da ORU de Matosinhos Sul	72
Quadro 5 Incentivos fiscais à reabilitação urbana em ARU que decorre do EBF	84
Quadro 6 Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC.....	89
Quadro 7 Incentivos fiscais à reabilitação urbana em ARU que decorrem do CIVA.....	91

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Procedimentos administrativos para a constituição legal de ARU e ORU	10
Figura 2 Áreas de Reabilitação Urbana legalmente constituídas no concelho de Matosinhos	11
Figura 3 Extrato da publicação da ARU de Matosinhos Sul em sede de Diário da República.....	12
Figura 4 Planta de delimitação da ARU de Matosinhos Sul.....	13
Figura 5 Plano de Licínio Guimarães	19
Figura 6 Edifício da Real Companhia Velha e Avenida Menéres construída e arborizada	20
Figura 7 Estrutura etária na ARU de Matosinhos Sul e no concelho.....	22
Figura 8 Nível de escolaridade no concelho e na ARU de Matosinhos Sul.....	22
Figura 9 Quarteirões abrangidos pela ARU de Matosinhos Sul (classificação).....	23
Figura 10 Número de pisos do edificado da ARU de Matosinhos Sul	23
Figura 11 Estrutura funcional do edificado da ARU e do concelho	24
Figura 12 Estrutura funcional do uso ao nível do R/C.....	25
Figura 13 Zonas com maior percentagem de fogos vagos face ao número total de fogos, em 2011	26
Figura 14 Zonas com maior percentagem de fogos ocupados pelo proprietário e de fogos arrendados	27
Figura 15 Áreas dos alojamentos ao nível da ARU e do concelho	27
Figura 16 Alojamentos com áreas superiores a 200 m ² e alojamentos com áreas inferiores a 50 m ²	28
Figura 17 Época de construção do edificado na ARU (esq.) e no concelho (dir.)	29
Figura 18 Tipo de estrutura do edificado na ARU	29
Figura 19 Estado de conservação dos edifícios na ARU de Matosinhos Sul	30
Figura 20 Estado de Conservação do edificado em presença na ARU de Matosinhos Sul	30
Figura 21 Ocupação dos edifícios na ARU de Matosinhos Sul.....	31
Figura 22 Planta de Ocupação na ARU de Matosinhos Sul.....	32
Figura 23 Planta do Património na ARU de Matosinhos Sul.....	34
Figura 24 Extrato da planta de ordenamento do PDM de Matosinhos em vigor.....	38
Figura 25 Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul (versão 2015)	40
Figura 26 Abordagem estratégica	44
Figura 27 Subsistema 1: Antigos quarteirões industriais reconvertidos para residência plurifamiliar de perfil médio-alto	49
Figura 28 Vista aérea parcial do subsistema 1	49
Figura 29 Subsistema 2: Quarteirões com forte matriz residencial, de perfil heterógeno e maior degradação, que marcaram a fronteira entre a malha residencial primitiva e a ocupação industrial	52
Figura 30 Vista aérea do subsistema 2	53
Figura 31 Mapa de conjunto: estruturas culturais e de lazer em Matosinhos.....	55
Figura 32 Subsistema 3: Estruturas culturais e de lazer de atratividade alargada (supramunicipal)	56
Figura 33 Subsistema 4: Tecido comercial e de serviços urbanos (de consumo final) de perfil	58
Figura 34 Subsistema 5: Tecido empresarial industrial e terciário com elevado potencial de transformação	60
Figura 35 Vista aérea do subsistema 5	60
Figura 36 Subsistema 6: Mobilidade e acessibilidade	63

Figura 37 Subsistema 7: Articulações e relação com exterior.....	65
Figura 38 Síntese do quadro de referência estratégico-espacial	67
Figura 39 Ações de iniciativa pública e privada inscritas no PEDU de Matosinhos.....	69
Figura 40 Potencial de transformação do tecido edificado em presença na ARU de Matosinhos Sul	71
Figura 41 Distribuição dos investimentos infraestruturais por subsistema espacial	74
Figura 42 Dinâmica urbanística recente em Matosinhos Sul	75
Figura 43 Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação localizadas em ARU	90
Figura 44 Áreas com redução de encargos urbanísticos (TRIUI)	94
Figura 45 Enquadramento do Gabinete da Reabilitação Urbana na macroestrutura da Câmara Municipal de Matosinhos	100

EQUIPA TÉCNICA

Técnicos	Formação	Funções
Equipa da Quatenaire Portugal		
Daniel Miranda	Geografia e Planeamento	Coordenação global Estratégia de reabilitação e modelo de gestão Instrumentos financeiros e fiscais Acessibilidade e mobilidade Propostas de ações de reabilitação
Elisa Pérez Babo	Economia	Estratégias de desenvolvimento urbano Estratégias e propostas de ações de reabilitação
Rute Afonso	Arquitetura	Estratégia urbana e de reabilitação Propostas de ações de reabilitação
Joana Martins	Arquitetura	Levantamentos e tratamento de informação documental, estatística e cartográfica História urbana Levantamentos e tratamento de informação documental, estatística e cartográfica
Equipa da SOPSEC		
Hipólito de Sousa	Engenharia Civil	Coordenação da especialidade de engenharia Estratégias urbanas e de reabilitação
Filipe Freitas	Engenharia Civil	Levantamentos e tratamento de informação documental, estatística e cartográfica Propostas de ações de reabilitação do edificado e espaço público
Supervisão e acompanhamento técnico		
Câmara Municipal de Matosinhos		
MatosinhosHabit – MH E.M.		

1. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O documento que agora se apresenta consubstancia a segunda (e última) fase do processo de elaboração do **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul (PERU Matosinhos Sul)**, correspondendo ao projeto de definição da **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**, documento que servirá de suporte ao processo de discussão e deliberação em sede de Reunião de Câmara, e que, em caso de aprovação, deverá ser remetido para discussão pública e posterior apreciação da Assembleia Municipal de Matosinhos.

O diploma legal que consagra o regime jurídico da reabilitação urbana entende este conceito 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)**.

O mesmo diploma 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).

Perante a possibilidade, prevista no RJRU, de os municípios encetarem processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada (numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da ORU), e estando a ARU de Matosinhos Sul publicada em Diário da República desde fevereiro de 2016, o Município de Matosinhos terá até fevereiro de 2019 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 preliminar da Operação de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul, através de instrumento próprio, para validação técnica e política por parte do Município de Matosinhos e da MatosinhosHabit, E.M., 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.

Estando previamente definido pelo Município de Matosinhos que esta ORU seria do tipo sistemática, fica o Município obrigado a elaborar o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul, para este território.

Com este documento não se pretende apenas desenhar a estratégia de desenvolvimento desta parcela da cidade de Matosinhos, mas também desenvolver um plano de ação de médio prazo que consubstancie a estratégia, definindo os projetos e ações infraestruturais e imateriais, de natureza pública e privada, a levar a cabo, quantificando-os e identificando as respetivas fontes

de financiamento. É evidente que este tipo de trabalho implica um grau elevado de conhecimento do local e de envolvimento dos atores locais, sob pena de o tornar inexecutável ou desajustado das expectativas endógenas.

De acordo com o Artigo 33º do RJRU, um programa deste tipo deverá apresentar os conteúdos referidos em seguida e aos quais se pretende dar resposta com este documento:

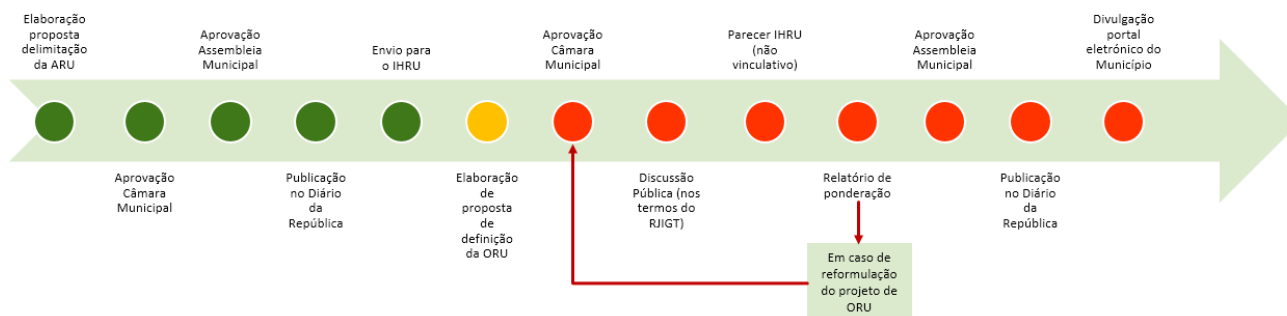
- I. Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- II. Estabelecer o prazo de execução da ORU;
- III. Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- IV. Estabelecer o programa da ORU, 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 ARU e de execução da respetiva ORU;
- 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 ORU, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Estando o PERU de Matosinhos Sul discutido e validado política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Operação de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul. 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 que 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 é 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 1 | PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU



Fonte: QP

Antes de avançar para os conteúdos específicos do PERU de Matosinhos Sul importa referir que este processo se enquadra numa estratégia recente e mais alargada de incentivo à reabilitação urbana no concelho de Matosinhos.

De facto, o Município de Matosinhos tem vindo a desenhar nos últimos anos uma estratégia de regeneração urbana do território municipal, na qual se assume a cidade de Matosinhos-Leça da Palmeira como uma prioridade de intervenção, com o intuito de “contagiar” outros territórios do concelho destas dinâmicas de transformação urbana, assentes não só em intervenções de iniciativa pública, mas essencialmente, de promoção privada.

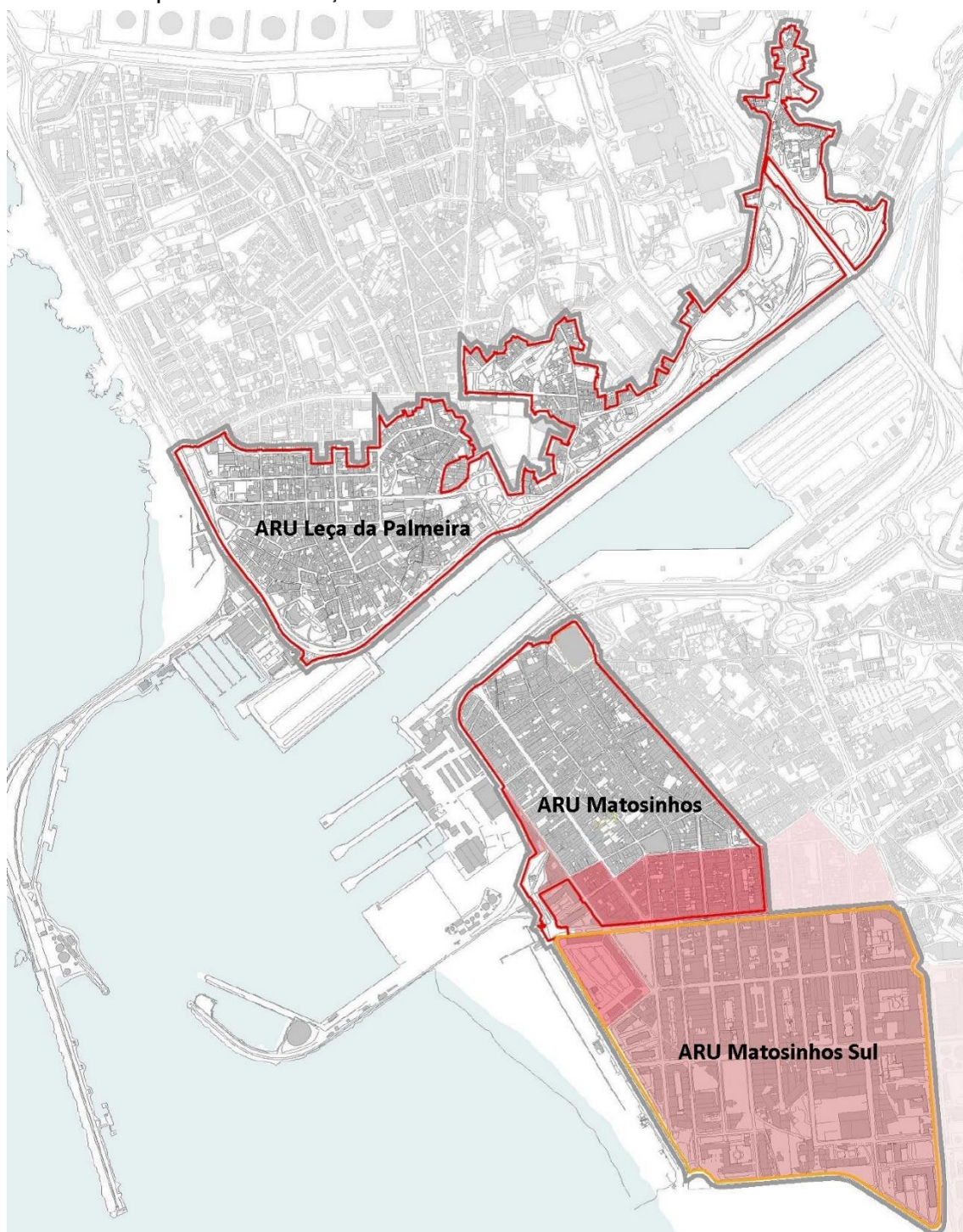
Este processo de regeneração urbana, baseado no princípio de atenuação dos contrastes territoriais que caracterizam a cidade de Matosinhos-Leça da Palmeira, teve o seu início formal no ano de 2015 com a delimitação e constituição legal das **Áreas de Reabilitação Urbana de Matosinhos (Quadra Marítima)** e de **Leça da Palmeira** (publicadas em sede de Diário da República a 13 de agosto de 2015), e consequente definição das respetivas Operações de Reabilitação Urbana, apresentadas e discutidas publicamente em 2017 (e publicadas em Diário da República a 13 de outubro de 2017).

Entretanto, no último trimestre de 2015 e a propósito da elaboração do **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Matosinhos**, o município deliberou aprovar uma nova ARU, processo que ficou concluído em fevereiro de 2016 com a publicação em Diário da República do Aviso n.º 1115/2016 referente à delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul.

Como já referido, é precisamente sobre este território de Matosinhos Sul que se debruça o presente programa estratégico.

O cartograma seguinte representa os territórios das três Áreas de Reabilitação Urbana legalmente constituídas no concelho de Matosinhos.

FIGURA 2 | ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA LEGALMENTE CONSTITUÍDAS NO CONCELHO DE MATOSINHOS



Fonte: QP

2. A ARU DE MATOSINHOS SUL: DELIMITAÇÃO APROVADA E SUA FUNDAMENTAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 14 de dezembro de 2015, tendo sido posteriormente publicada em Diário da República a 1 de fevereiro de 2016, através do Aviso n.º 1115/2016.

FIGURA 3 | EXTRATO DA PUBLICAÇÃO DA ARU DE MATOSINHOS SUL EM SEDE DE DIÁRIO DA REPÚBLICA

MUNICÍPIO DE MATOSINHOS

Aviso n.º 1115/2016

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul

Guilherme Manuel Lopes Pinto, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos:

Toma público que, ao abrigo do n.º 1 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a Assembleia Municipal, em sessão extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2015, deliberou aprovar a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul.

Toma ainda público que, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do RJRU, os elementos que integram a deliberação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana poderão ser consultados nas páginas eletrónicas da Câmara Municipal de Matosinhos (www.cm-matosinhos.pt) e da MatosinhosHabit (www.matosinhoshabit.eu).

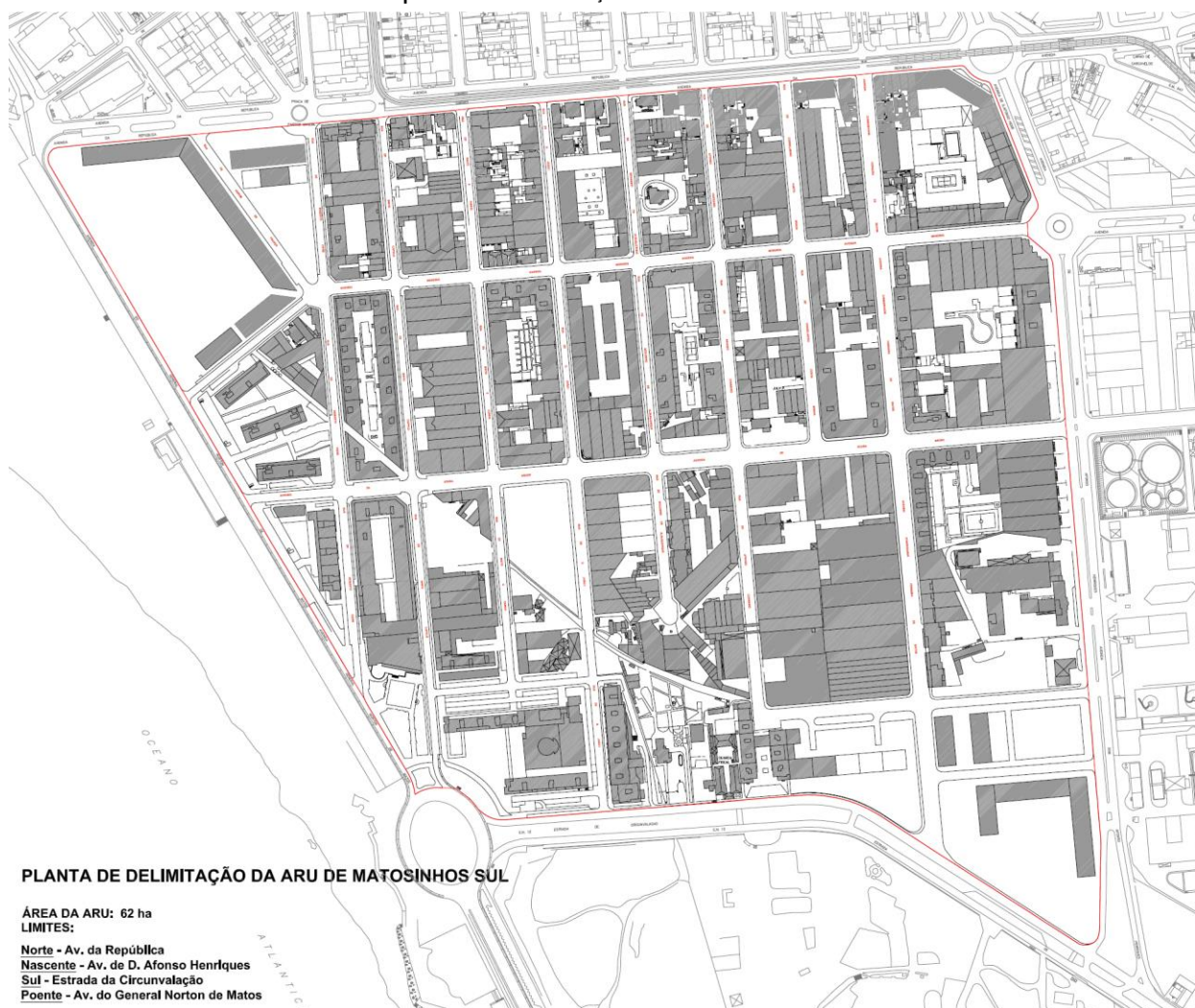
18 de janeiro de 2016. — O Presidente da Câmara, *Guilherme Manuel Lopes Pinto*.

Fonte: Diário da República, 2ª série – Nº 21 – 1 de fevereiro de 2016

Como se pode constatar pela análise da figura seguinte, a ARU de Matosinhos Sul localiza-se na União de Freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira, sendo delimitada a norte pela Avenida da República, a nascente pela Avenida D. Afonso Henriques, a sul pela Estrada da Circunvalação e a poente pela Avenida General Norton de Matos (avenida marginal da frente atlântica), representando uma área de 62 hectares e abarcando um total de 33 quarteirões, 309 lotes e 21 vias – em anexo pode ser consultada a planta de delimitação da ARU de Matosinhos Sul com maior detalhe.

De acordo com o documento do projeto de delimitação da ARU de Matosinhos Sul (elaborado pela MatosinhosHabit – E.M.), este território *“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”*.

FIGURA 4 | PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE MATOSINHOS SUL



Fonte: MatosinhosHabit, E.M.

De facto, trata-se de uma zona urbana consolidada, de traçado ortogonal, cujo modelo urbano é composto por duas áreas distintas: (i) 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; (ii) 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, caso da recente Casa da Arquitetura instalada na Real Vinícola, e de serviços de ponta, como o CIM – Centro de Inovação de Matosinhos, 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 enfermava 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.

De salientar, ainda, que a área aqui delimitada reúne um património histórico e arquitetónico de relevo, com destaque para o edifício da antiga fábrica da “Real Vinícola”, classificado como Monumento de Interesse Público, para além de 92 imóveis inventariados e de intervenção regulamentada no âmbito do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, que abrangem 10,5 hectares do total de área ocupada.

Os **critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU de Matosinhos Sul** aprovada assentam, por um lado, numa uniformidade de debilidades/constrangimentos em presença neste território, mas também num conjunto de potencialidades que devidamente articuladas poderão criar as condições para alavancar e promover uma estratégia eficaz de reabilitação urbana de Matosinhos Sul, cumprindo a finalidade última de renovar/revitalizar esta área do concelho.

No que respeita às debilidades, e como sintetizado no documento contendo a proposta de delimitação da ARU de Matosinhos Sul, destaca-se a existência de uma percentagem significativa de edifícios sem condições de segurança e salubridade, a necessitar de obras de reabilitação/reconversão urgentes (22%, de acordo com o levantamento efetuado pela equipa técnica da MH – E.M.), sendo ainda de salientar a presença de um número elevado de parcelas industriais abandonadas.

É ainda evidente a memória industrial dos quarteirões de Matosinhos Sul, apesar da transformação registada nas décadas recentes, levando ao progressivo abandono da atividade industrial, numa refuncionalização excessivamente centrada na habitação, ainda que tenuemente desacelerado, contemplando já algumas zonas de reconversão para os setores terciário e quaternário.

Ao nível da ocupação, salienta-se a existência de terrenos com capacidade construtiva atrativa, que se pretende para atividade económica mobilizadora da revitalização a operar. Estes terrenos localizam-se maioritariamente a Nascente/Sul, alguns dos quais marcados pela presença de edificações em ruína.

Uma outra singularidade deste território diz respeito à presença de algumas “ilhas”, fundamentalmente no quadrante norte da ARU (entre as Avenida da República e a Avenida Menéres), com índices de ocupação relevantes e que interessa atentar na estratégia de reabilitação.

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. Este conjunto de ativos ganha ainda mais escala se for considerada a área envolvente desta ARU, assumindo especial destaque o Porto de Leixões, o Terminal de Cruzeiros, o CEIIA, o CIIMAR, o Parque da Cidade, o Espaço Quadra/ ESAD Idea, 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.

Em suma, pode dizer-se que as principais **motivações** que estiveram na base do processo de elaboração do PERU de Matosinhos Sul, que teve início com o processo de delimitação da ARU

e que agora se conclui com a definição da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, são as seguintes:

- Resolução de problemas de degradação física e socioeconómica na área de Matosinhos Sul (não obstante o processo de regeneração social em curso em Matosinhos);
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana quer para projetos públicos (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, acessibilidade e mobilidade, património edificado) quer para investimentos privados;
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos);
- Conferir coerência, coordenação e base estratégica ao conjunto de iniciativas e projetos que estão em curso/previstas por parte do Município e de outras entidades.
- 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 infraestruturas de relevo regional e nacional;
- A oportunidade de potenciar a atividade turística ligada ao mar e as atividades marítimas de lazer e laborais.

3. A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MATOSINHOS SUL: TIPOLOGIA E JUSTIFICAÇÃO

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.

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 na cidade 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, a **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, a entidade gestora da operação (que neste caso será o Município de Matosinhos) fica obrigada a desenvolver o correspondente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a área em causa e que sirva de referencial orientador de toda a intervenção. O documento que agora se apresenta 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.

4. DIAGNÓSTICO

A formulação da estratégia de reabilitação urbana da ARU de Matosinhos Sul pressupõe um conhecimento aprofundado ao nível da estrutura e das dinâmicas urbanas. Neste sentido, foi desenvolvida uma análise do desenvolvimento urbano da área de estudo assim como das principais características físicas e funcionais que se assumem relevantes na construção de uma estratégia de reabilitação.

Enquanto o primeiro subcapítulo apresenta a evolução urbana do território abarcado pela ARU e se suporta na recolha bibliográfica e análise de cartografia histórica, o segundo subcapítulo traça um perfil urbanístico e sociográfico mais recente do território em análise, suportado na seguinte informação de base:

- Informação documental e cartográfica – elementos diversos fornecidos pela empresa municipal MatosinhosHabit – E.M. (MH) e pela Câmara Municipal de Matosinhos (CMM), onde se incluem os levantamentos do edificado e do espaço público desenvolvidos pela primeira;
- Informação estatística – dados do último Censo do INE, à escala da subseção estatística (BGRI 2011), tendo, para o efeito, sido selecionadas as subsecções mais representativas, ou seja, os quarteirões totalmente ou maioritariamente inseridos nos limites da ARU de Matosinhos Sul;
- Reuniões com o Executivo Municipal e o pelouro da reabilitação urbana, com um conjunto alargado de técnicos da CMM e das empresas municipais, assim como um conjunto alargado de agentes locais, nomeadamente: Junta de Freguesia, Docapesca, Propeixe, ESAD, Agências Imobiliárias, Associação Empresarial e Associação de Restaurantes de Matosinhos;
- Trabalho de campo.

4.1. Evolução urbana e enquadramento histórico da ARU de Matosinhos Sul

A área de Matosinhos Sul constitui uma extensão natural do núcleo de Matosinhos, que tem na sua génese uma forte ligação ao mar – primeiro como núcleo piscatório onde se desenvolvem atividades como a salga do peixe e extração de sal, e depois, no final do século XIX, com a construção do porto de Leixões, como espaço de desenvolvimento industrial responsável pelo incremento da urbanidade do núcleo e sua expansão para sul. Com efeito, a estrutura portuária de Leixões foi essencial para a promoção das trocas comerciais, conduzindo no final do séc. XIX, a uma progressiva implantação de grandes indústrias e armazéns, na área a sul do núcleo original.

Até então, esta área era um vasto areal sem construção, denominado de areal do Prado, distante do aglomerado primitivo, sendo atravessado por uma única rua – a Brito Capelo – e pela linha de caminho-de-ferro de 5,5 km que ligava Matosinhos às pedreiras de S. Gens, construída para transportar os inertes necessários à obra do porto (a memória desta linha, é atualmente conhecida como a “Broadway”).

Aqui localizava-se o Hipódromo de Matosinhos (entretanto demolido), local onde tinham lugar as corridas de cavalos promovidas pelo Jockey Clube Portuense (1875-1883), clube fundado por membros da burguesia e aristocracia portuense.

A implantação do edifício da Real Companhia Vinícola e da fábrica de conservas Lopes Coelho Dias desencadearam o rasgamento de vias, iniciando o processo de urbanização industrial de Matosinhos.

Será um Plano de Licínio Guimarães, da década de 80 do séc. XIX, com base na pré-existente Rua Brito Capelo e nas então recém-abertas avenidas Menéres e da República, que irá definir a malha ortogonal que constitui a quadrícula de Matosinhos Sul, fixando as dimensões dos quarteirões e a largura das ruas. A implantação dos novos edifícios e o rasgamento das vias vão surgindo em paralelo, sendo a abertura das ruas muitas vezes requerida pelas próprias firmas, como aconteceu no caso da Avenida Menéres, financiada em parte pela firma Menéres & C^a (empresa proprietária da Real Companhia Vinícola), adotando o seu nome.

O sucessivo número de pedidos para instalação de indústrias, cuja implantação é remetida para o areal, devido à grande disponibilidade de espaço livre, evita a mistura das funções industrial e habitacional, traduzindo-se progressivamente num crescente zonamento desta área em relação ao aglomerado original. Assim, a malha ortogonal e a dimensão do lote distinguem-se do núcleo primário da antiga vila, sendo possível identificar claramente duas zonas caracterizadas por morfologias urbanas distintas e que se acentuaram com o edificado concentrado em cada uma delas.¹

A partir deste momento, o velho centro histórico começa a perder importância e a “Rua de Brito Capelo torna-se o centro da vila de Matosinhos”, no seu prolongamento para sul². A construção de novas estradas de ligação às novas fábricas e a abertura da Estrada da Circunvalação (construída entre 1889 e 1896) contribuíram para o “crescimento urbano, predominantemente para sul”.

A Avenida da República é então entendida como charneira entre a cidade pré-existente de carácter residencial e a nova zona industrial a sul. A sua largura é substancialmente maior, com 25 metros, confrontando-se como um *boulevard* arborizado onde se vão construir casas de maior dimensão para uma classe industrial que então surgia.

As vias transversais e longitudinais não obedecem a uma hierarquia entre si, apresentando um perfil de 10m. Os quarteirões retangulares apresentam uma dimensão de 112mx66m. A Rua Brito Capelo é a única pré-existente e apresenta um perfil de 16m de largura. O plano terá sido reformulado e as ruas foram construídas com 16m, à semelhança da dimensão atual. As fachadas principais das indústrias viram-se para a Av. Menéres, dando uma maior importância às vias transversais (lado menor do quarteirão), enquanto as ruas longitudinais são secundarizadas.³

1 MIRANDA, Adriana (2004), “*Arquitectura industrial em Matosinhos Sul*”, Porto: FAUP, - 2 vol. Prova Final para licenciatura em Arquitetura.

2 Cf. SÉREN, Maria do Carmo, “*Mitologias da pesca e pescadores de Matosinhos*”, in Uma cidade assim, Câmara Municipal de Matosinhos, [catálogo], Matosinhos, 1996, p.35.

3 MIRANDA, Adriana (2004), “*Arquitectura industrial em Matosinhos Sul*”, Porto: FAUP, - 2 vol. Prova Final para licenciatura em Arquitetura.

FIGURA 5 | PLANO DE LICÍNIO GUIMARÃES



Fonte: <http://canthecanlisboa.com/o-legado-do-invisivel-4-%E2%80%A2-uma-interpretacao-da-obra-de-antonio-varela/>

A industrialização de Matosinhos residia sobretudo na indústria da conserva de peixe, que alcançou o seu apogeu e declínio no séc. XX. A proximidade ao Porto de Leixões, e consequente facilidade de exportação e a abundância da matéria-prima, tornou a indústria conserveira na terceira atividade do país, atingindo os seus maiores picos nos períodos das duas guerras mundiais (o período áureo foi em 1945, ano em que foram registadas 167 empresas).

Profundamente condicionada pela política corporativa do Estado Novo, a indústria conserveira chega aos anos 60 “descapitalizada, antiquada e pulverizada em empresas inviáveis que só o protecionismo estatal permitia sobreviver”.⁴ Agravada pela crise no sector das pescas, o declínio acentua-se nos anos 70, com o encerramento de várias unidades fabris. Neste processo de recessão industrial, muitas indústrias convertem-se em armazéns e outras ficam abandonadas.

Atualmente, na área de Matosinhos Sul, apenas duas unidades industriais ligadas às conservas se encontram em funcionamento: a fábrica Pinhais & C. Lda., fundada em 1920, localizada na Avenida Menéres e a fábrica Conservas Portugal Norte Lda., fundada em 1912 e localizada na Rua Sousa Aroso.

No concelho de Matosinhos operam ainda duas outras unidades: a fábrica de conservas La Gondola Lda., fundada em 1940, a laborar em Perafita e a fábrica Ramirez & C^a Filhos SA, a mais antiga fábrica de conservas, fundada em 1853 e atualmente a funcionar em Lavra, em instalações recém-inauguradas.

Em Matosinhos Sul, o tecido industrial tem vindo a ser substituído por outras funções, com predomínio da função residencial, em especial nos quarteirões a poente, próximos da frente marítima. Permanecem no entanto bastantes edifícios industriais em ruínas, espelhando uma urgente regeneração urbana.

A Real Companhia Vinícola, primeiro edifício a ser implantado em Matosinhos Sul, de notável interesse arquitetónico, tendo sido classificado como Monumento de Interesse Público, foi recentemente reabilitado, de forma a albergar a Casa da Arquitectura – Centro Português de Arquitectura e a sede da Orquestra de Jazz de Matosinhos, para além de um conjunto de espaços comerciais.

⁴ CLETO, Joel, “Memórias da Industrialização: O Passado de Matosinhos Sul”, Revista Municipal, Matosinhos, nº1, Abril-Maio de 1993, pág. 16

Edificado entre 1897 e 1901 pela sociedade Meneres & C^a, o edifício da Real Companhia Vinícola é um grande complexo industrial, tendo sido o primeiro edifício desta tipologia a ser construído na zona então designada como areal do Prado.

Destacando-se dos restantes edifícios edificados posteriormente pela sua estrutura inspirada nos modelos que haviam sido utilizados em Inglaterra nas primeiras explorações agrícolas industrializadas, a Real Vinícola era na verdade um conjunto de armazéns onde se procedia à rotulagem, embalagem e expedição do vinho, possuindo também um espaço laboratorial de análise e a primeira tanoaria a vapor existente na região.

Com estrutura de alvenaria de pedra, coberta por telha, que assenta sobre pilares de ferro e asnas de madeira, este imponente edifício ocupa o perímetro de um quarteirão, possuindo no seu interior um grande pátio onde terminava a linha férrea já referida. A planta é composta por vários blocos de implantação longitudinal, de dois registos, que se interligam através de torreões de três registos edificados nas extremidades e ao centro. O programa original da estrutura pouco se alterou, à exceção de um torreão edificado em 1903, e das obras de decoração da fachada executadas em 1929.

No entanto, a sociedade Meneres & C^a faliu no ano de 1930, levando ao encerramento da Real Vinícola, e à progressiva degradação do antigo complexo industrial. A Câmara Municipal de Matosinhos adquiriu o imóvel, tendo este sido integrado no Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, da autoria do arquiteto Álvaro Siza Vieira.⁵

FIGURA 6 | EDIFÍCIO DA REAL COMPANHIA VELHA E AVENIDA MENÉRES CONSTRUÍDA E ARBORIZADA



Fonte: in MIRANDA, Adriana (2004), "Arquitectura industrial em Matosinhos Sul", Porto: FAUP, - 2 vol. Prova Final para licenciatura em Arquitetura.

A necessidade de reconversão do parque industrial obsoleto existente nesta área da cidade, tornou inevitável a criação de uma estratégia de regeneração urbana alargada, de forma a delinear e propor intervenções necessárias a um novo projeto urbano. Foi assim criado, pela Câmara Municipal de Matosinhos, o Gabinete Técnico Local, dando origem ao Plano de Reconversão Urbana de Matosinhos Sul (1993), coordenado pela Arq.^a Ana Paula Santos.

Os objetivos principais deste plano de reconversão centravam-se na transformação de uma área industrial, em zona residencial, de serviços, equipamentos e infraestruturas, de carácter municipal e metropolitano, compatibilizando-se com a eventual presença de indústria não

⁵ Catarina Oliveira - IGESPAR, I.P./ Outubro de 2008

poluente. O Plano de Reconversão de Matosinhos Sul utiliza o quarteirão como unidade urbana, apontado para a construção no seu perímetro e libertando assim o miolo do quarteirão.

Este Plano, embora não tenha sido implementado, influenciou o subsequente Plano de Urbanização de Matosinhos Sul (PUMS) elaborado pelo arquiteto Siza Vieira. Depois de quase uma década de impasses, e já com bastantes quarteirões construídos à luz dos critérios previstos no regulamento, este plano viria a entrar em vigor apenas em 2009. O PUMS tem como principal objetivo a reconversão da antiga área industrial de Matosinhos Sul, estabelecendo as regras para a ocupação, uso e transformação de uma área com 101 hectares, garantindo um correto ordenamento do território (ver capítulo 5).

A ARU de Matosinhos Sul engloba a faixa da marginal atlântica abrangida pelo projeto de reconversão, de autoria do arquiteto Eduardo Souto Moura, integrado no programa Polis e que teve início em 2001 e finalização em 2006. Este projeto visou a reconversão da marginal e a sua extensão para sul, incluindo a praça da Cidade do Salvador; assim como para norte, incluindo a área envolvente ao monumento do Senhor do Padrão; a criação de um parque de estacionamento subterrâneo sob a avenida General Norton de Matos e a integração urbano-paisagística da fábrica “Gist-Brocades”. Estas intervenções resultaram numa frente de mar extremamente qualificada e vieram promover uma intensa utilização recreativa que funciona de forma complementar com a vocação balnear existente.

4.2. A ARU de Matosinhos Sul: situação de partida

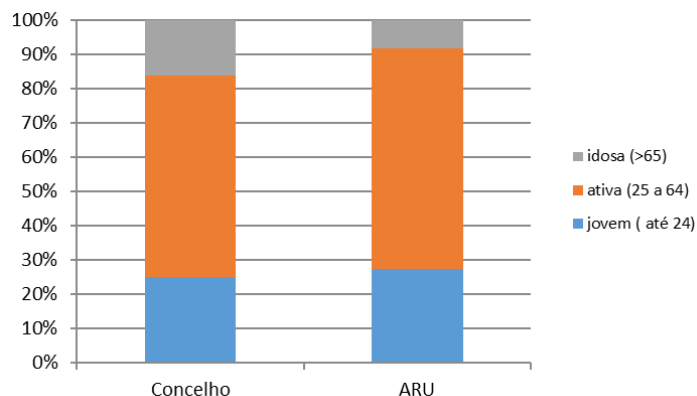
Residiam na ARU de Matosinhos Sul, segundo os Censos de 2011, 7.537 indivíduos distribuídos por 3.221 famílias, o que corresponde a 5% das famílias do concelho. O concelho registou, entre 2001 e 2011, um aumento de **população** de 5%, enquanto a ARU teve um aumento significativamente superior, de 130%, ou seja, mais do que duplicou a sua população. De igual forma, o número de famílias aumentou 17% no concelho e 157% na ARU.

A dimensão média das famílias diminuiu no período de 2001 a 2011, tanto no concelho como na ARU, passando de uma dimensão de 2,9 indivíduos por família para 2,6 no concelho e de 2,6 para 2,3 na ARU. O número de indivíduos por agregado familiar é menor na ARU, com 59% de famílias pequenas, contra 53% no concelho e 38% de famílias grandes na ARU, contra 42% no concelho.

No que diz respeito à estrutura etária, a ARU de Matosinhos Sul contrariou, com o seu crescimento populacional, as tendências de envelhecimento sentidas no concelho, uma vez que duplicou, no período de 2001-2011, quer a sua população jovem como a idosa. O concelho registou, para igual período, uma diminuição de 13% de população jovem e um aumento de 38% de população idosa, espelhando o envelhecimento populacional do país.

Comparativamente ao concelho, a ARU de Matosinhos Sul apresenta uma população mais jovem (28% na ARU e 25% no concelho) e um menor número de idosos (8% na ARU e 16% no concelho).

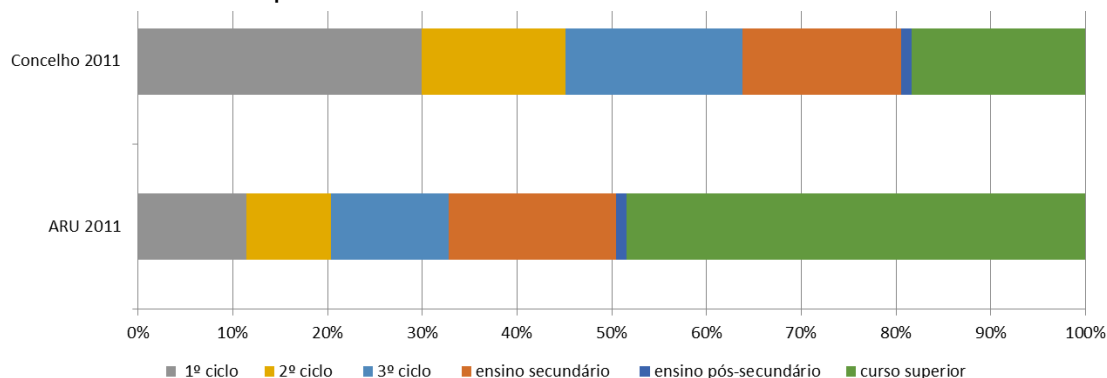
FIGURA 7 | ESTRUTURA ETÁRIA NA ARU DE MATOSINHOS SUL E NO CONCELHO



Fonte: Censos 2001 e 2011; Tratamento QP

Relativamente ao nível de **qualificação dos indivíduos**, a população abrangida pela ARU tem um nível muito superior ao da média concelhia, com 40% de indivíduos com curso superior completo contra 15% no concelho. Este valor aumentou exponencialmente em relação a 2001, onde se fixava em 17% na ARU e 8% no concelho, estando intimamente relacionado com a habitação nova de médio-alto padrão construída durante essa década, que atraiu uma população com maior nível socioeconómico e de escolaridade. A ARU regista igualmente menos indivíduos nos níveis escolares mais baixos, com 10% com o 1º ciclo do ensino básico completo contra 25% no concelho para o mesmo nível de ensino.

FIGURA 8 | NÍVEL DE ESCOLARIDADE NO CONCELHO E NA ARU DE MATOSINHOS SUL

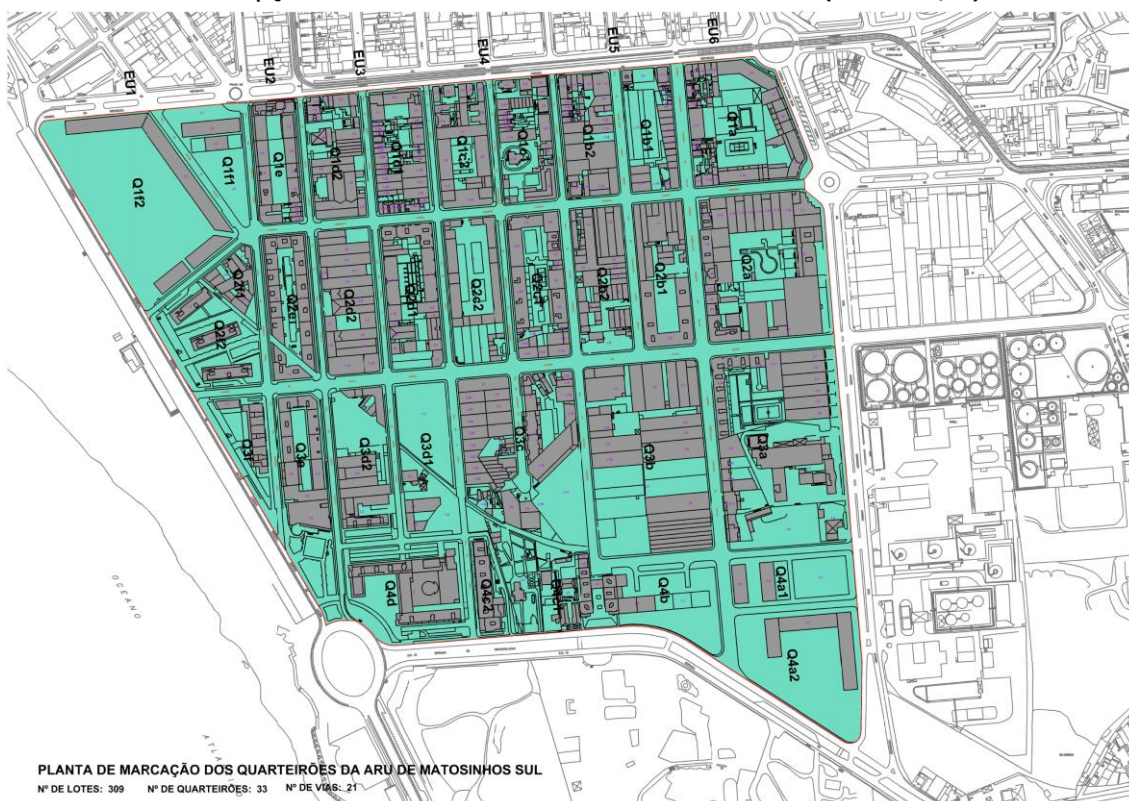


Fonte: Censos 2011; tratamento QP

Relativamente ao **emprego**, há um maior peso da população empregada dentro da ARU do que no concelho (54% da população total na ARU contra 43% no concelho) e menos população reformada (10% na ARU contra 20% no concelho). Na ARU, a população ativa encontra-se empregada maioritariamente no setor terciário (85%, superior ao do concelho que é 79%), seguido pelo secundário com 15% (inferior ao do concelho que é 21%). O setor primário não tem aqui expressão.

A ARU de Matosinhos Sul engloba 33 quarteirões e 309 lotes, (dos quais 11 lotes são terrenos sem construção, o que corresponde a 4% dos lotes existentes). Os seus quarteirões, como se pode ver na figura seguinte, apresentam dimensões equivalentes entre si, definidos por uma rede reticulada que conta com 21 vias. Constitui um setor da cidade que se encontra em processo de transformação: de um tecido predominantemente industrial e monofuncional para uma zona urbana consolidada multifuncional, tirando partido da sua morfologia urbana ortogonal, estabilizada e estruturada.

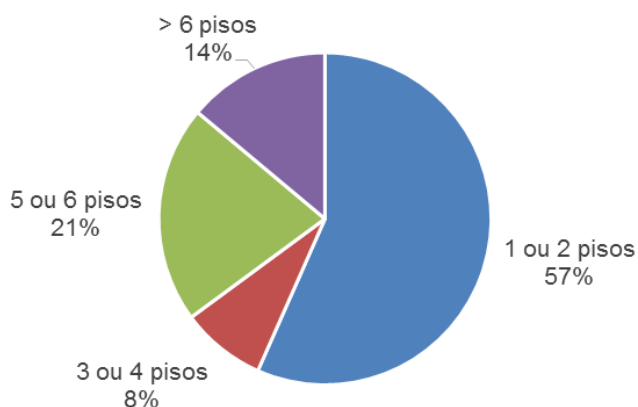
FIGURA 9 | QUARTEIRÕES ABRANGIDOS PELA ARU DE MATOSINHOS SUL (CLASSIFICAÇÃO)



Fonte: MatosinhosHabit, 2016.

No que diz respeito à **volumetria do edificado** da ARU, 57% dos edifícios têm 1 ou 2 pisos, 8% têm 3 ou 4 pisos e 35% têm mais de 4 pisos. Os quarteirões localizados no interior da área delimitada (nos casos em que ocorreu a substituição dos edifícios industriais por habitação multifamiliar) têm em geral 5 ou 6 pisos com ou sem último piso recuado (21 %), enquanto as maiores cérceas e dissonâncias volumétricas se situam nos limites da ARU, a sul (13 pisos, na Rua Brito Capelo/ Rua Dr. Manuel Rodrigues de Sousa) e a nordeste (14 pisos, na Avenida Dom Afonso Henriques).

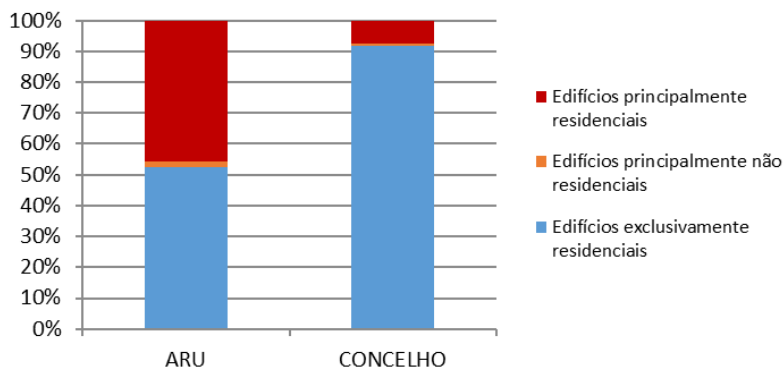
FIGURA 10 | NÚMERO DE PISOS DO EDIFICADO DA ARU DE MATOSINHOS SUL



Fonte: MatosinhosHabit; Tratamento QP

Relativamente à **estrutura funcional**, a ARU tem uma presença assinalável de edifícios residenciais que alojam outras funções, número superior ao verificado a nível do concelho (46% de edifícios principalmente residenciais na ARU contra 8% no concelho). À escala do município há um predomínio claro de edifícios exclusivamente residenciais (92%).

FIGURA 11 | ESTRUTURA FUNCIONAL DO EDIFICADO DA ARU E DO CONCELHO



Fonte: Censos 2011; tratamento QP

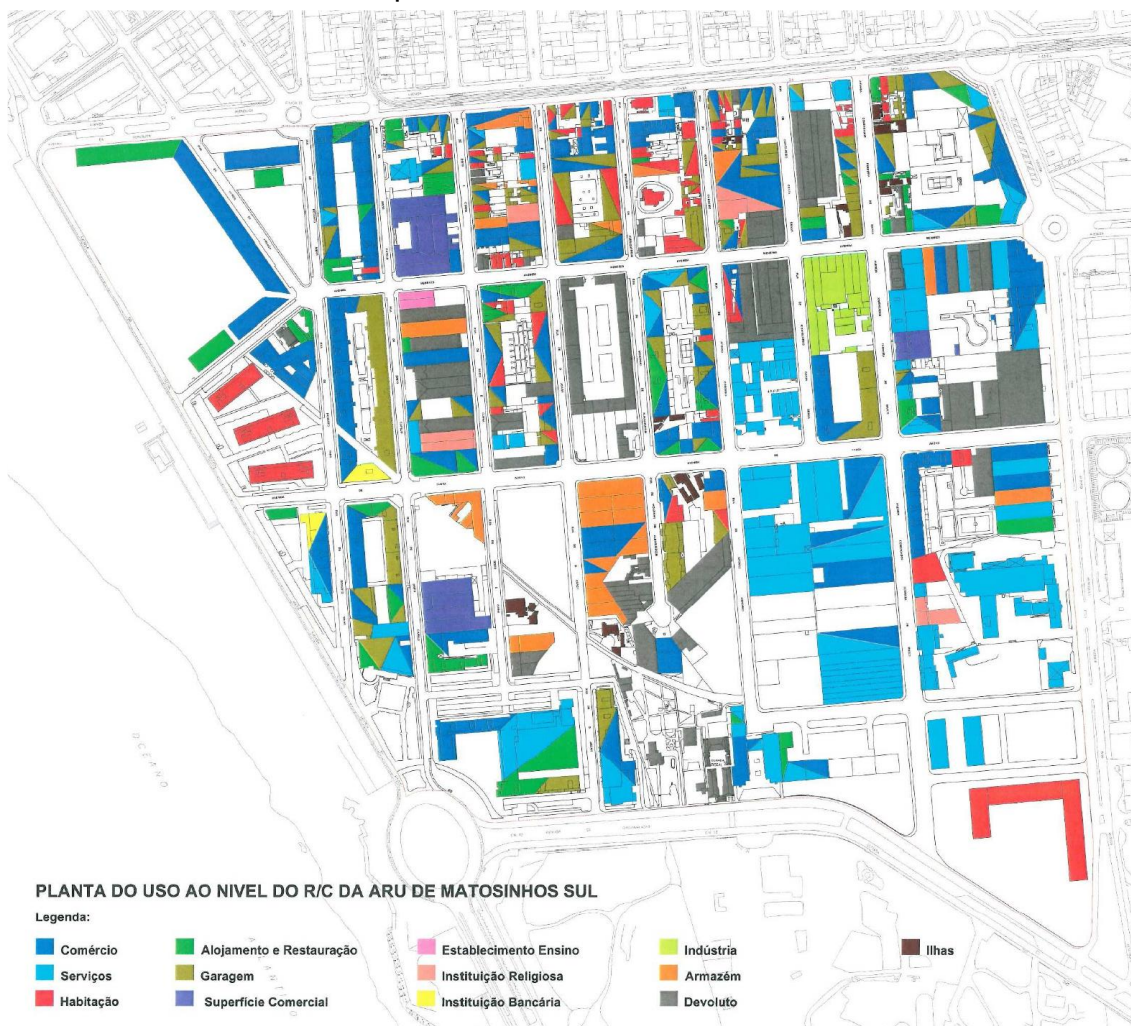
Na ARU, praticamente todos os quarteirões têm um carácter multifuncional, agregando funções residenciais a par de outras atividades, como comércio e serviços, alojamento e restauração, estabelecimentos de ensinos, instituições religiosas, instituições bancárias, armazéns, indústria e garagens, o que se tem revelado uma vantagem em termos das vivências e capacidade de atração de novos residentes e atividades.

Os dados provenientes do levantamento efetuado permitem concluir que 32% da superfície dos pisos térreos se destina exclusivamente a comércio, restauração/alojamento e serviços. Em termos de ocorrências, 11% dos pisos térreos apresentam frações comerciais, 15% correspondem a garagens, 8% a serviços, 9% a restauração/alojamento e 7% a armazéns. A função residencial ocupa 58% dos pisos não térreos e 7% das frações encontram-se devolutas.

Como se pode verificar na figura seguinte, os pisos térreos dos edifícios da ARU revelam uma forte presença de atividades económicas em toda a área, com particular incidência de serviços nos quarteirões compreendidos entre as ruas Afonso Cordeiro, Avenida Comendador Ferreira de Matos e Avenida Dom Afonso Henriques. A atividade comercial tem igualmente presença em toda a ARU, apresentando no entanto uma presença contínua mais expressiva nas Ruas Heróis de França, Brito Capelo e Roberto Ivens. Por sua vez, a função de armazenagem é preponderante no quarteirão definido pela Rua Sousa Aroso, Rua Dom João I e Rua Mouzinho de Albuquerque.

Apenas um quarteirão localizado a sul da ARU, e definido pela Estrada da Circunvalação, Avenida Dom Afonso Henriques, Avenida Comendador Ferreira de Matos e Rua Irene Vilar é exclusivamente residencial. O quarteirão conformado pelas ruas Roberto Ivens, Sousa Aroso, Carlos Carvalho e Avenida Norton de Matos tem igualmente a presença de três edifícios exclusivamente residenciais.

FIGURA 12 | ESTRUTURA FUNCIONAL DO USO AO NÍVEL DO R/C



Fonte: MatosinhosHabit, 2016.

Quanto às **tipologias edificadas** dominantes na ARU, a habitação multifamiliar tem uma presença significativa, havendo o predomínio de tipologias maiores do que à escala municipal (53% de edifícios clássicos construídos para possuir 3 ou mais alojamentos contra 16% no concelho). De facto, no concelho dominam as tipologias menores, já que 82% dos edifícios clássicos foram construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos.

O parque edificado da ARU de Matosinhos Sul era, em 2011, constituído por cerca de 400 edifícios, tendo-se registado um aumento de 55% do número de edifícios numa década (em 2001 eram 259 edifícios). Este aumento está associado ao processo já referido de reconversão funcional e à promoção imobiliária ocorrida em parcelas de frente de mar ou anteriormente afetadas a unidades industriais obsoletas. O incremento de edifícios habitacionais em Matosinhos Sul é particularmente notório se analisarmos o número de alojamentos familiares, valor que aumentou 148% neste período, passando de 1.702 em 2001 para 4.214 em 2011. Esta dinâmica é altamente contrastante com o registado a nível concelhio, onde o número de edifícios estagnou e o número de alojamentos aumentou 21%.

No entanto, o número de **alojamentos** vagos em 2011 evidenciava um excesso de oferta em matéria de habitação, já que 11% do total de alojamentos presentes na ARU se encontravam vagos, percentagem que se aproximava bastante da média concelhia, que se situa nos 10%. Alguns quarteirões da ARU apresentavam valores de alojamentos vagos bastante acima da média da ARU (ver figura seguinte), fator relacionado com a falta de ocupação de alojamentos em edifícios construídos recentemente e/ou com a existência de alojamentos devolutos devido ao mau estado de conservação dos edifícios.

Importa salientar que esta realidade, referente ao último período censitário (2011), e fruto da dinâmica urbanística e imobiliária dos últimos anos, se alterou significativamente, havendo evidências de maiores taxas de ocupação dos edifícios.

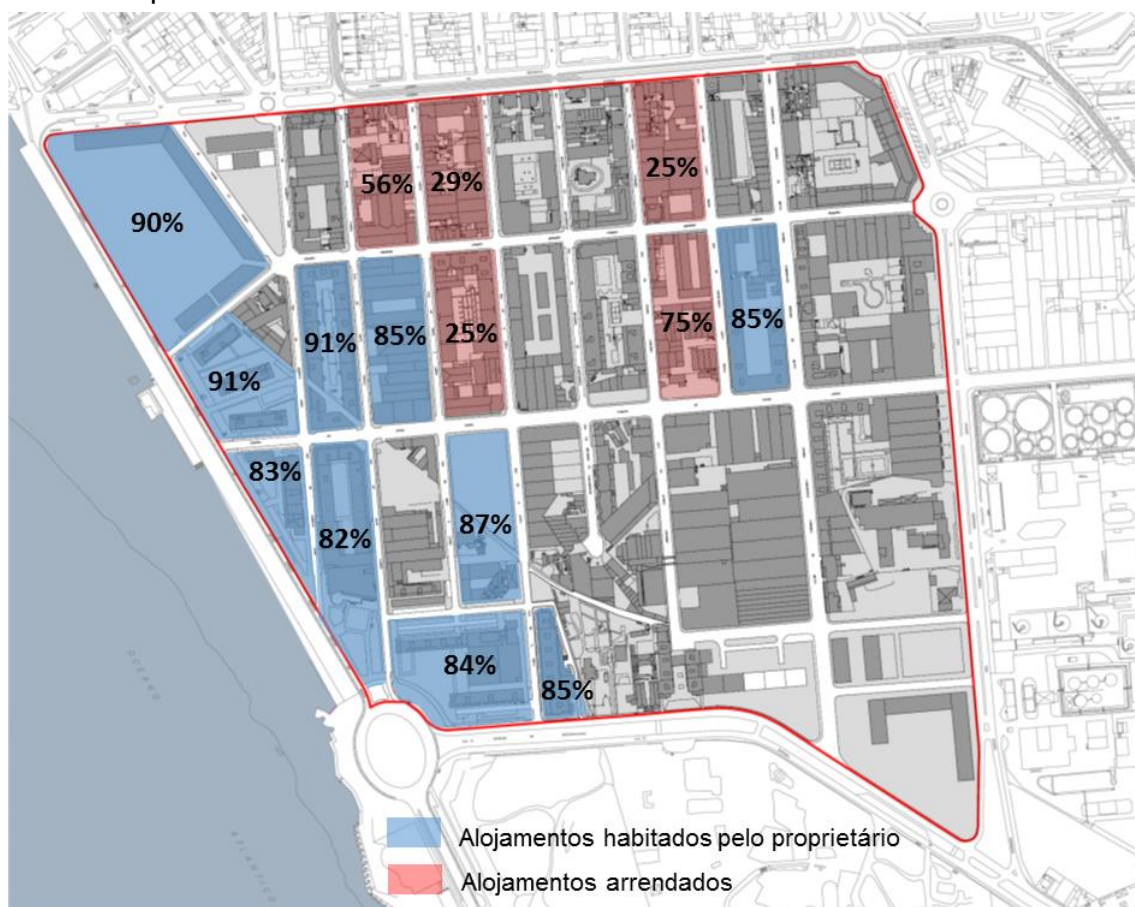
FIGURA 13 | ZONAS COM MAIOR PORCENTAGEM DE FOGOS VAGOS FACE AO NÚMERO TOTAL DE FOGOS, EM 2011



Fonte: MatosinhosHabit, 2016. Tratamento QP.

A ARU regista um maior número de alojamentos ocupados pelo proprietário (78%) comparativamente com o concelho (66%) e consequentemente um menor peso de alojamentos arrendados (16% na ARU contra 28% no concelho). Os quarteirões que apresentam uma maior percentagem de alojamentos ocupados pelo proprietário (na figura seguinte assinalados a azul), coincidem com o parque edificado mais recente da ARU (evidenciando que a grande maioria das frações novas da ARU foram adquiridas para habitação própria permanente e não para arrendamento), enquanto os quarteirões que apresentam valores de alojamentos arrendados superiores à média da ARU são os que têm um parque edificado mais antigo (assinalados a vermelho na figura seguinte).

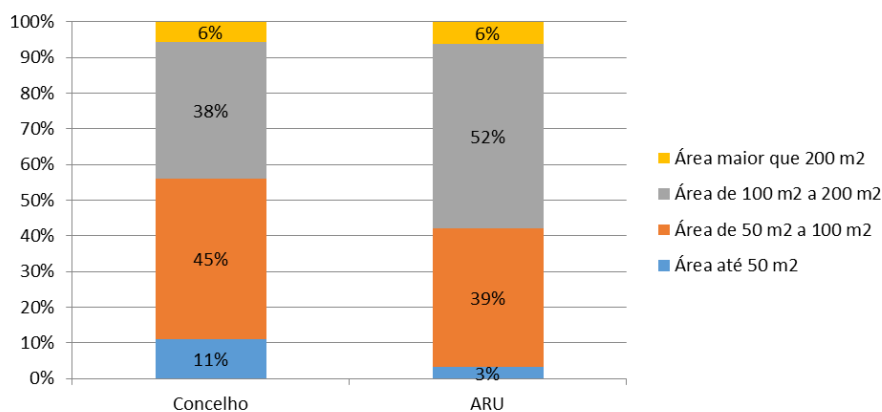
FIGURA 14 | ZONAS COM MAIOR PORCENTAGEM DE FOGOS OCUPADOS PELO PROPRIETÁRIO E DE FOGOS ARRENDADOS



Fonte: MatosinhosHabit. Tratamento QP.

Os alojamentos presentes na ARU apresentam dimensões médias superiores ao global do concelho, como se pode verificar nos gráficos seguintes. Enquanto na ARU predominam os alojamentos com áreas entre os 100 m² e os 200 m², a nível concelhio, têm prevalência os alojamentos com área inferior a 100 m².

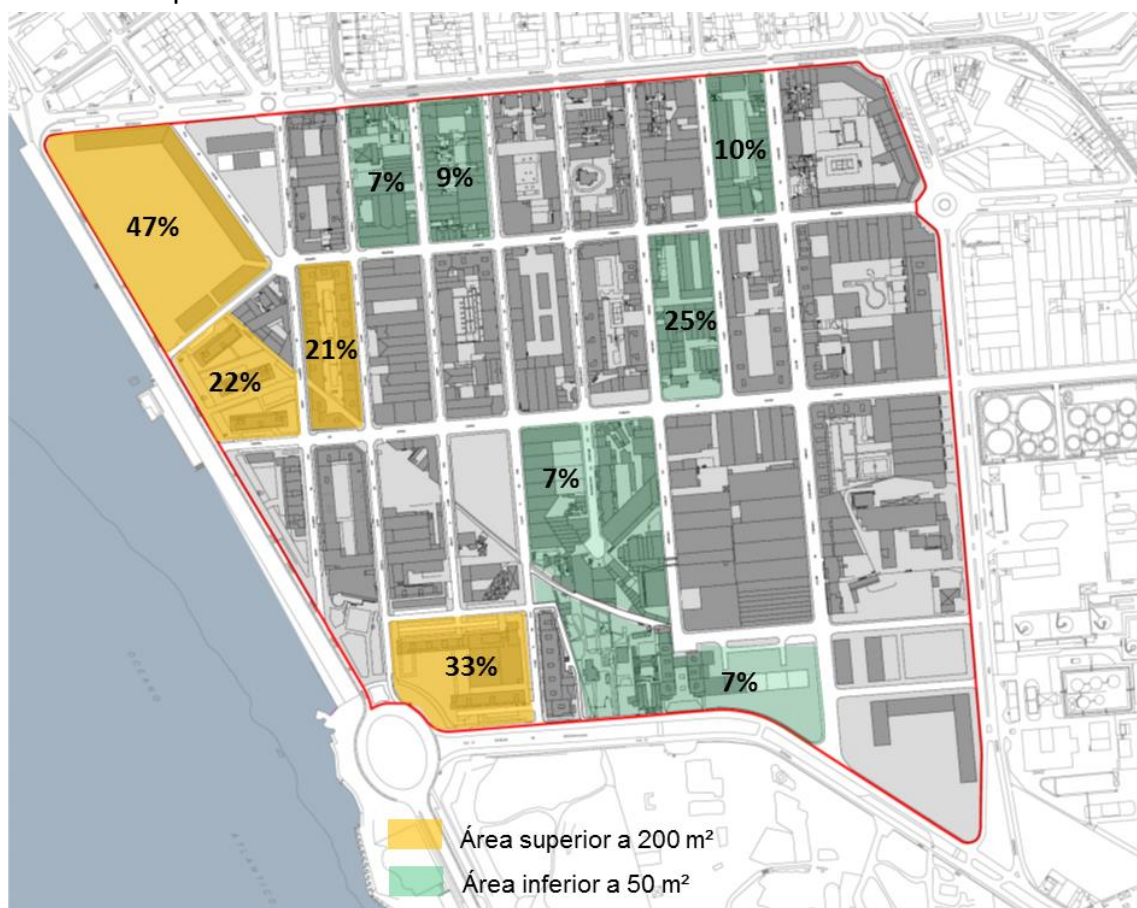
FIGURA 15 | ÁREAS DOS ALOJAMENTOS AO NÍVEL DA ARU E DO CONCELHO



Fonte: Censos 2011. Tratamento QP.

Os alojamentos com áreas maiores (superiores a 200 m²) correspondem aos alojamentos recentes, maioritariamente de habitação própria, situados nas primeiras linhas de mar (Figura 6), enquanto os alojamentos com áreas menores (inferiores a 50 m²) correspondem a alojamentos mais antigos.

FIGURA 16 | ALOJAMENTOS COM ÁREAS SUPERIORES A 200 M² E ALOJAMENTOS COM ÁREAS INFERIORES A 50 M²

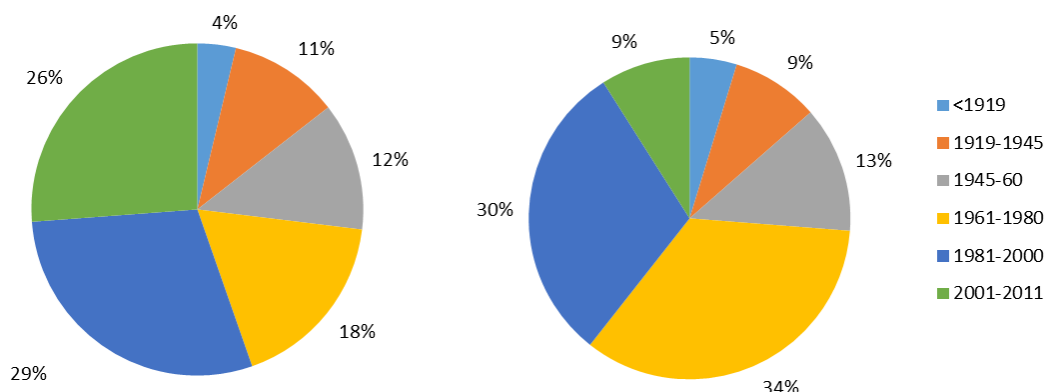


Fonte: MatosinhosHabit, 2016. Tratamento QP.

A ARU de Matosinhos Sul não possui uma concentração significativa de **equipamentos públicos**, destacando-se a Casa da Arquitetura, instalada no edifício da Real Vinícola, que alberga também a sede da Orquestra Jazz de Matosinhos e o CIM – Centro de Inovação de Matosinhos, que alberga serviços ligados à área da comunicação, instalados no antigo matadouro municipal. Os restantes equipamentos existentes são de carácter privado, como por exemplo a EPROMAT - Escola Profissional de Matosinhos. Contudo, está previsto o reforço de equipamentos públicos nesta área, tirando partido das suas edificações a salvaguardar, havendo previsões para a instalação do Museu da Diáspora e da Língua Portuguesa num edifício de uma antiga fábrica de conservas.

Quanto à época de construção do **parque edificado**, a ARU apresenta uma edificação bastante mais recente do que a média do concelho, verificando-se que 55% dos edifícios são posteriores a 1981. Não obstante, existem 27% de edifícios anteriores a 1960, dos quais 4% são anteriores a 1919, valor que anda próximo dos 5% verificados no concelho. Muitos destes edifícios necessitarão de reabilitação, sendo que há uma grande presença de devolutos, tanto antigas fábricas abandonadas como também algumas moradias unifamiliares.

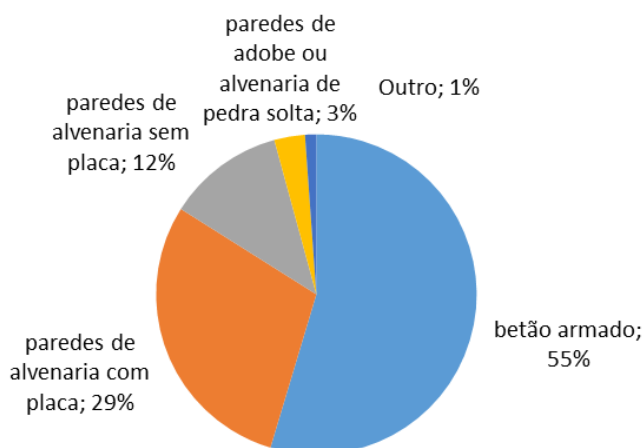
FIGURA 17 | ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA ARU (ESQ.) E NO CONCELHO (DIR.)



Fonte: Censos 2011. Tratamento QP.

O tipo de estrutura dos edifícios reflete a sua época de construção, sendo que 55% dos edifícios apresenta estrutura de betão armado (espelhando o seu carácter recente), seguindo-se, em menor quantidade, a estrutura em paredes de alvenaria com placa.

FIGURA 18 | TIPO DE ESTRUTURA DO EDIFICADO NA ARU

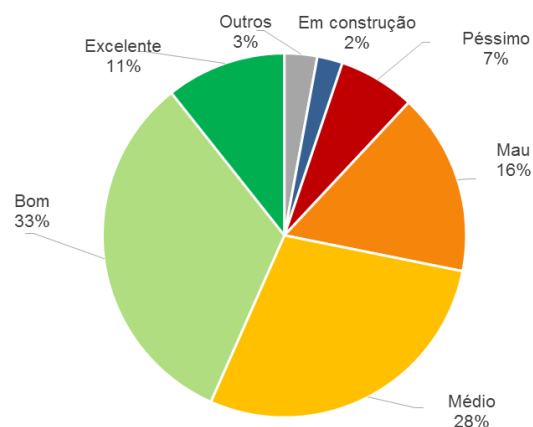


Fonte: Censos 2011. Tratamento QP.

Quanto ao **estado de conservação do parque edificado**, e de acordo com o levantamento realizado pela MatosinhosHabit, das 309 parcelas existentes na ARU, 71 parcelas, concentradas maioritariamente a Norte/Nascente, encontram-se em Mau/Péssimo estado de conservação, algumas das quais em ruína (ver figura seguinte). Este número representa 23% do tecido edificado da área de intervenção, expressando uma ainda significativa necessidade de reabilitação.

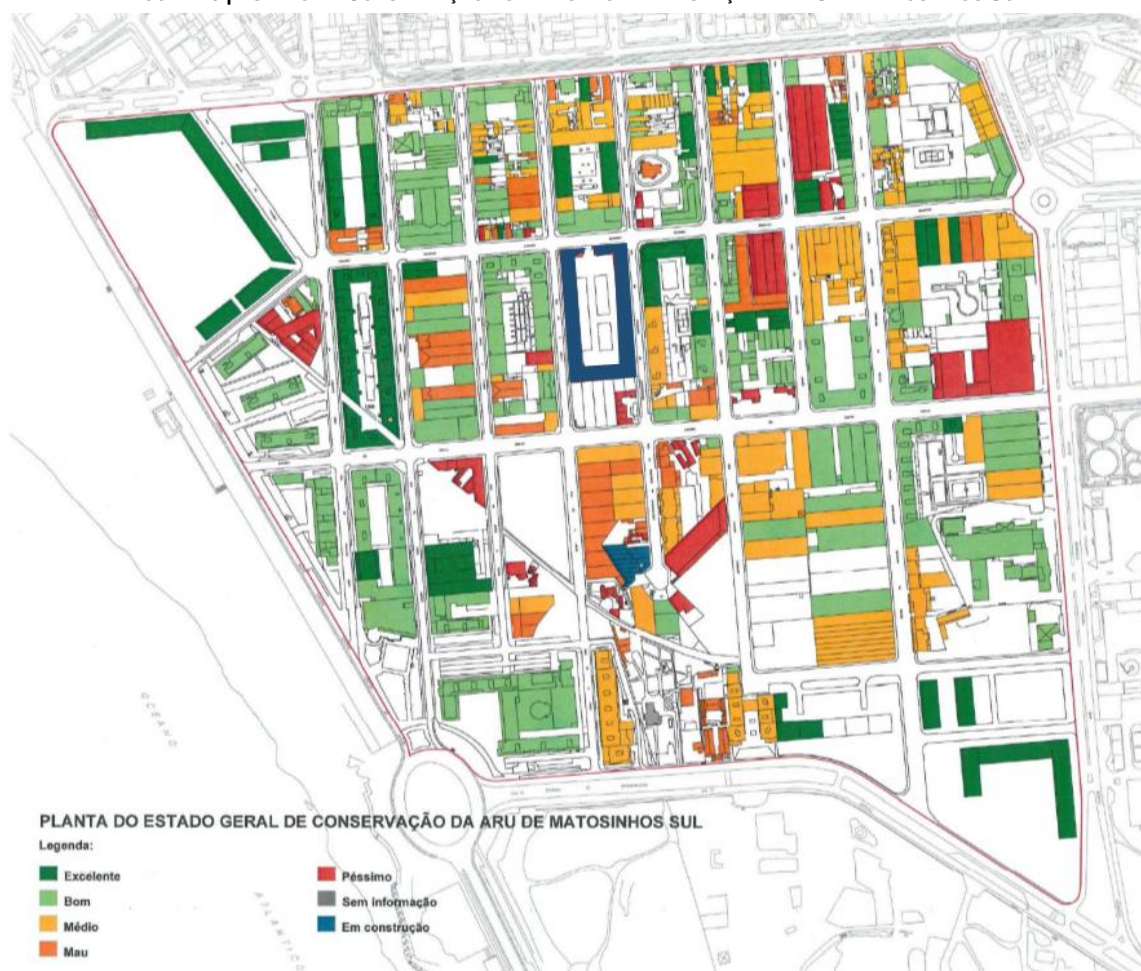
Destas parcelas, 31 são de uso maioritariamente ligado à indústria, e encontram-se devolutas. A construção nova não apresenta uma dinâmica significativa, tendo sido identificados apenas 2% de edifícios em obras de construção.

FIGURA 19 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DE MATOSINHOS SUL



Fonte: Censos 2011. Tratamento QP.

FIGURA 20 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE MATOSINHOS SUL



Fonte: MatosinhosHabit, 2016.

Relativamente à **ocupação** dos edifícios na ARU, a grande maioria encontra-se totalmente ocupada (72%), havendo uma ocupação quase total dos quarteirões compreendidos entre a Avenida da República e a Avenida Menéres (com a exceção dos quarteirões definidos pela Avenida da República, Rua Roberto Ivens e Rua Heróis de França que apresenta 2 terrenos expectantes, e pelo quarteirão definido pela Avenida da República, Avenida Comendador Ferreira de Matos e Rua Conselheiro Costa Braga que apresenta um terreno com ruína e um terreno expectante, a par de outras parcelas devolutas).

As últimas décadas registaram um aumento significativo da ocupação residencial, a par da instalação de comércio e serviços, em toda a área da ARU, com especial densificação da habitação plurifamiliar nos quarteirões situados no setor poente, configurando toda a faixa litoral, desde a Avenida da República até à Estrada da Circunvalação, ao longo da Avenida Norton de Matos, Rua Roberto Ivens e Rua Brito Capelo, ruas que têm uma ocupação praticamente total. O quarteirão a nordeste, delimitado pela Avenida da República, Avenida D. Afonso Henriques, Avenida Menéres e Avenida Comendador Ferreira de Matos, caracteriza-se, igualmente pela forte densificação volumétrica de edifícios residenciais, com presença de comércio e serviços ao nível piso térreo.

Verifica-se ainda, praticamente em todos os quarteirões da ARU, a presença de edifícios de carácter industrial e armazenagem, muitos dos quais devolutos e em ruína, (representam 5 % do total dos lotes) com necessidade de reabilitação. A presença de indústrias em funcionamento é residual, havendo neste momento apenas duas fábricas de conservas que se encontram ativas (Fábrica de Conservas "Pinhais e Cia, Lda." e "Companhia das Conservas"). Existem vários lotes com tipologia de armazém, (6% do total dos lotes) e garagens (4%), por vezes associadas a outras funções como comércio, serviços, alojamento/restauração e habitação (20%).

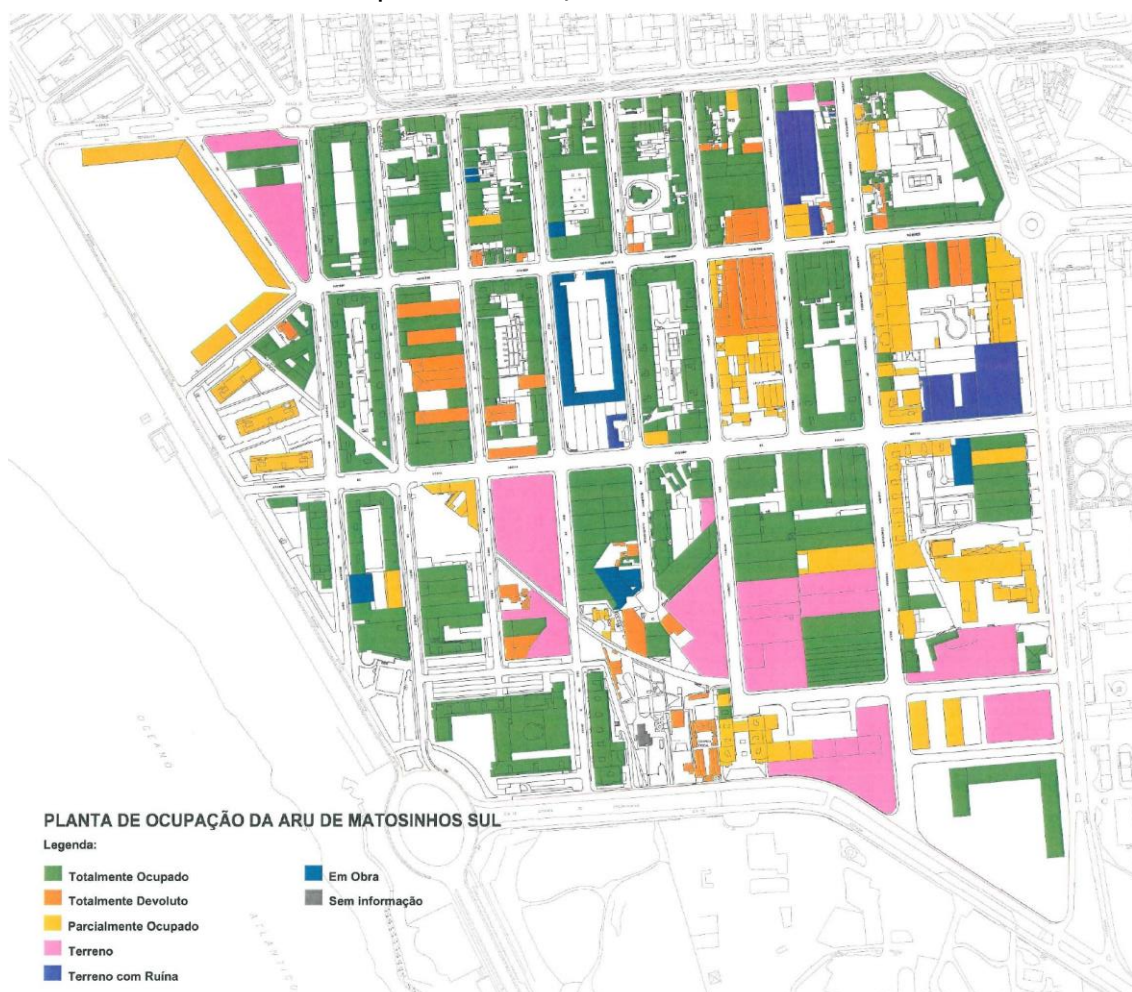
Os quarteirões situados a sul da Rua Sousa Aroso, (com frente para as Avenida do Comendador Ferreira de Matos, Rua de D. João I, Rua Afonso Cordeiro, Avenida de D. Afonso Henriques, Rua Manuel Dias da Fonseca), apresentam uma maior desestruturação e carácter expectante, devido aos vários vazios urbanos presentes, às variações nas tipologias de edificação e necessidade de redesenho da rede viária e espaço público.

FIGURA 21 | OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA ARU DE MATOSINHOS SUL



Fonte: MatosinhosHabit, 2016. Tratamento QP.

FIGURA 22 | PLANTA DE OCUPAÇÃO NA ARU DE MATOSINHOS SUL



Fonte: MatosinhosHabit, 2016.

No que respeita ao **património cultural imóvel**, e como se constata pela análise do quadro e figura seguintes, o edifício da Real Companhia Vinícola assume-se como o de maior relevo patrimonial, estando classificado como Monumento de Interesse Público pela portaria n.º 431-B/2013, de 1 de julho (primeiro complexo de cariz industrial a ser erigido no âmbito do Plano de Urbanização para a então designada Zona do Areal do Prado, hoje Matosinhos Sul), complexo de cariz industrial composto por um conjunto de armazéns onde se procedia à rotulagem, embalagem e expedição do vinho, um espaço laboratorial para análises e uma tanoaria, considerada a primeira tanoaria a vapor existente na região. O conjunto com cerca de 11.000m², destaca-se das restantes construções industriais contíguas, pelas soluções fortemente inspiradas nos modelos ingleses das primeiras explorações agrícolas industrializadas, ocupando a quase totalidade do quarteirão definido pela Avenida Menéres.

Para além deste elemento arquitetónico notável, existe um conjunto alargado de imóveis com interesse patrimonial que importa inventariar e proteger, estando sinalizados no Plano de Urbanização de Matosinhos Sul (2009) como edificações a salvaguardar.

QUADRO 1 | PATRIMÓNIO CULTURAL IMÓVEL

Património Cultural Imóvel	
Monumento de Interesse Público - Portaria n.º 431-B/2013, de 1 de julho (a laranja na Fig.23)	1. Edifício da “ Real Companhia Vinícola ”, Av. Menéres 461
	2. Conjunto de edifícios com frente para a Rua Brito Capelo e Avenida da República (Avenida da República n.ºs 334, 336, 342, 344, 346) e Casa com Torre (Confeitaria Maurícia), Rua Brito Capelo, n.º 907, 915.
	3. Antiga Fábrica de Conservas “Dias, Araújo & C.ª, Ld.ª” / Sardinal , Rua Brito Capelo 1023
	4. Tanoaria e Armazéns de Vinhos “Dias, Reis & Cª”, Rua Brito Capelo n.ºs 1127, 1133, 1137; Rua Brito e Cunha n.º 510
	5. Conjunto de edifícios com frente para a Rua Brito e Cunha e Avenida Menéres (Rua Brito e Cunha, n.º453 e Avenida Meneres, n.ºs 353; 361; 363; 373; 375; 393.)
	6. Antiga Fábrica de Conservas “Activa”, Avenida Menéres n.º433
	7. Fábrica de Conservas “SICMA, Lª” Rua Dom João I n.º 553 e Rua Mouzinho de Albuquerque n.ºs 526, 540;
	8. Palacete na Estrada da Circunvalação , Estrada da Circunvalação n.º 15842
	9. Edifícios com frente para a Avenida da República e Rua Mouzinho de Albuquerque , Avenida da República n.ºs 568, 582
Edificações a Salvar e a Salvar e a Salvar aprovadas no PUMS (a laranja na Fig.10)	10. Palacete na Rua Mouzinho de Albuquerque , Rua Mouzinho de Albuquerque n.º 301
	11. Escritórios da Antiga Salema – Armazém do Sal , Avenida Menéres n.º 519
	12. Antigas Instalações da Guarda-Fiscal , Estrada da Circunvalação n.º 15796
	13. Parte do Antigo Matadouro , Rua Conselheiro Costa Braga, sem número
	14. Fábrica de Conservas “Pinhais e C.ª Lª”, Avenida Menéres n.º 700
	15. Fábrica de Conservas “ Portugal Norte Ld.ª”, antiga “Nero & Cª (Sucessor), Avenida Menéres n.º 580, Avenida Comendador Ferreira de Matos, n.º 620

FIGURA 23 | PLANTA DO PATRIMÓNIO NA ARU DE MATOSINHOS SUL



Fonte: PU de Matosinhos Sul. Tratamento QP.

O levantamento detalhado efetuado pela MatosinhosHabit, sobre o **espaço público**, incidia sobre 24 arruamentos, subdivididos em 74 troços de rua e 3 jardins.

Relativamente à **circulação viária** nestes arruamentos, a grande maioria dos troços analisados (93%) apresenta 1 sentido de tráfego e apenas 5 troços têm 2 sentidos. Não existem arruamentos estritamente pedonais nesta área da cidade, estando no entanto abrangidas áreas com uma forte carga pedonal como é o caso da marginal atlântica (Avenida Norton de Matos) e o recém-inaugurado caminho pedonal denominado como “Broadway”.

A circulação viária é intensa em 27% dos troços, média em 32% e pouca intensa em 36% dos troços. O tráfego apresenta-se de forma organizada no conjunto global das vias.

No que diz respeito aos materiais de construção empregues nos arruamentos, dividem-se em asfalto (utilizado em 55% dos arruamentos) e calçada de cubo granítico, utilizada nos restantes. Quanto aos materiais utilizados nos passeios, predomina a calçada de granito (57%) e a betonilha esquartelada (34%), sendo que também estão presentes outros materiais como o asfalto, utilizado em apenas 3 troços.

Em termos de dimensões, a totalidade dos arruamentos e dos passeios apresenta dimensões adequadas, com a exceção do passeio na Estrada da Circunvalação que se apresenta subdimensionado. Todos os arruamentos levantados apresentam passeadeiras e rampas.

Quanto ao estado de conservação das vias, 14% dos troços encontra-se em excelente estado, 49% em bom estado, 31% apresenta uma conservação média e apenas 1 troço se encontra em mau estado (Rua de Dr. Afonso Cordeiro). Relativamente ao estado de conservação dos passeios, 17% apresenta um excelente estado de conservação, 40% um bom estado, 32% um estado de conservação médio e 9% um mau estado de conservação (Av. da República, Avenida

Menéres, Rua Manuel Dias da Fonseca, Avenida de D. Afonso Henriques, Rua de Mouzinho de Albuquerque, Rua de D. João I, Jardim da Avenida Norton de Matos com Rua de Roberto Ivens).

As passadeiras apresentam globalmente um estado de conservação satisfatório, com 54% de passadeiras em excelente e bom estado, 42% em médio estado de conservação e 3% em mau estado.

Os arruamentos e os passeios apresentam-se em diferentes cotas, havendo situações pontuais em que há falta de passadeiras e rampas de acessibilidade a indivíduos com mobilidade reduzida e rampas de acesso a algumas garagens e armazéns.

A **circulação pedonal** é considerada fácil na generalidade dos arruamentos permitindo a acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida, havendo no entanto 7 troços considerados inacessíveis. A circulação pedonal é considerada difícil e inacessível em 3 troços das seguintes vias: Rua Manuel Dias da Fonseca, Avenida Dom Afonso Henriques e Estrada da Circunvalação.

O **estacionamento público** exterior e gratuito é possível em 93% dos troços de via da ARU sendo pago em apenas 3 troços. O estacionamento indevido/segunda fila é inexistente em 64% dos arruamentos, sendo intenso em 3 troços, médio em 7 troços e pouco em 12 troços.

Estão incluídos neste levantamento 3 espaços verdes – Jardim da Avenida Norton de Matos com Avenida da República, Jardim da Avenida Norton de Matos com Rua de Roberto Ivens e Jardim da Circunvalação com Avenida de D. Afonso Henriques.

O levantamento procedeu igualmente à análise da **ocupação específica e pontual dos espaços públicos**, tendo sido a mesma individualizada entre ocupação municipal (mobiliário urbano, sinalética, arborização, etc.) e ocupação privada (esplanadas, publicidade, etc.).

Ao nível da ocupação municipal, foram tiradas as seguintes conclusões por tipo de ocupação:

- Os espaços ajardinados são 28, distribuídos por 10 arruamentos e 3 jardins.
- Canteiros e floreiras - os canteiros são em número de 42, e apresentam na sua generalidade um bom/médio estado de conservação e localização, com a exceção de 1 canteiro na Avenida de D. Afonso Henriques, em mau estado de conservação e má localização. As floreiras existentes são 2, mal localizadas.
- As árvores totalizam 953 elementos e estão presentes em 11 arruamentos e 3 jardins da ARU. A localização da arborização é considerada má em 2 arruamentos – Avenida D. Afonso Henriques e Rua do Comendador Ferreira de Matos – pois dificulta a circulação.
- Dispositivos de recolha de resíduos: localizaram-se 72 papelerias em bom/médio estado de conservação e boa localização; registaram-se 38 ecopontos, 1 em mau estado de conservação, 4 com má localização e má integração no conjunto (Avenida de Sousa Aroso, Rua do Comendador Ferreira de Matos, Rua de Mouzinho de Albuquerque); contabilizam-se 47 pontos de recolha de lixo indiferenciado, 2 dos quais em mau estado de conservação e 8 mal localizados sem integração no conjunto. Existem 6 contentores para recolha de vestuário, 1 dos quais está mal localizado. Identificaram-se 15 pontos de recolha de dejetos, 2 dos quais mal localizados.
- Sinalética – 380 sinais de trânsito em bom/médio e excelente estado de conservação e boa localização, 29 placas de orientação, em bom/excelente estado de conservação; 43 placas de toponímia das quais 3 estão em mau estado de conservação e 6 estão mal localizadas,
- Semaforização – 54 semáforos em médio/bom estado de conservação e boa localização.

- Iluminação – 632 postes/luminárias, em médio/bom estado de conservação e boa localização.
- Paragens de autocarro – são 17 paragens de autocarro, bem localizadas e com médio/bom estado de conservação, havendo 1 mal localizada (Avenida de Sousa Aroso).
- Bancos – são 61 bancos com médio/bom estado de conservação e boa localização.
- Suportes publicitários – 22 suportes publicitários em médio/bom estado de conservação e boa localização.
- Bocas de incêndio – 65 bocas de incêndio, das quais 15 estão em mau estado de conservação e 1 mal localizada.
- Outras ocupações – de destacar a presença de pilaretes em 32 troços de 18 arruamentos e outras ocupações (marco de correio, escultura/placa toponímica, parquímetros, cabine telefónica, etc.), em geral bem conservados e localizados.

Ainda no que se refere a este tipo de ocupações do espaço público, o levantamento permitiu identificar, de uma forma preliminar, elementos em falta, designadamente os seguintes:

- Sombra – em 18 troços de 7 arruamentos e 2 jardins.
- Vegetação – em 14 arruamentos e 3 jardins
- Bancos – no Jardim da Avenida Norton de Matos com Avenida da República
- Iluminação – em 4 arruamentos e no Jardim da Avenida Norton de Matos com Rua de Roberto Ivens
- Papeleiras/caixotes do lixo – 19 troços e em 1 jardim
- Placas toponímicas – em 32 troços

Ao nível da **ocupação particular do espaço público**, foram tiradas as seguintes conclusões por tipo de ocupação:

- Esplanadas com estrado, tapa vento, toldo e/ou cobertura – 2 situações em 1 troço de rua, com boa localização e bom estado de conservação.
- Mobiliário de restauração sem estrutura de apoio – 14 situações em 7 ruas e um jardim, todas em bom estado de conservação e 6 mal localizadas.
- Publicidade – 19 suportes de publicidade, 10 dos quais mal localizados e sem integração no conjunto.
- Ocupações indevidas (floreiras, suportes publicitários, caixotes do lixo, etc) – registam-se 42 ocupações indevidas em 9 arruamentos, sendo que a maioria apresenta localização desadequada e fraca integração urbana, dificultando a mobilidade pedonal.

Com base nestes dados de levantamento é ainda possível sinalizar alguns elementos e oportunidades para a reabilitação urbana:

- Frentes comerciais – presentes em 53 troços de 20 arruamentos e 1 jardim
- Frentes de alojamento/restauração – presentes em 37 troços,
- Predominância de comércio tradicional – em 6 troços de 4 arruamentos
- Espaços de animação noturna – em 2 troços de 2 arruamentos
- Atividades culturais e/ou desportivas – em 5 troços de 2 arruamentos
- Festas/Comemorações locais – em 9 troços de 4 arruamentos
- Estruturas de dinamização turística – em 2 troços de 1 arruamento e 1 jardim
- Zonas de interesse patrimonial- em 6 troços de 4 arruamentos e 1 jardim
- Monumento/Museu - em 9 troços de 5 arruamentos e 1 jardim
- Equipamentos culturais – presente em 1 arruamento
- Espaços verdes- presentes em 23 troços
- Zonas de concentração de atividades – 14 troços de 8 arruamentos e 1 jardim
- Polos de ensino – em 2 troços de 2 arruamentos
- Centros de congressos / exposições – não há centros de congressos/exposições dentro da ARU
- Centros de negócios – não há centros de congressos/exposições dentro da ARU
- Edifícios com potencial investimento - em geral edifícios de índole industrial e armazenagem, presentes em 31 troços de 12 arruamentos, com a vantagem de proximidade da praia e marginal de Matosinhos, da Broadway, linha de Metro e outros transportes públicos e corredor verde.
- Zona de fácil acesso e estacionamento – 25 troços apresentam facilidade de estacionamento enquanto em 52 troços não há facilidade de estacionamento.

5. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

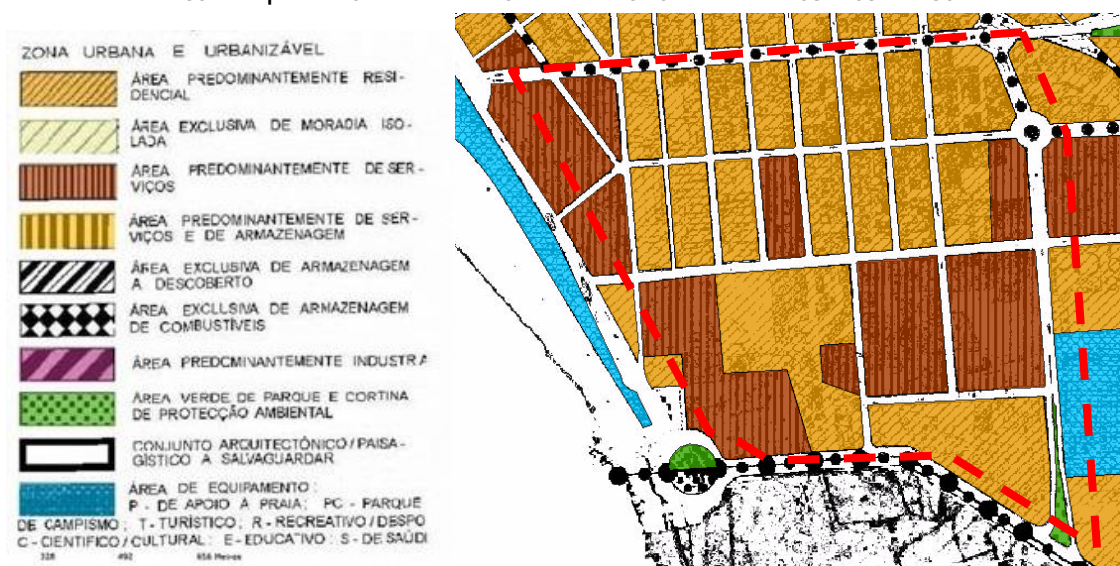
A transformação da ARU de Matosinhos Sul encontra-se regulada pelos seguintes instrumentos de gestão territorial – o **Plano Diretor Municipal (PDM) de Matosinhos** e o **Plano de Urbanização de Matosinhos Sul (PUMS)**.

O **PDM** foi ratificado pelo Despacho n.º 92/92, de 17 de novembro, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, que foi objeto de diversas alterações introduzidas entre 1999 e 2014 (em artigos específicos e/ou associadas à publicação de planos de urbanização e de pormenor e do plano de ordenamento da orla costeira) e duas suspensões parciais em 2008. Mais recentemente o Aviso n.º 3139/2014 de 28 de fevereiro procede à sua alteração parcial para atualização dos parâmetros à realidade socioeconómica do concelho, republicando o regulamento.

Apesar de o PDM se encontrar atualmente em processo de revisão, e sem prejuízo de serem mais relevantes para a regeneração urbana de Matosinhos Sul as disposições do PUMS, importa referir genericamente o modelo de qualificação do solo representado no PDM.

À maioria dos quarteirões, nomeadamente do setor norte da ARU, o PDM confere uma vocação predominantemente residencial, que tem, no entanto, um carácter multifuncional compatível com a situação existente e onde a edificabilidade é definida com base em critérios tipo-morfológicos, garantindo a integração urbanística das novas construções. Outros quarteirões da frente de mar e a sul da Rua Sousa Aroso, que correspondem a espaços menos consolidados e que, à data da entrada em vigor do PDM, ainda não tinham sido objeto de operações imobiliárias, surgem qualificados como área predominantemente de serviços, o que, no caso da frente de mar, não corresponde à atual ocupação. De referir ainda que a ARU, não integra categorias de área de equipamentos, área industrial ou espaços verdes.

FIGURA 24 | EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE MATOSINHOS EM VIGOR



Fonte: Plano Diretor Municipal de Matosinhos, CMM, 1992.

De referir ainda que a ARU de Matosinhos Sul se insere na UOPG 4 (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão) definida no âmbito do PDM de Matosinhos:

- I. Objetivo Geral A nº 2.1 – promover os espaços verdes públicos
 - Objetivo específico A nº 2.1.3 “Promover uma rede de espaços verdes/públicos exteriores (praças) num raio de 400 m”
 - A nº 2.1.3.33 Jardim Brito e Cunha
 - A nº 2.1.3.41 Jardim Mouzinho de Albuquerque
 - A nº 2.1.3.42 Parque da Riguinha – faz parte dos Espaços Verdes da Estrutura ecológica
- II. Objetivo Geral E nº 2.1 – Estabelecer relações com outros polos metropolitanos de atividade económica e polos de investigação
 - Objetivo específico E nº 2.1.2 – Quadras Marítima e Matosinhos Sul - Promover sinergias nos setores secundário e terciário, Instituições de Ensino Superior e Centros de Investigação, Desenvolvimento e Inovação (I&D+I), numa perspetiva de internacionalização
- III. Objetivo Geral E nº 2.2 – Integrar dinâmicas relacionadas com as valências do Porto de Mar
 - Objetivo específico E. nº 1.2.4 para a área das gasolinhas: “Transferir as unidades de armazenagem de combustíveis instaladas nos Parques de Real e de Manhufe para os terrenos ainda livres da Refinaria do Norte”.
 - Objetivo específico E nº 2.2.1 – Quadras Romântica, Marítima e Matosinhos Sul
 - Reforçar as empresas ligadas com o Terminal de Cruzeiros, o setor do mar e a produção científica e artística
- IV. Objetivo Geral F nº 2.5- Reforçar e capitalizar o potencial turístico e o património Histórico-Cultural, restauração, indústria de lazer e comércio tradicional
 - Objetivo específico E nº 2.5.1. – Dinamizar a Rede de Equipamentos Culturais, numa perspetiva de atração turística:
 - E nº 2. 5.1.3 – Casa da Arquitetura
 - E nº 2.5.1.4 – Real Vinícola/CAM

Por sua vez, o **PUMS** abrange a totalidade da ARU, extravasando-a para nascente. Atendendo a que este plano constitui um instrumento de maior detalhe do que o PDM, em termos de regulação da edificabilidade e respetivos usos, importa para o presente relatório sobretudo a análise das suas disposições.

O PUMS foi publicado em 2010 (Aviso nº 860/2010, de 13 de janeiro) após um processo de elaboração de cerca de uma década, abrangendo uma área de 101 hectares. Posteriormente, foi objeto de duas suspensões parciais ocorridas em 2012, as quais conduziram a uma alteração significativa do conteúdo do plano publicada em 2015 (Aviso 3475/2015) e que teve na base a constatação das dinâmicas de procura que se estavam a verificar, caracterizadas por uma menor procura residencial e maior procura a nível de atividades económicas diversas.

De acordo com o PUMS em vigor, a zona de Matosinhos Sul destina-se à localização predominante de atividades residenciais e de equipamento, complementadas com outras atividades, nomeadamente comerciais, serviços, e ainda à localização das áreas verdes públicas e privadas. Assim, a qualificação do solo na ARU obedece às seguintes categorias:

- Espaços residenciais, áreas de uso predominantemente residencial, que incluem as edificações existentes, algumas das quais constituem edificações a salvaguardar, e os espaços verdes de uso privativo;
- Espaços de uso especial, áreas afetadas de usos não residenciais que incluem áreas de equipamento público e áreas de equipamento ou atividade económica, que também abrangem edificações existentes, algumas das quais constituem edificações a salvaguardar, mas a afetar a estes usos;
- Espaços Verdes que incluem os espaços verdes de utilização coletiva públicos, os espaços verdes de enquadramento públicos e os espaços verdes de utilização coletiva com equipamento.

Como se pode verificar na planta de zonamento, o PUMS reforça a estrutura urbana em quarteirões na maior parte da área de intervenção, opção que se evidencia mais pela criação de um novo arruamento paralelo, a sul, à Rua Sousa Aroso, dando origem a quarteirões mais pequenos. Por outro lado, a sul do eixo correspondente à rua Irene Vilar e à antiga linha férrea, assumida pelo plano como via pedonal, a estrutura urbana mantém a sua ortogonalidade mas a edificação tende a afastar-se do modelo de quarteirão tradicional, dando lugar a edifícios em banda rodeados de espaços verdes de caráter público.

FIGURA 25 | PLANTA DE ZONAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE MATOSINHOS SUL (VERSÃO 2015)



Fonte: Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, CMM, 2015.

Para os espaços residenciais, que correspondem à maior parte da ARU, o PUMS estabelece as condições de transformação dos edifícios existentes assim como os parâmetros que devem respeitar as novas edificações. No caso dos edifícios existentes, são distinguidos aqueles que devem ser mantidos e os que podem ser objeto de demolição/substituição ou transformação. A

construção de novos edifícios e a ampliação dos existentes é regulada por parâmetros tipomorfológicos e não por índices, nomeadamente através de polígonos de implantação, alinhamentos, afastamentos, recuos e cércea para cada parcela de terreno. Assim, a edificabilidade em cada parcela corresponde à área de construção que decorre da aplicação daqueles parâmetros.

De um modo geral, nesta categoria, em termos de utilização, é privilegiada a habitação coletiva e a conjugação desta com funções complementares que promovam a multifuncionalidade – atividades comerciais, de equipamento, de serviços, empresariais e industriais – desde que compatíveis com a habitação.

No que respeita às edificações existentes que o PUMS visa salvaguardar, a intenção subjacente é a de preservar o património arquitetónico existente, tendo estes edifícios um peso significativo no total das parcelas da área do plano. O regime de intervenção nestes edifícios é claramente o de promover a sua reabilitação, já que:

- Apenas são admitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação, devendo os usos a instalar ser os que se entendam por compatíveis com as características tipológicas e dimensões do imóvel existente;
- As obras são acompanhadas por *“um rigoroso estudo do existente e o projeto deverá ser sustentado com critérios técnicos e científicos, fundamentando a opção arquitetónica pautada pela qualidade e rigor plástico”*;
- Não são admitidas *“imitações ou decalque grosseiro e acrítico do antigo, o falseamento histórico ou a substituição de elementos existentes”*;
- Podem ser admitidas alterações da volumetria preexistente em situações fundamentadas e tecnicamente justificadas, em casos de colmatação urbana e desde que a solução arquitetónica não agride o equilíbrio físico urbano existente.

Quando estejam em causa edificações novas, o PUMS salvaguarda a ocupação do espaço remanescente do polígono de implantação – logradouros - afetando-o a espaço verde de uso privativo, ao qual associa um regime em que se permite alguma edificação e uma utilização afeta ao condomínio, preservando algum nível de permeabilidade do solo.

Relativamente aos espaços de uso especial na ARU, são definidas quatro áreas a afetar a equipamentos públicos (de iniciativa municipal e privada), três das quais correspondem a edifícios a salvaguardar – Real Vinícola, Guarda-fiscal e Palacete na Estrada da Circunvalação - e seis áreas destinadas a equipamento/atividades económicas.

O regime das áreas de equipamentos públicos pode ser sistematizado nos seguintes pontos:

- Usos – são permitidos equipamentos de saúde, educativos, desportivos, assistenciais, científicos, recreativos e culturais, sendo a sua natureza definida de acordo com as necessidades funcionais consideradas pela CMM;
- Edificabilidade – decorre de índices de utilização, ocupação e impermeabilização, assim como dos polígonos de implantação, alinhamentos, recuos e cércea, estabelecidos na planta de zonamento;
- Edifícios a salvaguardar – regime idêntico ao dos edifícios a salvaguardar integrados nos espaços residenciais, com exceção do edifício da Real Companhia Vinícola que, tratando-se de uma área significativa, tem índices de construção, implantação e impermeabilização específicos;

- Espaços exteriores – exige-se a sua adequada pavimentação, ausência de barreiras arquitetónicas e ajardinamento/arborização com o máximo de permeabilidade às águas pluviais.

O regime das áreas destinadas a equipamentos/atividades económicas têm menos condicionamentos, sendo que os usos devem enquadrar-se nos equipamentos ou serviços de iniciativa privada e a edificabilidade é apenas estruturada pela aplicação de índices de utilização, ocupação e impermeabilização.

No que respeita aos espaços verdes, importa salientar, sobretudo, aqueles que têm associado uma atividade ou edificação complementar à sua vocação recreativa ou de enquadramento paisagístico. Os espaços verdes de utilização coletiva com equipamento, que correspondem também a áreas ainda não concretizadas à luz do PUMS, situam-se em três quarteirões e podem ser descritas como duas unidades:

- No gaveto entre a Rua Roberto Ivens e a Rua Carlos Carvalho – estas parcelas estão quase totalmente edificadas;
- Na envolvente da via pedonal (designada por “Broadway”) assente na antiga linha férrea, nos quarteirões a sul da Rua Sousa Aroso entre a Rua de Brito Capelo e a Rua D. João I – este constituirá um novo e relevante espaço público de Matosinhos Sul. A concretização do espaço verde no quarteirão poente está dependente do desenvolvimento da operação urbanística que inclui a edificação adjacente.

Estas áreas, ajardinadas e arborizadas, destinam-se à criação de jardins e parques urbanos públicos, quer sejam de iniciativa municipal ou privada, sendo admissível a edificação de equipamentos desde que se assegure a predominância do espaço verde, assim como a construção de estacionamento subterrâneo, desde que se garanta a cobertura verde. O tipo de equipamento a instalar fica sujeito à aprovação da CMM, fixando o PUMS os respetivos índices de implantação e ocupação.

No que respeita a **orientações específicas em matéria de reabilitação urbana de Matosinhos Sul**, o PUMS constitui um instrumento de referência na medida em que aponta para a salvaguarda das características urbanísticas e arquitetónicas locais, já que identifica quais os imóveis que não devem ser demolidos nem substancialmente alterados. Fá-lo, no entanto, de forma genérica e flexível, permitindo que a aprovação dos projetos para esses imóveis possa ser objeto de uma análise mais casuística e qualitativa, o que se revela positivo. Importa, por isso, dotar a CMM de instrumentos complementares de avaliação e orientação das iniciativas dos particulares e essa é uma das missões do PERU.

Neste sentido, o processo de adaptação dos edifícios industriais a novos usos tem sido uma prática dentro da ARU, dando origem a tipologias de habitação, comércio e serviços. São exemplo o CIM – Centro de Inovação de Matosinhos, que aproveita a reconversão do matadouro municipal, a transformação do edifício da Real Vinícola para instalação da Casa da Arquitetura e o projeto previsto para construção do Museu da Diáspora e da Língua Portuguesa a instalar no edifício devoluto da antiga fábrica Vasco da Gama.

De forma complementar, **a revisão do PDM constitui uma oportunidade para a proteção dos valores arquitetónicos** já que envolverá a elaboração de uma Carta de Património, que deve conter uma identificação detalhada dos imóveis e conjuntos com valor patrimonial e uma regulamentação associada a diferentes graus de proteção, complementando e detalhando o modelo de salvaguarda do património arquitetónico estabelecido no PUMS e que é de extrema importância para o processo de reabilitação urbana.

6. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

6.1. Visão estratégica

A **reabilitação/regeneração urbana** é um processo que combina em simultâneo **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 de tempo. Esta requiere, entre outros, forte articulação entre departamentos municipais, participação cívica ativa, flexibilidade, experimentação e abertura à mudança e inovação.

FIGURA 26 | ABORDAGEM ESTRATÉGICA



Apesar das diversas dinâmicas em curso nas últimas décadas na ARU de Matosinhos Sul, a localização do concelho de Matosinhos 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.

Ao longo da última década e meia, o concelho de Matosinhos atraiu já uma massa significativa de novos residentes e famílias “convencionais” (casais com filhos) de rendimento médio-alto, fundamentalmente nas zonas de Matosinhos Sul e da frente marítima de Leça da Palmeira. Para além disso, atraiu também novas funções e atividades de ensino e investigação (Porto Business School, Terminal de Cruzeiros, Centro para a Excelência e Inovação na Indústria Automóvel, Casa da Arquitetura, etc.). Em contexto de relativa estabilidade populacional e mercado imobiliário com reduzida dinâmica na área metropolitana (com exceções recentes no centro do Porto e apesar do ligeiro “reacendimento” que tem vindo a verificar noutras zonas da cidade), e sem falar necessariamente em esgotamento, poder-se-á assim dizer que uma parte significativa do processo de atração de residentes e novas atividades avançadas para as áreas mais urbanas do concelho de Matosinhos foi já feito, e com sucesso, ao longo dos últimos anos.

Com efeito, 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 e transformação para atividades diversificadas de serviços e de restauração, dadas as generosas dimensões dos seus lotes, inda que este processo esteja distante de uma verdadeira reabilitação funcional do tecido urbano industrial. De facto, e à semelhança do que tem acontecido em outros territórios do país, também aqui se vem assistindo a um progressivo e marcado abandono da atividade industrial, tendo como consequência a degradação e abandono de numerosas unidades industriais.

A transformação desta parcela da cidade, fruto da proximidade ao Porto e, muito particularmente à frente marítima do Porto (levando mesmo o mercado imobiliário a promover Matosinhos Sul como a “Nova Foz” ou “Foz Norte”), centrou-se muito na transformação profunda de lotes industriais em lotes residenciais, dando mesmo origem, à época, a uma excessiva oferta habitacional.

Face às tendências pesadas e dinâmicas recentes da área metropolitana, bem como ao contexto macroeconómico e sociodemográfico do país e da Europa, não parece plausível que a

transformação urbana dos últimos quinze anos em Matosinhos Sul se mantenha. Ou seja, nem todos os edifícios devolutos e antigos espaços industriais voltarão a ser ocupados, nem com atividades semelhantes às originais, nem como nova oferta habitacional. Assim, um primeiro passo na definição de uma visão e estratégia coerente de regeneração urbana passa por aceitar que o “encolhimento” urbano é uma realidade estrutural, não só de Matosinhos Sul, mas de uma parte significativa do tecido urbano nacional e Europeu.

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 de Matosinhos Sul deva assentar em novos princípios de atuação**, nomeadamente:

- I. Potenciar a pluralidade de usos de modo a manter e a requalificar a vitalidade deste território, com o objetivo de o tornar atrativo e competitivo à escala metropolitana;
- II. Salvar 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;
- III. Promover o equilíbrio ecológico e da proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.

Face ao exposto, a **VISÃO a longo prazo (10/15 anos) para a ARU de Matosinhos Sul** pode ser sintetizada da seguinte forma:

MATOSINHOS-SUL CONSOLIDARÁ A SUA CENTRALIDADE RESIDENCIAL, CULTURAL E VIVENCIAL NO CONTEXTO URBANO DA CIDADE DE MATOSINHOS E DA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO, BENEFICIANDO DE UMA ESTRUTURA URBANA QUALIFICADA, DE EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS DE LAZER URBANOS DE NÍVEL METROPOLITANO E REGIONAL E DE UMA MEMÓRIA INDUSTRIAL QUE SE MANTERÁ PRESENTE EM DIVERSOS ATIVOS PATRIMONIAIS, INCLUINDO TIPOLOGIA DE EDIFICADO RECONVERTIDA EM NOVAS FUNÇÕES URBANAS DE RESIDÊNCIA E TERCIÁRIAS.

6.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana

Os desafios que decorrem da visão de longo prazo formulada para a ARU de Matosinhos Sul traduzem-se num conjunto de objetivos estratégicos, os quais orientam a ação pública no sentido de alcançar a visão referida. Estes objetivos a alcançar com a operação de reabilitação urbana são os seguintes:

- **Objetivo 1** - Reversão dos edifícios industriais abandonados ou em processo de desocupação e reestruturação da malha em zonas mal consolidadas;
- **Objetivo 2** - Consolidação da vocação residencial da área baseada na qualificação e diversificação das tipologias de espaço público;

- **Objetivo 3** - Revitalização económica e funcional da área robustecendo alguns segmentos de mercado comercial;
- **Objetivo 4** - Reforçar a atratividade vivencial, cultural e turística da zona, qualificando estruturas de apoio às atividades de praia e náuticas e fixando novos equipamentos culturais de atratividade regional e nacional;
- **Objetivo 5** - Minimizar os impactos dos fluxos rodoviários de atravessamento;
- **Objetivo 6** - Aumentar as condições para o crescimento de modos suaves de mobilidade e soluções de estacionamento qualificadas e menos invasivas do espaço público;
- **Objetivo 7** - Melhorar os elementos e as faixas de articulação e de diálogo com as áreas urbanas contíguas – centro da cidade de Matosinhos e Estrada da Circunvalação e Parque da Cidade do Porto.

6.3. Quadro de referência estratégico-espacial

De acordo com a metodologia contratualizada para o desenvolvimento do PERU de Matosinhos Sul, as ações e projetos específicos (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos apresentados no ponto anterior deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulta da leitura do território em análise, mormente do cruzamento das principais conclusões de diagnóstico e das orientações prospetivas, em função dos objetivos inerentes à estratégia de reabilitação urbana.

Assim, resulta deste exercício a definição, para a ARU, de um **conjunto de subsistemas espaciais que compõem o quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos da ORU.**

No caso da ARU de Matosinhos Sul são definidos os seguintes subsistemas:

- **Subsistema 1:** Antigos quarteirões industriais reconvertidos para residência plurifamiliar de perfil médio-alto
- **Subsistema 2:** Quarteirões com forte matriz residencial, de perfil heterógeno e maior degradação, que marcam a fronteira entre a malha residencial primitiva e a ocupação industrial
- **Subsistema 3:** Estruturas culturais e de lazer de atratividade alargada (supramunicipal)
- **Subsistema 4:** Tecido comercial e de serviços urbanos (de consumo final)
- **Subsistema 5:** Tecido empresarial industrial e terciário com elevado potencial de transformação
- **Subsistema 6:** Mobilidade e acessibilidade
- **Subsistema 7:** Articulações e relação com exterior

A demarcação de cada um dos subsistemas obedeceu a critérios diversos, relacionados com as suas características endógenas, com a forma como participam na relação com outros subespaços da ARU e com as restantes áreas da cidade e, para além disso, com o seu potencial de dinamização da estratégia de reabilitação a prosseguir com a ORU.

Os subsistemas seguidamente explicitados não só permitem revisitar o diagnóstico mas, também e sobretudo, espacializar a estratégia de reabilitação urbana para a área em apreço. Trata-se de um cruzamento de elementos de diagnóstico com elementos prospetivos, concretizadas em unidades territoriais não estanques e que, como se poderá constatar, se intersejam, temática ou territorialmente, múltiplas vezes.

O conceito de subsistema diferencia-se de um conceito de (macro) zonamento, na perspetiva em que o que se aborda em cada uma dos subsistemas identificados não é apenas o conjunto de características morfológicas e tipológicas das zonas urbanas estabelecidas, mas estas, no seu significado histórico, urbanístico e na relação que estabelecem com os sistemas económicos, humanos, institucionais, sociais e culturais que lhes estão ligados.

O objetivo desta delimitação é o de identificar diferentes vocações e traços funcionais-identitários que permitam balizar diferentes tipos de intervenções de regeneração urbana dentro da ARU. Todavia, estes subsistemas não devem ser entendidos como áreas isoladas, uma vez que existem pontos de sobreposição e fortes relações entre as áreas, e o sucesso das estratégias a desenvolver numa área deverão ter claro impacto nas outras e vice-versa. Por outras palavras, o “todo” estratégico será superior à soma das “partes”.

A abordagem aos subsistemas tem um suporte essencial no diagnóstico estratégico da situação e das dinâmicas urbanas associadas, mas simultaneamente, incorpora uma visão estratégia prospetiva sobre os desafios e perspetivas que se colocam no futuro para cada um dos subsistemas no quadro da estratégia global de reabilitação urbana da ARU.

A cada subsistema será associado um quadro de investimentos públicos e privados que permitirão alcançar os objetivos agora propostos. Alguns destes investimentos assumem-se como estruturantes da estratégia de reabilitação urbana deste território, podendo funcionar como elementos de indução de uma dinâmica mais robusta de regeneração física, económica e cultural.

Seguidamente apresenta-se uma matriz de cruzamento entre os objetivos estratégicos do PERU de Matosinhos Sul e os subsistemas previstos para a ARU.

QUADRO 2 | MATRIZ DE CRUZAMENTO ENTRE OBJETIVOS DO PERU DE MATOSINHOS SUL E OS SUBSISTEMAS ESPACIAIS DA ARU

	ARU Matosinhos Sul						
	SS1	SS2	SS3	SS4	SS5	SS6	SS7
O1							
O2							
O3							
O4							
O5							
O6							
O7							

6.4. Subsistemas espaciais da ARU de Matosinhos Sul

SUBSISTEMA 1: ANTIGOS QUARTEIRÕES INDUSTRIAIS RECONVERTIDOS PARA RESIDÊNCIA PLURIFAMILIAR DE PERFIL MÉDIO-ALTO

Significado urbano e caracterização

O conjunto de quarteirões da frente marítima da área de Matosinhos Sul, situados entre a Avenida da República, a norte, e a Estrada da Circunvalação, a sul, a Avenida Norton de Matos (marginal atlântica) e a Rua Brito Capelo, e do topo sudeste da ARU, entre a Estrada da Circunvalação, Av. Dom Afonso Henriques, Av. Comendador Ferreira de Matos e Rua Manuel dias da Fonseca, registou, nas últimas décadas, uma renovação intensa, resultado de uma mudança estrutural de modelo urbano existente - essencialmente industrial – e a sua reconversão numa área urbana predominantemente residencial.

O declínio da indústria conserveira, em meados do século XX, com forte implantação na área da ARU de Matosinhos Sul em análise, teve como consequência um progressivo abandono dos edifícios fabris que lhe serviam de suporte físico, resultando numa grande área de edifícios industriais devolutos por várias décadas. O estado de degradação generalizado do tecido urbano tornou necessário o estudo e planeamento da sua reconversão urbanística, originando o Plano de Urbanização de Matosinhos Sul.

A ocupação residencial desses quarteirões ocorreu por substituição do edificado industrial anterior e progressiva construção de edifícios plurifamiliares, com cérceas e implantações que, em grande parte cumprem as regras do PU. Os blocos residenciais ocupam o perímetro do quarteirão original, não permitindo a construção no rés-do-chão para além da dimensão dos restantes pisos, libertando o espaço do interior do quarteirão de forma a potenciar o uso comum destes espaços e a existência de áreas permeáveis no seu miolo. Na primeira linha de mar, os blocos habitacionais soltam-se do perímetro do quarteirão, surgindo isolados, possibilitando uma maior permeabilidade visual e acessibilidade entre a Rua Roberto Ivens e a Avenida Norton de Matos.

A localização fortemente apelativa desta frente marítima de Matosinhos no conjunto da Área Metropolitana do Porto, em situação limítrofe ao perímetro da cidade do Porto, proximidade à orla costeira, à praia de Matosinhos e a estruturas de lazer complementares, como por exemplo, o passeio da marginal (em Matosinhos renovada pelo Arq. Eduardo Souto de Moura e no Porto pelo Arq. Manuel de Solà-Morales) e o Parque da Cidade, explicam a grande atratividade imobiliária das últimas décadas e o sucesso da sua ocupação. O padrão de qualidade construtiva de perfil médio-alto e as tipologias de apartamentos com maiores áreas são igualmente fatores que justificam a forte procura residencial desta área, maioritariamente adquirida para habitação própria.

A par da renovação do parque habitacional, acresce um tecido comercial e de restauração bastante disseminado, de pequenos estabelecimentos, maioritariamente de proximidade à função residencial predominante, que pontua o rés-do-chão dos edifícios habitacionais.

A malha viária encontra-se em geral bem organizada e conservada, havendo no entanto uma forte pressão do tráfego de atravessamento nos eixos Brito Capelo e Roberto Ivens, originando pontos de tensão e ruído. O espaço público privilegiado desta área é sem dúvida o “calçadão” da marginal de Matosinhos ao qual crescem pequenos espaços de jardim e pracetas de ligação e enquadramento (ao longo da Av. Norton de Matos e junto à Praça Cidade São Salvador).

FIGURA 27 | SUBSISTEMA 1: ANTIGOS QUARTEIRÕES INDUSTRIAIS RECONVERTIDOS PARA RESIDÊNCIA PLURIFAMILIAR DE PERFIL MÉDIO-ALTO



Fonte: CMM. Tratamento QP.

FIGURA 28 | VISTA AÉREA PARCIAL DO SUBSISTEMA 1



Fonte: Google Earth, 2017.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

Os projetos de intervenção estruturantes no âmbito deste subsistema procuram atender, primordialmente, aos seguintes objetivos estratégicos:

- [O1] Reconversão dos edifícios industriais abandonados ou em processo de desocupação e reestruturação da malha em zonas mal consolidadas;
- [O2] Consolidação da vocação residencial da área baseada na qualificação e diversificação das tipologias de espaço público;
- [O3] Revitalização económica e funcional da área robustecendo alguns segmentos de mercado comercial;
- [O4] Reforçar a atratividade vivencial, cultural e turística da zona, qualificando estruturas de apoio às atividades de praia e náuticas e fixando novos equipamentos culturais de atratividade regional e nacional;
- [O7] Melhorar os elementos e as faixas de articulação e de diálogo com as áreas urbanas contíguas – centro da cidade de Matosinhos e Estrada da Circunvalação e Parque da Cidade do Porto.

As principais linhas de orientação para a intervenção neste âmbito prendem-se fundamentalmente com a criação de estímulos à intervenção privada, junto dos proprietários dos imóveis, para a execução de intervenções de reabilitação e renovação do edificado de forma a criar condições de atração e fixação de novos residentes. Parece evidente que a grande transformação urbana já ocorreu, com a reconversão dos antigos lotes industriais em novas zonas residenciais de perfil médio/alto e de elevada densidade, sendo no entanto de registar alguma disponibilidade de fogos no mercado imobiliário. Serão ainda necessárias algumas intervenções de colmatação de quarteirões, fundamentalmente nos quarteirões a nascente.

Em função das características morfotipológicas dos onze quarteirões sinalizados neste primeiro subsistema, do seu já reduzido potencial de transformação, do perfil dos residentes (atuais e potenciais), importa que a intervenção pública (de natureza nacional e local) se centre na qualificação do ambiente urbano, procurando:

- potenciar os espaços públicos existentes – passeio marginal e sua articulação com o jardim no quarteirão “Gist Brocades” e ligação à “Broadway” – criando condições favoráveis à circulação pedonal (e de outros modos suaves) e permitindo diluir a carga que existe atualmente na marginal, induzindo os peões para outros percursos. É evidente que para isso estes espaços terão que ser dotados das necessárias amenidades urbanas, como zonas de estadia, iluminação adequada, e outro mobiliário urbano;
- dotar estes quarteirões de grande concentração residencial de espaços para as famílias, através da construção de parques infantis, percursos e zonas de estadia. De facto, o perfil residencial desta zona, de forte dinâmica familiar e com presença de casais jovens com filhos, convida a que sejam criadas as condições para a convivialidade e usufruto do espaço público existente;
- fomentar e incentivar a criação de espaços comerciais de rua (comércio tradicional) nestes quarteirões, recorrendo aos instrumentos de política pública disponíveis (como os sistema de incentivos às empresas), apostando numa diversificação de segmentos que contribua para um ambiente urbano mais atrativo e dinâmico;
- apostar nas atividades ligadas à prática desportiva balnear (surf, bodyboard, paddle, futebol de praia, andebol e vólei de praia), criando espaços de apoio a estas atividades e possibilitando o surgimento de pequenos negócios privados ligados a estas mesmas atividades (escolas de iniciação e prática desportiva, lojas de material desportivo, ...);

- estimular o mercado do arrendamento de longa duração através de uma política fiscal diferenciadora e atrativa em comparação com outros modelos de arrendamento (p.ex. o alojamento local), nomeadamente com recurso aos benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana de promoção do mercado de arrendamento urbano de longa duração e da habitação própria e permanente, decorrentes das alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais introduzidas pelo mais recente Orçamento de Estado (2018).

SUBSISTEMA 2: QUARTEIRÕES COM FORTE MATRIZ RESIDENCIAL, DE PERFIL HETERÓGENO E MAIOR DEGRADAÇÃO, QUE MARCAM A FRONTEIRA ENTRE A MALHA RESIDENCIAL PRIMITIVA E A OCUPAÇÃO INDUSTRIAL

Significado urbano e caracterização

Os quarteirões delimitados pela Avenida da República, a norte, pela Avenida Menéres, a sul, pela Av. Comendador Ferreira de Matos, a nascente e pela Rua Brito Capelo, a poente, desempenharam um papel de charneira na evolução da cidade, fazendo a transição do núcleo original para a zona industrial da cidade. Estes sete quarteirões apresentam um perfil heterogéneo de ocupação, com variações tipológicas e funcionais significativas, resultado não só da evolução temporal e do casamento dos dois modelos de cidade (centro cívico da cidade tradicional e zona de matriz industrial), como também de uma ideia de reperfilamento da Avenida da República com um alto índice de construção e cérceas elevadas. A presença de ruturas morfológicas e tipológicas ao nível do edificado, incluindo a existência de empenas de dimensões muito grandes que decorrem de variações de cérceas dos edifícios e de ruínas industriais e alguns vazios urbanos, justifica a necessidade de encontrar estratégias de colmatação.

Contudo, o processo de transformação progressivo que a Avenida da República sofreu (tendo como um dos grandes últimos impulsos o surgimento da linha do Metro do Porto), não ultimou uma passagem completa para um novo perfil de avenida urbana densamente ocupada, sustentada por edifícios de grande dimensão. O que subsiste atualmente é uma “mistura” visual dissonante, entre as tipologias anteriores predominantes (casas unifamiliares de 1 ou 2 pisos) e o edificado mais recente, de habitação plurifamiliar e escritórios, de grande volumetria, com edifícios que chegam a alcançar os 13 pisos, sendo ainda de salientar o excessivo preenchimento do interior de alguns destes quarteirões, cujos espaços poderiam ser aproveitados para novas zonas de permeabilização do solo. Tendo em consideração as alterações de tendências urbanas e do imobiliário dos últimos anos (particularmente desde o início da crise do *subprime*, em 2008), não se afigura expectável que, a curto prazo, ocorra uma substituição integral do tecido edificado de menor volumetria por prédios de grande volumetria, perfil que estaria previsto de início, obrigando a “olhar” para este edificado mais antigo numa perspetiva de valorização patrimonial e integração paisagística na malha urbana consolidada.

Estes quarteirões, por sua vez, integram dentro da diversidade já anteriormente referida, alguns conjuntos de edifícios de habitação ou edifícios isolados, com interesse arquitetónico significativo e que importa garantir a respetiva preservação. Para além da diversidade de tipologias dos edifícios residenciais – unifamiliares e plurifamiliares, onde se incluem também algumas ilhas (particularmente em determinados quarteirões, cuja origem estará associada à matriz industrial de ocupação deste território limítrofe da cidade de Matosinhos), os quarteirões abrangidos neste subsistema apresentam ainda inúmeros edifícios de tipologia industrial, abandonados ou em processo de reconversão. Por outro lado, uma parte do edificado com função residencial está devoluto e apresenta um nível de degradação significativo, sendo manifesta (nomeadamente por presença de anúncios) uma significativa dinâmica de venda/arrendamento.

Incluem-se ainda neste subsistema dois quarteirões não adjacentes aos sete agora descritos: um confinante com a estrada da Circunvalação e outro delimitado pelas ruas Roberto Ivens, Carlos Carvalho e troço da futura *Broadway* que falta concluir, onde coexistem edificações de volumetrias e funções distintas, não encaixando na malha ortogonal desenhada de Matosinhos

Sul e nos quais onde poderá existir alguma margem de transformação, desde que salvaguardado o património mais relevante.

Relativamente ao tecido económico existente nestes quarteirões, para além de algum comércio de proximidade que ocupa os pisos térreos de alguns edifícios (em particular dos edifícios plurifamiliares mais recentes e na fachada sul da Av. da República), mantém-se nestes quarteirões alguma restauração a par de uma certa concentração de serviços de mecânica gerais e específicos (por exemplo MG clássicos).

O perfil de utilização multimodal da Avenida da República - principal entrada rodoviária em Matosinhos, enquanto eixo de ligação entre a Rotunda do Metro/ligação à A4, A28 e à marginal/praias, e eixo principal da linha de Metro, a que se associa um tráfego automóvel intenso, tem como consequência, neste conjunto de quarteirões, uma excessiva presença de veículos e um elevado nível de ruído.

Nos arruamentos transversais, que ligam o interior da ARU ao eixo da Av. da República, apesar de menos expostos à circulação de passagem, apesar da tipologia de arruamento e da sua arborização, o modelo de estacionamento em espinha, acentua uma presença excessiva do automóvel na rua e gera um certo efeito “túnel”. Tal situação prejudica, de certo modo, a qualidade do espaço público de suporte às funções residenciais e urbanas – consumos urbanos em comércio e restauração, que podem interferir na prática mais intensa de vivências e sociabilidades em espaço público (por exemplo, através da criação de espaços de estar, colocação de pequenas esplanadas, etc.).

FIGURA 29 | SUBSISTEMA 2: QUARTEIRÕES COM FORTE MATRIZ RESIDENCIAL, DE PERFIL HETERÓGENO E MAIOR DEGRADAÇÃO, QUE MARCARAM A FRONTEIRA ENTRE A MALHA RESIDENCIAL PRIMITIVA E A OCUPAÇÃO INDUSTRIAL



Fonte: CMM. Tratamento QP.

FIGURA 30 | VISTA AÉREA DO SUBSISTEMA 2



Fonte: Google Earth, 2017.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

Os projetos de intervenção estruturantes no âmbito deste subsistema procuram atender, primordialmente, aos seguintes objetivos estratégicos:

- [O2] Consolidação da vocação residencial da área baseada na qualificação e diversificação das tipologias de espaço público;
- [O3] Revitalização económica e funcional da área robustecendo alguns segmentos de mercado comercial;
- [O7] Melhorar os elementos e as faixas de articulação e de diálogo com as áreas urbanas contíguas – centro da cidade de Matosinhos e Estrada da Circunvalação e Parque da Cidade do Porto. Reconversão dos edifícios industriais abandonados ou em processo de desocupação e reestruturação da malha em zonas mal consolidadas;

A estratégia de reabilitação no caso deste segundo subsistema passa por criar condições de melhoria destes quarteirões, simultaneamente, na sua inserção e relação com as envolventes e na sua imagem e coerência internas.

Deste modo, as linhas de intervenção propostas prendem-se particularmente com a criação de estímulos, junto dos proprietários dos imóveis (fundamentalmente daqueles que se encontram em pior estado de conservação), para a execução de intervenções de reabilitação do edificado de forma a criar condições de atração de novos residentes. Os instrumentos de política pública a mobilizar devem orientar-se no sentido de, por um lado, aumentar a capacidade de investimento dos proprietários no sentido de facilitar a execução de obras de reabilitação dos alojamentos existentes ou atrair novos investidores para a reabilitação de edifícios devolutos ou em ruínas, no caso em que os proprietários se mantêm absentistas, e, por outro lado, conter,

tanto quanto possível, as tendências de especulação imobiliária (manutenção de preços de propriedade muito elevados relativamente aos preços de mercado). Para além disso, e procurando contribuir para uma dinâmica mais intensa do mercado residencial, bem como para a atração de população mais jovem, os instrumentos a mobilizar devem procurar estimular o mercado de arrendamento de habitação, recorrendo aos instrumentos de política urbana disponíveis para este fim, concretamente os instrumentos de natureza fiscal e financeira.

Importa referir que ainda existe margem para algumas operações urbanísticas de colmatação de lotes, sendo por isso necessário evitar e tentar corrigir algumas volumetrias díspares, favorecendo uma paisagem urbana mais coerente e harmoniosa, em consonância com a estratégia delineada no Plano de Urbanização de Matosinhos Sul.

A dinamização deste processo de reabilitação do edificado nestas áreas, e consequente atração de novos residentes, reclama por parte das entidades públicas e, particularmente do Município, uma intervenção planeada nos espaços públicos, de modo a reforçar o estímulo para a intervenção por parte dos privados. Neste caso, as prioridades devem orientar-se para o plano da mobilidade, fundamentalmente através de medidas de melhoria do conforto ao nível da circulação pedonal e de travessamento da Avenida da República e conexão com Matosinhos norte. Estas medidas, a implementar fundamentalmente nos arruamentos transversais à Avenida da República, podem passar pelo alargamento de passeios (tendo em atenção as questões que se prendem com a mobilidade para todos) e supressão de alguns lugares de estacionamento, podendo ser equacionada a introdução de vias dedicadas à bicicleta, alteração das espécies arbóreas e colocação de mobiliário urbano e iluminação pública moderna e apelativa.

SUBSISTEMA 3: ESTRUTURAS CULTURAIS E DE LAZER DE ATRATIVIDADE ALARGADA (SUPRAMUNICIPAL)

Significado urbano e caracterização

Apesar da marca residencial ser preponderante nesta zona da cidade, a sua localização na frente marítima e algumas novas apostas municipais em termos de localização de novos equipamentos culturais, favorecem, num futuro mais ou menos próximo, a intensificação de utilizações diversas por parte de populações que residem fora da área e que tenderão a intensificar a sua presença no espaço público e a gerar fluxos intensos de *city-users*, com horários diversos.

A atratividade de Matosinhos Sul é em grande parte devida à proximidade da frente atlântica e às estruturas de lazer que lhe estão associadas, de apoio às atividades balneares e desportivas, com forte atração de fluxos sujeitos a enormes variações, semanais e sazonais. Entre elas, contam-se a praia de Matosinhos, o passeio marginal, as estruturas de restauração, as escolas de surf e atividades marítimas como também a proximidade ao Parque da Cidade do Porto.

A recente reabilitação e reconversão do quarteirão da Real Vinícola e o projeto previsto para o Museu da Diáspora e da Língua Portuguesa, a instalar no antigo edifício da fábrica de conservas Vasco da Gama, na Avenida Menéres, vêm complementar a oferta de equipamentos culturais municipais, dinamizando esta área da cidade, traduzindo-se num expetável incremento cultural da atratividade de Matosinhos a nível metropolitano e nacional. Prevê-se que estes dois projetos de equipamentos sejam capazes de impulsionar intensamente a área de Matosinhos Sul, que atualmente à parte das estruturas balneares, não possui equipamentos com atratividade supramunicipal.

Saliente-se o facto do projeto do quarteirão da Real Vinícola, com frente para a Avenida Menéres, prever dois tipos de ocupação com procura e utilização diferenciadas: a Casa da Arquitetura e as instalações da Orquestra de Jazz de Matosinhos, que irão gerar sobretudo fluxos de visitantes e de utentes, com implicações ao nível da gestão de picos de utilização e do estacionamento, associados a grande quantidade de automóveis para eventos ou conjuntos de autocarros; o segundo tipo de ocupação prende-se com as áreas previstas para instalação de empresas,

predominantemente em áreas de negócio ligados à criatividade e também à restauração e comércio, também atrativos quer para visitantes e utentes, quer para os profissionais que aí vão trabalhar.

FIGURA 31 | MAPA DE CONJUNTO: ESTRUTURAS CULTURAIS E DE LAZER EM MATOSINHOS



Fonte: CMM; tratamento QP

A nova via pedonal “Broadway” pode potenciar de certo modo uma maior ligação entre o calçadão marginal e o interior deste tecido urbano, fazendo afluir as pessoas não residentes – visitantes e veraneantes, para áreas mais interiores, articulando-se com a nova praça projetada e com estes novos equipamentos.

A proximidade destes dois grandes equipamentos, ou seja, o funcionamento deste conglomerado de atividades culturais, de criatividade e de lazer, virá a gerar novas dinâmicas de ocupação e de utilização do espaço público neste miolo interior da ARU de Matosinhos-Sul, apelando a adaptações do tratamento do espaço público. Apesar de se tratarem de arruamentos de perfil já bastante amigável para uma utilização pedonal e de passeio, dada a sua largura e, em muitos casos, com arborização, estes novos equipamentos podem vir a contribuir para intensificar alguma movida nesta área da cidade, disseminando-a e deslocalizando-a em parte da frente marítima e “puxando-a” para o miolo dos quarteirões.

FIGURA 32 | SUBSISTEMA 3: ESTRUTURAS CULTURAIS E DE LAZER DE ATRATIVIDADE ALARGADA (SUPRAMUNICIPAL)



Fonte: CMM; tratamento QP

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

Os projetos de intervenção estruturantes no âmbito deste subsistema procuram atender, primordialmente, aos seguintes objetivos estratégicos:

- [O1] Reconversão dos edifícios industriais abandonados ou em processo de desocupação e reestruturação da malha em zonas mal consolidadas;
- [O4] Reforçar a atratividade vivencial, cultural e turística da zona, qualificando estruturas de apoio às atividades de praia e náuticas e fixando novos equipamentos culturais de atratividade regional e nacional;

As principais linhas de intervenção para este subsistema prendem-se com:

- a conclusão e promoção dos projetos de reabilitação da Real Vinícola e do Museu da Diáspora e da Língua Portuguesa (a instalar no antigo edifício da fábrica de conservas Vasco da Gama);
- o reforço intensivo ao uso pedonal, capitalizando os investimentos na pedonalização da “Broadway” e na construção da nova Praça do Município;

- a melhoria das condições do espaço público, com intensidade de usos e que apoie e complemente a dinâmica dos novos equipamentos culturais;
- a alteração do perfil de alguns dos arruamentos em presença, que sofrem atualmente de algum grau de desconforto, fruto da presença excessiva do automóvel no espaço urbano. Estas intervenções, e em função do perfil alargado dos arruamentos em causa, poderão prever o alargamento dos passeios, a arborização e regularização do estacionamento, a criação de rede ciclável articulada com o novo perfil de rua e atratividade de novos espaços de comércio/restauração/alojamento associados aos novos equipamentos;
- a melhoria das condições de ambiente urbano, reforçando a sua atratividade e carácter de cidade, aproveitando e tirando partido da forte densidade residencial, dinâmica e fluxos sazonais associados à praia e ao lazer;
- uma maior interação e articulação com os transportes públicos – ligação pedonal metro – Real Vinícola – através de nova sinalética (vertical e horizontal).

SUBSISTEMA 4: TECIDO COMERCIAL E DE SERVIÇOS URBANOS (DE CONSUMO FINAL)

Significado urbano e caracterização

Embora não se trate de uma zona com forte aparelho comercial e tradição, nomeadamente ao nível da história urbana, podemos identificar um subsistema nesta ARU associado à função comercial e de serviços de proximidade (consumo final).

A instalação de um tecido comercial e de serviços urbanos na ARU de Matosinhos Sul tem um desenvolvimento recente, essencialmente ao longo das últimas duas décadas, surgindo no seguimento da reconversão desta área urbana, como necessário apoio ao incremento residencial aqui verificado.

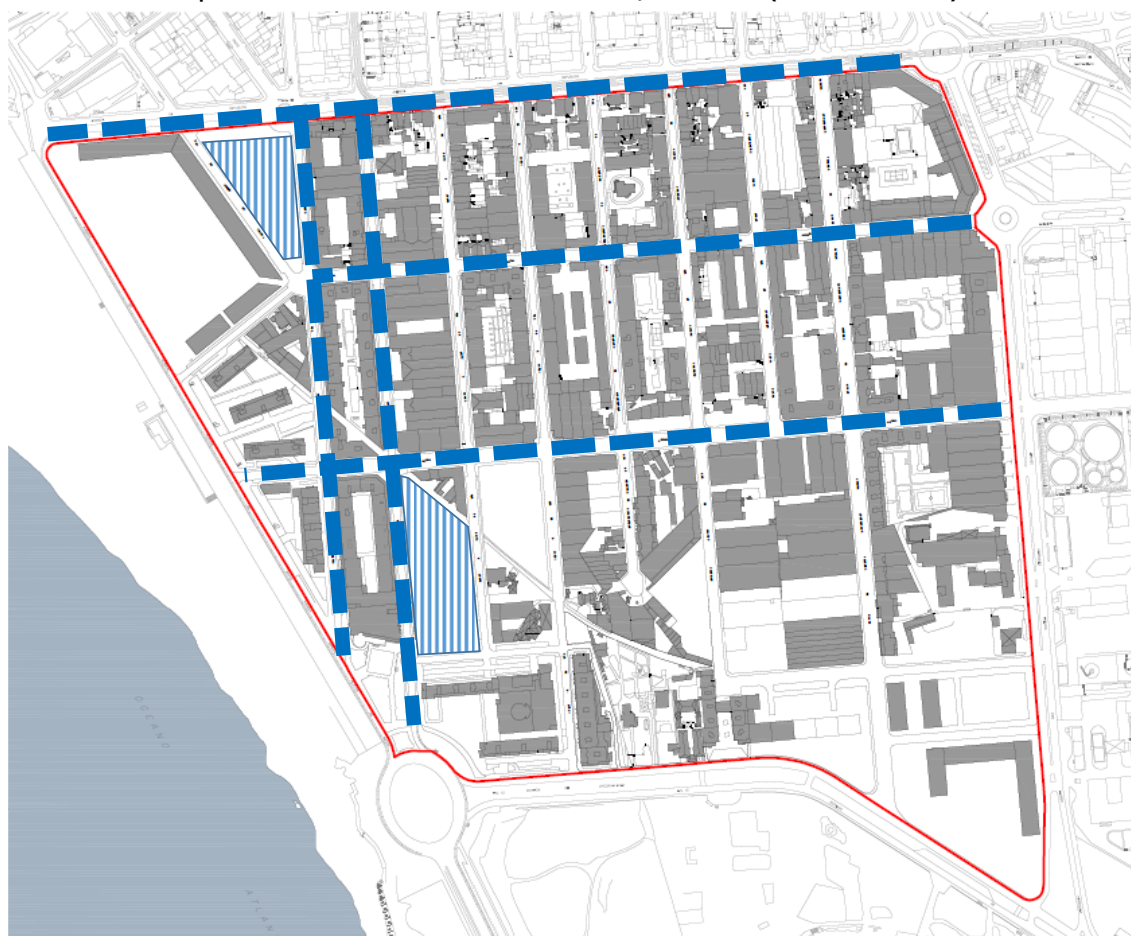
A forte carga populacional desta área da cidade, associada a um suposto maior poder de compra devido a um perfil socioeconómico médio-alto dos residentes, juntamente com a disponibilidade de espaços comerciais com áreas mais vantajosas do que os encontrados em artérias do núcleo tradicional de Matosinhos, fizeram aparecer uma oferta comercial de maior qualidade, que em alguns casos pode atrair uma procura que extravasa a população residente.

Os eixos da Rua Brito Capelo, da Av. Menéres e da Av. Sousa Aroso, agregam uma oferta comercial segmentada, nos setores da moda e mobiliário/design, com capacidade para atrair uma procura que extravasa a população residente na área. A Av. da República e a Rua Roberto Ivens também têm alguma expressão a nível comercial e de serviços.

Acresce alguma oferta de serviços de recreio e lazer – desportos indoor e espaços de eventos, que aproveitam espaços com grandes áreas e pé-direito alto, ligados à indústria e armazenagem, e apresentam o mesmo perfil de procura.

Mais recentemente tem-se registado o surgimento de médias superfícies comerciais (Pingo Doce e Lidl, para além do Mini Preço, e, num futuro próximo, o Mercadona) nestes mesmos arruamentos, reforçando o carácter comercial deste tecido urbano.

FIGURA 33 | SUBSISTEMA 4: TECIDO COMERCIAL E DE SERVIÇOS URBANOS (DE CONSUMO FINAL) DE PERFIL



Fonte: CMM. Tratamento QP.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

Os projetos de intervenção estruturantes no âmbito deste subsistema procuram atender, primordialmente, aos seguintes objetivos estratégicos:

- [O2] Consolidação da vocação residencial da área baseada na qualificação e diversificação das tipologias de espaço público;
- [O3] Revitalização económica e funcional da área robustecendo alguns segmentos de mercado comercial;
- [O6] Aumentar as condições para o crescimento de modos suaves de mobilidade e soluções de estacionamento qualificadas e menos invasivas do espaço público;

A intervenção ao nível deste quarto subsistema centra-se em dois grandes pilares:

- o da dinamização da atividade comercial, seja pelo acesso dos privados a instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação e reconversão de espaços para a atividade do comércio e serviços (com apoio do Município), seja por ações de promoção (pública, privada e associativa) do comércio nesta zona da cidade;

- o da contínua qualificação do espaço público nas zonas de maior concentração de unidades comerciais e de escritórios, favorecendo a circulação pedonal e a distribuição de fluxos.

SUBSISTEMA 5: TECIDO EMPRESARIAL INDUSTRIAL E TERCIÁRIO COM ELEVADO POTENCIAL DE TRANSFORMAÇÃO

Significado urbano e caracterização

Os 11 quarteirões situados entre a Av. Afonso Henriques, a Av. Menéres, a Rua Brito Capelo, a Rua D. João I, a Rua Manuel Dias da Fonseca e a “Broadway”, mantêm ainda um forte carácter industrial e de armazenagem, a par de vazios urbanos e lotes incompletos com necessidade de colmatação e maior definição urbanística. Esta área de Matosinhos Sul caracteriza-se por uma menor prevalência de tipologias residenciais, sendo ainda bastante evidentes os traços da desindustrialização sofrida, ao nível da ocupação dos quarteirões com tipologias relacionadas com a indústria e a armazenagem, muitos abandonados e devolutos, os quais vêm sofrendo um processo de demolição, evidente pela quantidade de vazios urbanos presentes nestes quarteirões.

Apesar de alguns lotes já terem sido reconvertidos em tipologias residenciais, os blocos plurifamiliares são ainda residuais, não sendo suficientes para garantir uma coesão em termos de tipologia e volumetria dos quarteirões, capaz de qualificar esta área como predominantemente residencial.

Funcionalmente, a caracterização destes quarteirões remete a um tecido empresarial em profunda transformação, associado a uma malha urbana de ocupação industrial, no qual persistem algumas indústrias tradicionais ligadas ao setor conserveiro: a Fábrica de Conservas Pinhais e as Conservas Portugal Norte. Alguns quarteirões industriais já sofreram uma reconversão das suas tipologias para atividades terciárias, como é por exemplo o caso do antigo matadouro municipal, recuperado pela Câmara Municipal de Matosinhos para instalação de empresas e reconvertido no Centro de Inovação de Matosinhos (CIM).

A presença, nos quarteirões mais interiores, de edifícios de tipologia industrial em parcelas de maior dimensão, permitiu uma fixação facilitada de empresas nos setores da armazenagem, oficinas e mais recentemente, de serviços às empresas. A prevalência de um tecido empresarial traduz-se numa presença diária significativa de população empregada nesta área, com efeitos quer ao nível de fluxos pendulares complementares aos dos residentes, quer de uma procura local de serviços de restauração e similares.

Da leitura do PU, constata-se que existe uma colmatação prevista dos espaços vazios existentes, através da abertura de uma nova rua, que visa redesenhar o limite da Rua Mouzinho de Albuquerque, unindo a Rua Dom João I com a Avenida Comendador Ferreira de Matos. A proposta do PU demonstra uma prevalência da dimensão residencial desta área, propondo a colmatação dos quarteirões com a construção de edifícios habitacionais.

As áreas destinadas a atividades económicas no PU são duas – uma no quarteirão delimitado pela Av. D. Afonso Henriques, Rua de Sousa Aroso, Av. do Comendador Ferreira de Matos e Rua Manuel Dias da Fonseca e outra, no quarteirão adjacente à nova praça projetada, e definido pela Rua de Sousa Aroso, Rua de D. João I, Rua de Mouzinho de Albuquerque e nova rua projetada.

FIGURA 34 | SUBSISTEMA 5: TECIDO EMPRESARIAL INDUSTRIAL E TERCIÁRIO COM ELEVADO POTENCIAL DE TRANSFORMAÇÃO



Fonte: CMM. Tratamento QP.

FIGURA 35 | VISTA AÉREA DO SUBSISTEMA 5



Fonte: Google Earth, 2017.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

Os projetos de intervenção estruturantes no âmbito deste subsistema procuram atender, primordialmente, aos seguintes objetivos estratégicos:

- [O1] Reconversão dos edifícios industriais abandonados ou em processo de desocupação e reestruturação da malha em zonas mal consolidadas;
- [O2] Consolidação da vocação residencial da área baseada na qualificação e diversificação das tipologias de espaço público;
- [O3] Revitalização económica e funcional da área robustecendo alguns segmentos de mercado comercial;
- [O4] Reforçar a atratividade vivencial, cultural e turística da zona, qualificando estruturas de apoio às atividades de praia e náuticas e fixando novos equipamentos culturais de atratividade regional e nacional;
- [O7] Melhorar os elementos e as faixas de articulação e de diálogo com as áreas urbanas contíguas – centro da cidade de Matosinhos e Estrada da Circunvalação e Parque da Cidade do Porto. Reconversão dos edifícios industriais abandonados ou em processo de desocupação e reestruturação da malha em zonas mal consolidadas;

Os quarteirões abrangidos por este sexto subsistema são, simultaneamente, os mais difíceis e os mais fáceis de intervencionar, correspondendo assim a intensidades de intervenção distintas, sem prejuízo dos instrumentos gerais de incentivo à reabilitação que se propõem. As principais linhas de ação neste âmbito prendem-se particularmente com a criação de estímulos, junto dos proprietários dos imóveis, para a execução de intervenções de transformação e reabilitação do edificado de forma a criar condições de atração de novos residentes e de novas atividades comerciais e de serviços. Os instrumentos de política pública a mobilizar devem orientar-se no sentido de, por um lado, aumentar a capacidade de investimento dos proprietários facilitando a execução de operações urbanísticas de reconversão dos lotes existentes (de grande dimensão, e por isso atrativos do ponto de vista do investimento imobiliário) e, por outro, conter, tanto quanto possível, as tendências de especulação imobiliária (manutenção de preços de propriedade muito elevados relativamente aos preços de mercado).

Para além disso, e procurando contribuir para uma dinâmica mais intensa do mercado residencial e de escritórios, estes instrumentos a mobilizar devem procurar estimular o mercado de arrendamento, com ofertas de espaços diversificados (em tipologia, em dimensão, em preço e em públicos-alvo).

A dinamização do processo de transformação e reabilitação do edificado nestas áreas reclama por parte das entidades públicas e, particularmente do Município, uma intervenção planeada nos espaços públicos, de modo a reforçar o estímulo para a intervenção por parte dos privados. A intervenção deve orientar-se para o plano da mobilidade, melhorando o conforto quer a nível da circulação pedonal, quer do estacionamento.

SUBSISTEMA 6: MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Significado urbano e caracterização

A área de Matosinhos Sul pelo seu posicionamento na AMP, dinâmica de centro urbano residencial e de serviços e densidade populacional, gera uma intensidade de procura e fluxos de atravessamento significativa.

Acresce ainda a elevada procura que a frente marítima e as estruturas de lazer que lhe estão associadas têm, nomeadamente a Praia de Matosinhos, o que faz com que esta área esteja sujeita a uma variação intensa de fluxos sazonais e semanais, com picos de procura no verão e aos fins-de-semana. Esta variação exerce uma pressão a nível viário e de estacionamento, com uma sobrecarga por vezes excessiva do espaço urbano.

A presença de estruturas logísticas de grande dimensão como o Porto de Leixões e centralidades comerciais limítrofes geram igualmente frequências de tráfego acentuadas, contribuindo para a intensidade significativa de fluxos e pressão viária a que está sujeita esta área urbana.

Os principais pontos de entrada e saída em Matosinhos Sul são pela Avenida da República, através da ligação com a A28 e A4, pela Estrada da Circunvalação, pela marginal atlântica e ligação à Rua de Serpa Pinto, traduzindo-se numa intensidade de tráfego nestas artérias e nas ruas que lhe são adjacentes, em particular nas avenidas D. Afonso Henriques e Sousa Aroso, na Rua Roberto Ivens e na Avenida Norton de Matos.

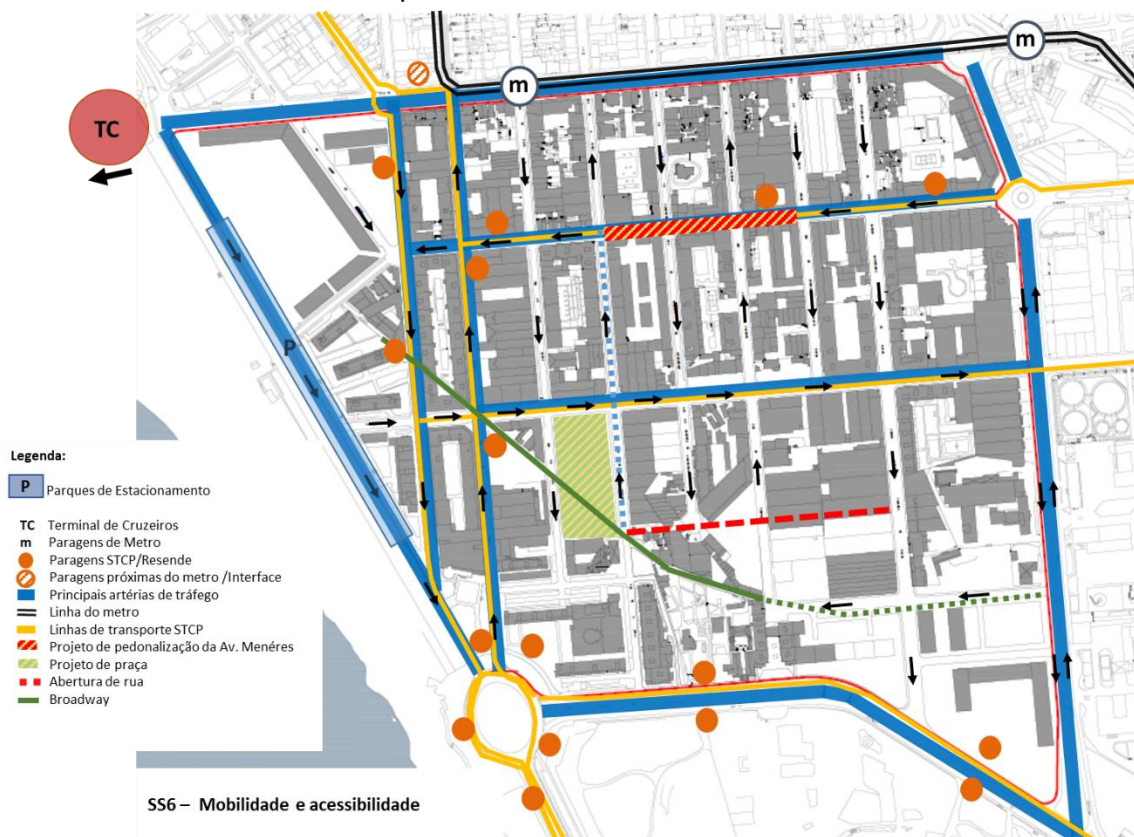
A proximidade à linha azul do metro do Porto (Senhor de Matosinhos/Estado do Dragão/Fânzeres) e às Estações Matosinhos Sul e Câmara de Matosinhos apresenta-se como uma vantagem de conexão urbana da área de Matosinhos Sul com a AMP, embora com alguns constrangimentos de tempo de espera e de percurso que não a configuram como um meio de transporte muito competitivo em relação ao automóvel.

Recentemente foi inaugurada a “Broadway”, percurso pedonal correspondente ao traçado da antiga linha de caminho-de-ferro, articulando a marginal de Matosinhos com os quarteirões interiores, constituindo-se como um canal de uso exclusivo para modos suaves. Está previsto um prolongamento deste percurso até ao Parque de Real, após o desmantelamento dos depósitos das gasolinhas.

O projeto da nova praça constitui-se como um renovado espaço público de proximidade, articulando-se com a Broadway.

Quanto ao estacionamento automóvel, este é possível de forma gratuita no espaço da via praticamente em toda a ARU, havendo no entanto vias em que não é fácil aceder e estacionar devido à intensidade do tráfego. No que diz respeito a parques de estacionamento cobertos, está disponível um parque de estacionamento subterrâneo na Avenida Norton de Matos. Como já foi anteriormente referido, os novos equipamentos previstos para Matosinhos Sul, irão aumentar as necessidades de estacionamento de automóveis e autocarros de visita aos novos equipamentos, pelo que será necessário prever situações alternativas.

FIGURA 36 | SUBSISTEMA 6: MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE



Fonte: CMM. Tratamento QP.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

Os projetos de intervenção estruturantes no âmbito deste subsistema procuram atender, primordialmente, aos seguintes objetivos estratégicos:

- [O4] Reforçar a atratividade vivencial, cultural e turística da zona, qualificando estruturas de apoio às atividades de praia e náuticas e fixando novos equipamentos culturais de atratividade regional e nacional;
- [O5] Minimizar os impactos dos fluxos rodoviários de atravessamento;
- [O6] Aumentar as condições para o crescimento de modos suaves de mobilidade e soluções de estacionamento qualificadas e menos invasivas do espaço público;
- [O7] Melhorar os elementos e as faixas de articulação e de diálogo com as áreas urbanas contíguas – centro da cidade de Matosinhos e Estrada da Circunvalação e Parque da Cidade do Porto. Reconversão dos edifícios industriais abandonados ou em processo de desocupação e reestruturação da malha em zonas mal consolidadas;

A intervenção ao nível da acessibilidade e mobilidade na ARU de Matosinhos Sul visa garantir uma maior qualidade de vida neste setor urbano e uma maior atratividade para novos utilizadores e atividades, eliminando ou atenuando focos de poluição sonora e ambiental ao mesmo tempo que melhorando as condições de circulação em modos suaves. Paralelamente, pretende-se

contribuir para uma melhor integração e interconexão entre a ARU e a sua envolvente, privilegiando a disseminação de dinâmicas positivas de reabilitação e regeneração.

Neste contexto, as principais linhas de intervenção passam pelo/a:

- Reforço da qualidade do espaço público com aposta na pedonalização e introdução de vias dedicadas à circulação ciclável, dando especial atenção à criação de circuitos que favoreçam a conexão entre a frente atlântica e os novos equipamentos culturais de referência (“Broadway”) e a ligação entre a futura Praça do Município e o setor norte da cidade (ligação à Câmara Municipal);
- Organização e reordenamento do estacionamento, com a construção de novos parques de estacionamento;
- Incremento da qualidade da paisagem e do ambiente urbano, com medidas de melhoria da arborização, da sinalética e do mobiliário urbano;
- Melhoria das condições de intermodalidade (Metro – STCP/Resende), qualificando as zonas de estadia e renovando os painéis informativos dos transportes públicos;
- Conclusão de intervenções de regularização do trânsito automóvel em Matosinhos Sul (rotundas na Avenida D. Afonso Henriques, Estrada da Circunvalação e Avenida Marginal) e de alteração de sentidos de trânsito.

SUBSISTEMA 7: ARTICULAÇÕES E RELAÇÃO COM EXTERIOR

Significado urbano e caracterização

A ARU de Matosinhos Sul é uma área de cidade consolidada e bem infraestruturada, limitada a poente pela frente marítima e estruturas balneares que lhe estão associadas, a norte pela Avenida da República, ponto de charneira contíguo ao núcleo mais antigo de Matosinhos, a sul pela Estrada da Circunvalação e Parque da Cidade do Porto e a nascente pela Avenida D. Afonso Henriques, onde se localiza o parque de depósitos das gasolinas do Real (BP, Repsol e Galp), cujo desmantelamento está previsto a curto prazo. Está definida em sede de PDM, designadamente na UOPG 4 – (objetivo específico E. nº 1. 2. 4), uma regeneração abrangente desta área, que permita inclusive articular Matosinhos Sul com o Parque de Real.

Não obstante a boa localização de Matosinhos Sul, cujo acesso é em grande parte facilitado pela ligação da Avenida da República à A4 e A28, no topo nordeste da ARU, e à Estrada da Circunvalação, no limite sul, as articulações viárias com os limites da ARU podem ser melhoradas, de forma a descongestionar a pressão dos fluxos viários a que estão sujeitos alguns pontos.

É o caso da Av. da República, cuja pressão de ligação aos acessos referidos, a que acresce a passagem da linha do metro, sujeita a avenida a bloqueios de circulação e dificuldades de atravessamentos. A impossibilidade de mudança de direção para Matosinhos Sul, para quem vem no sentido nascente/poente, congestiona a avenida no troço entre a rotunda da Av. da República/Av. Liberdade e a rotunda da Av. República/R. de Serpa Pinto. A excessiva pressão nesta avenida contribui para depreciar a qualidade ambiental no espaço urbano, aumentando o ruído e os picos de tráfego.

A sul, as ligações viárias com a Estrada da Circunvalação podem ser melhoradas, sendo que algumas das ruas atuais não facilitam a articulação desta estrada com a malha viária interior da ARU, concentrando os fluxos de acesso e atravessamento da ARU na Rua Brito Capelo. Esta

estrada surge como uma barreira limite da frente sul da ARU devido à falta de ajustamento do seu perfil inicial (estrada nacional) a um nível de qualificação exigível em perímetro urbano. A falta de tratamento do seu perfil viário, com inexistência de passeios, dissuade a sua utilização pedonal e ciclável, que não obstante é frequente e necessária.

A proximidade a estruturas de desporto e lazer como o Parque da Cidade, que tem nesta Estrada a sua entrada norte, e às instalações de ténis do Sport Club do Porto, tornaria desejável uma maior conexão da ARU com estas estruturas, reforçando a utilização dos modos suaves e a permeabilidade entre os vários espaços urbanos.

FIGURA 37 | SUBSISTEMA 7: ARTICULAÇÕES E RELAÇÃO COM EXTERIOR



Fonte: CMM. Tratamento QP.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

Os projetos de intervenção estruturantes no âmbito deste subsistema procuram atender, primordialmente, aos seguintes objetivos estratégicos:

- [O5] Minimizar os impactos dos fluxos rodoviários de atravessamento;
- [O6] Aumentar as condições para o crescimento de modos suaves de mobilidade e soluções de estacionamento qualificadas e menos invasivas do espaço público;

- [O7] Melhorar os elementos e as faixas de articulação e de diálogo com as áreas urbanas contíguas – centro da cidade de Matosinhos e Estrada da Circunvalação e Parque da Cidade do Porto. Reconversão dos edifícios industriais abandonados ou em processo de desocupação e reestruturação da malha em zonas mal consolidadas;

As interconexões a promover entre a ARU de Matosinhos Sul e a sua envolvente contribuem para a integração e complementaridade entre este território e o resto da cidade de Matosinhos e a cidade do Porto, podendo ser agrupadas em duas tipologias: frentes e nós.

As frentes constituem zonas de interface entre a ARU e a sua envolvente onde importa garantir a redução de conflitos ou efeitos “barreira”, com destaque para:

- a necessária requalificação da Estrada da Circunvalação, convertendo-a num arruamento de carácter urbano e menos focado no automóvel, “aproximando” Matosinhos do Parque da Cidade e, por essa via, da cidade do Porto;
- a redução do efeito barreira da linha do Metro na Avenida da República, contribuindo para uma efetiva integração de Matosinhos Sul na restante malha urbana a norte desta Avenida (Quadra Marítima).

Por sua vez, os nós constituem pontos de interconexão do âmbito da mobilidade e que devem ser assumidos como “portas” de entrada/saída na ARU, nomeadamente através do aumento dos fluxos de pessoas em modos suaves de transporte e da regularização do trânsito e fluxo automóvel. Destacam-se:

- a Praça Cidade do Salvador (rotunda da “Anémoma”);
- a interseção da Estrada da Circunvalação com a Avenida D. Afonso Henriques;
- a interseção da Avenida da República com a Rua Roberto Ivens, associada à ligação para poente com o Terminal de Cruzeiros (nova rotunda na interseção desta avenida com a marginal);
- a rotunda no topo nascente da Avenida da República com a Avenida D. Afonso Henriques (onde se localiza a estação de Metro “Câmara Municipal de Matosinhos”);
- e todos os nós de ligação nascente/poente ao longo da Avenida D. Afonso Henriques.

SÍNTESE DO QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO ESPACIAL

A figura seguinte procura sintetizar a territorialização de cada um dos sete subsistemas espaciais apresentados anteriormente, possibilitando uma visão de conjunto de cada uma das dimensões estratégicas que permitirão “amarrar” o plano de ação da ORU de Matosinhos Sul a apresentar no capítulo seguinte.

FIGURA 38 | SÍNTESE DO QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO-ESPACIAL



Fonte: CMM. Tratamento QP.

7. PROGRAMA DE AÇÃO

De acordo com a estratégia enunciada no capítulo anterior, o Programa de Ação para a ORU de Matosinhos Sul assenta em três linhas programáticas que se desenvolvem nos três próximos subcapítulos:

- I. **Componentes espaciais e operativas de reabilitação**, materializadas em ações e projetos estruturantes de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas (edificado, espaço público, equipamentos coletivos, elementos naturais ou ambientais, etc.), planificados de acordo com as dimensões estratégicas do programa de reabilitação de cada um dos subsistemas estratégicos e que, quer sejam de iniciativa pública ou privada, possuam um nível de impacto e de efeito determinante no seio da intervenção de reabilitação, designadamente, por serem capazes de induzir, 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;
- II. **Medidas de política complementares transversais**, 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, a sustentabilidade ambiental, e outras dimensões relacionadas diretamente com o processo de reabilitação, incluindo a divulgação, monitorização e reorientação da estratégia, as boas práticas, a agilização de procedimentos de controlo prévio, entre outros;
- III. **Apoios e incentivos à reabilitação urbana**, configurados num conjunto de medidas transversais de política urbana municipal, fundamentalmente centradas em dimensões não materiais de intervenção, ou seja, orientadas para vertentes 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.

7.1. Componentes espaciais e operativas de reabilitação

De acordo com a metodologia proposta, e de modo a conseguir-se um encadeamento e coerência estratégica, optou-se por estruturar o quadro operativo de natureza infraestrutural com base nos subsistemas espaciais anteriormente apresentados, convergindo nos contributos diversos que aportam para os objetivos estratégicos enunciados.

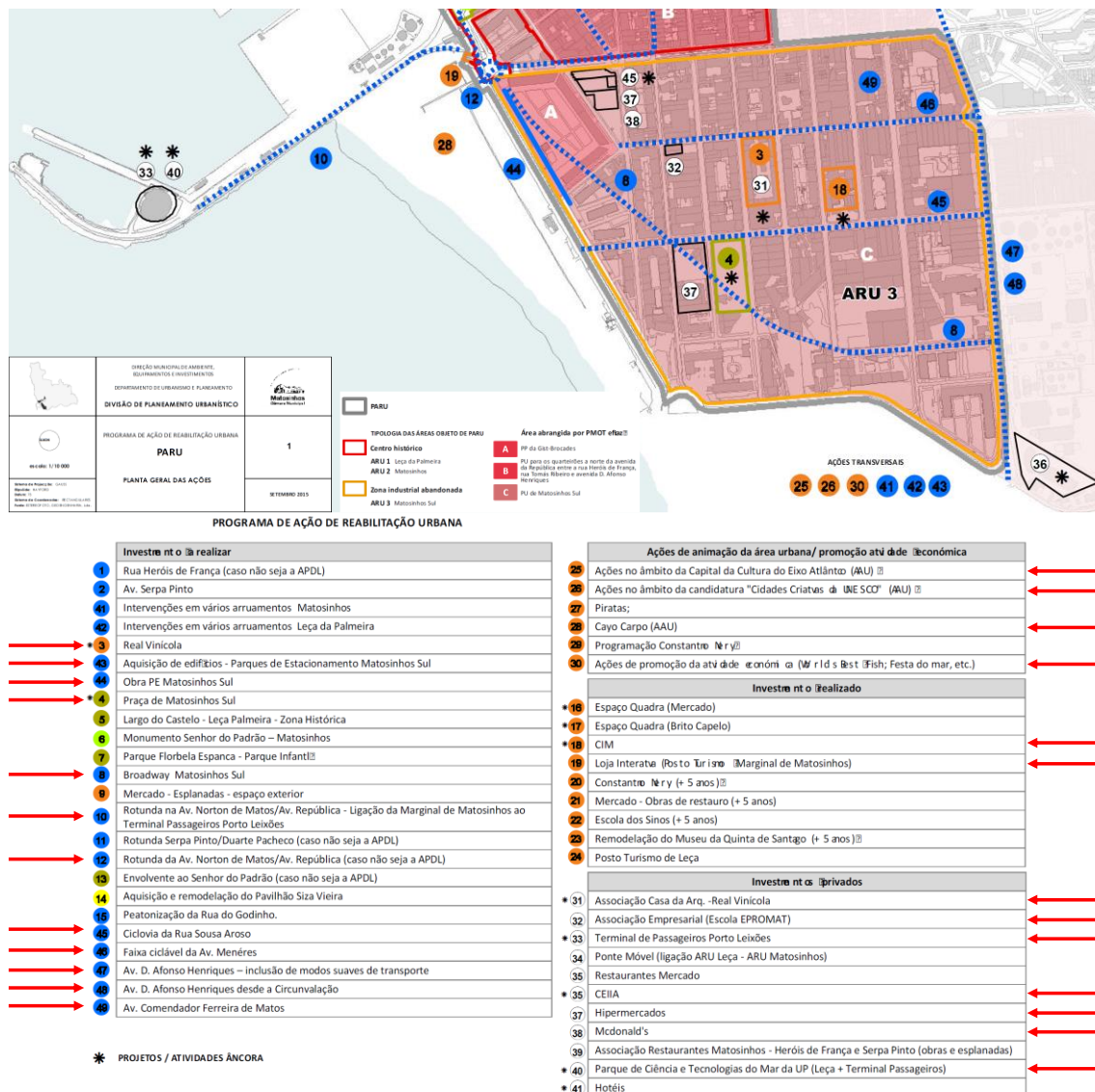
Tendo sido apresentado para cada um dos sete subsistemas espaciais as principais dimensões estratégicas do programa de reabilitação, importa agora especificar com maior detalhe as ações infraestruturais que permitem consubstanciar essa mesma estratégia. Deste modo, apresenta-se em seguida um quadro das ações, de iniciativa pública, mas também privada, a materializar no decurso da vigência da ORU de Matosinhos Sul, distribuídas pelo respetivo subsistema espacial e contendo a designação de cada um dos investimentos, as entidades responsáveis pela sua concretização e uma estimativa orçamental (quando possível).

Este programa de investimentos infraestruturais foi construído com base em:

- I. compromissos assumidos pelo Município de Matosinhos e inscritos em alguns programas de financiamento, com especial relevo para o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Matosinhos, que compreende um conjunto de

projetos de iniciativa pública relacionados com a reabilitação urbana (de edifícios, equipamentos, espaços públicos e infraestruturas públicas) e a promoção da mobilidade urbana sustentável (construção de vias dedicadas a meios suaves de transporte, criação de condições que favoreçam a intermodalidade, qualificação das infraestruturas de apoio ao transporte público, entre outros). O “envelope financeiro” do PEDU de Matosinhos, que recorre a cofinanciamento comunitário, pressupõe ainda o alcance de determinadas metas que importa monitorizar e acompanhar. A figura seguinte sintetiza e territorializa estes compromissos inscritos no PEDU de Matosinhos.

FIGURA 39 | AÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA INSCRITAS NO PEDU DE MATOSINHOS



Fonte: CMM. Tratamento QP.

- II. propostas de novos projetos de iniciativa pública que complementem os compromissos já assumidos e que se assumam como estruturantes para a concretização da estratégia de reabilitação urbana deste território. De referir que alguns destes projeto poderão não ter, à data, enquadramento financeiro em nenhum programa de apoio ao investimento público, sendo desse apontado como fonte de financiamento o próprio orçamento municipal, independentemente de poder entretanto surgir um possível enquadramento;

- III. estimativa do potencial de transformação e reabilitação do parque edificado de natureza privada em presença na ARU de Matosinhos Sul. A este propósito, importa apresentar a metodologia utilizada e a fundamentação inerente à aferição das estimativas orçamentais dos projetos de reabilitação dos edifícios privados.

A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados disponibilizados pela MatosinhosHabit e pela Câmara Municipal de Matosinhos (levantamento do estado de conservação dos edifícios e informação cartográfica de base), complementado com observação exterior do tecido edificado, sendo possível confirmar a necessidade de reabilitação em muitos dos edifícios em presença, como comprova a planta do Estado de Conservação do Edificado apresentada no capítulo referente ao diagnóstico.

Deverá notar-se que esta classificação resulta de uma avaliação qualitativa do edificado onde não foram avaliados os elementos não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior. Partindo desta avaliação, os critérios usados e os trabalhos expectáveis para a reabilitação de cada grau de conservação foram os seguintes:

- **Excelente:** Edifício em condições ótimas, sem necessidade de qualquer intervenção;
- **Bom:** Edifício com boas condições de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de trabalhos de manutenção, como limpeza, pinturas, substituição de elementos de desgaste rápido e resolução de anomalias de fácil execução;
- **Médio:** Edifício com condições razoáveis de habitabilidade, prevendo-se a necessidade de melhorar as condições atuais do ponto de vista da eficiência energética, conforto acústico, infraestruturas ou outros requisitos essenciais ao funcionamento do edifício, e a resolução de anomalias de difícil execução;
- **Mau:** Edifício sem condições de habitabilidade, mas sem evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade da preservação e eventual melhoramento da envolvente exterior, reconstrução parcial de espaços interiores do edifício e infraestruturação das redes não existentes;
- **Péssimo:** Edifício sem condições de habitabilidade com evidências de desmoronamento, prevendo-se a necessidade de reconstrução e infraestruturação total do edifício, preservando-se apenas as fachadas de valor arquitetónico.

Em seguida, em função do estado de conservação, do enquadramento morfotipológico do lugar e do tipo de intervenção necessária, foram estipulados custos médios de reabilitação por metro quadrado, conforme se apresenta no quadro seguinte.

QUADRO 3 | CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de conservação do edifício	Tipo de intervenção	Custos de referência para reabilitação por área bruta construída (€/m ²)
Excelente	Não aplicável	0 €/m ²
Bom	Necessidade de eventuais obras de manutenção (valores não considerados)	100 €/m ²
Médio	A necessitar de pequenas e médias obras de reabilitação e/ou manutenção	250 €/m ²
Mau	A necessitar de grandes intervenções de reabilitação, reconstrução e/ou construção	500 €/m ²
Péssimo	A necessitar de intervenções profundas de reabilitação, reconstrução e/ou construção	800 €/m ²

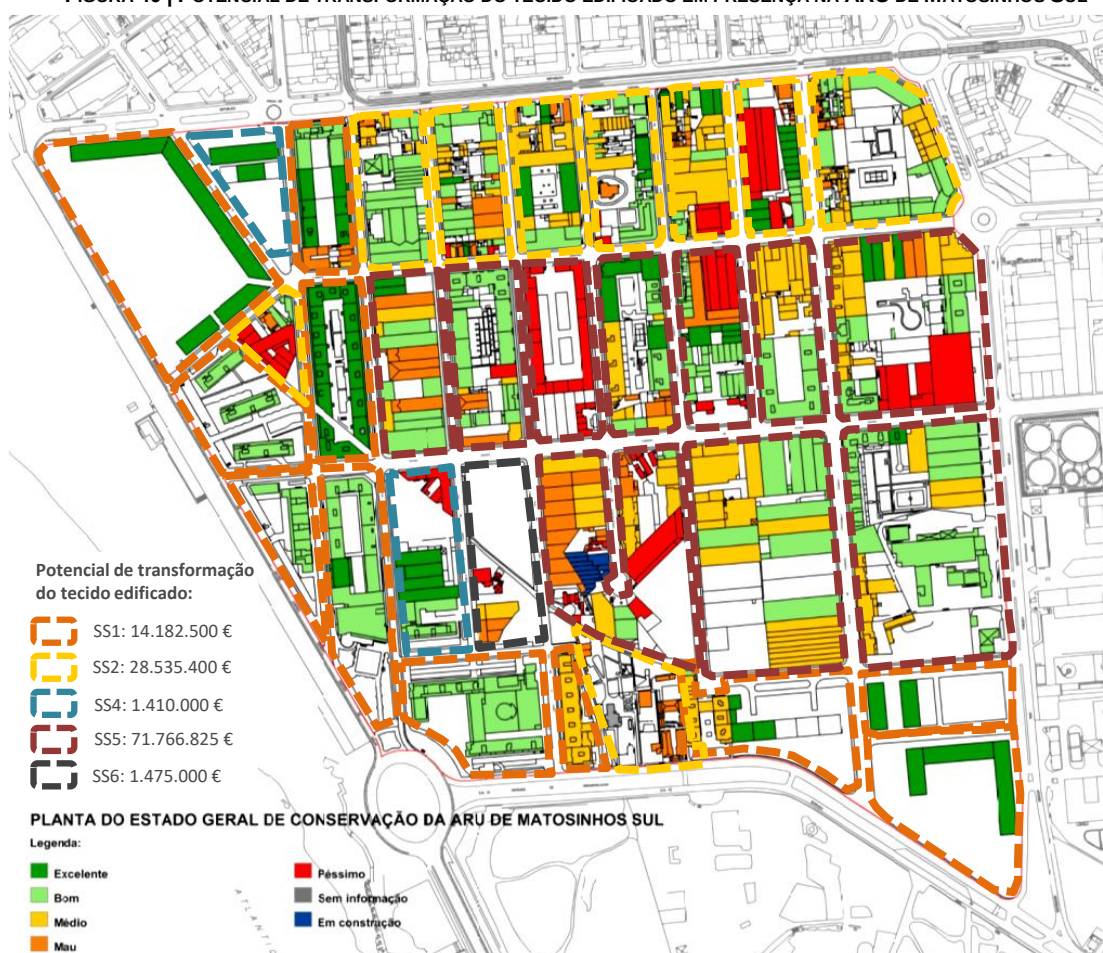
Posteriormente, aferiu-se a área bruta de cada edifício (multiplicando-se a área de implantação pelo número de pisos), para assim se obter uma estimativa de custo para cada um dos edifícios que, de algum modo, evidenciavam alguma necessidade de obras de manutenção ou reparação – tendo sido apenas considerados para este efeito os imóveis que se encontravam em “médio”, “mau” ou “péssimo” estado de conservação.

Importa ainda clarificar que para os edifícios identificados como de valia patrimonial, ao custo estimado para a sua reabilitação foi acrescido um adicional de 15%, em função de uma possível intervenção mais dispendiosa e algumas restrições do ponto de vista de projeto.

Finalmente, e após aferidos os valores para cada um dos edifícios, foram agrupados em quarteirões e distribuídos pelo subsistema espacial onde melhor se enquadra (a este propósito remete-se para anexo a planta de marcação dos quarteirões e dos edifícios em presença nesta ARU, assim como as tabelas com os cálculos por edifício e quarteirão).

O corolário deste exercício pode sintetizar-se no cartograma seguinte, onde são apresentadas as estimativas do potencial de transformação e reabilitação dos edifícios de acordo com o respetivo subsistema espacial e o estado de conservação.

FIGURA 40 | POTENCIAL DE TRANSFORMAÇÃO DO TECIDO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE MATOSINHOS SUL



Fonte: MatosinhosHabit, 2016. Tratamento QP, 2018.

Em síntese, foi com base nestes pressupostos que se elaborou o programa de ação infraestrutural para a ORU de Matosinhos Sul, que se apresenta no quadro seguinte.

QUADRO 4 | PROGRAMA DE INVESTIMENTOS INFRAESTRUTURAIS DA ORU DE MATOSINHOS SUL

SUBSISTEMA ESPACIAL	AÇÃO / PROJETO	PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	ENQUADRAMENTO FINANCEIRO
SS1 Antigos quarteirões industriais reconvertidos para residência plurifamiliar de perfil médio-alto	1.1 Ações de renovação e manutenção do parque edificado privado dos quarteirões da frente de mar (Avenida Norton de Matos e Rua Roberto Ivens)	Proprietários e Investidores privados	1.987.500 €	» IFRRU 2020 » Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível » Casa Eficiente
	1.2 Reabilitação e manutenção do parque edificado privado dos quarteirões confrontantes com a Circunvalação	Proprietários e Investidores privados	12.195.000 €	» IFRRU 2020 » Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível » Casa Eficiente
	1.3 Construção de parques infantis e qualificação de zonas de estadia	Município de Matosinhos	122.500 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)
	1.4 Instalação de novas atividades económicas relacionadas com os desportos balneares nos quarteirões da frente de mar	Proprietários e Investidores privados	1.000.000 €	» Incentivos às Empresas (PT2020)
SS2 Quarteirões com forte matriz residencial, de perfil heterógeno e maior degradação	2.1 Reabilitação e manutenção do parque edificado privado de perfil heterogéneo dos quarteirões confinantes com a Avenida da República	Proprietários e Investidores privados	24.878.350 €	» IFRRU 2020 » Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível » Casa Eficiente
	2.2 Reabilitação de quarteirões de perfil residencial com necessidades de colmatação e integração na malha urbana	Proprietários e Investidores privados	3.657.050 €	» IFRRU 2020 » Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível » Casa Eficiente
SS3 Estruturas culturais e de lazer de atratividade alargada (supramunicipal)	3.1 Conclusão e promoção do projeto de reabilitação da Real Vinícola (incluindo requalificação do espaço público envolvente)	Município de Matosinhos	3.393.957 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)
	3.2 Museu da Diáspora e da Língua Portuguesa (a instalar no antigo edifício da fábrica de conservas Vasco da Gama)	Município de Matosinhos	4.500.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)
	3.3 Conclusão do projeto de pedonalização e qualificação da Broadway	Município de Matosinhos	193.508 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)
	3.4 Arranjo Urbanístico da Praça de Matosinhos Sul	Município de Matosinhos	768.867 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)
	3.5 Ações de animação urbana no âmbito da Capital da Cultura do Eixo Atlântico	Município de Matosinhos	250.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)
	3.6 Ações de animação urbana no âmbito da candidatura "Cidades crativas da UNESCO"	Município de Matosinhos	250.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)
	3.7 Recreação histórica da lenda de Cayo Carpo (AAU)	Município de Matosinhos	100.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)
SS4 Tecido comercial e de serviços urbanos (de consumo final)	4.1 Reabilitação e refuncionalização do parque edificado privado em presença nos quarteirões onde coexistem novas superfícies grandes e médias superfícies comerciais	Proprietários e Investidores privados	1.410.000 €	» IFRRU 2020 » Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível » Casa Eficiente
	4.2 Programa de divulgação e promoção do comércio de proximidade	Município de Matosinhos	50.000 €	» Orçamento municipal
	4.3 Ações específicas de promoção da atividade económica - Worlds Best Fish, Festa do Mar, etc.	Município de Matosinhos	150.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)
SS5 Tecido empresarial industrial e terciário com elevado potencial de transformação	5.1 Reabilitação e manutenção do parque edificado privado existente nos quarteirões confinantes com a Avenida Menéres e a Rua Sousa Aroso	Proprietários e Investidores privados	42.304.525 €	» IFRRU 2020 » Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível » Casa Eficiente
	5.2 Reabilitação dos quarteirões de perfil industrial/ empresarial com maior potencial de transformação e refuncionalização	Proprietários e Investidores privados	29.462.300 €	» IFRRU 2020 » Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível » Casa Eficiente
	5.3 Centro de Inovação de Matosinhos - conclusão do projeto de reconversão do Antigo Matadouro Municipal	Município de Matosinhos	969.058 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5)

SUBSISTEMA ESPACIAL	AÇÃO / PROJETO		PROMOTOR	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	ENQUADRAMENTO FINANCEIRO
SS6 Mobilidade e acessibilidade	6.1	Reconversão e reabilitação do parque edificado privado adjacente à Praça do Município	Proprietários e Investidores privados	1.475.000 €	» IFRRU 2020
	6.2	Sobreelevação de cruzamentos e alargamento de passeios na Rua Sousa Aroso	Município de Matosinhos	141.215 €	» PEDU de Matosinhos (PI4.5)
	6.3	Beneficiação do troço da Avenida Menéres, entre a Rua Mouzinho de Albuquerque e a Rua D. João I	Município de Matosinhos	125.076 €	» PEDU de Matosinhos (PI4.5)
	6.4	Reperfilamento de ruas de modo a privilegiar os modos suaves de transporte (pedonal e ciclável): Rua Sousa Aroso, Avenida Menéres, Avenida Comendador Ferreira de Matos e cinco arruamentos transversais norte/sul	Município de Matosinhos	10.500.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI4.5)
	6.5	Novo arruamento de ligação da Rua D. João I à Rua Mouzinho de Albuquerque	Município de Matosinhos	300.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI4.5)
	6.6	Referfilamento da Avenida Afonso Henriques de modo a privilegiar os modos suaves de transportes (pedonal)	Município de Matosinhos	5.500.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI4.5)
	6.7	Construção de rotunda da Rua Roberto Ivens com a Avenida Menéres	Município de Matosinhos	100.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI4.5)
	6.8	Aquisição de lotes urbanos/edifícios para construção de novos parques de estacionamento	Município de Matosinhos	5.000.000 €	» PEDU de Matosinhos (PI6.5) » Orçamento municipal
	6.9	Programa de requalificação do mobiliário urbano e de arborização	Município de Matosinhos	500.000 €	» Orçamento municipal
SS7 Articulações e relação com exterior	7.1	Programa intermunicipal de requalificação da Estrada da Circunvalação	Município de Matosinhos AMP	A definir	» A definir em sede de projeto
	7.2	Conclusão da ligação da marginal de Matosinhos ao Terminal de Cruzeiros do Porto de Leixões	Município de Matosinhos APDL	A definir	» Orçamento municipal » APDL
	7.3	Construção de rotunda na Rua Sousa Aroso com a Avenida D. Afonso Henriques	Município de Matosinhos	161.384 €	» PEDU de Matosinhos (PI4.5)
	7.4	Flexibilização da rede de transporte - melhoria da rede de interfaces	Município de Matosinhos	1.015.294 €	» PEDU de Matosinhos (PI4.5)
	7.5	Programa de sinalética urbana	Município de Matosinhos	300.000 €	» Orçamento municipal
Total do Investimento estimado				152.760.584 €	

O **investimento total previsto para a ORU de Matosinhos Sul é cerca de 152 milhões de euros**, e deverá ser concretizado a médio prazo (o prazo de vigência da ORU é de quinze anos), sendo 77% deste investimento (cerca de 118 milhões de euros) da responsabilidade dos proprietários ou investidores imobiliários e os restantes 23% (34 milhões de euros) de iniciativa municipal.

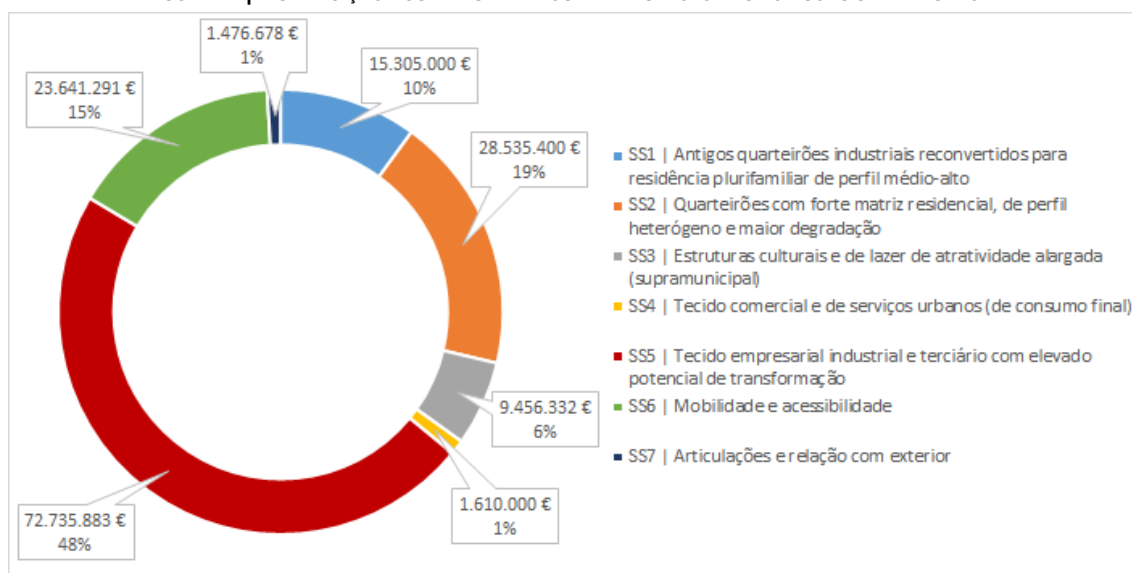
Do ponto de vista do financiamento, importa salientar a importância que o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020), assim como outros semelhantes, poderá desempenhar enquanto estímulo ao investimento privado, uma vez que este instrumento permite cofinanciamento para projetos integralmente habitacionais em condições de mercado mais vantajosas.

Por seu turno, e como já foi salientado, o investimento público encontra-se muito alavancado no envelope financeiro previsto no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Matosinhos, uma vez que são investimentos em espaço público inseridos em ARU, requisito obrigatório para o seu financiamento pelos fundos estruturais aplicáveis à reabilitação urbana.

Como se pode ver na figura seguinte, o subsistema espacial mais representativo em termos financeiros é o quinto, referente ao “*Tecido empresarial industrial e terciário com elevado potencial de transformação*” assumindo um peso de 48% do total do investimento previsto, destacando-se as ações referentes à reabilitação do edificado privado existente, não só por se tratar de um conjunto significativo de edifícios, mas também aqueles que apresentam maiores necessidades de intervenção e potencial de transformação.

Os subsistemas espaciais 4 “*Tecido comercial e de serviços urbanos (de consumo final)*” e 7 “*Articulações e relação com exterior*” são os que assumem menor representatividade em termos financeiros. Se, no caso do quarto subsistema este facto se fica a dever à diminuta presença de edifícios a reabilitar, no caso do sétimo subsistema, fica a dever-se à não quantificação de dois projetos, sendo previsível que um deles venha a assumir um peso financeiro muito significativo – o projeto intermunicipal de requalificação da Estrada da Circunvalação, para além do óbvio impacto urbanístico e ambiental neste setor da cidade.

FIGURA 41 | DISTRIBUIÇÃO DOS INVESTIMENTOS INFRAESTRUTURAIS POR SUBSISTEMA ESPACIAL

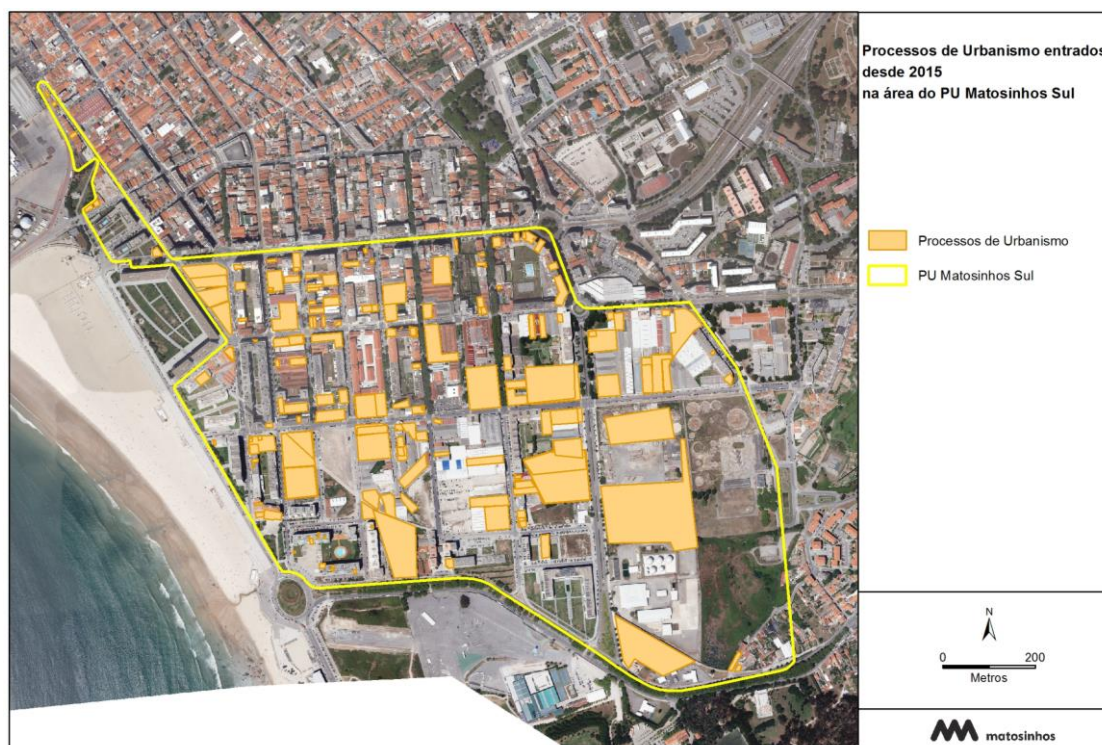


Fica patente que a maior fatia do investimento previsto se concentra nas intervenções privadas de reabilitação do tecido edificado em presença, aliás, objetivo estratégico central desta Operação de Reabilitação Urbana e propósito principal inscrito no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana que a enquadra. Resulta ainda como evidente que não pode haver qualquer compromisso quanto à execução das intervenções privadas aqui inscritas, uma vez que este tipo de instrumento (a ORU) não vincula os proprietários a executar obras de reabilitação, mas antes procura estimular e incentivar a reabilitação, através da disponibilização de instrumentos fiscais, financeiros, administrativos e regulamentares.

De referir ainda que este processo de reabilitação do tecido urbano de Matosinhos Sul não é estático. Em função das diversas dinâmicas urbanísticas e imobiliárias já salientadas ao longo do documento, alguns dos investimentos vão sendo concretizados, ou pelo menos, sinalizados enquanto intenções.

Na figura seguinte procura evidenciar-se a dinâmica urbanística dos últimos anos (desde 2015), sendo de assinalar o número muito significativo de processos de licenciamento ou comunicação prévia entrados nos serviços de gestão urbanística da Câmara Municipal de Matosinhos.

FIGURA 42 | DINÂMICA URBANÍSTICA RECENTE EM MATOSINHOS SUL



Fonte: Município de Matosinhos, 2018.

7.2. Medidas de política, complementares e transversais

Este segundo grupo de ações do Programa de Ação complementam o programa de intervenções de investimento na ARU de Matosinhos Sul, concentrando-se, no essencial, em medidas de política que o Município, sozinho ou em parceria com outras entidades relevantes para o processo de reabilitação em questão, poderá vir a configurar e a adotar. Não se incluem contudo neste grupo de instrumentos de política pública orientados para o fomento da reabilitação urbana, as matérias relacionadas com apoios financeiros, incentivos fiscais e de natureza regulamentar.

Trata-se assim e no essencial, de instrumentos de iniciativa predominantemente municipal, que tem por finalidade o incentivo, o estímulo ou o apoio a ações de intervenção de investimento cuja promoção cai fora da esfera municipal e depende, principalmente, das dinâmicas do mercado (imobiliário, empresarial, social) ou de outras entidades não privadas.

7.2.1. Dinamização económica e funcional

A estratégia de reabilitação formulada incorpora uma dimensão de revitalização económica e social de alguns dos setores urbanos inseridos na ARU de Matosinhos Sul e, nesse sentido, é fundamental que o Município se envolva, diretamente ou em parceria com outras entidades locais, na atração e fixação de novos agentes económicos e de novos segmentos de mercado (consumidores, turistas, outros *city users*).

Considerando essencialmente estes dois objetivos, a atração de *city users* e a atração de investimento económico e de empresas, as medidas que se propõe que o Município venha a promover são as seguintes:

MP.01 Novas soluções de logística urbana

Pretende-se promover a elaboração de um estudo que tem por finalidade fazer um levantamento exaustivo das necessidades logísticas dos principais polos geradores de tráfego rodoviário (de ligeiros e passageiros), casos do Terminal de Cruzeiros, grandes superfícies comerciais, assim como apresentar soluções que resolvam os estrangulamentos identificados.

As soluções, devidamente fundamentadas, devem equacionar localização de zonas de cargas e descargas, os respetivos horários e condições de acesso.

MP.02 Apoio municipal à diversificação e modernização de atividades económicas de perfil urbano

O objetivo desta medida passa por criar condições favoráveis para a fixação de empresas e profissionais de determinados setores (tecnologia, cultura, novos serviços de proximidade de apoio aos residentes, etc.), para a modernização dos espaços comerciais existentes ou para a diversificação das estruturas hoteleiras *low-cost* e de unidades de alojamento para segmentos específicos da população (estudantes, etc.).

Esta medida poderá passar por reforçar as funções e as facilidades de contacto e acesso à Divisão de Apoio às Atividades Económicas e Turismo, que integra o organograma da Câmara Municipal. Nesse sentido, propõe-se reforçar alguns dos seus objetivos e particularmente, os seguintes: i) incentivo de potenciais empreendedores no apoio a novas ideias e perspetivas de negócio que surjam particularmente adequadas à estratégia de revitalização económica da ARU de Matosinhos Sul; ii) veicular e fornecer informação e acompanhamento em procedimentos obrigatórios aos empresários e potenciais empreendedores em domínios como apoio na análise de ideias de negócio, informações sobre incentivos ao investimento, legislação e regulamentação em vigor, procedimentos de licenciamento comercial; iii) cooperação com outros organismos locais e regionais que apoiam o investimento económico e o empreendedorismo de base económica; iv) fornecer e sensibilizar para procedimentos de qualidade, dos normativos ambientais, com vista ao aumento da competitividade e sustentabilidade.

Para além desta frente de trabalho com os empresários e potenciais empreendedores, o Município poderá integrar melhor no âmbito da sua estratégia de marketing territorial e de comunicação, a divulgação de novos padrões de serviços e de atividades económicas instaladas nestas zonas, reforçando as próprias ações de marketing das empresas e contribuindo para alargar a sua representatividade e atratividade junto dos mercados.

Ainda neste âmbito, o Município poderá incluir na sua estratégia global de marketing, estratégias segmentadas que visem reforçar alguns segmentos de atividades específicos com necessidade de consolidação e de reativação – casos, por exemplo, das áreas de serviços e comercialização de produtos de *design* ou, na perspetiva de reativação, o caso do comércio tradicional. Poderá ainda incluir, dentro do seu quadro de materiais de divulgação (incluindo on-line) um portfólio de projetos e ações integradas para promover a ligação entre comunidades locais ligadas ao surf/mar, o desenvolvimento de novas atividades económicas e a regeneração do espaço físico (e.g. lojas, escolas, gastronomia, alojamento especializado, experimentação e arte urbana).

MP.03 Alargamento de espaços públicos com Wi-Fi gratuito

Esta medida, que pode ser integrada dentro do âmbito de projetos municipais mais amplos, poderá contribuir para uma atração mais forte de utentes e de consumidores.

Nesse caso será prioritário desenvolver um estudo e projeto para a disponibilização de mais zonas públicas – exteriores ou equipamentos públicos, com acesso gratuito à internet.

Esta medida poderá ainda ser alargada no futuro com um programa de disponibilização de informação diversa municipal com acesso através de aplicações informáticas, através de telemóveis e outros suportes.

7.2.2. Qualificação dos processos e dos agentes de reabilitação do edificado

As tendências recentes do mercado de reabilitação do edificado e as transformações sentidas nos últimos anos em matéria do investimento feito pelas empresas do setor da construção civil e imobiliário no mercado da reabilitação, restauro e renovação do património edificado, vieram acentuar as necessidades de qualificação ao nível de competências profissionais, organizativas e comerciais.

Os Municípios, enquanto líderes dos processos de reabilitação e regeneração urbana e promotores e incentivadores da reabilitação do património edificado, seja ele de grande valor arquitetónico e construtivo, ou de tipologias menos exemplares, podem contribuir de várias formas para fomentar a qualidade das intervenções e das soluções adotadas e para reforçar a sustentabilidade ambiental e urbana.

Nessa medida propõe-se algumas medidas a tomar pelo Município de Matosinhos destinadas, privilegiadamente, para os processos de reabilitação e regeneração urbana associados às ARU existentes no concelho, onde se inclui a de Matosinhos Sul (apesar de deverem ser abertas a todas as áreas do território municipal).

MP.04 Guia/manual de boas práticas

Trata-se de desenvolver, em parceria com instituições da natureza científica, técnica ou profissional reconhecidas (centros de investigação, associações setoriais e profissionais) um guia de boas práticas para a reabilitação que se demonstre particularmente orientado e vocacionado para as tipologias construtivas, os problemas e as soluções mais disseminadas nas áreas urbanas do concelho de Matosinhos. É naturalmente pertinente avaliar a hipótese de este projeto ser feito em parceria com outros municípios próximos (por exemplo dentro do conjunto de municípios que integram a Área Metropolitana do Porto).

Este guia deverá ser produzido em suporte papel e digital, disponibilizado *on-line*, de forma a ter uma utilização bastante alargada.

A sua atualização regular poderá ser garantida com uma introdução periódica de novos projetos que sejam reconhecidamente boas práticas de reabilitação do edificado (dentro das suas diversas naturezas).

Este guia poderá ser completado, particularmente no caso da sua divulgação em plataforma *on-line*, por informação em permanente atualização sobre: i) Bolsa de empresas/artífices especializados em conservação e reabilitação do património e das técnicas construtivas antigas; ii) Bolsa de fornecedores de materiais e equipamentos.

Deverá ainda incluir uma carta exaustiva e documentada do património (informação pormenorizada sobre interesse e significado histórico-cultural, patrimonial, valores arquitetónicos e construtivos, etc.) e respetivas regras de proteção e salvaguarda dos valores arquitetónicos.

O Município poderá ainda selecionar duas ou três zonas demonstradoras/"bandeira" de novas estratégias de regeneração urbana (e.g. em torno dos subsistemas identificados) para experimentação e comunicação externa de novas soluções (de regeneração física, energética, funcional, etc.).

MP.05 Prémio Anual de Reabilitação Urbana

A criação de um Prémio Municipal de Reabilitação Urbana, à imagem do que já é feito a nível nacional, poderá reforçar o interesse de investidores, de profissionais e de proprietários pelas boas práticas em matéria de reabilitação do edificado.

O Município de Matosinhos deverá constituir deste modo um regulamento, um júri e estabelecer o teor do prémio (pecuniário ou de outra natureza) a atribuir para os melhores projetos e intervenções de reabilitação do edificado dentro das ARU. No entanto, por razões de coerência de política urbana e municipal, o prémio poderá estender-se a intervenções fora destas áreas. Nesse caso deverão estabelecer-se várias categorias aos quais os proprietários, promotores e projetistas possam concorrer.

Considerando a importância de promover soluções inovadoras ao nível das soluções para abastecimento e consumos de água e de energia, dentro das diversas categorias de prémios poderá fazer ainda sentido introduzir um prémio específico para sistemas de construção sustentável inovadores no que à água e à energia diz respeito.

A atribuição anual de prémios pressupõe uma elevada divulgação dos mesmos na medida em que esse facto contribuirá, por um lado, para dar a conhecer práticas a repetir em termos de soluções de reabilitação do edificado e sistemas inovadores introduzidos, por outro lado, porque será um fator de estímulo para novos concorrentes aos prémios.

MP.06 Promover práticas de projeto e de licenciamento que valorizem a sustentabilidade das soluções de infraestruturas do espaço público.

Prever requisitos específicos nos Processos de Licenciamento e incluir nos Guias de Termos de Referência (OE2.1.3) práticas de Projeto que valorizem a sustentabilidade das soluções de infraestruturas do Espaço Público, por exemplo tirando proveito da recolha e reaproveitamento das águas pluviais para usos de manutenção (regas e limpezas), fazendo uso de áreas permeáveis para reduzir os caudais de escoamento de águas pluviais, montagem de sistemas de drenagem e rega sustentáveis (sistemas de rega “gota-a-gota”, sistemas de medição da humidade do solo, temporizadores e/ou controlo de fluxos nos pontos de água), entre outros.

MP.07 Criação de Sistemas de Gestão Integrados e Planos de Manutenção para o Espaço Público

Implementação de Sistemas de Gestão Integrados para o Espaço Público, que permitam recolher e organizar informação sobre o estado de conservação das infraestruturas existentes, com recurso a instrumentação de monitorização e tecnologias de informação, sendo assim possível otimizar o seu desempenho e os respetivos custos de manutenção.

Existência de Planos de Manutenção que prevejam ações de beneficiação de frequência ajustada ao estado de conservação e características do Espaço Público.

7.2.3. Divulgação e comunicação

MP.08 Suportes comunicacionais

As medidas que se propõem no âmbito do PERU tendo em vista a divulgação e comunicação da estratégia definida podem, numa primeira abordagem, ser agrupadas em três tipos de suporte, que se complementam mutuamente:

- Folhetos informativos;
- Página da internet (micro site, ligado ao site da CMM);
- *Newsletters*.

Os folhetos, documentos em papel a disponibilizar ao público em locais diversos, visam a divulgação de informação e a sensibilização de todos os intervenientes no processo de reabilitação urbana em curso. Os folhetos deverão ser lançados de forma regular e sempre que se justifique a divulgação de uma informação específica, que seja relativamente estática. Assim, propõem-se a produção dos seguintes folhetos:

- Um primeiro folheto sobre as ARU já aprovadas (3) e os incentivos que estão em vigor (conteúdos que não dependem do PERU), incluindo plantas e descrição sucinta dos benefícios fiscais, com remissão para legislação aplicável;
- Um folheto sobre cada ORU, a lançar no período de discussão pública de cada PERU, incluindo a síntese da estratégia para cada ARU, a identificação dos projetos estruturantes e alguns casos de reabilitação de imóveis que sejam considerados pela CMM boas práticas em matéria de reabilitação (esta componente tem uma função pedagógica, através da comunicação à sociedade civil dos princípios de reabilitação que a CM pretende promover);
- Em fase de implementação do PERU, propõe-se a produção de folhetos específicos para divulgação de ações previstas no PERU tais como:
 - Projetos públicos (a lançar antes da execução de cada empreitada, por exemplo);
 - Medidas de promoção da reabilitação como é o caso da criação de uma bolsa de imóveis (o folheto explicitaria a todos os intervenientes – quer do lado da oferta, quer da procura – o funcionamento da bolsa);
 - Orientações técnicas – coleção de brochuras técnicas sobre temas diversos associados às intervenções físicas nos edifícios (na mesma linha pedagógica referida), por exemplo, sobre técnicas de diagnóstico, salvaguarda de materiais, reforço das estruturas, entre outras.

Relativamente ao *site*, o que se pretende é que este se assuma como uma plataforma de disponibilização de informação, de interação entre os vários agentes e (se possível) de apoio à gestão da ORU. O *site* deve ser dinâmico e, para além de funcionar como repositório de documentos e informações diversas, permitirá divulgar acontecimentos e novidades decorrentes da concretização do PERU, para além da própria dinâmica privada. Pretende-se uma disponibilização detalhada de informação *on-line* (“open data”) sobre as ARUs e o processo de regeneração em curso (e.g. licenciamentos, edificado, localização de equipamentos, decisões do município, etc.), incentivando o desenvolvimento de visualizações inovadoras e participação pública (“crowdsourcing”).

Para tal, propõe-se a seguinte “arquitetura”:

- ARU/ORU:
 - Matosinhos:
 - Levantamentos/bases de dados;
 - PERU;
 - Projetos estruturantes;
 - Relatórios de monitorização;
 - ...
 - Leça da Palmeira:
 - (idem)
 - Matosinhos Sul;
 - ...(idem)
- Benefícios fiscais e apoios;
- Instrumentos de política;
- FAQ;
- Bolsa de imóveis;
- Boas práticas;
- Projetos em curso:
 - Projetos públicos;
 - Projetos privados estruturantes;
 - Outros projetos privados;
- Eventos/agenda;
- Fórum da Reabilitação Urbana.

Por fim, no que diz respeito à *newsletter* digital, entende-se que, para além de chamar a atenção sobre novas informações disponíveis no site, deve adotar uma regularidade compatível com a implementação das ORU, visando sensibilizar e conscientizar os agentes para a problemática da reabilitação urbana e monitorizar o processo de reabilitação em curso. Sem prejuízo de qualquer cidadão poder solicitar a receção da *newsletter*, esta deve ser enviada a todos os agentes, atuais e potenciais, relevantes no processo de reabilitação urbana, tais como empresas do ramo da construção, agências imobiliárias, proprietários, residentes, comerciantes, associações e empresas locais. O desejável será a adoção de uma periodicidade trimestralmente da *newsletter*, para qual se propõe os seguintes conteúdos:

- Texto editorial;
- Artigo sobre património e história urbana;
- Novos projetos: informação gráfica e descritiva e entrevista com os promotores;
- Eventos realizados e agenda;
- Nota sobre instrumentos de política;
- Outras informações.

7.2.4. Reforço de condições de *governance* dos processos de reabilitação urbana

MP.09 Mecanismos de reforço da participação e cooperação interinstitucional

Considerando o modelo de governação e de gestão proposto para as ARU do concelho de Matosinhos, nomeadamente, a constituição de uma equipa de projeto (articulando equipas da MatosinhosHabit e da Câmara Municipal de Matosinhos) dedicada e focada nas questões relacionadas com a reabilitação urbana do município, e as respetivas missão e competências, realça-se de seguida um conjunto de medidas que visam reforçar a participação e a cooperação interinstitucional e com os agentes económicos, tendo por finalidade aumentar a eficiência e os resultados dos processos de reabilitação urbana.

Dentro das competências traçadas para este novo órgão específico, que assume a responsabilidade da gestão, acompanhamento e dinamização dos processos de reabilitação

urbana dentro das ARU, incluem-se diversas vertentes, de comunicação, de interação com promotores, proprietários, agentes económicos e população, essenciais para o desenvolvimento das estratégias e dos programas de ação das ARU envolvidas.

Sugerem-se de seguida algumas medidas específicas que visam reforçar meios de participação e de cooperação, incluindo:

- Desenvolvimento, para cada uma das ARU, uma unidade de “design-thinking” e pilotagem para catalisar a participação e experimentação heterodoxa no espaço urbano;
- Experimentação de novos métodos de participação cívica e envolvimento de atores ao longo do processo, complementando visões institucionais de “stakeholders” com visões não institucionalizadas sobre a área (e.g. investigadores, empreendedores, tecnólogos, designers, artistas, etc.): criação de grupos de reflexão, constituições de painéis ou promoção de *Think Tanks*.
- Mobilização e animação de plataformas de associativismo local e contacto de proximidade com residentes em torno da discussão do processo de regeneração urbana e informação sobre incentivos disponíveis.

7.2.5. Monitorização e reorientação da estratégia

A promoção, execução e gestão dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana impõem, nomeadamente pelos desafios que colocam ao nível da cooperação e da participação de agentes públicos e privados e do envolvimento de diversos intervenientes na cidade, um sistema de monitorização e avaliação permanente dos processos.

De facto, o Artigo 20.º-A do RJRU estabelece a necessidade de se definirem mecanismos de acompanhamento e avaliação de uma operação de reabilitação urbana. Assim, importa que a entidade gestora exerça com competência as funções de monitorização e avaliação das ORU de Matosinhos. De acordo com o RJRU, o Município de Matosinhos será responsável pela:

- Elaboração de um relatório anual de monitorização da ORU em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal;
- Elaboração de um relatório quinquenal de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, igualmente a ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- Divulgação na página eletrónica do Município de Matosinhos dos relatórios referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

A constituição de uma equipa de projeto dedicada à reabilitação urbana, com competências específicas orientadas para a execução e gestão destes processos facilitará a tarefa de configuração e de implementação de um sistema específico de monitorização, acompanhamento e avaliação destas operações.

MP.10 Sistema de Monitorização, acompanhamento e avaliação do PERU de Matosinhos Sul (SMAA)

Entendendo-se o Sistema de Monitorização, acompanhamento e avaliação do PERU de Matosinhos Sul como um instrumento de gestão e acompanhamento, operacional e estratégico, os principais objetivos para a sua implementação passam por permitir:

- Acompanhar e avaliar o desempenho e o relacionamento dos vários atores, bem como a execução física e financeira das operações;
- Antecipar e prevenir dificuldades na execução das operações que integram o Programa de Ação;
- Identificar complementaridades que importa valorizar para o sucesso global das operações;
- Assegurar a disponibilização, periódica e atempada, de informação às instâncias de decisão e de acompanhamento (incluindo, ao nível dos instrumentos de financiamento utilizados).

Propõe-se uma organização do SMAA em três níveis distintos, embora estreitamente articulados entre si:

- i) Monitorização estratégica, que se destina a aferir, de forma contínua, o desenvolvimento das intervenções concretas e da coesão e eficácia do modelo de governação e gestão no cumprimento dos objetivos de natureza estratégica, identificando bloqueios e antecipando soluções.
- ii) Monitorização operacional, para controle do desenvolvimento do programa de trabalhos e em especial o seu caminho crítico, agindo por antecipação. Tem como base principal um cronograma detalhado das diversas tarefas a implementar no âmbito da execução de cada uma das atividades a desenvolver.
- iii) Monitorização de realizações e resultados (Programa de ação), que se centra na criação, manutenção e análise periódica de um conjunto de indicadores de realização (financeira e física) e de resultado acerca de todas as operações a desenvolver e do Programa de Ação na sua globalidade, confrontando-os com as metas inicialmente definidas.

A configuração mais específica do sistema de informação, dos instrumentos de apoio à monitorização e acompanhamento, dos outputs de avaliação a assegurar, da sua integração e manutenção interna e da respetiva divulgação junto dos diversos stakeholders deverá ser objeto de concretização em fase posterior (na fase de criação do sistema).

7.3. Apoios e incentivos à reabilitação urbana

7.3.1. Instrumentos de natureza fiscal

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 Matosinhos Sul, 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 novo **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, como é o caso do PERU de Matosinhos Sul.

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.

Deste modo, com a **aprovação da ARU de Matosinhos Sul** (e sua publicação em sede de Diário da República, em fevereiro de 2016), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação** podem usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte:

QUADRO 5 | 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), com possibilidade de renovação por mais 5 anos	▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: ○ 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; ▪ A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara de Matosinhos, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º) ▪ A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, tendo de ser requerida pelo proprietário; ▪ A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de Matosinhos de utilização/ ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria); ▪ 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
IMT	Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”	Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação	▪ 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: ○ 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.
IMT	Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”	Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação	▪ 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: ○ 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
IRS	Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”	Tributação de mais-valias à <u>taxa autónoma</u> de 5% , decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação	▪ 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: ○ 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; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável).
Taxas	Artigo 45.º do EBF (alínea e) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”	<u>Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel</u> (de acordo com o MAEC)	▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: ○ 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 primeira vistoria deve ser requerida aos serviços técnicos do Município de Matosinhos antes do início da obra de reabilitação, havendo lugar à cobrança integral pelo serviço. A redução efetiva-se na segunda vistoria (após as obras de reabilitação e novamente requerida pelo promotor), havendo lugar à isenção total nesta segunda avaliação, mas apenas em caso de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e obtendo no mínimo a classificação de “bom” (de acordo com o MAEC).

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i>	Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€	▪ São abrangidos imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: ○ 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; ▪ A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe 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.
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i>	Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%	▪ 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: ○ 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; ▪ A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe 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	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana”	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário	- 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: - 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; - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.
IRC IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) “Incentivos à reabilitação urbana”	Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário	- 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: - 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; - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal (sob requerimento do promotor), incumbindo-lhe 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).

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 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 é apresentada em anexo ao presente documento.

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 6 | 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 do 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.

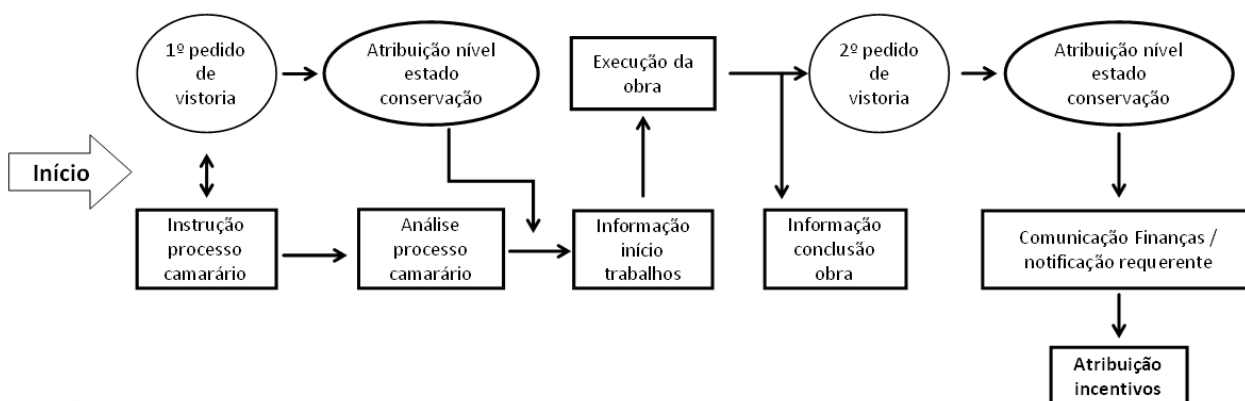
O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora da ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal (conforme modelo de requerimento apresentado em anexo).

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 Matosinhos Sul, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município de Matosinhos.

FIGURA 43 | SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOPTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Fonte: QP

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

- **1º Passo – Instruir processo camarário:** o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;
- **2º Passo – Análise do processo:** a entidade gestora da ORU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento 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 a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora 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 7 | 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%	▪ Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos 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 abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU de Matosinhos Sul.

A este propósito convém ainda clarificar que, neste caso específico, o legislador remete para o RJRU o entendimento de “*empreitada de reabilitação urbana*”. No entanto, este regime jurídico é omissivo quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de “*Reabilitação Urbana*”, entendendo-a como a “*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*”.

Desta incongruência resulta, em nosso entender, que a aplicabilidade da taxa reduzida do IVA em empreitadas de reabilitação urbana se estenda a qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios, quer se trate de uma intervenção numa preexistência edificada, quer se trate de uma edificação nova, desde que inseridas na ARU de Matosinhos Sul.

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

7.3.2. Instrumentos de natureza regulamentar

ALTERAÇÕES E SIMPLIFICAÇÕES REGULAMENTARES

Tendo em vista um novo paradigma de desenvolvimento territorial proposto na Lei de Bases da Política dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, visando a promoção do desenvolvimento dos aglomerados urbanos existentes e centrado na reabilitação e regeneração urbana, foi publicado em 2014 o **Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), outro importante instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos localizados em ARU, ou com mais de 30 anos, respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita, e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado preexistente.

No entanto, a aplicabilidade destas exigências técnicas mínimas obriga a que fiquem salvaguardadas as necessárias condições de salubridade e qualidade da reabilitação do edificado, através da restrição do âmbito do diploma, não podendo as operações urbanísticas originar desconformidades, nem agravar as existentes, de tal forma que as intervenções contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou pôr em causa a resistência estrutural dos edifícios, e assim salvaguardando a estrutura dos edifícios existentes.

De acordo com o estipulado neste regime, consideram-se operações de reabilitação as seguintes tipologias de operações urbanísticas: (i) obras de conservação; (ii) obras de alteração; (iii) obras de reconstrução; (iv) obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações; e ainda alterações de utilização.

Com a entrada em vigor deste diploma, as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, mediante dois princípios: o da proteção da propriedade privada adjacente e o da segurança de pessoas e bens. Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes:

- Alturas máximas dos degraus;
- Área mínima de instalações sanitárias;
- Área mínima do fogo;
- Área mínima dos compartimentos de habitação;
- Área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo;
- O pé-direito mínimo;
- Habitação em cave e sótãos;
- Iluminação e ventilação;
- Largura dos corredores;
- Largura mínima do lanço de escadas;
- Obrigatoriedade de elevadores;
- E tamanho mínimo dos logradouros.

Por seu turno, ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e de um ponto na fração.

Finalmente, este novo regime permite às operações urbanísticas estarem dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, especificamente no que se reporta aos seguintes aspetos:

- i. Acesso por meios mecânicos aos diferentes pisos;
- ii. Largura e tamanho dos patamares de escadas;
- iii. Largura mínima das instalações sanitárias;
- iv. Largura mínima dos corredores;
- v. Obrigatoriedade de rampas.

De acordo com alguns estudos levados a cabo pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a poupança numa obra de reabilitação de um edifício induzida pela aplicabilidade deste regime pode ascender a quase 45%.

Como complemento a este novo regime, foi recentemente publicada uma **portaria**, por iniciativa do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, que introduz mudanças ao nível do licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas: **Portaria n.º 405/2015, de 20 de novembro**, que procede à primeira alteração à Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro.

Com a entrada em vigor deste diploma legal, as intervenções que não se configurem de grande dimensão acabam por ser isentas da apresentação de alguns elementos, quer se tratem de edifícios do setor habitacional, quer do comércio e serviços, concretamente:

- No caso dos edifícios de habitação, todas as “intervenções que não se configurem como grande intervenção” estão dispensadas, para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia, do projeto de comportamento térmico, da ficha-resumo caracterizadora do edifício e do pré-certificado do SCE (Sistema de Certificação Energética) emitido por perito qualificado;
- Já para os edifícios de comércio e serviços, a isenção verifica-se ao nível do projeto do sistema técnico objeto de requisitos no âmbito do RECS (Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços) e, tal como no caso da habitação, do pré-certificado SCE emitido por perito qualificado.

A tutela deixa, no entanto, uma salvaguarda: “*em qualquer dos casos, as isenções são feitas sem prejuízo da demonstração do cumprimento dos requisitos nas situações aplicáveis*”.

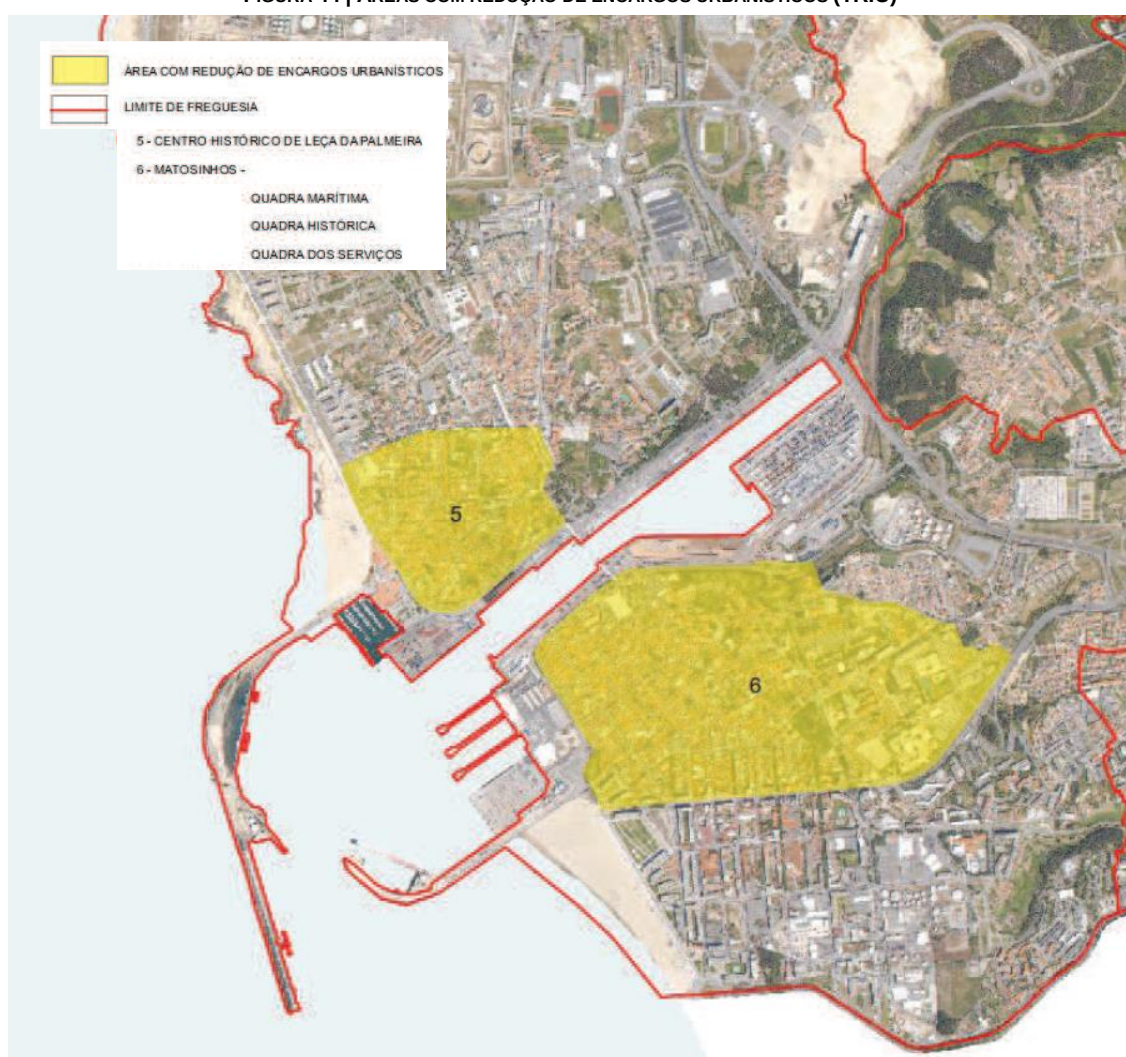
As grandes intervenções continuam a manter como obrigatórios todos os elementos estabelecidos para procedimentos de licenciamento constantes da Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro, que “*estabelece os elementos a constar dos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas de edificação, bem como de autorização de utilização*”.

Outro importante instrumento de política urbanística ao serviço de uma estratégia de reabilitação urbana de uma ARU, e previsto no RJRU (Artigo 67º), passa pela adoção de um **regime especial de taxas municipais** (através de isenções ou reduções), a publicar em sede de alteração ao Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais em vigor.

Da análise deste regulamento conclui-se que seria importante fazer uma discriminação positiva ao nível das taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TRIU), devidas nas operações urbanísticas de loteamentos, construção, ampliação e alteração de uso e de obras de urbanização de utilização privada, taxa esta que varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implica ou venha a implicar.

A aferição do valor da TRIU a aplicar é também calculada em função da localização da operação urbanística, estando já previstas áreas com redução destes encargos urbanísticos, como se ilustra na figura seguinte.

FIGURA 44 | ÁREAS COM REDUÇÃO DE ENCARGOS URBANÍSTICOS (TRIU)



Fonte: Anexo V do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais, Município de Matosinhos, 2013

Estando uma parte muito significativa do território das ARU de Matosinhos e de Leça da Palmeira abrangidas por esta redução, **propõe-se que a alteração ao referido Regulamento passe apenas pela alteração (alargamento) do mapa das áreas com redução de encargos**

urbanísticos, ficando a totalidade do território da ARU Matosinhos Sul coberto pelo fator de localização da Zona Tipo 1 (0,9).

Por forma a garantir-se a coerência da aplicabilidade destas reduções ou isenções e taxas com os benefícios fiscais previstos no EBF e descritos no ponto anterior, consideramos muito relevante que se utilize o mesmo conceito de “reabilitação de edifício”. Ora, de acordo com a alínea f) do Artigo 2.º do RJRU, reabilitação de edifício é “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”

7.3.3. Instrumentos de natureza financeira

Os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Ora, em matéria de reabilitação e regeneração urbana, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas, podendo ainda conceder apoios financeiros às entidades gestoras das ORU.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, podem salientar-se: (i) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; (ii) programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020); (iii) sistemas de incentivos às empresas (PT2020); (iv) produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; (v) fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

No entanto, é uma evidência que os **apoios financeiros previstos em matéria de reabilitação urbana** serão, em larga escala, enquadrados pela **Estratégia PT2020** e mobilizados pelos fundos estruturais e respetivos programas operacionais (regional e temáticos). As linhas de intervenção mais significativas para o caso do Município de Matosinhos são:

- a) Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação (PI, isto é, Prioridade de Investimento 4.3);
- b) Promoção de estratégias de baixo teor de carbono em zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável (PI 4.5);
- c) Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural (PI 6.3);
- d) Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído (PI 6.5);

- e) Concessão de apoio à reabilitação e regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas (PI 9.8)

Como foi já possível referir anteriormente, o acesso dos municípios, enquanto Autoridades Urbanas, aos mecanismos de financiamento no domínio da política urbana enquadrados pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 está condicionado a exercícios prévios de planeamento estratégico e operativo (de níveis diferenciados, mas articulados, e de objetivos, natureza e conteúdos também diversos), sendo já possível identificar, para o caso de Matosinhos, os seguintes:

- Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável [PAMUS], definido ao nível da NUTS III da AMP, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 4.5;
- Plano de Ação de Regeneração Urbana [PARU], para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 6.5;
- Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas [PAICD], permitindo o acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 9.8;
- Pactos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial [PDCT – ITI], elaborado à escala da NUT III da AMP, para acesso a cofinanciamento no âmbito das PI 4.3 e 6.3.

Para além dos mecanismos de financiamento previstos no PT2020 mais direccionados para o investimento público, importa referir a existência de outros instrumentos de financiamento de ações de reabilitação por parte dos agentes privados (combinando diversas fontes de financiamento, tais como Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEI e banca a retalho), a saber:

- **IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana** (dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois. Pode ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão), com uma dotação de cerca de 1.400M€ (fundos públicos e privados);
- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**, Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média. Este instrumento estará disponível, em primeira estância, para as Entidades públicas do Estado, para os Municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas, incluindo pessoas singulares - 1.400M€;
- **Programa Casa Eficiente**, para obras em casas de particulares, destinadas à habitação própria, financiado com verbas do Plano Junker, para a melhoria dos imóveis numa perspetiva de eficiência energética, através de intervenções nas fachadas, coberturas, caixilharias de edifícios ou da instalação de equipamentos mais eficientes (como painéis solares térmicos). Este programa terá uma dotação inicial de 100 M€ (via Banco Europeu de Investimento), e consistirá num financiamento, a uma taxa muito competitiva, de uma obra que não exceda o montante máximo de 50.000€;

Estes instrumentos financeiros, que podem ser combinados com subvenções, bonificações de juros e contribuições para prémios de garantias, constituem-se como veículos preferenciais para maximizar a aplicação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, apoiando investimentos que se prevê serem viáveis financeiramente e que não obtenham financiamento suficiente por parte das fontes de mercado.

Uma última referência para a existência de programas nacionais de apoio à reabilitação urbana, promovidos pelo IHRU, sendo atualmente de destacar:

- **Programa Reabilitar para Arrendar**, com uma dotação inicial de 50 M€ proveniente de um empréstimo concedido pelo BEI, destinando-se prioritariamente a projetos localizados em ARU, das seguintes tipologias: reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada; reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática; reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes; e construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional, e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;
- **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, que financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total, com uma dotação de 50 M€.

8. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO

8.1. 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.

Ora, de acordo com Artigo 10.º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidades gestoras da ORU:

- 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;
- 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 pode equacionar.

Deste modo, podem ser elencados como antecedentes determinantes para a proposta de modelo de gestão a adotar, os seguintes:

- a) capital de conhecimento técnico e de terreno por parte do corpo técnico da MatosinhosHabit em matéria de política de habitação e de reabilitação urbana, da dinâmica de comportamento associada aos principais agentes instalados nos territórios em questão, assim como na promoção, coordenação e gestão de projetos (incluindo vistorias de segurança e salubridade), corporizado no Gabinete de Reabilitação Urbana que assume como principais competências o desenvolvimento de “atividades associadas à reabilitação e requalificação urbanas, delegadas pelo município, assegurando, nomeadamente, uma atividade de acompanhamento no domínio da conservação do parque habitacional privado, promovendo os programas e projetos de apoio à respetiva concretização, bem como assegurar o esclarecimento dos munícipes em matéria de conservação do património edificado” e a identificação e decisão, precedida de vistoria, “sobre a demolição total ou parcial ou a beneficiação de edificações que ameacem ruína ou constituam perigo para a saúde ou segurança das pessoas e bens, determinando a realização pelo proprietário de obras de conservação correção ou demolição necessárias, podendo, quando o proprietário não inicie as obras determinadas ou não as concluir nos prazos fixados, proceder à posse administrativa dos imóveis, executar as obras coercivas e, se necessário, proceder ao despejo sumário prévio de todo ou parte dos imóveis, bem como proceder à cobrança coerciva das despesas realizadas, incluindo indemnizações e sanções pecuniárias suportadas”;

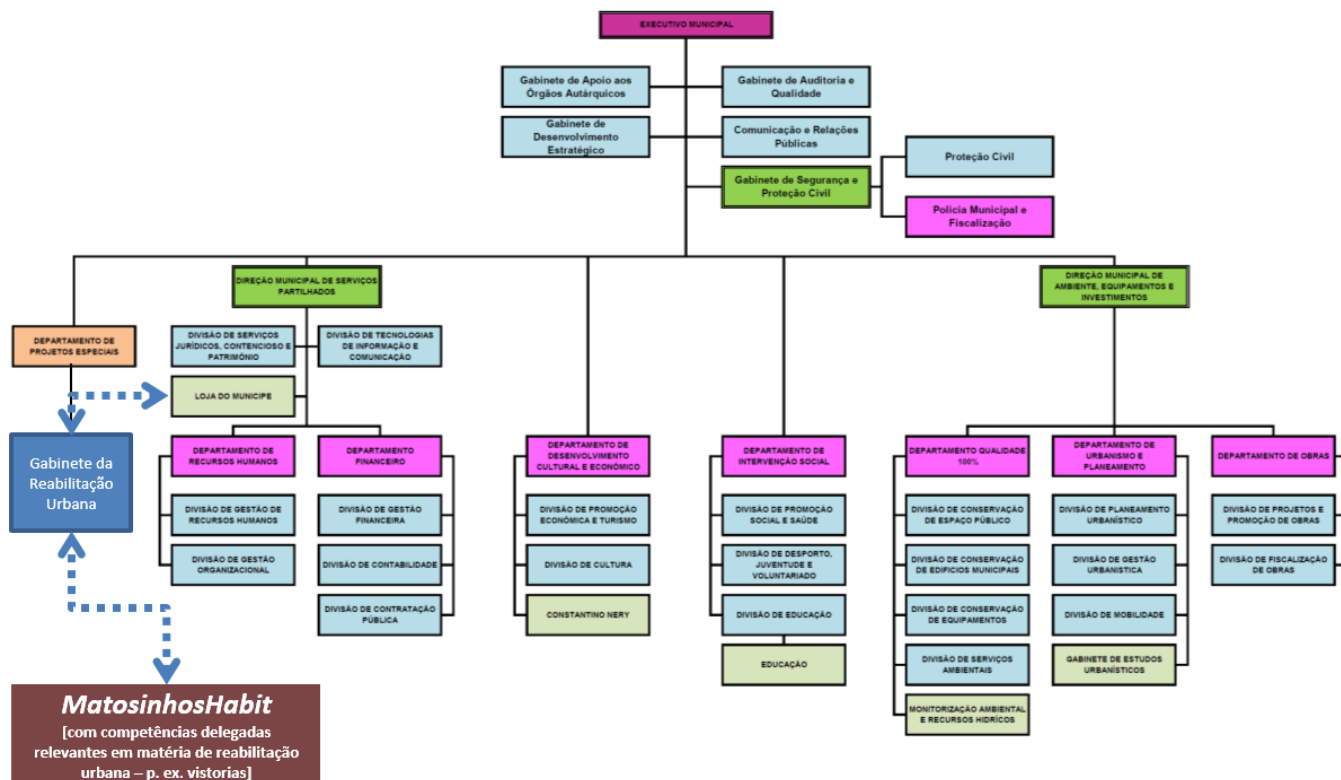
- b) incerteza quanto à existência de massa crítica relevante em termos da dinâmica de intervenções privadas que justifique a autonomização da gestão das ORU numa empresa do setor empresarial local;
- c) experiência e know-how acumulados pela estrutura técnica do Município de Matosinhos em instrumentos de gestão urbanística e em instrumentos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria, tendo em muitos casos o território das ARU como objeto de trabalho, assumindo especial relevo a concretização do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Matosinhos;
- d) modelo organizacional da autarquia de estrutura mista (uma componente hierarquizada e uma componente matricial), definido e aprovado em inícios do ano de 2015, que prevê, para suprir necessidades específicas e pontuais, a possibilidade de se constituírem unidades flexíveis de 3º grau ou equipas de projeto (componente hierarquizada) ou unidade de Estudos e Projetos Especiais (componente matricial);
- e) existência, na estrutura e organização dos serviços do Município de Matosinhos, de um Departamento de Projetos Especiais a quem compete “dinamizar projetos de especial relevância para a concretização da estratégia definida pelo Executivo Municipal, através da constituição de equipas multidisciplinares, recorrendo, numa perspetiva de cedência temporária a tempo integral, a recursos de outras Unidades Orgânicas da autarquia”;
- f) existência da Loja do Município (Direção Intermédia de 3º Grau, diretamente dependentes da Direção Municipal de Serviços Partilhados), com *front-office* físico e online, tendo entre as suas finalidades o “atendimento multicanal personalizado de todos os municípios, sendo o elo de ligação com os diversos serviços municipais” e a criação de “modos expeditos de atendimento para que seja prestada informação pronta, clara e precisa”.

Da análise destes antecedentes conclui-se que a opção por um modelo centrado no município ou na MatosinhosHabit tem cambiantes que dificultam, positivamente, a escolha.

Contudo, e considerando-se que esta política municipal de incentivo à reabilitação urbana é uma aposta estruturante e central do atual Executivo e que os serviços técnicos da Câmara Municipal possuem a experiência, os recursos humanos e técnicos e a estrutura adequada para dar uma resposta eficaz e eficiente à prossecução deste programa estratégico, aconselha-se que o **Município de Matosinhos seja designado como entidade gestora da ORU de Matosinhos Sul**, assumindo o responsável político pelo Pelouro da Regeneração 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. A figura seguinte procura evidenciar esta proposta de modelo de gestão.

FIGURA 45 | ENQUADRAMENTO DO GABINETE DA REABILITAÇÃO URBANA NA MACROESTRUTURA DA CÂMARA MUNICIPAL DE MATOSINHOS



De facto, o Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro (que estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais), prevê nos artigos 9.º e 11.º a possibilidade de criação de Equipas de Projeto, por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, sob proposta do Presidente, as quais constituem unidades orgânicas integradas na estrutura hierarquizada, com vista à eficácia na gestão dos serviços municipais e à flexibilidade na prossecução das competências das autarquias locais. Consagra ainda este diploma que se opte pela criação destas equipas de projeto “quando esteja em causa o desenvolvimento e prossecução de projetos com objetivos especificados que justifiquem a constituição duma equipa especializada para a prossecução de determinada missão”.

As equipas de projeto caracterizam-se, também, pela temporalidade, ou seja, além da especialização das funções, as equipas de projeto são constituídas quando se prevê que o seu objeto se concretize num período de tempo delimitado.

Assim, considerando o disposto no diploma legal habilitante, e atendendo à natureza especializada e temporária das funções em apreço, a **Equipa de Projeto “Gabinete da Reabilitação Urbana”**, deverá ser constituída nos termos que se seguem:

- **Designação:** Gabinete da Reabilitação Urbana
- **Dependência orgânica:** Departamento de Projetos Especiais, sob coordenação política e estratégia do Presidente ou Vereador com competência delegada na área da regeneração e reabilitação urbana.
- **Mandato:** 15 anos

- **Missão:** coordenação, implementação, acompanhamento e monitorização das Operações de Reabilitação Urbana em vigor e aplicáveis às Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas ou a delimitar no concelho de Matosinhos
- **Competências:** (i) assegurar o cumprimento dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana definidos nos PERU de Matosinhos, de Leça da Palmeira e de Matosinhos Sul (ou outros que venham entretanto a ser definidos) que permitam concretizar as respetivas visões enunciadas; (ii) acompanhar e promover os planos de ação previstos nos PERU em vigor, fundamentalmente no que respeita à promoção, sensibilização e divulgação das estratégias e ferramentas de estímulo à reabilitação urbana, à concretização das ações de iniciativa municipal previstas nos PERU e ao acompanhamento e instrução de todos os procedimentos técnico-administrativos inerentes às candidaturas de apoios e benefícios fiscais previstos nos PERU (incluindo as vistorias); (iii) estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação urbana, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados; (iv) gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento inerentes à concretização de cada uma das operações de reabilitação urbana; (v) avaliar e monitorizar a implementação dos programas estratégicos de reabilitação para estes territórios, antecipando desvios e corrigindo trajetórias; (vi) estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbanas e prestar informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património; (vii) prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano. Algumas destas competências poderão ficar adstritas à MatosinhosHabit, como acontece atualmente com as vistorias de salubridade aos edifícios.
- **Recursos humanos a mobilizar:** a equipa de projeto deverá ser constituída por um coordenador do projeto (técnico superior/ dirigente de 2º grau) e por uma estrutura técnica pluridisciplinar, pressupondo um mínimo de sete elementos, com competências em planeamento, urbanismo e desenho urbano (arquitetura), em patologias do edificado, arruamentos e infraestruturas urbanas (engenharia), em ordenamento do território e economia urbana (economia/geografia), em apoio social (sociologia), em direito do ordenamento e do urbanismo (jurista), em comunicação e marketing territorial (marketing/comunicação social) e em atendimento público (administrativo, a ser integrado na Loja do Município).

Os técnicos a afetar ao **Gabinete da Reabilitação Urbana** deverão ser nomeados pelas respetivas chefias (com validação da tutela, se adequado) para a missão em regime de prioridade, sendo que algumas das funções referidas, incluindo necessariamente a de coordenação, serão exercidas em regime de exclusividade, sob pena da insuficiência de recursos afetos pôr em causa a concretização dos objetivos e os resultados dos PERU. No caso da afetação de técnicos da MatosinhosHabit a esta equipa de projeto, o município deverá equacionar os moldes mais adequados para formalizar esta colaboração. A missão será monitorizada anualmente e seguida de despacho de renovação, após validação de relatório a apresentar pelo Coordenador.

Importa ainda referir que, de acordo com o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais, a “*equipa de projeto considera-se automaticamente extinta uma vez decorrido*

o prazo pelo qual foi constituída, sem prejuízo de o referido prazo poder ser prorrogado por deliberação da câmara municipal, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, a qual deve referir, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados". Extinta a equipa de projeto, o coordenador do projeto elabora um relatório da atividade desenvolvida e dos resultados alcançados, que é submetido à apreciação da Câmara Municipal.

8.2. Modelo de execução

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

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

Ora, 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 investimento 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 infraestruturação do espaço público, parece evidente que o **modelo a adotar** para a execução das ações constantes da Operação de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul seja o da **execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora** (Município de Matosinhos), estando o dever de reabilitação do edificado existente na ARU adstrito aos respetivos proprietários.

De facto, e sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios 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 património edificado;
- da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturação 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 e avaliação regular da implementação da ORU.

8.3. Âmbito temporal

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 da ORU de Matosinhos Sul, em levar a cabo uma política eficaz e duradoura de reabilitação urbana no concelho de Matosinhos, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, **propõe-se que a ORU de Matosinhos Sul vigore por um período de quinze anos**, decorrendo entre 2018 e 2033.

9. ANEXOS

Anexo 1 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul



Anexo 2 – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (cf. Portaria 1192-B/2006)

7708-(14)

Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 200



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.:
Número: Andar: Localidade: Código postal:
Distrito: Concelho: Freguesia:
Artigo matricial: Fracção: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício | N.º de unidades do edifício | Época de construção | Tipologia estrutural | N.º de divisões da unidade | Uso da unidade

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias				Muito graves (1)	Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)				
Edifício								
1. Estrutura	☐	☐	☐	☐	☐		x 6 =	
2. Cobertura	☐	☐	☐	☐	☐		x 5 =	
3. Elementos salientes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
Outras partes comuns								
4. Paredes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
6. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
7. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
12. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
Unidade								
18. Paredes exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	
19. Paredes interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
22. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
23. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	
25. Caixilharia e portas interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
26. Dispositivos de protecção de vãos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
32. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	
35. Instalação de ventilação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
36. Instalação de climatização	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

Índice de anomalias

(a/b)

Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 2006

7708-(15)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
-----		-----
		
		
		
-----		-----
		
		
		
-----		-----
		
		
		
-----		-----
		
		
		
-----		-----
		
		
		

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
- Excelente ☐ Bom ☐ Médio ☐ Mau ☐ Péssimo ☐
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim ☐ Não ☐

G. OBSERVAÇÕES

.....

.....

.....

.....

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

____, ____

Data de emissão: ____/____/____

(Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/nrau)

Anexo 3 – Modelo de requerimento de vistoria para determinação do nível de conservação



REQUERIMENTO DE VISTORIA PARA DETERMINAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO

Nº: / 201

Nº GD:

Data: / / 201

Ao Conselho de Administração da MatosinhosHabit, E.M.

REQUERENTE	
NOME	
DOMICÍLIO/SEDE	
CÓDIGO POSTAL	LOCALIDADE
TELEF. / TELEM.	E-MAIL
B.I./C.C.	VALIDADE
NIF/NIPC	
NA QUALIDADE DE	PROPRIETÁRIO ☐ ARRENDATÁRIO ☐ OUTRO ☐

MANDATÁRIO/OUTREM	
(A PREENCHER, CASO O PRESENTE REQUERIMENTO NÃO SEJA APRESENTADO PELO PRÓPRIO)	
NOME	
DOMICÍLIO/SEDE	
CÓDIGO POSTAL	LOCALIDADE
TELEF. / TELEM.	E-MAIL
B.I./C.C.	VALIDADE
NIF	CÉDULA PROFISSIONAL Nº
NA QUALIDADE DE	

A NOTIFICAR	☐ REQUERENTE ☐ MANDATÁRIO ☐ OUTRO
-------------	--

Ao abrigo do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, e de acordo com a delegação de competências deliberada pela Câmara Municipal de Matosinhos em 21/11/2017, vem requerer Vistoria para Determinação do Nível de Conservação, ao local identificado neste requerimento.

OBJETO DO REQUERIMENTO	
☐ Determinação do nível de conservação do prédio/fração abaixo identificado (art.º 2º do D.L. 266-B/2012)*	
☐ Definição das obras necessárias à obtenção de nível de conservação superior (art.º 6º do D.L. 266-B/2012)**	
* Para uma fração a taxa devida terá o valor de 1 Unidade de Conta, conforme nº 3 do art.º 7º do D.L. 266-B/2012. Por cada fração adicional, à taxa acima indicada será somado 1/4 do valor considerado para a primeira fração, conforme nº 4 do art.º 7º do D.L. 266-B/2012.	
** Para uma fração a taxa devida terá o valor de 1/2 Unidade de Conta, conforme nº 3 do art.º 7º do D.L. 266-B/2012. Por cada fração adicional, à taxa acima indicada será somado 1/4 do valor considerado para a primeira fração, conforme nº 4 do art.º 7º do D.L. 266-B/2012.	

FIM A QUE SE DESTINA
☐ Para os efeitos previstos em matéria de <u>Reabilitação Urbana</u> , nos termos do art.º 45º e do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
Vistoria Inicial ☐ Vistoria Final ☐
☐ Para os efeitos previstos em matéria de <u>Arrendamento Urbano</u> , nos termos do D.L. 157/2006, de 8 de Agosto, na redação atual.
☐ Para os efeitos previstos em matéria de <u>Conservação do Edificado</u> , nos termos do D.L. 266-B/2012, de 31 de dezembro.

V02

MatosinhosHabit MH - EM • Rua Alfredo Cunha, 99 1º • 4450-023 Matosinhos • Telf. 229 399 990 • Fax. 229 399 995
E-mail: geral@matosinhoshabit.eu • NIPC – 504597221 • Capital Social – 264.362,89 €

LOCAL A VISTORIAR

☐ Prédio urbano	☐ Fração autónoma	Nº de frações	
MORADA			
CÓDIGO POSTAL	-	LOCALIDADE	
LOCALIZADO EM ARU	☐ SIM		☐ NÃO

A realização da Vistoria para Determinação do Nível de Conservação implica o pagamento da taxa em vigor e a apresentação dos documentos abaixo indicados para a instrução do processo.

ESPAÇO DESTINADO A PREENCHIMENTO PELOS SERVIÇOS

DOCUMENTOS APRESENTADOS

☐	CARTÃO DE CIDADÃO/BILHETE DE IDENTIDADE E DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL DO REQUERENTE
☐	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL DE PESSOA COLETIVA (Caso se trate de uma empresa)
☐	CARTÃO DE CIDADÃO/BILHETE DE IDENTIDADE E DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL DO MANDATÁRIO
☐	DOCUMENTO COMPROVATIVO DA LEGITIMIDADE DO MANDATÁRIO
☐	CERTIDÃO PERMANENTE ATUALIZADA DO REGISTO PREDIAL OU CERTIDÃO ATUALIZADA DO REGISTO COMERCIAL
☐	CADERNETA PREDIAL
☐	CÓPIA DE CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL EM ARU (facultativo e caso se aplique)
☐	CÓPIA DO RECIBO DO PAGAMENTO DA TAXA
☐	OUTROS

OBSERVAÇÕES

Pede deferimento,

Matosinhos, ____ de _____ de 201__

O Requerente

O Técnico

V02

MatosinhosHabit MH - EM • Rua Alfredo Cunha, 99 1º • 4450-023 Matosinhos • Telf. 229 399 990 • Fax. 229 399 995
E-mail: geral@matosinhohabit.eu • NIPC – 504597221 • Capital Social – 264.362,89 €

Anexo 4 – Modelo de pedido de parecer para enquadramento da operação de reabilitação urbana ao abrigo do IFRRU2020



Elementos de informação necessários à instrução do pedido de parecer: enquadramento da operação em PARU

Identificação da operação

Designação da operação: _____

Designação/nome do promotor: _____

NIF do Promotor: _____

Objeto da operação: prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de _____
sob o n.º _____ e inscrito na matriz sob o artigo _____, da freguesia de _____.

Número de processo camarário relativo ao pedido de licença, à comunicação prévia ou ao pedido de informação prévia (PIP) _____

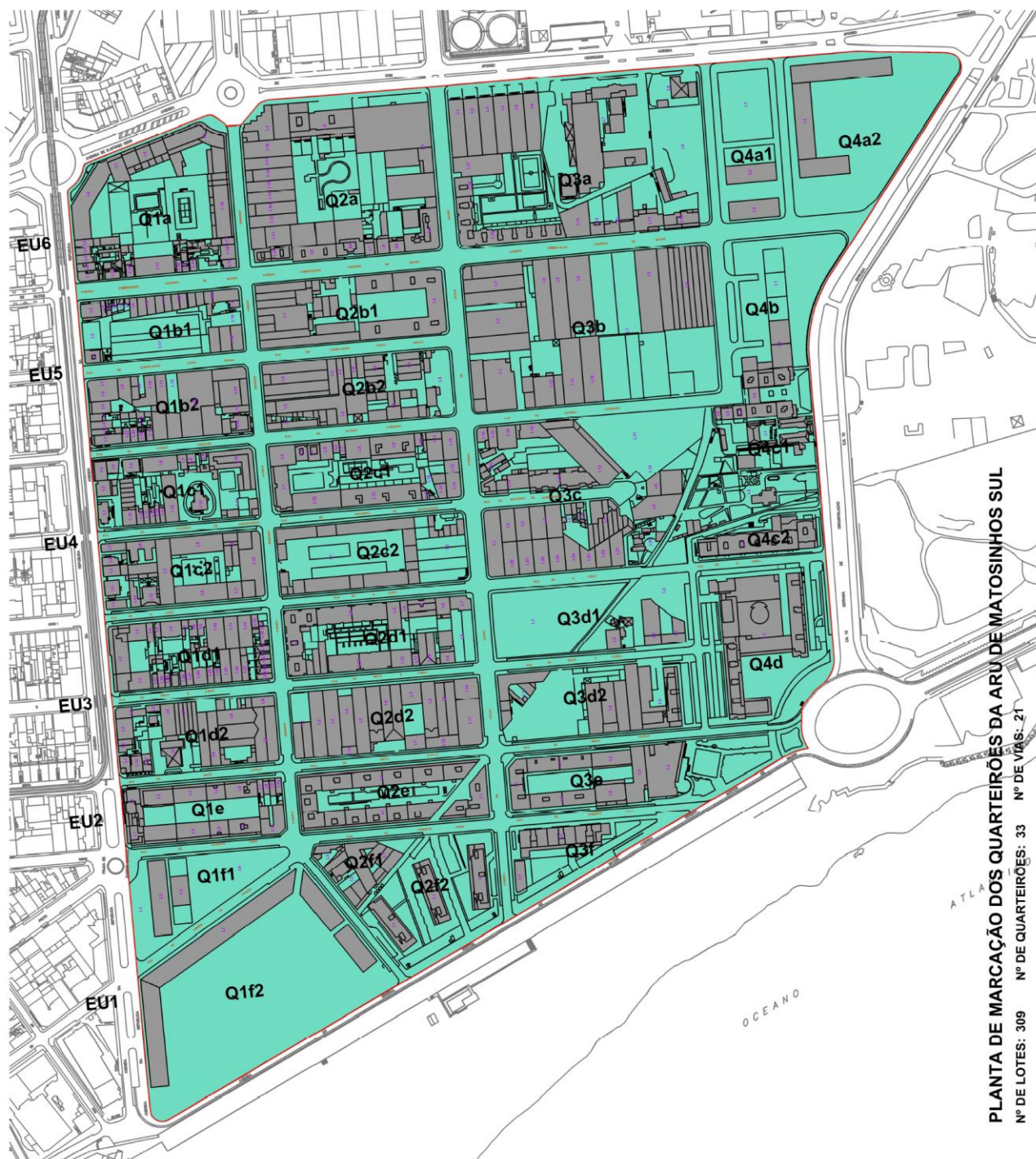
Ou, na ausência de processo camarário:

Documentos a entregar	Assinalar com (X) os documentos entregues
1 - Memória descritiva e explicativa da operação urbanística, devendo contemplar: - Descrição detalhada da intervenção proposta (se conservação, ampliação, alteração de fachadas, de materiais e usos); - Adequação da edificação à utilização pretendida; - Inserção urbana e paisagística da edificação referindo em especial a sua articulação com o edificado existente e o espaço público envolvente; - Indicação da natureza e condições do terreno; - Adequação às infra-estruturas e redes existentes; - Uso a que se destina o edifício; - Área de construção, volumetria, área de implantação, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, número de fogos e respetiva tipologia;	
2 - Planta de localização	
3 - Estimativa do custo total da obra;	
4 - Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;	
5 - Fotografias caracterizadoras do estado de conservação do imóvel (interiores, exteriores e espaços exteriores);	
6 - Se a operação incidir sobre edifício com idade inferior a 30 anos, apresentar ficha de avaliação do nível de conservação do edifício.	

_____, de _____, de 20____

Assinatura: _____

Anexo 5 – Planta de marcação dos quarteirões e dos edifícios em presença na ARU de Matosinhos Sul



Anexo 6 – Estimativas com a reabilitação do parque edificado privado em presença na ARU de Matosinhos Sul

# Quart	# Edif	Estado Conservação	Área implantação (m2)	Cércea / nº pisos	nº pisos	Área bruta p/ Edifício (m2)	Custo de intervenção (€/m2)	Interesse arquitectónico	Estimativa p/ Conservação (€)	Estimativa (€)
Q1a	L1	Médio	242	R1	2	484	250		121.000	
	L2	Bom		R1						
	L3	Bom		R3						
	L4	Bom		R1						
	L5	Médio	355	R9	10	3550	250		887.500	
	L6	Bom		R9						
	L7	Médio	435	R9	10	4350	250		1.087.500	
	L8	Médio	350	R8	9	3150	250		787.500	
	L9	Bom		R7						
	L10	Bom		R5						
	L11	Médio	280	R1	2	560	250		140.000	
	L12	Médio	390	R1	2	780	250		195.000	
	L13	Bom		R1						
	L14	Mau	83	R1	2	166	500		83.000	
	L15	Médio	167	R1	2	334	250		83.500	
	L16	Médio	142	R1	2	284	250		71.000	
	L17	Bom		R5						
	L18	Mau	337	R1	2	674	500		337.000	
	L19	Mau	139	R1	2	278	500		139.000	3.932.000
Q1b1	L1	Bom		R6						
	L2	Terreno expectante		---			0			
	L3	Mau	375	R3	4	1500	500		750.000	
	L4	Terreno		---			0			
	L5	Mau	60	R1	3	180	500		90.000	
	L6	Péssimo	40	---	3	120	800		96.000	
	L7	Mau	42	CT	1,5	63	500		31.500	
	L8	Médio	35	CT	1,5	52,5	250		13.125	
	L9	Excelente		R1			---			
	L10	Excelente		R5			---			
	L11	Excelente		R5			---			
	L12	Excelente		R5			---			
	L13	Bom		CT			---			
	L14	Péssimo	200	R1	3	600	800		480.000	
	L15	Médio	382	R4	5	1910	250		477.500	
	L16	Excelente		R5			---			
	L17	Péssimo	2500	CT	1,5	3750	800		3.000.000	4.938.125
Q1b2	L1	Excelente		R8			---			
	L2	Médio	146	R1	2	292	250		73.000	
	L3	Excelente		R8			---			
	L4	Médio	165	R1	2	330	250		82.500	
	L5	Bom		R8			---			
	L6	Excelente		R9			---			
	L7	Bom		R10			---			
	L8	Médio	316	CT	1,5	474	250		118.500	
	L9	Médio	177	CT	1,5	265,5	250		66.375	
	L10	Médio	500	CT	1,5	750	250		187.500	
	L11	Bom		CT			---			
	L12	Médio	439	CT	1,5	658,5	250		164.625	
	L13	Médio	1880	CT	1,5	2820	250		705.000	
				R1			---			
				CT			---			
	L14	Péssimo	1290	R1	2	2580	800		2.064.000	
				---			---			
	L15	Médio	223	R1	2	446	250		111.500	
	L16	Bom		R5			---			
				---			---			
	L13	Médio	526	CT	1,5	789	250		197.250	
				CT			---			
				CT			---			
	L17	Mau	140	R1	2	280	500		140.000	
	L18	Mau	140	CT	1,5	210	500		105.000	
	L19	Mau	80	CT	1,5	120	500		60.000	
	L20	Médio	170	R1	2	340	250		85.000	
	L21	Médio	185	R1	2	370	250		92.500	4.252.750

# Quart	# Edif	Estado Conservação	Área Implantação (m2)	Cércea / nº pisos	nº pisos	Área bruta p/ Edifício (m2)	Custo de intervenção (€/m2)	Interesse arquitectónico	Estimativa p/ Conservação (€)	Estimativa (€)
Q1c1	L1	Bom		R1			---			
	L2	Bom		R8			---			
	L3	Bom		R9			---			
	L4	Bom		R5			---			
	L5	Bom		R1			---			
	L6	Excelente		R4			---			
	L7	Excelente		R1			---			
	L8	Bom		R1			---			
	L9	Bom		R1			---			
	L10	Bom		R5			---			
	L11	Péssimo	277	R1	2	554	800		443.200	
	L12	Mau	295	R1	2	590	500	Int.Arq.	339.250	
	L13	Médio	662	R1	2	1324	250		331.000	
	L14	Bom		R1			---			
	L15	Médio	95	R1	2	190	250		47.500	
	L16	Bom		R1			---			
	L17	Médio	120	R1	2	240	250		60.000	
	L18	Bom		R1			---			
	L19	Médio	645	R3	4	2580	250		645.000	1.865.950
Q1c2	L1	Mau	177	R2	3	531	500		265.500	
	L2	Bom		R2			---			
	L3	Excelente		R9			---			
	L4	Mau	170	R2	3	510	500		255.000	
	L5	Mau	210	R1	2	420	500		210.000	
	L6	Médio	755	R1	2	1510	250		377.500	
	L7	Médio	975	CT	1,5	1462,5	250		365.625	
	L8	Excelente		R4			---			
	L9	Médio	490	R1	2	980	250		245.000	
	L10	Bom		R4			---			
	L11	Em construção Devoluto	257	R4	5	1285	500		642.500	
	L12	Médio	495	R2	3	1485	250		371.250	
	L13	Médio	245	R1	2	490	250		122.500	2.854.875
Q1d1	L1	Bom		R8			---			
	L2	Médio	1100	R8	9	9900	250		2.475.000	
	L3	Médio	400	R5	6	2400	250		600.000	
	L4	Bom		R1			---			
	L5	Médio	90	R1	2	180	250		45.000	
	L6	Mau	330	R5	6	1980	500		990.000	
	L7	Bom		R1			---			
	L8	Médio	226	R1	2	452	250		113.000	
	L9	Mau	210	R1	2	420	500		210.000	
	L10	Mau	590	CT	1,5	885	500		442.500	
	L11	Médio	450	CT	1,5	675	250		168.750	
	L12	Médio	440	CT	1,5	660	250		165.000	
	L13	Bom		R3			---			
	L14	Péssimo	90	R1	2	180	800		144.000	
	L15	Bom		R1			---			
	L16	Mau	92	R1	2	184	500		92.000	
	L17	Bom		R1			---			
	L18	Médio	90	R1	2	180	250		45.000	
	L19	Péssimo	92	R1	2	184	800		147.200	
	L20	Péssimo	90	R1	2	180	800		144.000	
	L21	Bom		CT			---			
	L22	Bom		CT			---			
	L23	Bom		CT			---			
	L24	Bom		R1			---			
	L25	Excelente		R4			---			
	L26	Bom		R4			---			
	L27	Péssimo	186	CT	1,5	279	800		223.200	
	L28	Em construção NOVA	190	R5	4	760	0		0	
	L29	Médio	80	R1	2	160	250		40.000	
	L30	Médio	180	R2	3	540	250		135.000	
	L31	Médio	145	R1	2	290	250		72.500	6.252.150
Q1d2	L1	Mau	175	R2	3	525	500		262.500	
	L2	Médio	180	R2	3	540	250		135.000	
	L3	Bom		R6			---			
	L4	Bom		R6			---			
	L5	Médio	170	R2	3	510	250		127.500	
	L6	Bom		CT			---			
	L7	Bom		CT			---			
	L8	Bom		CT			---			
	L9	Médio	400	CT	1,5	600	250		150.000	
	L10	Bom		CT			---			
	L11	Bom		R4			---			
	L12	Médio	215	R1	2	430	250		107.500	782.500

# Quart	# Edif	Estado Conservação	Área implantação (m2)	Cércea / nº pisos	nº pisos	Área bruta p/ Edifício (m2)	Custo de intervenção (€/m2)	Interesse arquitectónico	Estimativa p/ Conservação (€)	Estimativa (€)
Q1e	L1	Bom		R9			---			
				R5			---			
	L2	Bom		R9			---			
	L3	Excelente		R4			---			
				R5			---			
	L4	Excelente		R5			---			
		Excelente		R4			---			
	L5	Excelente		R5			---			
				R4			---			
	L6	Médio	1104	R1	5	5520	250		1.380.000	
Q1f1	L7	Mau	110	R4	2	220	500		110.000	
	L8	Mau	99	R1	5	495	500		247.500	
	L9	Médio	110	R2	2	220	250		55.000	

	L10	Mau	130	R3	3	390	500		195.000	
							---			1.987.500
	L1	Em construção NOVA		---			---			
	L2	Excelente		CT			---			
	L3	Excelente		CT			---			
	L4	Em construção NOVA		---			---			0
Q1f2	L1	Bom		R7			---			
							---			0
Q2a	L1	Médio	1325	R11	12	15900	250		3.975.000	

	L2	Bom		R13			---			

	L3	Péssimo	5470	R1	2	10940	800		8.752.000	
	L4	Bom		R5			---			

	L5	Médio	235	R2	3	705	250		176.250	
	L6	Médio	425	R6	7	2975	250		743.750	
	L7	Médio	165	R1	2	330	250		82.500	
	L8	Bom		R5	6		---			
	L9	Médio	640	R6	7	4480	250		1.120.000	
	L10	Médio	545	R6	7	3815	250		953.750	

	L11	Médio	325	R4	5	1625	250		406.250	
	L12	Excelente		R1			---			
	L13	Excelente		R2			---			
	L14	Devoluta	543	R1	2	1086	800		868.800	
Q2b1	L15	Excelente		R1			---			
	L16	Mau	570	R2	3	1710	500		855.000	
	L17	Mau	555	R1	2	1110	500		555.000	
	L18	Médio	795	R1	2	1590	250		397.500	18.885.800

	L1	Médio	5000	R1	2	10000	250		2.500.000	

	L2	Bom		R5			---			2.500.000

Q2b2	L1	Bom		R1			---			

	L2	Mau	1290	R1	2	2580	500		1.290.000	
	L3	Péssimo	2295	R1	2	4590	800		3.672.000	
	L4	Mau	330	R1	2	660	500		330.000	
Q2c1	L5	Médio	1900	R1	2	3800	250		950.000	
							---			6.242.000
	L1	Excelente		R4			---			

	L2	Excelente		R5			---			

	L3	Bom		R5			---			
	L4	Bom		R5			---			
	L5	Bom		R4			---			
	L6	Médio	80	R1	2	160	250		40.000	
	L7	Bom		R1			---			
	L8	Excelente		R4			---			
	L9	Bom		R4			---			
	L10	Mau	90	R1	2	180	500		90.000	
	L11	Mau	450	R1	2	900	500		450.000	
	L12	Médio	425	R5	6	2550	250		637.500	

	L13	Bom		CT			---			
Q2c2	L14	Bom		R5			---			

	L15	Médio	285	R4	5	1425	250		356.250	
	L16	Mau	88	CT	1,5	132	500		66.000	
	L17	Médio	105	CT	1,5	157,5	250		39.375	
	L18	Médio	1411	R4	5	7055	250		1.763.750	3.442.875

	L1	Mau	4230	R2	2	8460	500		4.230.000	
	L2	Péssimo	456	R1	2	912	800		729.600	
							---			4.959.600

# Quart	# Edif	Estado Conservação	Área implantação (m2)	Cércea / nº pisos	nº pisos	Área bruta p/ Edifício (m2)	Custo de intervenção (€/m2)	Interesse arquitectóni co	Estimativa p/ Conservação (€)	Estimativa (€)	
Q2d1	L1	Bom	380	R5	1,5	570	---		456.000		
	L2	Bom		R4			---				
	L3	Péssimo		CT			800				
	L4	Médio	130	R1	2	260	250	65.000			
	L5	Bom	280	R4	5	1400	---		350.000		
	L6	Bom		R5			---				
	L7	Médio		R4			250				
	L8	Mau	1085	CT	1,5	1627,5	500	813.750			
	L9	Bom	570	R1	2	1140	---		570.000		
	L10	Mau		R1			500				
	L11	Médio		R1			250				
	L12	Bom	96	R5	2	192	---	48.000			
	L13	Bom		R4			---				
										2.302.750	
Q2d2	L1	Excelente	920	R1	1,5	1380	---		690.000		
	L2	Mau		CT			500				
	L3	Médio		CT			250				
	L4	Bom	1950	CT	2	3900	---		1.950.000		
	L5	Bom		CT			---				
	L6	Mau		R1			500				
	L7	Bom	765	R4	2	1530	---		765.000		
	L8	Mau		R1			500				
	L9	Bom		CT			---				
	L10	Bom	375	R5	1,5	562,5	---		140.625		
	L11	Bom		R5			---				
	L12	Médio		CT			250				
	L13	Médio	128	R1	2	256	250	64.000			
										3.971.500	
Q2e	L1	Excelente		R6			---				

										0	
Q2f1	L1	Péssimo	1990	CT	1,5	2985	800		2.388.000		
	L2	Mau	275	R1	2	550	500		275.000		
	L3	Bom		CT			---				
										2.663.000	
Q2f2	L1	Bom		R7			---				

										0	
Q3a	L1	Bom	865	CT	1,5	1297,5	---		324.375		
	L2	Bom		CT			---				
	L3	Bom		R1			---				
	L4	Bom	855	R1	1,5	1282,5	---		320.625		
	L5	Médio		CT			250				
	L6	Médio		CT			250				
	L7	Bom		R2			---				
	L8	Bom		---			---				
	L9	Terreno		---			---				
	L10	Médio	956	R7	8	7648	250	1.912.000			
	L11	Médio	490	R8	9	4410	250		1.102.500		
	L12	Médio	630	R1	2	1260	250		315.000		
	L13	Médio	360	R1	2	720	250	180.000			
	L14	Bom		R5			---				
	L15	Bom		R5			---				
	L16	Excelente		R5			---				
	L17	Médio	958	R1	2	1916	250	479.000			
										4.633.500	
Q3b	L1	Médio	3695	R2	3	11085	250		2.771.250		
	L2	Bom	1290	R4	2	2580	---		645.000		
	L3	Bom		R2			---				
	L4	Bom		R1			---				
	L5	Médio	3694	R1	2	7388	250				
	L6	Bom		R6			---				
	L7	Armazem devoluto		---			---				
	L8	Bom	4130	R1	1,5	6195	---		1.548.750		
	L9	Médio		CT			250				
	L10	Médio		R1			---				
	L11	Bom	1256	R2	2	2512	250	628.000			
	L12	Médio	660	R4	5	3300	250		825.000		
										6.418.000	

# Quart	# Edif	Estado Conservação	Área implantação (m2)	Cércea / nº pisos	nº pisos	Área bruta p/ Edifício (m2)	Custo de intervenção (€/m2)	Interesse arquitectónico	Estimativa p/ Conservação (€)	Estimativa (€)
Q3c	L1	Médio	1070	CT	1,5	1605	250		401.250	
	L2	Mau	475	CT	1,5	712,5	500		356.250	
	L3	Médio	500	CT	1,5	750	250		187.500	
	L4	Médio	1041	CT	1,5	1561,5	250		390.375	
	L5	Mau	253	CT	1,5	379,5	500		189.750	
	L6	Péssimo	253	R1	2	506	800		404.800	
	L7	Péssimo	1290	---	2	2580	800		2.064.000	
	L8	Mau	915	CT	1,5	1372,5	500		686.250	
	L9	Bom		R3						
	L10	Mau	820	CT	1,5	1230	500		615.000	
	L11	Terreno		CT						
	L12	Médio	2175	R5	6	13050	250		3.262.500	
	L13	Mau	1280	R6	7	8960	500		4.480.000	
	L14	Péssimo	725	CT	1,5	1087,5	800		870.000	
	L15	Bom		R1						
	L16	Médio	155	CT	1,5	232,5	250		58.125	
	L17	Médio	190	CT	1,5	285	250		71.250	
	L18	Médio	440	R4	5	2200	250		550.000	
	L19	Médio	440	R4	5	2200	250		550.000	
	L20	Péssimo	400	CT	1,5	600	800		480.000	
	L21	Mau	510	CT	1,5	765	500		382.500	
	L22	Mau	385	CT	1,5	577,5	500		288.750	
	L23	Mau	310	CT	1,5	465	500		232.500	
	L24	Mau	470	CT	1,5	705	500		352.500	
	L25	Mau	530	CT	1,5	795	500		397.500	
	L26	Mau	525	CT	1,5	787,5	500		393.750	
	L27	Mau	510	CT	1,5	765	500		382.500	
	L28	Mau	485	CT	1,5	727,5	500		363.750	18.410.800
Q3d1	L1	---		---			---			
	L2	Péssimo	500	CT	1,5	750	800		600.000	
	L3	---		---			---			
	L4	Mau	550	R1	2	1100	500		550.000	
	L5	Médio	650	R1	2	1300	250		325.000	1.475.000
Q3d2	L1	Péssimo	1175	CT	1,5	1762,5	800		1.410.000	
	L2	Excelente		CT			---			
	L3	Bom		R10			---			
							---			1.410.000
Q3e	L1	Bom		R4			---			
	L2	Bom		R4			---			
	L3	Bom		R5			---			
	L4	Bom		R9			---			
	L5	Bom		R4			---			
	L5	Em construção NOVA		R4			---			0
Q3f	L1	Bom		CT			---			
	L2	Bom		R10			---			0
Q4a1	L1	Terreno		---			---			
	L2	Excelente		R6			---			
	L3	Excelente		R6			---			
							---			0
Q4a2	L1	Excelente		R6			---			
							---			0
Q4b	L1	Em construção NOVA		---			---			
	L2	Excelente		R8			---			
	L3	Médio	1750	R9	10	17500	250		4.375.000	
	L4	Médio	185	R5	6	1110	250		277.500	
	L5	Médio	165	R3	4	660	250		165.000	
	L6	Bom		R3			---			4.817.500
Q4c1	L1	Mau	1100	CT	1,5	1650	500		825.000	
	L2	Palacete -Médio	294	R1	2	588	250	Int.Arq.	169.050	994.050
Q4c2	L1	Médio	2951	R9	10	29510	250		7.377.500	7.377.500
Q4d	L1	Bom		R12			---			
							---			0

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		€/m2
Excelente	Sem necessidade de reparação	0
Bom	A necessitar de pequenas reparações	100
Médio	A necessitar de médias reparações	250
Mau	A necessitar de grandes reparações	500
Péssimo	Muito degradado	800
Interesse arquitectónico		+15%
Total:		
		117.369.725 €
30%		35.210.918 €
		698.629 € 168 un
		348 € 337700 m2

----- FIM -----

Matosinhos
R.Tomás Ribeiro, nº412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

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

Lisboa
Av. António Augusto de Aguiar
nº15 – 5º Dto
1050-012 Lisboa Portugal

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

www.quaternaire.pt