

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PERAFITA

PROJETO DE DEFINIÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Setembro de 2024

FICHA TÉCNICA

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

COMPOSIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA:

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

Andreia Leite [**Quaternaire Portugal**]

Andreia Magalhães [**Quaternaire Portugal**]

Pedro Mendes [**Quaternaire Portugal**]

ACOMPANHAMENTO E SUPERVISÃO:

Câmara Municipal de Matosinhos

MatosinhosHabit, E.M.

DATA DE ENTREGA: 13 de setembro de 2024

ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA E ENQUADRAMENTO LEGAL	5
2. ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA	9
3. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PERAFITA	13
3.1. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU	13
3.2. DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE PERAFITA	18
3.3. SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE PERAFITA	19
4. A ORU DE PERAFITA: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO	30
5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA	31
6. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU	35
6.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA	35
A. INVESTIMENTO PRIVADO	36
B. INVESTIMENTO PÚBLICO	39
6.2. MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	43
A. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE PERAFITA	43
B. OUTRAS MEDIDAS MUNICIPAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	54
7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA	56
7.1. MODELO DE GESTÃO	56
7.2. MODELO DE EXECUÇÃO	57
7.3. ÂMBITO TEMPORAL DA ORU	58
7.4. PLANO E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA ORU	58
ANEXOS	62
ANEXO 01. PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE PERAFITA	62
ANEXO 02. ESTIMATIVA DO POTENCIAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO	62
ANEXO 03. ESPACIALIZAÇÃO DO PLANO DE INVESTIMENTO PÚBLICO	62

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 01. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU	8
FIGURA 02. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA LEGALMENTE CONSTITUÍDAS NO CONCELHO DE MATOSINHOS	11
FIGURA 03. PROPOSTA BASE DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PERAFITA	15
FIGURA 04. IDENTIFICAÇÃO DAS INCLUSÕES E EXCLUSÕES DA PROPOSTA FINAL DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PERAFITA	17
FIGURA 05. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PERAFITA	18
FIGURA 06. NÚMERO DE PISOS NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA.....	23
FIGURA 07. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA	24
FIGURA 08. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA	25
FIGURA 09. USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA	26
FIGURA 10. PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM - ARU DE PERAFITA.....	28
FIGURA 11. ABORDAGEM ESTRATÉGICA	32
FIGURA 12. DIMENSÕES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PERAFITA	34
FIGURA 13. POTENCIAL DE REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO PRIVADO EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA	38
FIGURA 14. INVESTIMENTOS DE INICIATIVA PÚBLICA PREVISTOS PARA A ARU DE PERAFITA	41
FIGURA 15. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU	52

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 01. EDIFÍCIOS PRIVADOS EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA DE ACORDO COM O LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO ..	37
QUADRO 02. CUSTOS DE REFERÊNCIA PARA AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO.....	37
QUADRO 03. ESTIMATIVAS DO INVESTIMENTO PRIVADO DE REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO PRIVADO NA ARU DE PERAFITA	39
QUADRO 04. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO PROPOSTO PARA A ARU DE PERAFITA	42
QUADRO 05. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF	45
QUADRO 06. NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC	51
QUADRO 07. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA.....	53
QUADRO 08. PLANO DE INVESTIMENTO DE ACORDO COM A TIPOLOGIA DE AÇÕES E NATUREZA DO INVESTIMENTO	59
QUADRO 09. PLANO E CRONOGRAMA GLOBAL DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DO PERU DE PERAFITA	60

1. NOTA INTRODUTÓRIA E ENQUADRAMENTO LEGAL

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

A operação que agora se apresenta abrange a **Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Perafita** (que correspondeu à primeira fase do PERU), cuja delimitação foi aprovada em Assembleia Municipal e publicada em Diário da República, 2ª Série, através do Aviso n.º 19857/2021, de 21 de outubro de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No início dos trabalhos, e após discussão entre equipa técnica e estrutura técnico-política da autarquia, considerou-se que a opção que melhor serviria os propósitos do município no que respeita a este território seria a **ORU do tipo sistemática**. Deste modo, fica o município obrigado a desenvolver um **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** que, de acordo com o RJRU, deverá apresentar os conteúdos referidos em seguida e aos quais o presente trabalho pretende dar resposta (cf. Artigo 33º da Lei 32/2012):

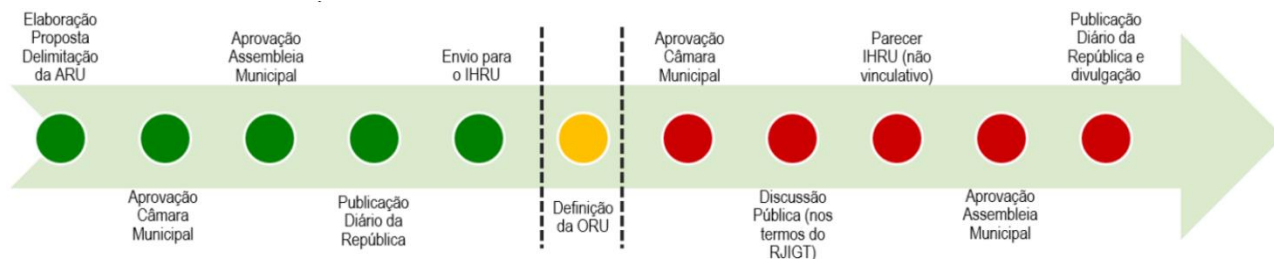
- (i) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- (ii) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- (iii) Definir as prioridades e especificar os objetivos a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

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

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

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

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



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

2. ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

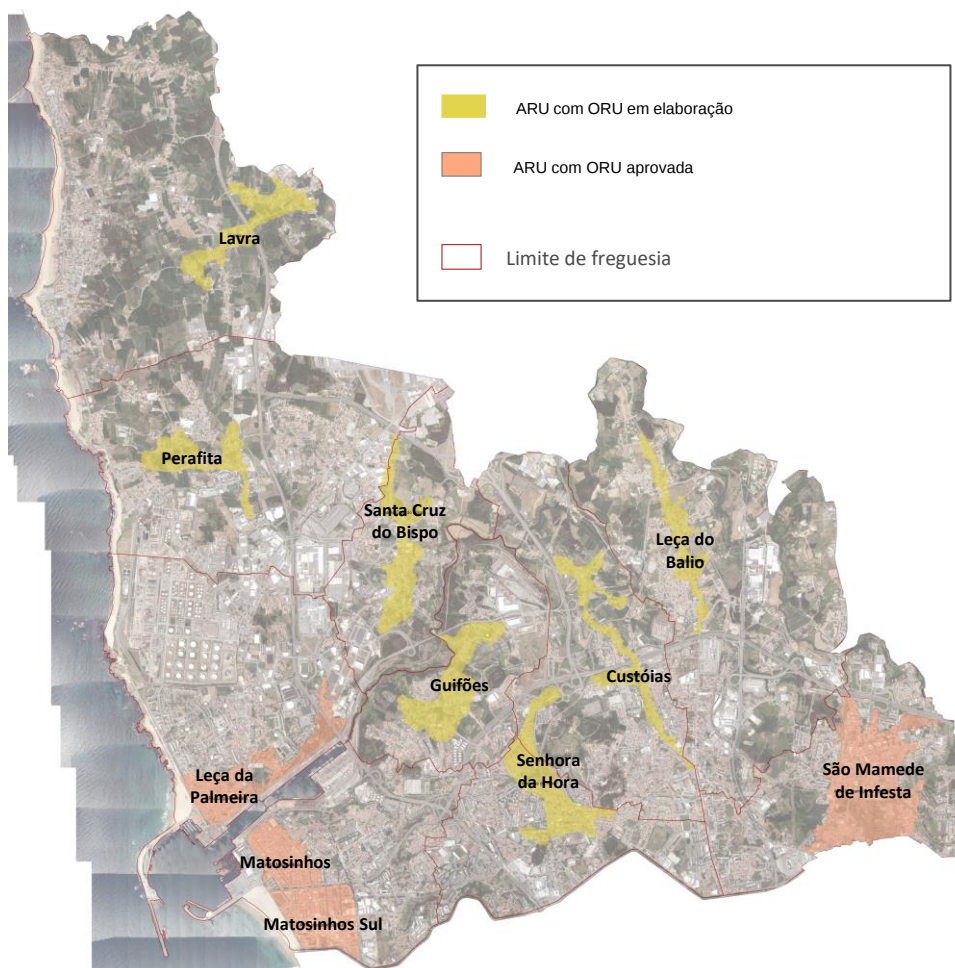
Esta dinâmica municipal de reabilitação urbana, baseada no princípio de atenuação dos contrastes territoriais, tem como principais marcos:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

3. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PERAFITA

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

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

De acordo com a metodologia contratualizada entre a o Município de Matosinhos e a Quaternaire Portugal, S.A. para elaboração deste trabalho, o estabelecimento de uma proposta de delimitação de uma ARU implicou um trabalho com dupla escala:

- a identificação e caracterização das problemáticas de degradação urbana associadas a um determinado setor urbano;
- e a análise e compreensão das condições estruturais e das dinâmicas de evolução urbana, bem como, das opções de política e gestão urbanística, que fundamentam a opção de criação deste instrumento e que podem vir a influenciar a sua evolução e o impacto das medidas e instrumentos de política dele decorrentes.

Assim, para o desenvolvimento dos trabalhos, a equipa técnica procurou observar e compreender as estruturas e dinâmicas urbanas que se manifestam, a um nível macro, no concelho de Matosinhos, com um especial enfoque naquelas que se repercutem mais diretamente nos setores urbanos que abrangem as áreas prioritárias de intervenção e o levantamento e avaliação das estruturas e das dinâmicas desses setores, a nível micro, designadamente, sobre os ativos e as problemáticas específicas de degradação, física, funcional, social e simbólica, que justificam uma intervenção autónoma e metódica de reabilitação urbana em Perafita.

Importa ainda salientar que, para se chegar à proposta de delimitação da ARU de Perafita, se procurou sempre implementar uma abordagem interativa e partilhada com o Município de Matosinhos, que compreendeu, de forma sequencial, os seguintes momentos:

- (i) Reuniões com as estruturas técnicas e diretivas da MatosinhosHabit, E.M., com o Executivo Municipal e estrutura técnica da Câmara Municipal de Matosinhos,

- (ii) Reuniões com o Executivo da União de Freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo, tendo como finalidade a perceção das expectativas, necessidades e principais intenções de investimento público e privado;
- (iii) Recolha de informação documental, estatística e cartográfica, com o duplo objetivo de fundamentar a aferição dos limites da ARU, mas também de elaborar uma caracterização e diagnóstico detalhado do território delimitado;
- (iv) Construção da base cartográfica de suporte aos levantamentos de terreno e à caracterização e diagnóstico;
- (v) Levantamento e observação exaustiva de terreno, a fim de apurar com maior detalhe e conhecimento possíveis limites para a ARU a delimitar, pressupondo a construção de bases de dados entregáveis à MatosinhosHabit, E.M. e materializado em cartografia específica, concretamente numa “Planta de Marcação dos Quarteirões”, numa “Planta Geral do Património”, numa “Planta do Uso ao Nível do R/C”, numa “Planta dos Equipamentos”, numa “Planta de Ocupação do Edificado” e numa “Planta do Estado Geral de Conservação do Edificado”;
- (vi) Apresentação de uma proposta preliminar de delimitação da ARU de Perafita sinalizando as propostas de inclusão e exclusão face à planta base proposta pelo estudo prévio elaborado pelos serviços técnicos da MatosinhosHabit/ Município de Matosinhos;
- (vii) Apresentação da proposta preliminar da ARU de Perafita numa sessão pública de divulgação e esclarecimento aberta à comunidade;
- (viii) Discussão da proposta final da ARU de Perafita com a MatosinhosHabit e o Executivo Municipal, para acertos finais e envio do documento para tramitação legal tendo em vista a sua aprovação e constituição legal.

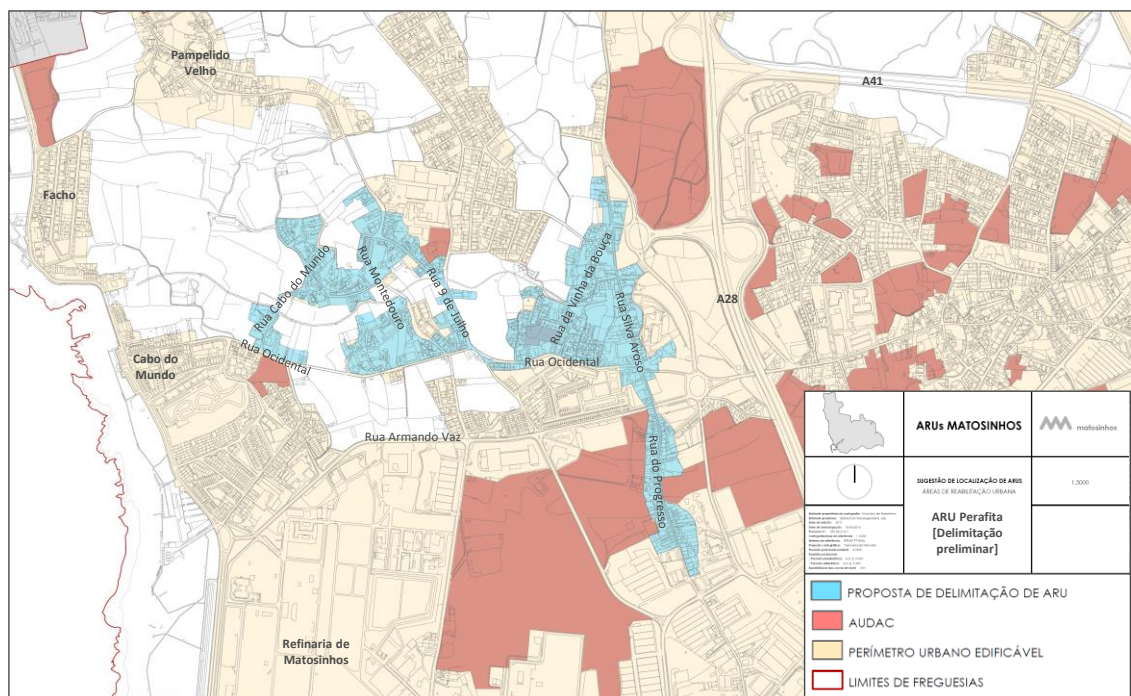
Da interpretação das expectativas e anseios transmitidos pelo Município de Matosinhos e pela MatosinhosHabit, E.M. foi possível perceber as principais motivações para se avançar com uma estratégia mais ativa de promoção da reabilitação urbana em Perafita:

- Reforço do modelo urbano policêntrico preconizado no novo PDM de Matosinhos, privilegiando os centros urbanos mais antigos e com forte identidade histórica, acentuando a tónica na reabilitação urbana;
- Captação da dinâmica de reabilitação urbana em curso nas ARU já delimitadas, materializado em ganhos de notoriedade e urbanidade, com a necessária consolidação, estruturação e colmatação das principais zonas de expansão destes aglomerados urbanos mais antigos;
- Resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público nas zonas centrais destes aglomerados, assim como nas zonas de expansão urbana na envolvente;
- Necessidade de incentivar a recuperação de elementos patrimoniais relevantes e com potencial de transformação significativo (públicos e privados);

- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da reabilitação urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana);
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana, quer para projetos públicos (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado, habitação), mas fundamentalmente para investimentos privados, com destaque para todos os instrumentos que integram a Nova Geração de Políticas de Habitação, enquadrados pela Estratégia Local de Habitação de Matosinhos.

Foi também com base em algumas das motivações enunciadas que o Município e a MatosinhosHabit, E.M. fizeram uma primeira aproximação ao que poderiam ser os limites da ARU de Perafita, consubstanciadas numa planta base, que abaixo se apresenta.

FIGURA 03. PROPOSTA BASE DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PERAFITA



Fonte: Caderno de Encargos do procedimento de contratação pública para a elaboração dos projetos de delimitação das ARU de Guifões, Leça do Balio, Perafita e Santa Cruz do Bispo, MatosinhosHabit, E.M, 2021. Tratamento QP.

Esta proposta de delimitação da ARU de Perafita foi depois alterada, com base nos seguintes pressupostos e critérios técnicos:

- Ajustar, sempre que possível, o **perímetro urbano do PDM** em vigor com o limite da ARU;
- Excluir, sempre que possível, as áreas classificadas no PDM como **Solo Rústico**;
- Excluir os **terrenos livres de edificação**, mas com capacidade edificatória, quando **situados nas franjas exteriores da ARU**, desincentivando a expansão urbana;
- Incluir **terrenos expectantes**, mas com capacidade edificatória, quando **situados no miolo do território a delimitar como ARU**, estimulando o seu preenchimento com novas construções, com o objetivo de densificar o tecido urbano existente;

- Incluir **frentes urbanas infraestruturadas**, mas ainda não edificadas, quando **situadas no centro dos aglomerados a delimitar como ARU**, incentivando a nova construção e a compactação do tecido urbano infraestruturado;
- Excluir, sempre que possível, as **Áreas Urbanas Disponíveis a Consolidar (AUDAC) previstas no PDM** em vigor – *“áreas que, por apresentarem indefinições ao nível da estrutura viária e do ordenamento do espaço público, carecem de consolidação ou reestruturação do tecido urbano, por forma a garantir a coerência dos aglomerados e contenção da fragmentação territorial”* (a concretizar por via de unidades de execução);
- Excluir, sempre que possível, as **Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)**.

Para auxiliar no trabalho de pormenor de ajuste do limite da ARU, foram utilizados alguns critérios técnicos adicionais, concretamente:

- Ajustamento, quando necessário, aos limites administrativos de freguesia ou de concelho, podendo ainda, em situações específicas, utilizar-se os limites das subsecções estatísticas;
- Ajustamento, quando oportuno, aos limites cadastrais ou aos eixos de via;
- Exclusão de alguns edifícios situados nas zonas limítrofes da ARU, que se encontram em bom estado de conservação e com características tipomorfológicas contemporâneas;
- Inclusão de edifícios com interesse patrimonial e com potencial ao nível da reabilitação e transformação urbana, que se localizem na envolvente imediata da ARU.

Na figura seguinte identificam-se as áreas incluídas e excluídas na proposta final de delimitação.

FIGURA 04. IDENTIFICAÇÃO DAS INCLUSÕES E EXCLUSÕES DA PROPOSTA FINAL DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PERAFITA



LEGENDA

-  Delimitação base da ARU de Perafita
-  Retificações da Matosinhos Habita / CMM
-  Proposta final de delimitação da ARU de Perafita

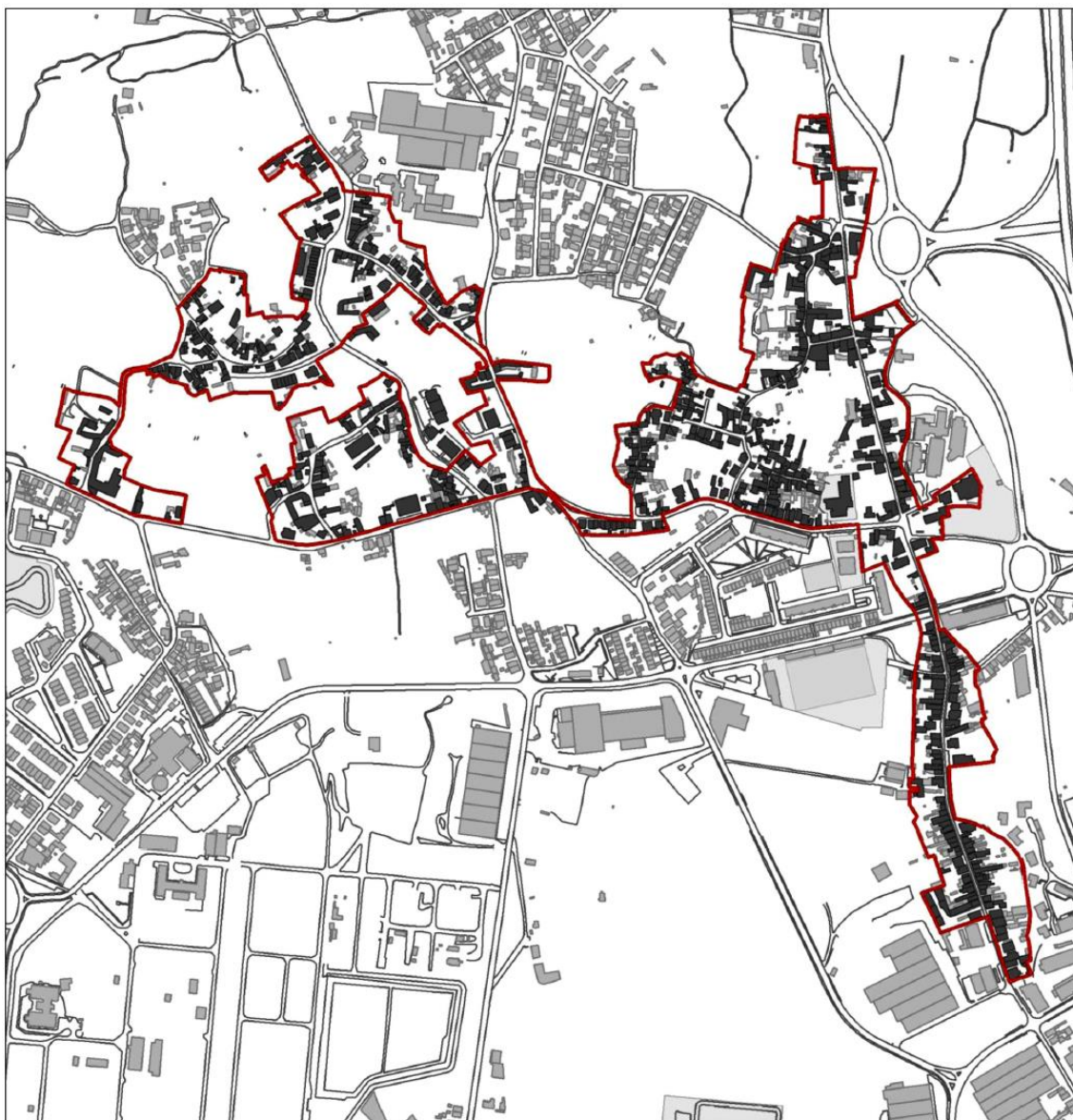
Fonte: Quaternaire Portugal, 2021.

3.2. DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE PERAFITA

Tendo como referências as motivações enunciadas, as visitas impressivas de terreno e discussões técnicas, assim como a aplicação posterior dos critérios técnicos adicionais apresentados, foi possível avançar com a proposta de projeto de delimitação da ARU de Perafita, cuja versão final (aprovada e publicada em Diário da República em outubro de 2021) se apresenta no cartograma seguinte e que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa.

A **Área de Reabilitação Urbana de Perafita** corresponde a uma área de cerca de **30 hectares**, inseridos na União das Freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo.

FIGURA 05. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PERAFITA



Fonte: Aviso n.º 19857/2021

3.3. SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE PERAFITA

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

A leitura territorial desenvolvida no âmbito da delimitação da ARU assentou, fundamentalmente, na informação recolhida e tratada no âmbito dos exaustivos trabalhos de terreno (concluídos em julho de 2021), complementada, quando necessário, com informação estatística oficial, correspondendo a informação dos Censos à escala da subsecção estatística (BGRI 2011, Censos 2011). De acordo com a metodologia proposta, esta análise territorial foi enriquecida com informação de carácter qualitativo, com destaque para os principais referenciais estratégicos, de planeamento e ordenamento do território, assim como alguns documentos históricos (como monografias com referência à freguesia de Perafita, ou ainda cartografia histórica), sem esquecer os contributos recolhidos no âmbito das diversas reuniões levadas a cabo entre as estruturas técnicas e políticas do Município de Matosinhos, da MatosinhosHabit E.M., da União de Freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo e a equipa técnica responsável pela coordenação do trabalho. A caracterização do território da ARU de Perafita foi, entretanto, atualizada incorporando os dados dos Censos 2021, disponibilizados posteriormente à aprovação da delimitação desta ARU.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E EVOLUÇÃO URBANA

A ARU de Perafita situa-se na vila com o mesmo nome, localizada na parte nordeste do concelho de Matosinhos, integrada na União de Freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo.

Confinando com Leça da Palmeira, a sul, Santa Cruz do Bispo, a leste e Lavra a norte, esta freguesia é delimitada ainda pelo concelho da Maia (a nordeste), na qual se encontra o Aeroporto Pedras Rubras, infraestrutura que condicionou toda a sua evolução geográfica e urbanística.

Do ponto de vista do povoamento, o território da antiga freguesia de Perafita é composto pelos lugares de Aldeia Nova, Barroca, Farrapas, Flores, Freixieiro, Guarda, Pampelido e Montedouro, Rua Progresso, Padrão, Ribeiras, Rua 31 de Janeiro e Nacional 107, Varão, Outeiro, Vilar da Bouça, Casais, Quatro Caminhos, Alto do Cão, Caçadores e Monte Pedroso.

Este território é fortemente marcado pela *“revolução social e urbanística dos anos 50 e 60, com a instalação do Aeroporto (parte da pista situa-se dentro da Vila) e a chegada da refinaria da Petrogal”*, que *“transformaram radicalmente Perafita, relegando a Agricultura para uma atividade secundária e meramente residual. Estes enormes investimentos à data provocaram uma dinâmica económica direta e indireta que viria a influenciar definitivamente o futuro deste território”* (in <http://www.terrasdeportugal.pt/perafita>). Para além destes investimentos, este território é ainda fortemente marcado pela proximidade ao Porto de Leixões, materializado num

forte dinamismo empresarial, fundamentalmente relacionado com a atividade logística, armazenagem e distribuição (serviços de despachantes e transitários).

Entretanto, nas décadas de 80 e 90 do século anterior, Perafita foi chamada a acolher grandes aglomerados habitacionais destinados a suprir carências sociais de todo o concelho de Matosinhos, obrigando a uma nova revolução social na freguesia.

Fruto deste dinamismo, em 2003, Perafita foi elevada à categoria de vila. Os pressupostos que conduziram à apreciação do Projeto-lei 249/IX, foram os seguintes:

- reconhecimento da sua importância como núcleo populacional coeso, de significativo contorno histórico e socioeconómico, portador de uma identidade própria;
- reconhecimento do acentuado crescimento urbano e demográfico que regista nas últimas décadas do século passado, acompanhado pela implementação e desenvolvimento de equipamentos e serviços públicos consentâneos com expectativas e exigências que este crescimento fez crescer entre a população e no seio das múltiplas instituições, autárquicas, associativas e outras que a representam;
- exigência de modernidade e qualidade decorrente da sua evolução como novo polo de sociabilidade e cidadania, em articulação com o respeito pela memória coletiva e na sua salvaguarda dos seus seculares valores patrimoniais, culturais e ambientais;
- reposição de alguma equidade administrativa face à transformação da categoria urbana de outras povoações e freguesias do concelho, como a elevação a cidade de S. Mamede Infesta e a vila de Leça do Balio.

O elevado número de atividades económicas localizadas em Perafita acabou por influenciar a fixação populacional e o resultado foi um aumento demográfico na freguesia nos períodos intercensitários mais recentes

Em termos de acessibilidades, pode-se dizer que Perafita é um território muito bem servido. A A28 atravessa-o de norte para sul, ligando o Porto ao Minho e à Galiza. É também servida pela A41, que entronca com a A28 junto ao Alto do Cão e que atravessa Perafita no sentido leste/oeste. Para além disso, e como já foi salientado, Perafita está rodeada de uma série de infraestruturas de grande importância, como o Porto de Leixões, a Refinaria da Petrogal, o Aeroporto, a TERTIR – Terminal Rodoviário de Cargas Internacionais, o terminal ferroviário, a Exponor e a Zona Industrial da Maia.

Mais recentemente, com a construção da linha violeta do Metro do Porto (que faz ligação ao Aeroporto), este território ficou dotado de um meio de transporte confortável, seguro e moderno, que transformou a vida da Área Metropolitana do Porto. Mesmo que nenhuma das nove estações esteja implantada na freguesia, a verdade é que este meio de transporte trouxe muitas vantagens para a sua população em termos de qualidade de vida. A própria vila de Perafita acabou por beneficiar desta construção, já que a empreitada incluiu ainda, a requalificação de quilómetro e meio da Estrada Nacional 107, uma das zonas de tráfego mais intenso de Perafita e que faz a ligação ao lugar do Freixieiro.

Todos estes projetos e grandes realidades económicas trazem também os seus problemas e é isso que tem acontecido desde meados do século XX em Perafita. De acordo com a monografia

“Perafita: as ondas da memória” (Ricardo Pinto, 2007), “para além do surto urbanístico caótico que assolou Perafita a partir da década de 50 e 60, a industrialização do seu território transformou-a numa periferia do Porto, o que trouxe consigo problemas sociais e demográficos, visto que o ordenamento urbano não existiu e os equipamentos urbanos não foram capazes de acompanhar o crescimento. Para piorar a situação, a Estrada Nacional 107 divide ao meio o espaço da freguesia, no lugar do Freixieiro, criando algumas flagrantes anomalias e conflitos de interiores nas construções situadas nesse polo. O tráfego de pesados e a concentração de armazéns de mercadorias, de empresas de transportes nacionais e internacionais e de terminais de carga marítima e aérea, na zona do Freixieiro, provocam um grande trânsito e os correspondentes índices de poluição”.

Estes são alguns problemas que se perpetuam neste território e que influenciam a qualidade de vida na vila de Perafita e, por conseguinte, na ARU de Perafita.

ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS

Do ponto de vista demográfico, a população no território da ARU de Perafita tem registado um progressivo e significativo decréscimo. A população residente, cerca de 2 mil pessoas (Censos 2021), corresponde a 1,2% da população do concelho, representando uma redução de 25% em relação a 2011 (bastante mais significativa que a ocorrida no concelho, na ordem dos 1,7%) e 40% em relação a 2001 (o conjunto do concelho, nas duas décadas, teve um aumento de 3,3% da população).

O número de famílias tem igualmente decrescido, em resultado da diminuição da população residente, ainda que a um ritmo menos significativo, o que decorre da reestruturação das famílias e da consequente diminuição da sua dimensão média. Entre 2011 e 2021 o número de agregados domésticos residentes na ARU de Perafita decresceu 20%, para 815 agregados.

Nas últimas décadas, a diminuição da dimensão média das famílias é evidente. Em 2021 as famílias residentes na ARU de Perafita tinham, em média 2,5 elementos. Uma década antes esse valor era de 2,7 e em 2001 era de 2,9. Estes valores estão em linha com a dinâmica global do concelho de Matosinhos.

EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

De acordo com a informação estatística mais recente, existem na ARU de Perafita cerca de 500 edifícios com função habitacional (Censos 2021), de um conjunto de cerca de 800 edifícios (levantamento de terreno).

A informação resultante dos exaustivos trabalhos de terreno (realizados em julho de 2021) permitiu elaborar uma caracterização detalhada do parque edificado e do espaço público em presença, apresentada de forma exaustiva aquando da fase de aprovação desta ARU, da qual,

agora, se apresenta uma síntese, complementando, quando possível, com dados mais recentes do último Censo de 2021:

- Existem na ARU vários terrenos sem construção, resultantes de demolições (levantamento de terreno);
- O parque habitacional da ARU é, em termos médios, mais antigo que o conjunto do parque concelhio: 1 em cada 5 edifícios da ARU foi contruído até 1945 (no concelho são 1 em cada 10) e 3 em cada 4 edifícios foram construídos até 1980 (no concelho são pouco mais de metade, de acordo com os Censos 2021). O envelhecimento revelado pela informação censitária foi confirmado pelo levantamento de campo realizado no mesmo ano;
- Na ARU existem cerca de 950 alojamentos familiares, correspondendo a um decréscimo de quase 20% em relação aos existentes em 2011, indiciando uma eventual transferência para usos não habitacionais. No concelho de Matosinhos, na mesma década, registou-se uma estabilização do parque habitacional (Censos 2021);
- No trabalho de campo identificaram-se 2 edifícios em construção (1 apenas parcialmente) e 6 com obras de reabilitação (2 apenas parcialmente), traduzindo uma fraca dinâmica urbanística;
- A maioria dos edifícios corresponde a moradias isoladas (45% dos edifícios, correspondendo a 64% dos fogos identificados), havendo também algumas moradias geminadas e em banda (8,4% do total de edifícios, 15% dos fogos), de acordo com a informação recolhida nos trabalhos de terreno;
- Os edifícios de habitação coletiva constituem uma pequena parte do total (2,9%), embora em número de fogos sejam expressivos (19,4% dos alojamentos identificados nesta área estão em habitação coletiva). Do ponto de vista territorial, concentram-se na Rua de Montedouro, na Rua Ocidental e noutras artérias principais, sem um claro padrão de distribuição (levantamento de terreno);
- Existe um número muito relevante de construções dependentes, ou seja, estruturas relativamente precárias, que funcionam como “anexo” de edificações principais (40% dos edifícios levantados), que ora ampliam a função destas (pelo menos 16 fogos ocupam essas dependências), ora a complementam, refletindo uma dinâmica de construção “espontânea” e pouco regrada. De acordo com os dados do levantamento, alguns destes anexos têm amianto (nas paredes e/ou coberturas);
- A larga maioria dos edifícios em presença na ARU de Perafita tem apenas um ou dois pisos, correspondendo a 94% dos edifícios (levantamento de terreno), como se pode constatar pela leitura do cartograma seguinte;

FIGURA 06. NÚMERO DE PISOS NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA



LEGENDA

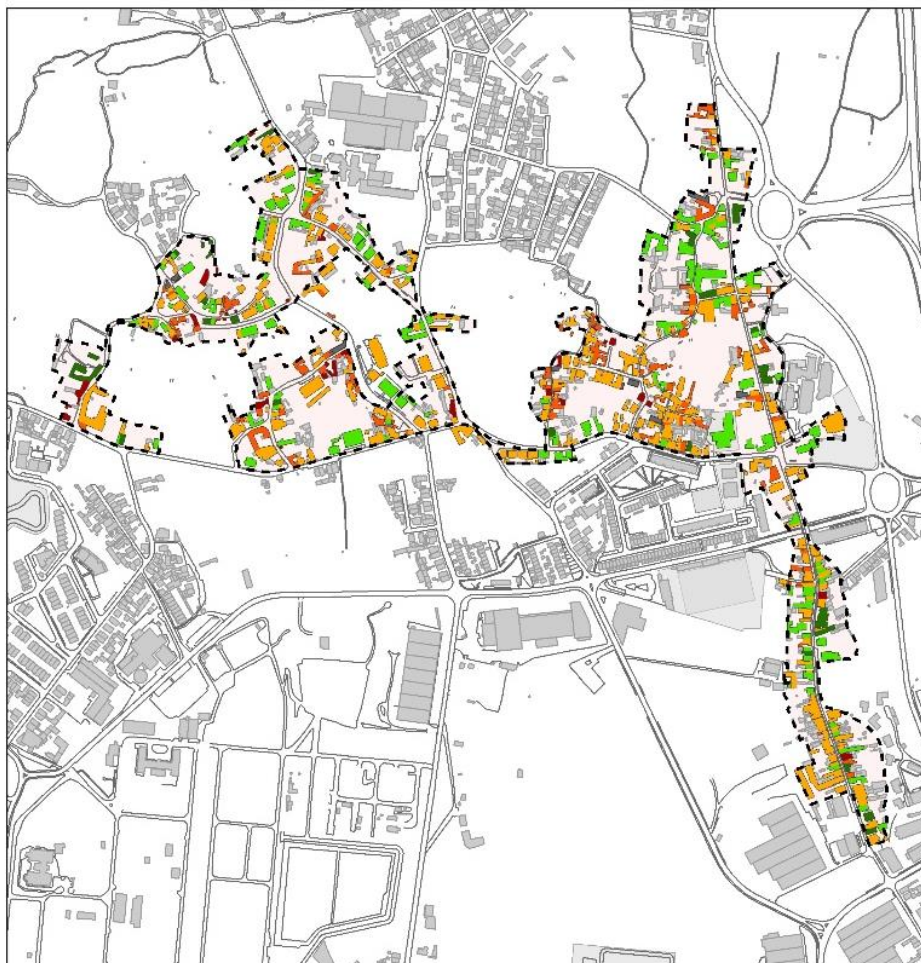
Número de pisos do edificado

	0 pisos
	1 piso
	2 pisos
	3 pisos
	4 pisos
	5 pisos

Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

- Mais de um terço dos edifícios (35%) apresenta necessidades de reparação, em linha com o valor concelhio, que é de 37% (Censos 2021);
- Os levantamentos de terreno permitiram concluir que cerca de um quarto dos edifícios (23%) se encontram em “mau” ou “péssimo” estado de conservação e que cerca de 40% têm dissonâncias grandes ou médias. A figura seguinte apresenta o estado de conservação dos edifícios em presença nesta ARU, peça gráfica fundamental para o desenho da estratégia de reabilitação urbana desta parcela do território do concelho de Matosinhos;

FIGURA 07. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA



LEGENDA

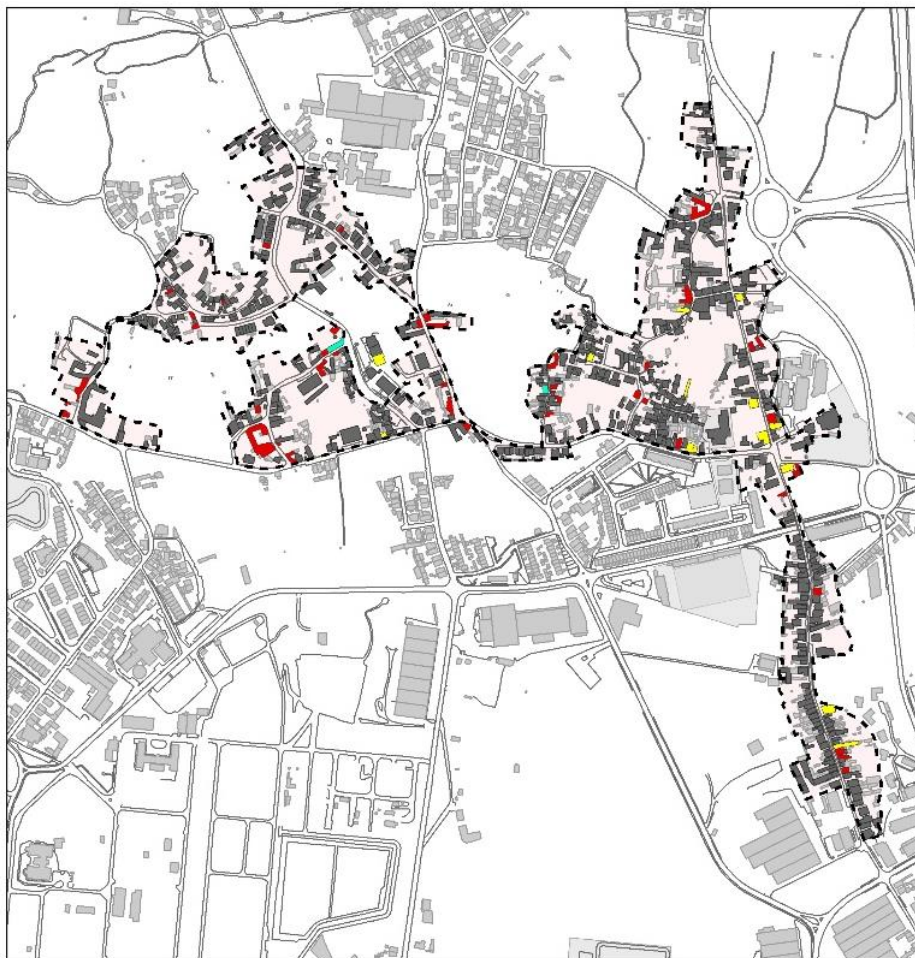
Estado de conservação do edificado

	Excelente
	Bom
	Médio
	Mau
	Péssimo

Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

- Outro aspeto de diagnóstico muito relevante ao nível do parque edificado em presença diz respeito ao seu nível de ocupação. De acordo com os dados mais recentes do Censo de 2021, 1 em cada 7 alojamentos familiares clássicos existentes na ARU estão vagos ou são de residência secundária, valor muito próximo do registado no conjunto do concelho. A informação recolhida no âmbito dos trabalhos de terreno permitiu complementar o diagnóstico: 7,4% dos edifícios encontravam-se devolutos e 1,6% estavam apenas parcialmente ocupados, havendo uma dispersão significativa destas situações, como se pode constatar pela análise da figura seguinte;

FIGURA 08. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA



LEGENDA

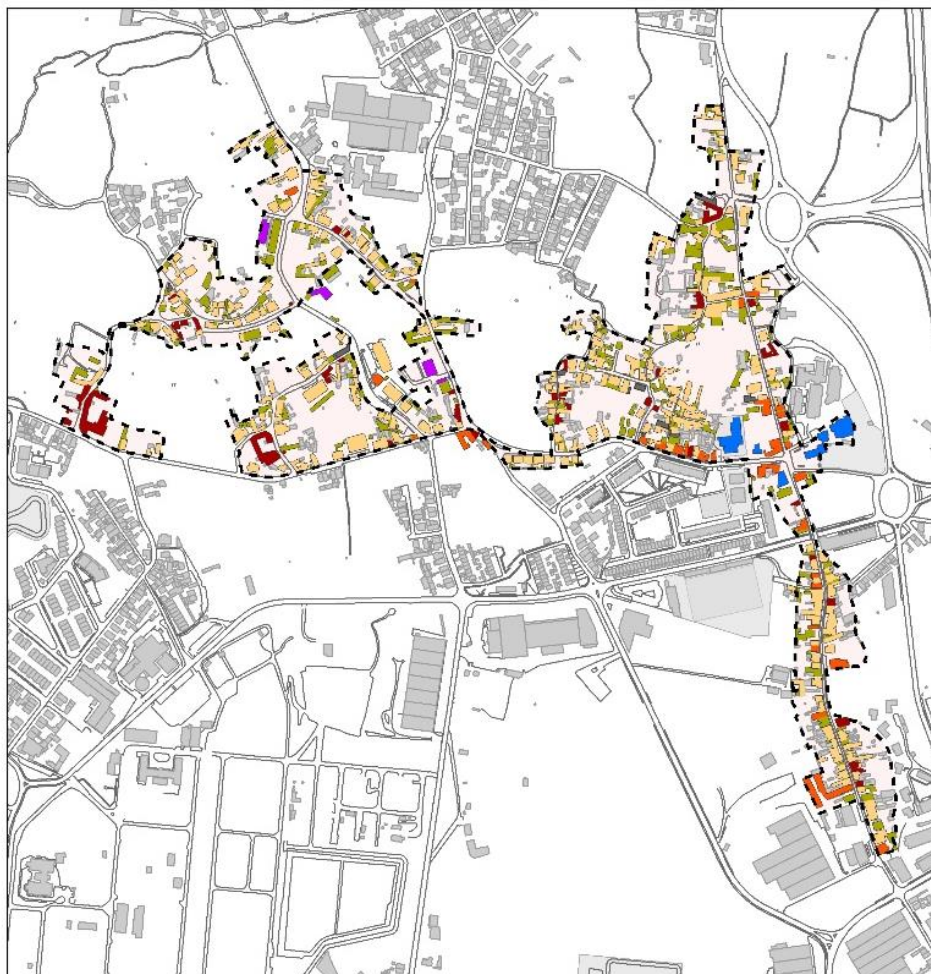
Ocupação do edifício

-  Demolido
-  Desocupado
-  Parcialmente ocupado

Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

- No que respeita aos usos dos edifícios em presença, pode concluir-se que o território da ARU de Perafita evidencia um carácter essencialmente residencial: ao nível do rés do chão, a habitação mantém-se como uso dominante (46% dos edifícios), mas o comércio e serviços ganham importância, estando presentes em 5,5% dos edifícios (sobretudo na zona central). Por seu turno, 8% dos edifícios estão desocupados no piso térreo, o que representa uma certa desvitalização funcional da ARU, incluindo das zonas mais centrais. O cartograma seguinte espacializa esta informação;

FIGURA 09. USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA



LEGENDA

Uso do piso térreo

	Comércio e serviços
	Habitação
	Equipamento
	Indústria
	Dependência
	Devoluta

Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

- No que concerne à forma de ocupação dos alojamentos, e de acordo com a informação do último Censo, pode concluir-se que nesta ARU se regista um relativo equilíbrio entre a propriedade e o arrendamento: 46% dos alojamentos familiares de residência habitual são propriedade do ocupante e 48% são arrendados. No concelho a proporção de proprietários é muito mais significativa (64%), sendo os alojamentos arrendados menos de um terço (30%). Em relação a 2011, as alterações na ARU são pouco significativas,

sendo de registar apenas um ligeiro aumento do peso do arrendamento em detrimento da propriedade, tendência também verificada no conjunto do concelho;

- Nos trabalhos de levantamento de terreno não se identificou nenhum imóvel ou fração disponível para venda ou arrendamento o que parece revelar uma fraca dinâmica do mercado imobiliário ao nível local, pese embora a quantidade significativa de frações e edifícios desocupados;
- A ARU de Perafita integra vários imóveis e conjuntos identificados na planta de salvaguarda do PDM ou que constam da proposta de classificação do património cultural imóvel do concelho, realizada pela Comissão do Património Arquitetónico e Histórico da Câmara Municipal de Matosinhos;
- Ao nível do espaço público, o Largo da Igreja é o único espaço público qualificado na ARU, constituindo uma zona de estada importante na vila de Perafita. A zona envolvente ao largo é, na ARU, a que concentra maior movimento e onde se pode encontrar algum comércio, cafés e restaurantes. Nas proximidades deste espaço localizam-se alguns equipamentos (públicos e privados/ associativos);
- Excluindo o Largo da Igreja, o espaço público da ARU encontra-se, em geral, muito desqualificado e com necessidades evidentes de manutenção e requalificação. De facto, muitas vias não têm passeios e os que existem são, regra geral, de largura muito reduzida, não permitindo o cruzamento de duas pessoas;
- De referir ainda a existência de zonas de conflito em termos de circulação viária; por exemplo, na Rua do Canto, na parte norte da ARU, a via é estreita, com fraca visibilidade e sinalização, com dois sentidos e muito tráfego, tornando-se frequentemente congestionada e muito ruidosa.

ENQUADRAMENTO DA ARU DE PERAFITA NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

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

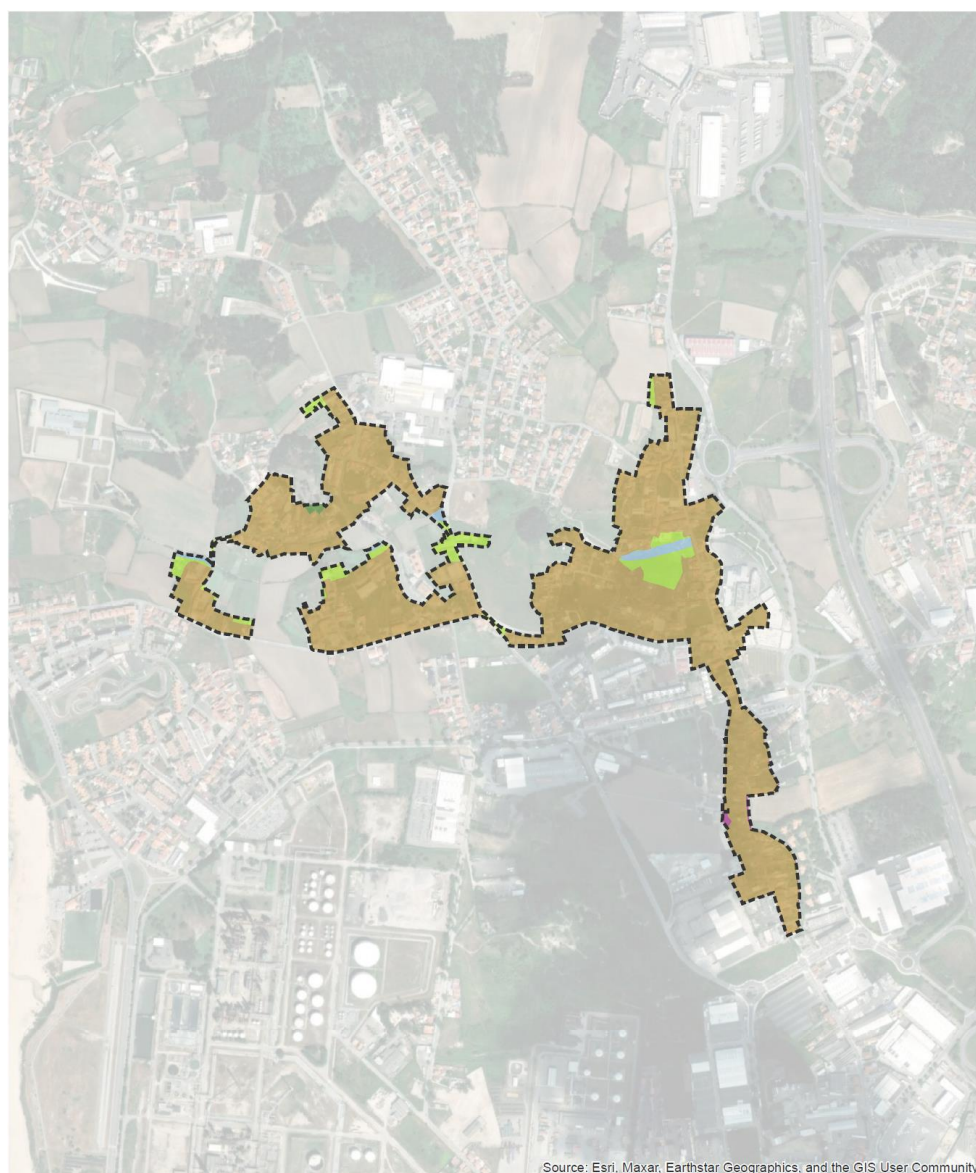
Como se pode verificar no cartograma seguinte, respeitante ao extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Matosinhos em vigor, uma parte muito significativa do território delimitado como ARU Perafita integra a categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade (qualificação do solo como urbano), o que, de acordo com Regulamento do PDM, *“traduzem o modelo de ocupação urbana de baixa densidade e compacidade”*. Nesta categoria de espaços são permitidas todas as utilizações, com exceção de algumas atividades logísticas.

Com implicações na política de reabilitação urbana, importa salientar que o Regulamento do PDM estipula que, nestes espaços, *“as novas construções ou ampliações de edificações existentes, em articulação com a envolvente rural, devem constituir corpos descontínuos que*

favoreçam a permeabilidade visual entre o edificado, traduzindo uma imagem de descompacidade urbana”.

De referir ainda a presença de pequenas bolsas de território classificadas como Espaços Agrícolas, Florestais, Naturais e Paisagísticos, reminiscência do outrora território rural de Matosinhos e que, na estratégia a preconizar, importará preservar e valorizar.

FIGURA 10. PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM - ARU DE PERAFITA



Qualificação do solo de Matosinhos

- | | |
|--|--|
|  Espaços Agrícolas |  Áreas de Atividades Económicas |
|  Espaços Florestais | |
|  Espaços Naturais e Paisagísticos | |
|  Espaços Urbanos de Baixa Densidade | |

Fonte: Plano Diretor Municipal de Matosinhos, Câmara Municipal de Matosinhos, 2019. Tratamento QP, 2024.

Por fim, interessa ainda salientar que, no âmbito da **Carta Municipal de Habitação de Matosinhos** (aprovada em julho de 2024), designadamente do respetivo Plano de Ação, as ARU do concelho são identificadas enquanto recursos/ instrumentos a mobilizar para a operacionalização de vários eixos/ linhas de ação, designadamente por via do exercício do direito de preferência nas transações de bens imóveis e da aplicação de benefícios fiscais a proprietários privados.

4. A ORU DE PERAFITA: TIPOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO

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

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

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

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

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

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

5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

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

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

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

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

FIGURA 11. ABORDAGEM ESTRATÉGICA



Fonte: Quatenaire Portugal, 2018.

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

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

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

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

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

- **Objetivo 1:** Reforçar a atratividade e a centralidade de Perafita no contexto policêntrico concelhio, estimulando o investimento privado e público na habitação, através de incentivos à reabilitação e refuncionalização de edifícios e à colmatação de vazios urbanos, contribuindo para uma mais fácil acessibilidade ao mercado habitacional, em consonância com a Estratégia Local de Habitação de Matosinhos;
- **Objetivo 2:** Fortalecer a identidade histórica de Perafita, preservando os seus elementos de maior valia patrimonial e de afirmação da identidade local, com destaque para o eixo constituído pela Rua do Progresso e pela Rua Silva Aroso, para além dos muitos edifícios inventariados dispersos um pouco por toda a ARU;
- **Objetivo 3:** Densificar o tecido urbano da vila de Perafita, através do preenchimento de alguns terrenos expectantes localizados no miolo da ARU com novas construções, privilegiando a função habitacional, recorrendo a soluções que preservem a integridade da paisagem urbana da vila;
- **Objetivo 4:** Incentivar intervenções de reabilitação urbana de natureza mais experimental (quer residenciais, quer comerciais e de serviços), fundamentalmente nos edifícios de matriz rural ainda existentes neste território;
- **Objetivo 5:** Qualificar a paisagem urbana, com o intuito de amenizar o impacto da proximidade da atividade logístico-empresarial nas áreas urbanas de cariz residencial e comercial, através da requalificação do espaço público, mas também da reconfiguração e repartição equilibrada entre os diferentes modos de circulação;
- **Objetivo 6:** Melhorar as relações da ARU de Perafita com a envolvente próxima, nomeadamente com o aglomerado de Freixieiro (a nascente) e com as zonas acolhimento empresarial circundantes.

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

A dimensão referente ao “Parque edificado” congregará as intervenções de reabilitação do parque habitacional (sobretudo privado) e de revitalização e requalificação das atividades económicas (comércio, serviços e equipamentos), contribuindo de forma mais significativa para os objetivos 1, 2, 3 e 4.

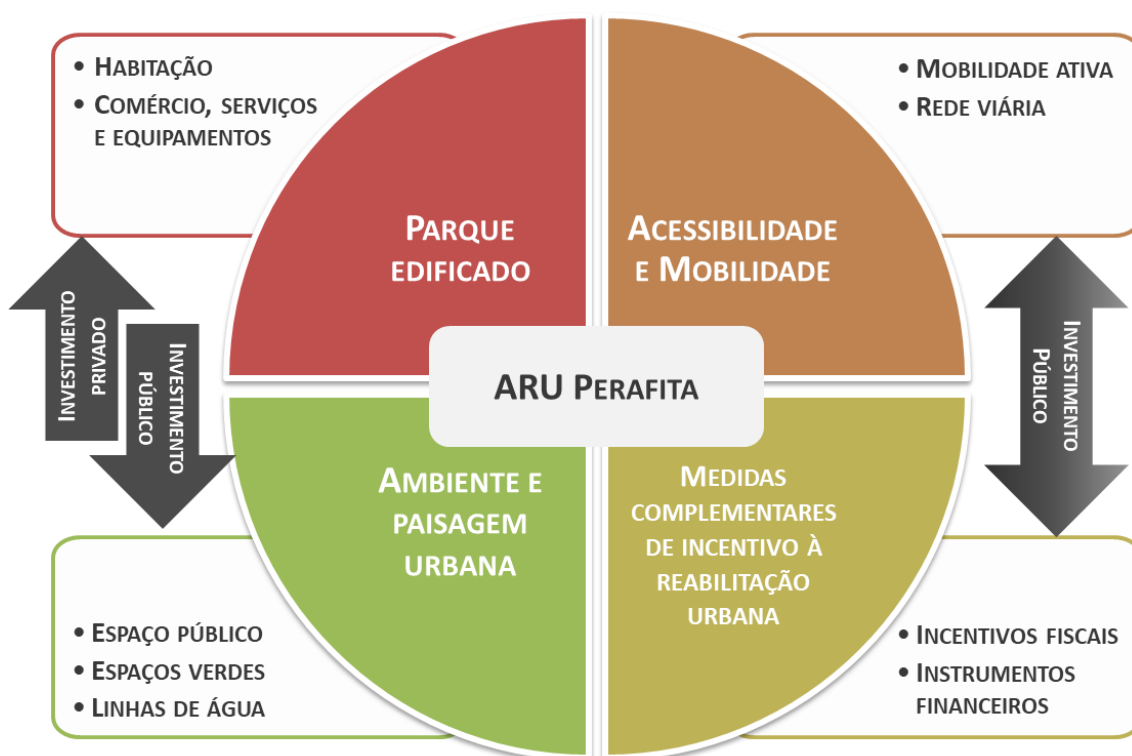
Já a dimensão “Acessibilidade e mobilidade” centrar-se-á nas intervenções relacionadas com a criação de condições para a promoção dos modos ativos e a melhoria das condições de circulação rodoviária e estacionamento. Estas ações contribuirão para a concretização dos objetivos 5 e 6.

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

Por fim, a dimensão “Medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana” abarca todos os instrumentos de natureza fiscal e financeira, bem como ações de comunicação e divulgação da estratégia de reabilitação urbana, contribuindo para o alcance dos 6 objetivos.

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

FIGURA 12. DIMENSÕES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PERAFITA



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

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

6. CONSUBSTANCIAÇÃO DA ESTRATÉGIA: PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU

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

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

6.1. AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA

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

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

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

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

A. INVESTIMENTO PRIVADO

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

O primeiro passo neste procedimento foi o da realização, em julho de 2021, de um levantamento do estado de conservação do edificado, elaborado pela equipa técnica. O resultado deste exaustivo trabalho de terreno permitiu concluir que **existiam na ARU 560 edifícios a carecer de algum tipo de obra de reabilitação** (o que representa, cerca 71% do universo total de 788 edifícios em presença na ARU).

Deverá notar-se que a classificação do estado de conservação dos edifícios 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 primeira avaliação, os critérios usados e os trabalhos expectáveis para a reabilitação de cada grau de conservação foram os seguintes:

- **Excelente:** edifício novo e/ou 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 que não observa os padrões mínimos 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 infraestruturização das redes não existentes;

- **Péssimo:** edifício em ruína ou 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.

Deste modo, para a aferição das estimativas de intervenção foram apenas considerados os edifícios privados que se encontravam em “médio”, “mau” ou “péssimo” estado de conservação, num total de 560 edifícios. Isto não significa que os edifícios que se encontrem em bom estado de conservação não prevejam, pelo menos a médio prazo, obras de manutenção e pequenas obras de reparação, até para que sejam evitadas intervenções mais profundas a longo prazo. O quadro seguinte sistematiza esta informação.

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

Estado de conservação	N.º de edifícios	%
Excelente	40	5,1
Bom	173	22,0
Médio	376	47,7
Mau	144	18,3
Péssimo	40	5,1
Sem informação	15	1,9
TOTAL	788	100,0

Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021). Quaternaire Portugal, S.A.

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

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

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

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

Em seguida, 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 necessidades de algum tipo de obras de reabilitação, reparação e/ou manutenção.

Para anexo remete-se a consulta do quadro com a identificação de cada um dos edifícios em presença na ARU, a sua área de implantação, o número de pisos respetivo, a área bruta de construção, o seu estado de conservação e o custo estimado para a sua reabilitação. Remete-se igualmente para anexo a consulta do mapa com a identificação/ codificação de cada um dos edifícios.

Na figura seguinte, espacializa-se o potencial de reabilitação do parque edificado privado, de acordo com o seu estado de conservação (que pode ser consultado em anexo com maior rigor).

FIGURA 13. POTENCIAL DE REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO PRIVADO EM PRESENÇA NA ARU DE PERAFITA



LEGENDA

Potencial de reabilitação

-  Reabilitação profunda
-  Reabilitação média
-  Reabilitação ligeira

Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021) e tratamento da Quaternaire Portugal, S.A. (2024)

Depois de aplicada a metodologia apresentada, conclui-se que o **potencial de reabilitação dos 560 edifícios identificados pode ascender a cerca de 51 milhões de euros**, conforme se apresenta no quadro seguinte. Relembramos que estes valores são apenas estimativas, não vinculando os proprietários, carecendo sempre de orçamentação em sede de projeto.

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

Estado de conservação	N.º de edifícios	Investimento	%
Intervenções ligeiras (médio estado de conservação)	376	32 637 100 €	63,8%
Intervenções médias (mau estado de conservação)	144	13 750 700 €	26,9%
Intervenções profundas (péssimo estado de conservação)	40	4 763 250 €	9,3%
Edifícios sem necessidades de intervenção (bom e excelente estado de conservação)*	228	n.a	n.a.
TOTAL	788	51 151 050 €	100%

* Inclui edifícios sem informação sobre o estado de conservação

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

Como se conclui da análise da tabela anterior, dos 560 edifícios identificados com necessidades de intervenção, o grosso do investimento diz respeito a intervenções ligeiras, representando cerca de 64% do investimento potencial previsto. Cerca de 9% do investimento potencial diz respeito a obras de reabilitação profunda e 27% a obras de intervenção médias.

Uma referência final, já enaltecida no capítulo referente ao diagnóstico, ao facto de apenas 29% dos edifícios considerados no levantamento do estado de conservação (realizado em julho de 2021) não evidenciarem necessidades de intervenção, o que demonstra a importância e pertinência da elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana para este território.

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

B. INVESTIMENTO PÚBLICO

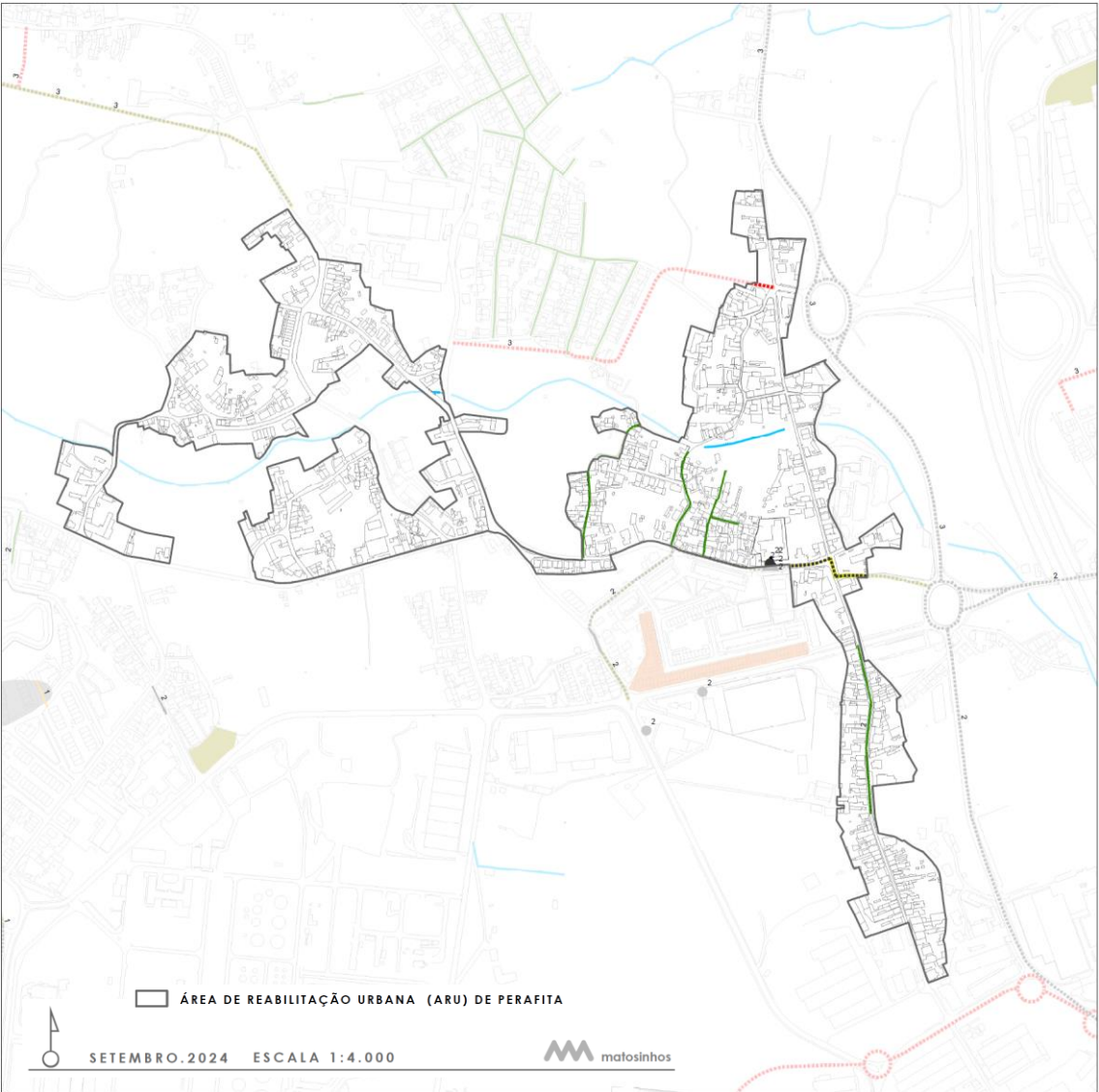
O Município de Matosinhos, ao optar por uma operação de reabilitação urbana do tipo sistemática, estava consciente que a revitalização desta área de Perafita não seria possível concretizar-se na sua plenitude sem um programa de investimentos públicos, capazes de ajudar a induzir a dinâmica privada de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

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

- **Intervenções de promoção da mobilidade sustentável**, por via da promoção de condições mais modernas de circulação e estacionamento automóvel, ciclável e pedonal, de estímulo à utilização de modos ativos de transporte e à mobilidade sustentável, da reconfiguração e repartição equilibrada entre os diferentes modos de circulação. Esta tipologia de intervenção desagrega-se nas seguintes ações:
 - *Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária*, que passa pela implementação de ciclovias num conjunto significativo de arruamentos urbanos da ARU
 - *Criação de pontos de estacionamento bicicletas*, espalhadas por toda a ARU, de modo a facilitar o uso da bicicleta como meio de transporte quotidiano;
 - *Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar*, abarcando as escolas localizadas neste território, numa lógica de envolvimento das comunidades locais;
 - *Melhoria das condições de circulação pedonal*, incluindo reperfilamentos, implementação de “zonas 30” e de “zonas de coexistência”;
 - *Criação de novos arruamentos na rede local e/ou implementação de sentidos únicos*;
- **Intervenções de qualificação de linhas de água**, numa lógica de melhoria da envolvente a algumas áreas habitacionais mais desqualificadas e de aposta na valorização ambiental e da paisagem urbana. Esta tipologia de ação materializa-se através da *Recuperação do ribeiro de Joane*, prevendo-se a reabilitação dos corredores ecológicos (margens e encostas da ribeira), com recurso a vegetação ripícola e muros vivos, e intervenção nas redes pluviais da respetiva bacia hidrográfica, conforme previsto no Plano Diretor de Águas Pluviais.

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

FIGURA 14. INVESTIMENTOS DE INICIATIVA PÚBLICA PREVISTOS PARA A ARU DE PERAFITA



AÇÕES PREVISTAS

AÇÕES
Acessibilidade e mobilidade
----- Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária
● Criação de pontos de estacionamento bicicletas
▲ Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar
==== Melhoria das condições de circulação pedonal (Reperfilamentos, zonas 30, coexistência)
----- Criação de Novos arruamentos na rede local (e/ou implementação de sentidos únicos)
Ambiente e paisagem urbana
==== Recuperação do ribeiro de Joane
TOTAL

Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos, 2024.

Do ponto de vista do investimento, o programa de investimento público proposto para a ARU de Perafita ascende a cerca de 650 mil euros, para serem concretizados até ao final do prazo de vigência desta ORU.

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

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

Tipologias de ação/ projetos	Investimento	%
Intervenções de promoção da mobilidade sustentável	442 400 €	67,7%
Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária	12 500 €	
Criação de pontos de estacionamento bicicletas	1 700 €	
Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar	6 200 €	
Melhoria das condições de circulação pedonal (Reperfilamentos, zonas 30, coexistência)	312 000 €	
Criação de novos arruamentos na rede local e/ou implementação de sentidos únicos	110 000 €	
Intervenções de qualificação dos espaços verdes e linhas de água	211 300 €	32,3%
Recuperação do ribeiro de Joane	211 300 €	
TOTAL	653 700 €	100,0%

Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos, 2024.

A repartição do investimento por cada uma das tipologias revela a preponderância das tipologias “Intervenções de promoção da mobilidade sustentável”, que representam mais de 65% do investimento público previsto, centrado na melhoria das condições de circulação e na criação de novos arruamentos ou implementação de sentidos únicos.

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

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

6.2. MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

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

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

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 Perafita, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

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

INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

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

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

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

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

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

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

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

Estando a **ARU de Perafita** aprovada e publicada em Diário da República, desde outubro de 2021, **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação** podem usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte:

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

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMI	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras)	▪ 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; ▪ 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"	<u>Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação</u>	▪ 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"	<u>Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação</u>	▪ 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) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	Tributação de mais-valias à taxa autónoma 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 à AT, cabendo à Câmara Municipal de Matosinhos comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável).
Taxas	Artigo 45.º do EBF (alínea e) do n.º 2) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (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 redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (requeridas pelo promotor) aplica-se ao computo do total das vistorias realizadas, iniciais e finais, imprescindíveis para avaliar o estado de conservação do imóvel, e desde que atingidos os requisitos exigidos.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) “Incentivos à reabilitação urbana”	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; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo junto da AT, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, comunicadas pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. ▪ Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (Município de Matosinhos), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) “Incentivos à reabilitação urbana”	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; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo à AT, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, comunicadas pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i>	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 de ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, comunicadas pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.
IRC IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i>	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; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo à AT, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, comunicadas pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

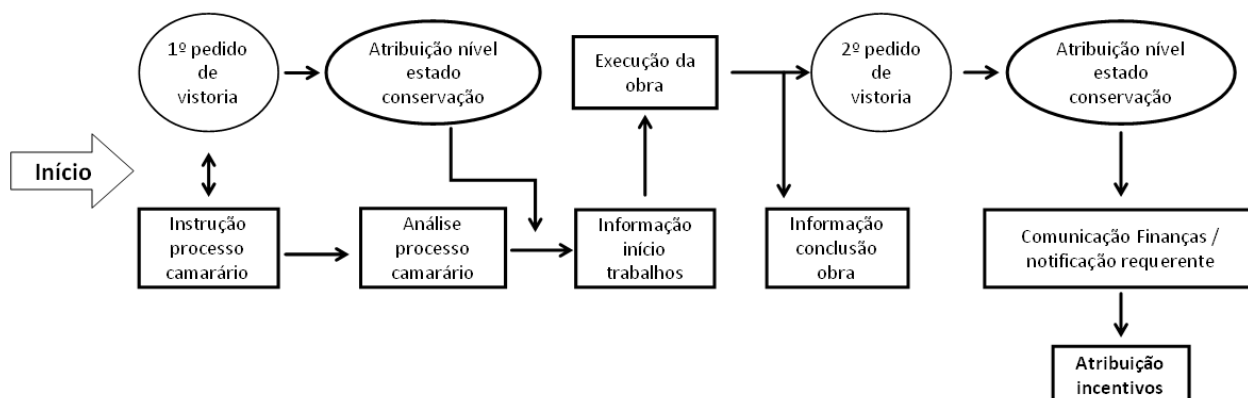
O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora da ARU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal (conforme modelo de requerimento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

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

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

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

FIGURA 15. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Fonte: Quatenaire Portugal.

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

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

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

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

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

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

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18.º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa) “Taxas do imposto”	Aplicação da taxa reduzida de 6%	▪ Empreitadas de reabilitação de edifícios, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis localizados em ARU delimitadas nos termos legais

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

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

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

AGRAVAMENTOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

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

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

- **Majoração em 30% da taxa do IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados localizados em ARU**, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (com enquadramento previsto no n.º 8 do Artigo 112.º do CIMI);
- **Elevação ao triplo da taxa do IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruína ou devolutos há mais de um ano** (com enquadramento previsto no n.º 3 do Artigo 112.º do CIMI). Importa referir que a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas ou devolutos há mais de um ano é competência do Município e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças);
- **Elevação ao sêxtuplo da taxa do IMI em vigor para os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística**, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %, até ao limite máximo do valor de 12 vezes a taxa inicial (com enquadramento previsto no Artigo 112.º - B do CIMI). De referir ainda que as receitas obtidas com este agravamento têm de ser afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação. No entanto, e na presente data, o território da ARU de Perafita não se encontra abarcado pela Zona de Pressão Urbanística aprovada para o concelho de Matosinhos (conforme Aviso n.º 521/2023 do Diário da República, 2.ª série — N.º 7 — 10 de janeiro de 2023).

B. OUTRAS MEDIDAS MUNICIPAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

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

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

- ✓ os instrumentos de apoio financeiro dedicados às políticas urbanas e que podem ser mobilizados para muitas das ações elencadas nos pontos anteriores, com destaque para o pacote financeiro contratualizado entre o Município de Matosinhos e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHURU) no âmbito da Estratégia Local de Habitação, que se poderá concretizar em parcelas deste território. No capítulo sétimo será elencado um

possível enquadramento financeiro para cada uma das ações deste programa estratégico de reabilitação urbana;

- ✓ mecanismos de comunicação e divulgação focados na temática da reabilitação urbana, com o objetivo de disseminar informação e cativar o investimento privado. Estas ações resultam da evidência que uma estratégia de reabilitação urbana só será eficaz se chegar aos seus destinatários. Para isso, a comunicação terá de ser clara, objetiva e direcionada aos diversos públicos-alvo, sejam proprietários, promotores imobiliários, cidadãos residentes, empresas, entre outros. Em articulação com a MatosinhosHabit e em linha com a política de comunicação já em curso, propõe-se a elaboração e distribuição de folhetos informativos, a dinamização de conteúdos associados à temática da reabilitação urbana no *site* da autarquia, para além da necessária avaliação e monitorização de resultados e metas do programa.

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA

7.1. MODELO DE GESTÃO

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

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

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

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

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

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

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

7.2. MODELO DE EXECUÇÃO

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

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

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

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

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

- da criação de uma política de estímulo à recuperação do edificado em presença;
- da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da 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 (anual) e avaliação (quinquenal) regular da implementação da ORU e divulgação dos seus resultados.

7.3. ÂMBITO TEMPORAL DA ORU

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

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

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

7.4. PLANO E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA ORU

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

Como se pode perceber pela análise do quadro seguinte, **o investimento global previsto para o PERU de Perafita é de 51 804 750 €**, dos quais 98% serão da responsabilidade da iniciativa privada, sendo a fatia do investimento público residual, representando cerca de 2%.

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

Atendendo à distribuição dos investimentos pelas diferentes tipologias de ação (conforme quadro seguinte), constata-se que é a tipologia *“Reabilitação de edifícios privados (potencial)”* que assume maior preponderância do ponto de vista financeiro (98,7% do investimento total).

No que concerne às ações relacionadas com o investimento de natureza pública, é a tipologia *“Intervenções de promoção da mobilidade sustentável”* que mais se destaca, com cerca de 1% do investimento total. Por fim, a tipologia *“Intervenções de qualificação dos espaços verdes e linhas de água”* apresenta um caráter mais residual do investimento total.

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

PROJETOS/ AÇÕES	NATUREZA DO INVESTIMENTO		
	PÚBLICO	PRIVADO	%
Reabilitação de edifícios privados (potencial)		51 151 050 €	98,7%
Intervenções ligeiras de reabilitação de edifícios privados (médio estado de conservação)		32 637 100 €	63,0%
Intervenções médias de reabilitação de edifícios privados (mau estado de conservação)		13 750 700 €	26,5%
Intervenções profundas de reabilitação de edifícios privados (péssimo estado de conservação)		4 763 250 €	9,2%
Intervenções de promoção da mobilidade sustentável	442 400 €		0,9%
Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária	12 500 €		0,0%
Criação de pontos de estacionamento bicicletas	1 700 €		0,0%
Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar	6 200 €		0,0%
Melhoria das condições de circulação pedonal (Reperfilamentos, zonas 30, coexistência)	312 000 €		0,6%
Criação de Novos arruamentos na rede local (e/ou implementação de sentidos únicos)	110 000 €		0,2%
Intervenções de qualificação dos espaços verdes e linhas de água	211 300 €		0,4%
Recuperação do ribeiro de Joane	211 300 €		0,4%
TOTAL	653 700 €	51 151 050 €	100%
	51 804 750 €		

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

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

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

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

PROJETOS/ AÇÕES	PROMOTOR	INVESTIMENTO PREVISTO	FONTE FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO														
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Reabilitação de edifícios privados (potencial)																		
Intervenções ligeiras de reabilitação de edifícios privados (médio estado de conservação)	Proprietários e investidores privados	32 637 100 €	Capitais próprios IFRRU															
Intervenções médias de reabilitação de edifícios privados (mau estado de conservação)	Proprietários e investidores privados	13 750 700 €	Capitais próprios IFRRU															
Intervenções profundas de reabilitação de edifícios privados (péssimo estado de conservação)	Proprietários e investidores privados	4 763 250 €	Capitais próprios IFRRU															
Intervenções de promoção da mobilidade sustentável																		
Criação de uma rede ciclável destinada à mobilidade diária	CM Matosinhos	12 500 €	Orçam. municipal PT2030															
Criação de pontos de estacionamento bicicletas	CM Matosinhos	1 700 €	Orçam. municipal PT2030															
Realização de uma campanha de promoção da bicicleta visando a população escolar	CM Matosinhos	6 200 €	Orçam. municipal PT2030															
Melhoria das condições de circulação pedonal (Reperfilamentos, zonas 30, coexistência)	CM Matosinhos	312 000 €	Orçam. municipal PT2030															
Criação de Novos arruamentos na rede local (e/ou implementação de sentidos únicos)	CM Matosinhos	110 000 €	Orçam. municipal PT2030															
Intervenções de qualificação dos espaços verdes e linhas de água																		
Recuperação do ribeiro de Joane	CM Matosinhos	211 300 €	Orçam. municipal PT2030															
TOTAL		51 804 750 €																

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

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

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

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

ANEXOS

ANEXO 01. PLANTA DE DELIMITAÇÃO APROVADA DA ARU DE PERAFITA

[ver ficheiro “*Anexo01*”]

ANEXO 02. ESTIMATIVA DO POTENCIAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO

[ver ficheiro “*Anexo02*”]

ANEXO 03. ESPACIALIZAÇÃO DO PLANO DE INVESTIMENTO PÚBLICO

[ver ficheiro “*Anexo03*”]

Matosinhos

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

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

Lisboa

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

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

www.quarternaire.pt