



PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Março de 2020

EQUIPA TÉCNICA DA QUATENAIRE PORTUGAL

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

Artur Costa [**Quatenaire Portugal**]

Pedro Mendes [**Quatenaire Portugal**]

Rute Afonso [**Quatenaire Portugal**]

Henrique Pintão [Consultor externo da **Quatenaire Portugal** no domínio da arquitetura e urbanismo]

Em colaboração permanente com a equipa técnica da **MatosinhosHabit, E.M. (GRU)** e da **Câmara Municipal de Matosinhos (Urbanismo)**.

ÍNDICE

1.	CONTEXTUALIZAÇÃO E ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA....	6
2.	DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA E RESPECTIVA FUNDAMENTAÇÃO	10
2.1.	PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU	10
2.2.	PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	16
3.	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	18
3.1.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	18
3.2.	CONTEXTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DA CIDADE DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	21
3.3.	A ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA À LUZ DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	25
3.4.	ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE.....	28
3.5.	PARQUE EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE.....	31
3.6.	CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO EM PRESENÇA	44
3.7.	CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE	49
4.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	54
5.	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	57
5.1.	INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	57
5.2.	BENEFÍCIOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO	67

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	9
FIGURA 03. PROPOSTA BASE DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	12
FIGURA 04. CONFRONTO ENTRE A DELIMITAÇÃO CONSTANTE NO ESTUDO PRÉVIO E A PROPOSTA DE REDELIMITAÇÃO DA ARU	13
FIGURA 05. IDENTIFICAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO (INCLUSÕES)	14
FIGURA 06. IDENTIFICAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO (EXCLUSÕES)	15
FIGURA 07. UNIDADES DE ANÁLISE E IDENTIFICAÇÃO DOS QUARTEIRÕES PARA OS LEVANTAMENTOS DE TERRENO (E QUANTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A CARACTERIZAR)	16
FIGURA 08. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	17
FIGURA 09. ENQUADRAMENTO ADMINISTRATIVO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA NO CONCELHO DE MATOSINHOS.....	19
FIGURA 10. SITUAÇÃO EXISTENTE	20
FIGURA 11. ESBOÇO DO MAPA ARQUEOLÓGICO DA IDADE DOS METAIS NO CONCELHO DE MATOSINHOS	21
FIGURA 12. VIAS PRINCIPAIS DE SÃO MAMEDE DE INFESTA DESDE A ROMANIZAÇÃO ATÉ AO INÍCIO DO SÉCULO XX	22
FIGURA 13. IGREJA DE SÃO MAMEDE DE INFESTA – ATÉ 1989 A IGREJA DÁ TAMBÉM NOME AO PRINCIPAL EIXO VIÁRIO DA ÁREA EM ESTUDO, ANO EM QUE A RUA DA IGREJA PASSA A SER DENOMINADA AVENIDA DO CONDE [FOTOGRAFIA DE 1864]	22
FIGURA 14. PROJETO DE LIGAÇÃO FERROVIÁRIA ENTRE O PORTO E O PORTO COMERCIAL DE LEIXÕES (DESENHO N.º 1 DO «PROJECTO DOS ENGENHEIROS, A. LOUREIRO E SANTOS VIEGAS – VARIANTE N.º 2», 1907)	23
FIGURA 15. EDIFÍCIO CONSTRUÍDO PELA MOJAF LOCALIZADO DENTRO DOS LIMITES DA ARU	24
FIGURA 16. EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE MATOSINHOS E DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	26
FIGURA 17. EXTRATO DA PLANTA DE SALVAGUARDAS PATRIMONIAIS DO PDM DE MATOSINHOS E DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	27
FIGURA 18. SUBSEÇÕES ESTATÍSTICAS DA BGRI 2011 QUE COMPÕEM A ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	28
FIGURA 19. ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA E NO CONCELHO DE MATOSINHOS	29
FIGURA 20. FAMÍLIAS CLÁSSICAS NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA COM INDIVÍDUOS DESEMPREGADOS	30
FIGURA 21. DISTRIBUIÇÃO DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	31
FIGURA 22. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	32
FIGURA 23. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	33
FIGURA 24. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	34
FIGURA 25. ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	34
FIGURA 26. DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA: EDIFÍCIOS PARA VENDA E ARRENDAMENTO	35
FIGURA 27. ESTRUTURA FUNCIONAL DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	36
FIGURA 28. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA DE ACORDO COM O USO DOMINANTE.....	37
FIGURA 29. LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA.....	38
FIGURA 30. ESTRUTURA FUNCIONAL DOS PISOS TÉRREOS DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	38
FIGURA 31. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA DE ACORDO COM O USO DO PISO TÉRREO	39
FIGURA 32. DISTRIBUIÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	41
FIGURA 33. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	41
FIGURA 34. AVALIAÇÃO DOS ELEMENTOS DISSONANTES DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	43
FIGURA 35. PROPOSTA PARA O PARQUE URBANO DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	44
FIGURA 36. DISTRIBUIÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE PERMANÊNCIA EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	45
FIGURA 37. ARBORIZAÇÃO DAS VIAS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	46
FIGURA 38. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO MOBILIÁRIO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	47
FIGURA 39. DISTRIBUIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COLETIVOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	48
FIGURA 40. CENTRO DE SERVIÇOS DA NOVA CENTRALIDADE DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	49
FIGURA 41. PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS E FERROVIÁRIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	49

FIGURA 42. AVALIAÇÃO DO DIMENSIONAMENTO DOS PASSEIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA.....	51
FIGURA 43. INTERVENÇÕES EM CURSO NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA À DATA DOS TRABALHOS DE TERRENO.....	52
FIGURA 44. AVALIAÇÃO GLOBAL DOS NÍVEIS DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	53
FIGURA 45. ABORDAGEM ESTRATÉGICA	55
FIGURA 46. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU	66

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF	59
QUADRO 2. NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC	65
QUADRO 3. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA.....	67

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

O presente documento consubstancia a **memória descritiva e justificativa do projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Mamede de Infesta**, elaborada em conformidade com os pressupostos estabelecidos no regime jurídico para a reabilitação urbana (RJRU – Decreto-Lei 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012), documento que servirá de suporte ao processo de discussão e deliberação em sede de Reunião de Câmara, e que, em caso de aprovação, deverá ser remetido posterior apreciação por parte da Assembleia Municipal de Matosinhos.

O diploma legal que consagra o regime jurídico da reabilitação urbana 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).

Perante a possibilidade, prevista no RJRU, de os municípios encetarem processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada (numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da ORU), entendeu o Executivo Municipal de Matosinhos (e a MatosinhosHabit, E.M.) que esta seria a abordagem mais adequada, possibilitando dotar o Município de instrumentos legais (as ARU) que permitam 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 das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

Neste sentido, o presente relatório dá forma ao projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Mamede de Infesta, que de acordo com o estabelecido no Artigo 13º do já referido regime jurídico deverá conter:

- a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- a planta de delimitação da área abrangida (proposta de ARU de São Mamede de Infesta);
- o quadro dos benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana, de natureza municipal e da competência da Administração Central.

A organização deste relatório procura dar resposta a estes conteúdos fundamentais:

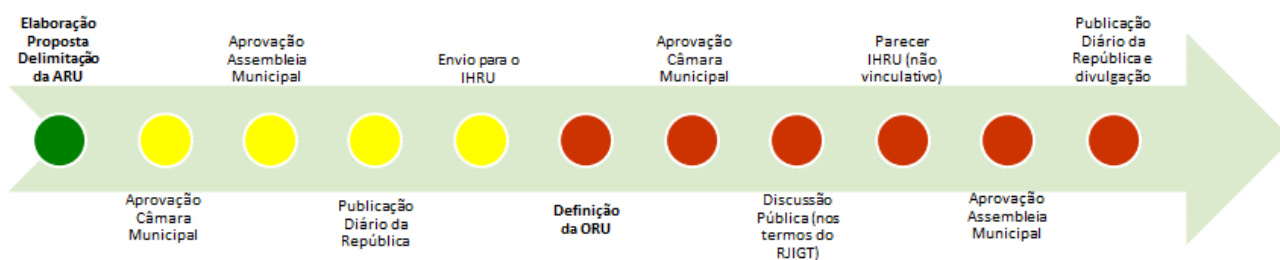
- (i) o capítulo 2 corporiza a proposta de delimitação da ARU de São Mamede de Infesta, onde para além da planta com a delimitação, se evidenciam os pressupostos e critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação;
- (ii) o capítulo 3 apresenta os principais aspetos de caracterização e diagnóstico do território delimitado pela ARU de São Mamede de Infesta, focando e analisando aspetos como a estrutura edificada e o seu estado de conservação, o espaço público, as infraestruturas urbanas, a mobilidade e a acessibilidade, os alojamentos e suas características principais;
- (iii) o capítulo 4 entra nas linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana, evidenciando nesta fase os objetivos específicos a prosseguir com a estratégia;
- (iv) por fim, o capítulo 5 avança com a abordagem aos instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana, concretizando o quadro dos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação desta ARU, focando não só os que dizem respeito aos impostos municipais sobre o património, mas todos aqueles que resultam do quadro legal em vigor e que se aplicam às ARU.

Estando este relatório validado política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de São Mamede de Infesta. De acordo com o RJRU a delimitação de uma ARU é competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de delimitação desta ARU terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de Reunião de Câmara Municipal e, posteriormente, remetido para deliberação e aprovação em sede de Assembleia Municipal. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do Diário da República, sendo em simultâneo remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Importa ainda salientar que nos casos em que a aprovação da ARU não ocorre em simultâneo com a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana (como acontece neste caso), a delimitação aprovada vigora por um período máximo de três anos, caducando se, findo este período, a correspondente ORU não for ratificada em sede de Assembleia Municipal.

O fluxograma seguinte procura sistematizar todo o procedimento administrativo previsto no RJRU em matéria de aprovação de áreas de reabilitação urbana e respetivas operações de reabilitação urbana, sinalizando o ponto onde nos encontramos com a apresentação deste documento.

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).

ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Antes de avançar para os conteúdos específicos do projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Mamede de Infesta importa referir que este processo se enquadra numa estratégia mais alargada de incentivo à reabilitação urbana no concelho de Matosinhos.

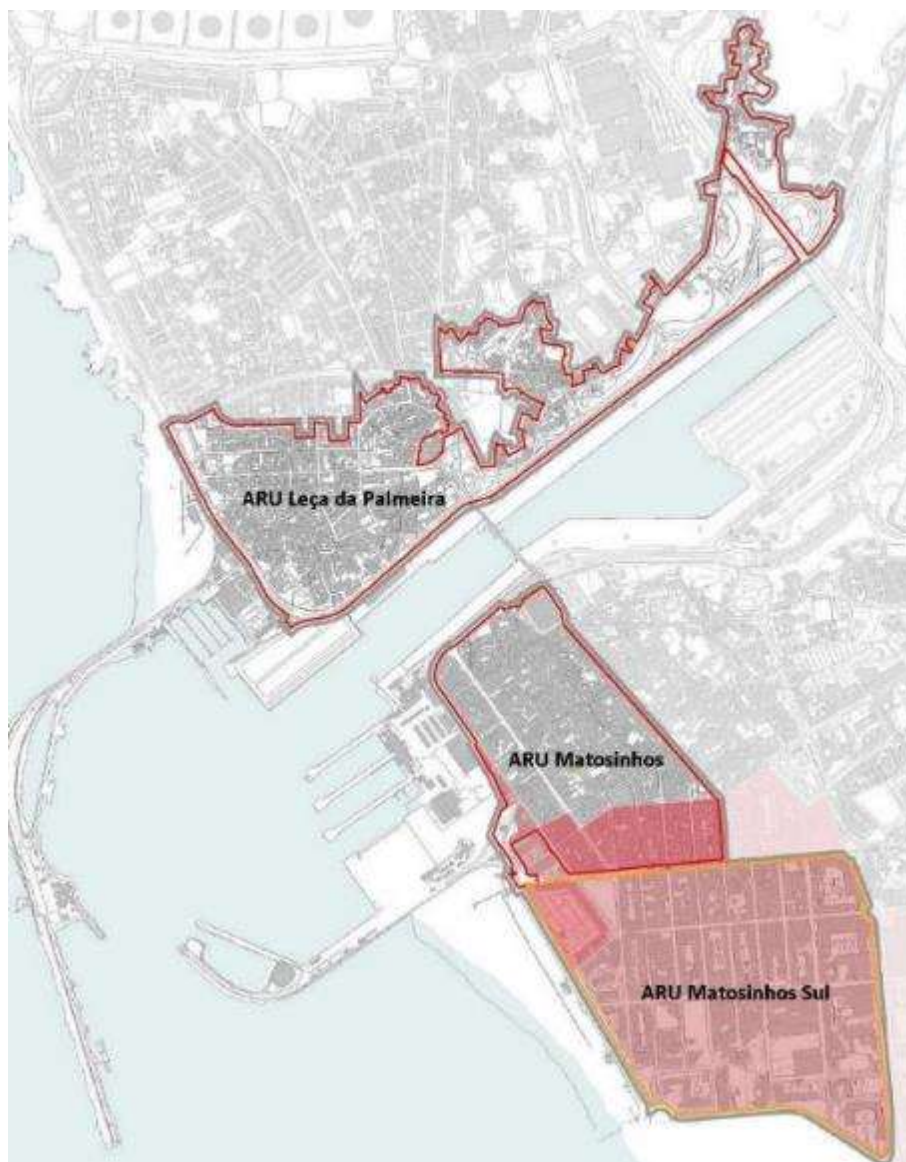
O Município de Matosinhos tem vindo a implementar uma estratégia municipal de reabilitação urbana assente na definição de territórios prioritários de intervenção, aos quais tem correspondido um dinamismo relevante de natureza privada (reabilitação do edificado) e pública (requalificação de espaço público,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

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

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



Fonte: Quaternaire Portugal, 2019.

Sendo evidente e consensual a dinâmica recente de revitalização económica e de requalificação urbana destes territórios, o atual Executivo Municipal considera fulcral estender esta mesma dinâmica a outros setores urbanos do município, tendo sido estipulada como meta a definição de uma Área de Reabilitação Urbana em cada uma das dez antigas freguesias do concelho até ao ano de 2022.

Neste contexto, a cidade de São Mamede de Infesta assume-se como a prioridade seguinte no que à delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana diz respeito, fruto das diversas problemáticas que encerra, das dinâmicas que se começam a sentir e das oportunidades que a envolvente lhe proporciona. O documento que agora se apresenta é o primeiro passo para mais esta etapa da política municipal de incentivo à reabilitação urbana no concelho de Matosinhos.

2. DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA E RESPETIVA FUNDAMENTAÇÃO

2.1. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE 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 inframunicipais 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 São Mamede de Infesta é o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma estratégia de reabilitação urbana para esta cidade 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 cidade de São Mamede de Infesta 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 MatosinhosHabit, E.M. e a Quaternaire Portugal, S.A., para elaboração deste trabalho, o estabelecimento de uma proposta de delimitação de uma ARU implica 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 do trabalho, 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 na cidade de São Mamede de Infesta.

Importa ainda salientar que, para se chegar à presente proposta de delimitação da ARU de São Mamede de Infesta, se procurou sempre implementar uma abordagem interativa e partilhada com a MatosinhosHabit E.M. e 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, e com o Executivo de Freguesia da União das Freguesias de São Mamede de Infesta e Senhora da Hora, tendo como finalidade a perceção das expectativas, necessidades e principais intenções de investimento público e privado;
- (ii) 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;
- (iii) Construção da base cartográfica de suporte aos levantamentos de terreno e à caracterização e diagnóstico;
- (iv) 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”, numa “Planta do Estado Geral de Conservação do Edificado” e numa “Planta do Estado Geral de Conservação do Espaço Público”;
- (v) Apresentação de uma proposta preliminar de delimitação da ARU de São Mamede de Infesta, sinalizando as propostas de inclusão e exclusão face à planta base proposta pelo estudo prévio elaborado pelos serviços técnicos da MatosinhosHabit/ Município de Matosinhos (e que serviu de base ao procedimento de contratação pública);
- (vi) Apresentação da proposta preliminar da ARU de São Mamede de Infesta, numa sessão pública de divulgação e esclarecimento aberta à comunidade;
- (vii) Discussão da proposta final da ARU de São Mamede de Infesta 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.

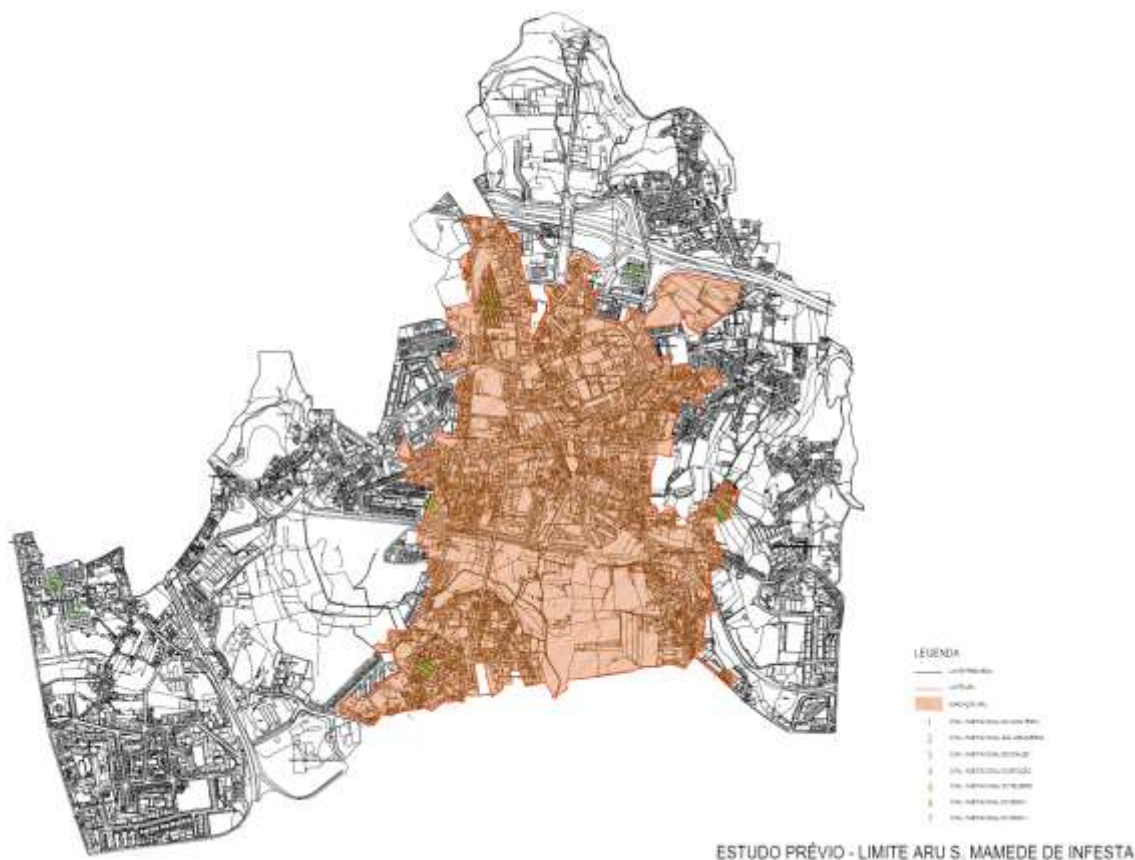
Como já foi afluorado no capítulo introdutório, da interpretação das especificações técnicas do caderno de encargos que norteia a elaboração deste trabalho e das expectativas e anseios transmitidos pela MatosinhosHabit, E.M. e pelo Município de Matosinhos foi-nos possível percecionar as principais motivações para se avançar com uma estratégia mais ativa de promoção da reabilitação urbana na cidade de São Mamede de Infesta, concretamente:

- Reforço da centralidade da cidade de São Mamede de Infesta no modelo urbano policêntrico preconizado no novo PDM de Matosinhos;
- Captação da dinâmica urbana associada ao polo universitário da Asprela, materializado em ganhos de notoriedade e urbanidade, com a necessária consolidação, estruturação e colmatação das principais zonas de expansão;
- Resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público no centro da cidade, assim como nas zonas de expansão urbana na sua envolvente;

- Necessidade de incentivar a recuperação de elementos patrimoniais relevantes e com potencial de transformação significativo (públicos e privados), onde se inclui o património natural a integrar na estrutura ecológica urbana;
- 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 habitação e da reabilitação urbana quer para projetos públicos (habitação, equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado) quer 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 (processo em fase de conclusão).

Foi também com base em algumas das motivações enunciadas que a MatosinhosHabit, E.M. e o Município fizeram uma primeira aproximação ao que poderiam ser os limites da ARU de São Mamede de Infesta, consubstanciadas numa planta base constante do estudo prévio anexo às peças do procedimento de contratação pública para este trabalho, que abaixo se apresenta.

FIGURA 03. PROPOSTA BASE DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



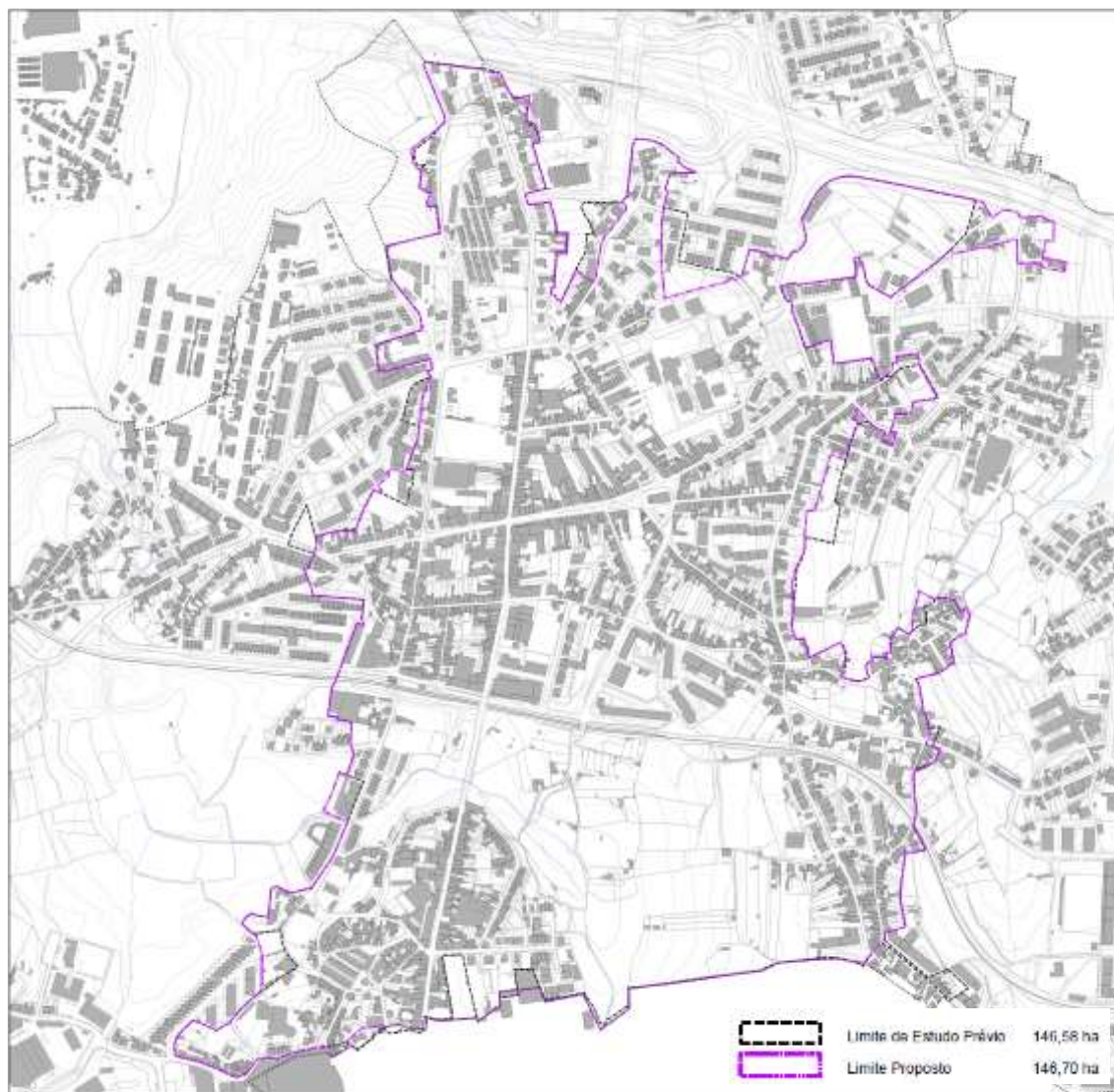
Fonte: Caderno de Encargos do procedimento de contratação pública para a elaboração do projeto de delimitação da ARU de São Mamede de Infesta, MatosinhosHabit, E.M., 2019.

De acordo com a metodologia contratualizada, a equipa técnica comprometia-se a fazer uma primeira incursão a este território, tendo como finalidade avaliar a coerência e harmonia da delimitação sugerida, avançando, caso se justificasse, com uma proposta de alteração a esta delimitação base.

Concretizada esta primeira visita técnica à área de intervenção proposta, a equipa considerou pertinente fazer uma proposta de redelimitação, mas que mantinha, no essencial, a malha urbana inicialmente abrangida. Com a aprovação desta proposta de alteração à planta base da ARU de São Mamede de Infesta, a equipa técnica pôde avançar para os trabalhos exaustivos de levantamento de terreno (nas componentes de edifícios e de espaço público).

Na figura seguinte apresenta-se a confrontação entre a delimitação inicial (planta base) e a proposta de redelimitação (esta planta poderá ser consultada com mais pormenor no ficheiro “Anexo01 Estudo Prévio e Limite Proposto da ARU”).

FIGURA 04. CONFRONTO ENTRE A DELIMITAÇÃO CONSTANTE NO ESTUDO PRÉVIO E A PROPOSTA DE REDELIMITAÇÃO DA ARU



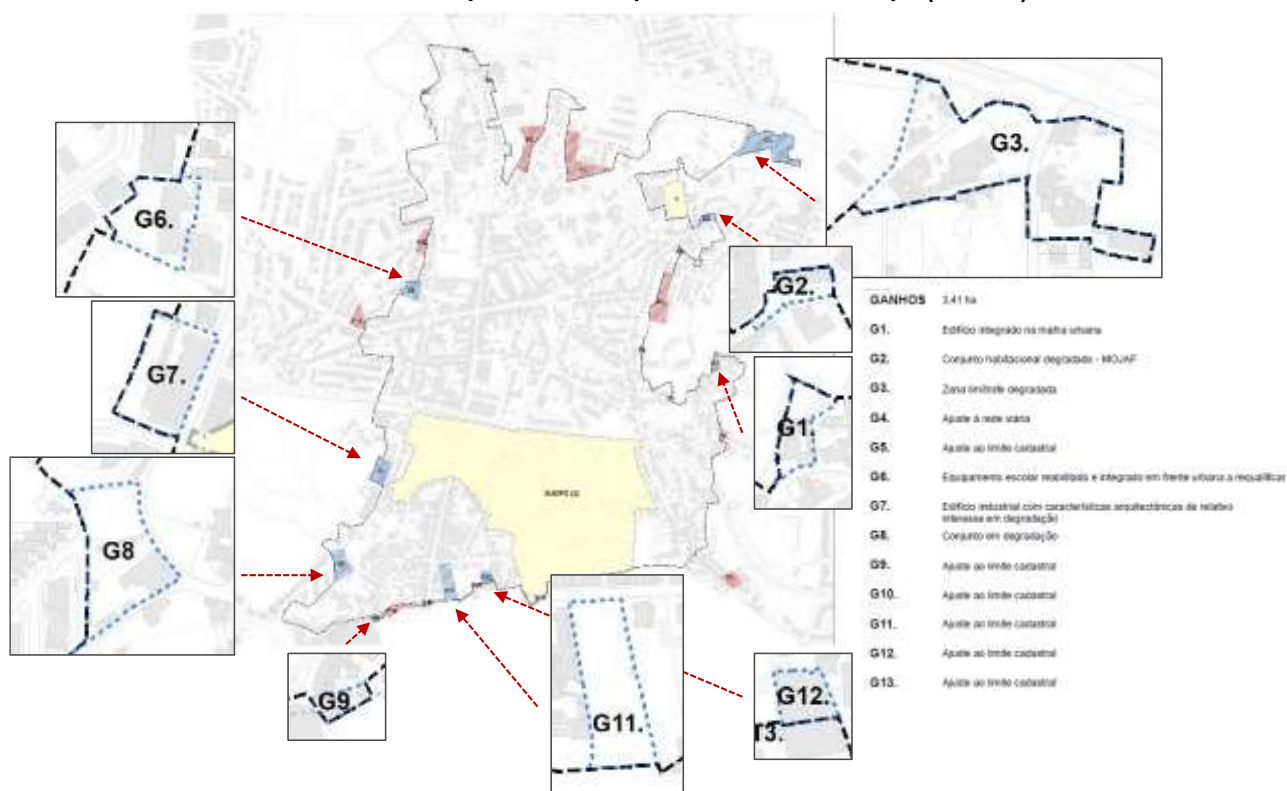
Fonte: Quaternaire Portugal, 2019.

Como se conclui, as propostas de alteração (inclusões ou exclusões) ocorrem exclusivamente nas franjas da delimitação inicial e ficam-se a dever, essencialmente, a cinco tipos de critérios técnicos:

- (i) Ajustes aos limites administrativos de freguesia;
- (ii) Ajustes aos limites cadastrais ou a eixos de via;
- (iii) Integração (quando proposta de inclusão) ou desintegração (quando proposta de exclusão) urbanística e/ou arquitetónica na envolvente dominante;
- (iv) Exclusão de alguns edifícios que se encontram em bom estado de conservação e com características tipomorfológicas contemporâneas;
- (v) Inclusão de edifícios com interesse patrimonial com potencial ao nível da reabilitação e transformação urbana.

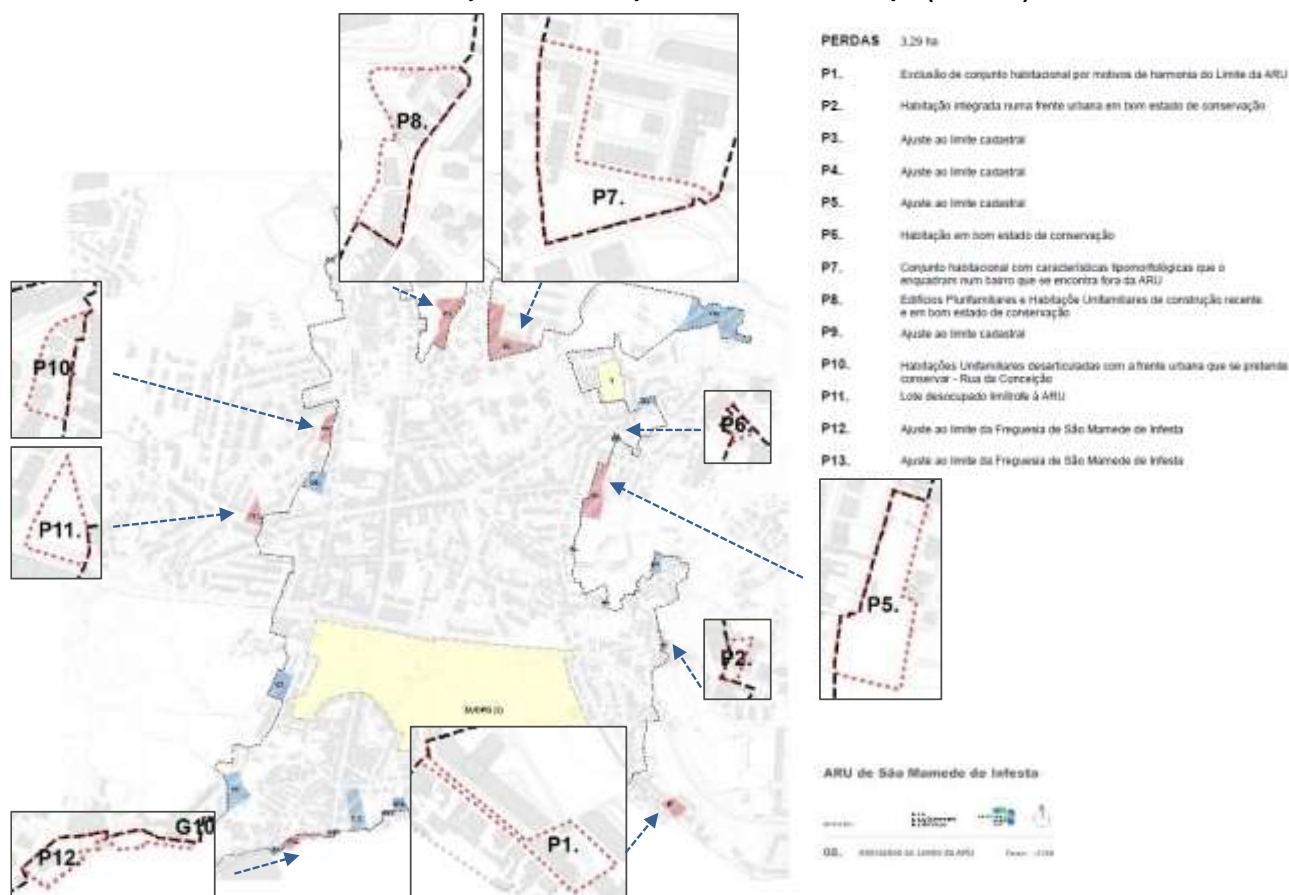
Nas figuras seguintes podem observar-se cada uma das alterações propostas, estando assinaladas a vermelho as propostas de exclusão e a azul as de inclusão. Para anexo remete-se a possibilidade de consulta mais pormenorizada desta cartografia (ver ficheiro “Anexo02 Alterações ao Limite da ARU”).

FIGURA 05. IDENTIFICAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO (INCLUSÕES)



Fonte: Quaternaire Portugal, 2019.

FIGURA 06. IDENTIFICAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO (EXCLUSÕES)

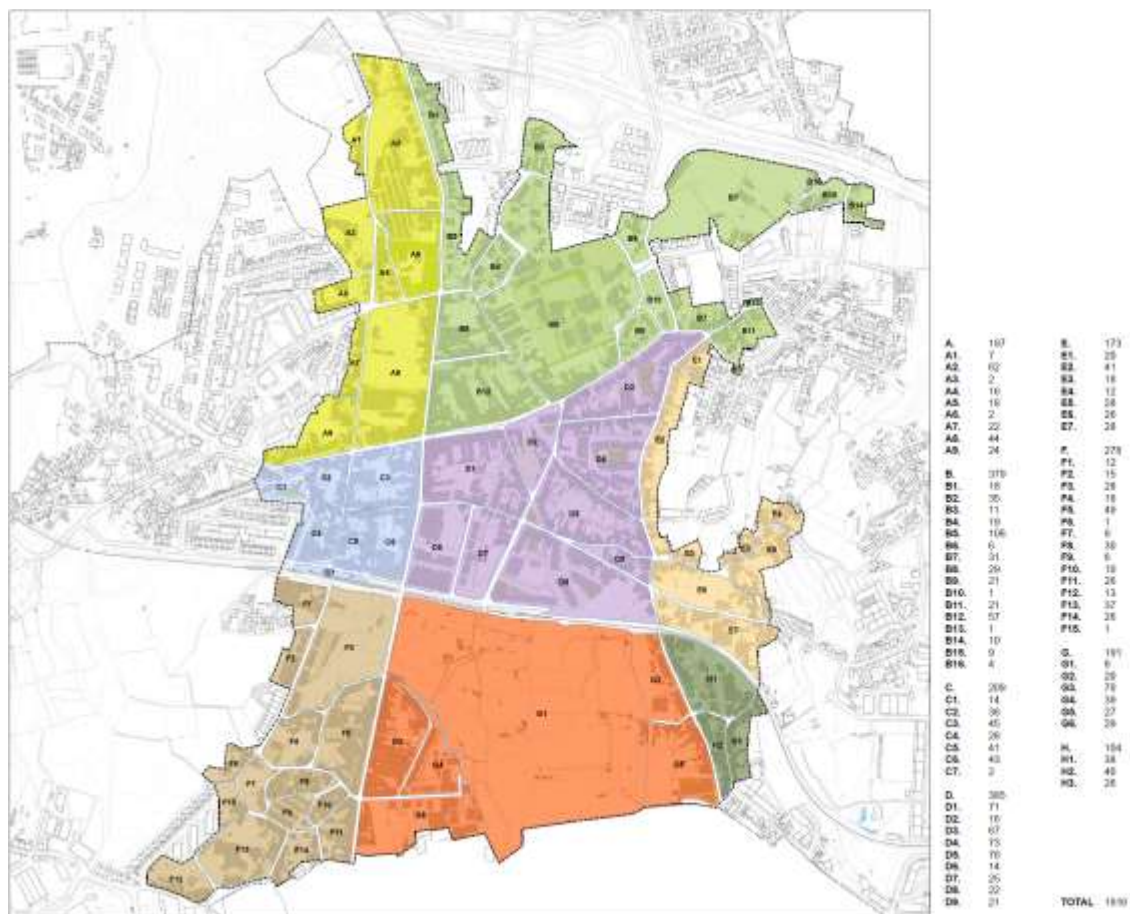


Fonte: Quatenaire Portugal, 2019.

No que respeita à área abrangida, o saldo entre propostas de inclusão e de exclusão é quase nulo, sendo ligeiramente favorável ao primeiro, registando-se um acréscimo de apenas 0,12 hectares à área inicialmente proposta. Deste modo, a área total abrangida por esta proposta de delimitação da planta base da ARU de São Mamede de Infesta é de 146,7 hectares.

Após momento de discussão e validação desta proposta de redelimitação da planta base da ARU de São Mamede de Infesta, a equipa técnica reuniu condições para proceder aos levantamentos de terreno mais pormenorizados, quer ao nível dos edifícios abrangidos, quer do espaço público. De modo a simplificar este trabalho de levantamento e a análise da informação a recolher, considerou-se oportuno dividir a área de intervenção em oito grandes unidades de análise (designados de “A” a “H”) e, dentro de cada uma destas unidades, em quarteirões (num total de 72, que abarcam 1.916 edifícios – não tendo sido considerados edifícios não confinantes com os arruamentos), como se pode observar no cartograma seguinte (para maior detalhe, consultar ficheiro “Anexo03 Proposta de Designação ao Quarteirão”).

FIGURA 07. UNIDADES DE ANÁLISE E IDENTIFICAÇÃO DOS QUARTEIRÕES PARA OS LEVANTAMENTOS DE TERRENO (E QUANTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A CARACTERIZAR)



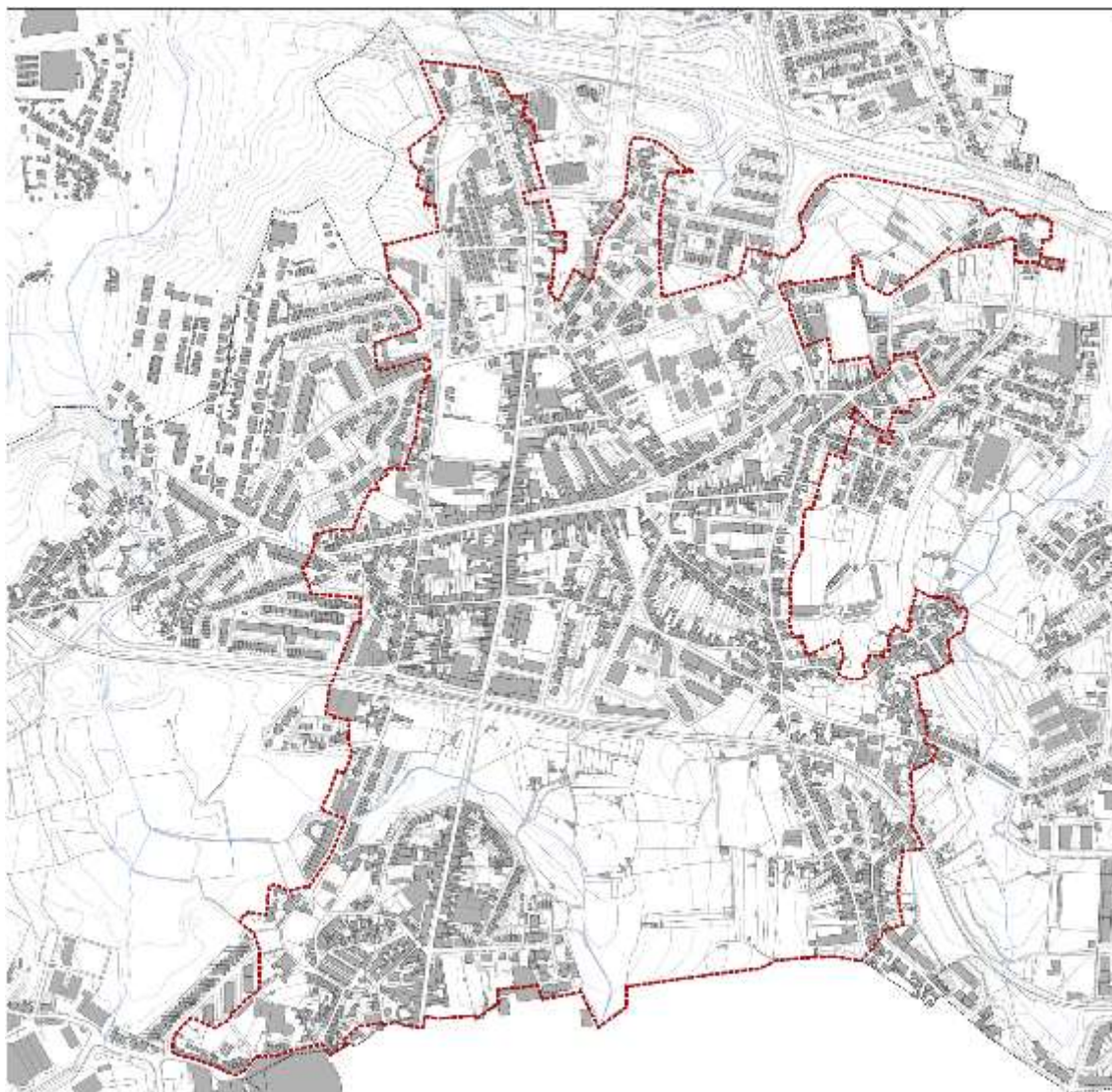
Fonte: Quatenaire Portugal, 2019.

2.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

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 São Mamede de Infesta, cuja versão final se apresenta no cartograma seguinte e que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (*"Anexo04 Limite da ARU de São Mamede de Infesta"*).

Como se pode constatar, a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Mamede de Infesta corresponde a uma área de cerca de 147 hectares, inseridos na União das Freguesias de São Mamede de Infesta e da Senhora da Hora. A ARU localiza-se no quadrante leste desta freguesia, constituindo os seus limites confrontações a sul com o concelho do Porto e a noroeste com a União das freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões.

FIGURA 08. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Quaternaire Portugal, 2019.

3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

O presente capítulo tem por objetivo evidenciar, de forma clara e sucinta, as características principais do território abrangido pela ARU de São Mamede de Infesta, incidindo em aspetos como o contexto e evolução territorial da cidade, a estrutura edificada, o parque habitacional, a sua ocupação e respetivas condições de habitabilidade, bem como a estrutura e dinâmica populacional em presença.

A leitura territorial que aqui se apresenta assenta, fundamentalmente, na informação recolhida e tratada no âmbito dos exaustivos trabalhos de terreno (concluídos em dezembro de 2019), complementada, quando necessário, com informação estatística oficial que permita um aprofundamento de análise territorial, no caso correspondendo a informação dos Censos à escala da subsecção estatística (BGRI 2011, Censos 2011). Porém, e de acordo com a metodologia proposta, esta análise territorial tem que ser 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 sobre a cidade de São Mamede de Infesta ou 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 São Mamede de Infesta e da Senhora da Hora e a equipa técnica responsável pela coordenação do do trabalho.

3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

A ARU de São Mamede de Infesta localiza-se no concelho de Matosinhos e integra-se na freguesia de São Mamede de Infesta, atual União das Freguesias de São Mamede de Infesta e da Senhora da Hora (na sequência da reforma administrativa de 2013).

A freguesia de São Mamede de Infesta era, em 2011, a terceira mais populosa, com maior número de alojamentos e famílias do concelho, precedendo as freguesias de Matosinhos e de Senhora da Hora. Após a reorganização administrativa, esta União de Freguesias passou a ser a mais populosa e com maior densidade populacional do concelho de Matosinhos.

À data de 2011, das dez freguesias que compunham o município, São Mamede de Infesta detinha o maior número de edifícios clássicos. Dada a sua privilegiada localização a norte da cidade do Porto e a leste da cidade de Matosinhos, na confluência de importantes vias rápidas, como a Estrada da Circunvalação e a Via Norte, a cidade de São Mamede de Infesta estabelece uma forte relação de proximidade ao centro destas duas cidades, o que a caracteriza como um território muito relevante no contexto municipal e metropolitano.

FIGURA 09. ENQUADRAMENTO ADMINISTRATIVO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA NO CONCELHO DE MATOSINHOS

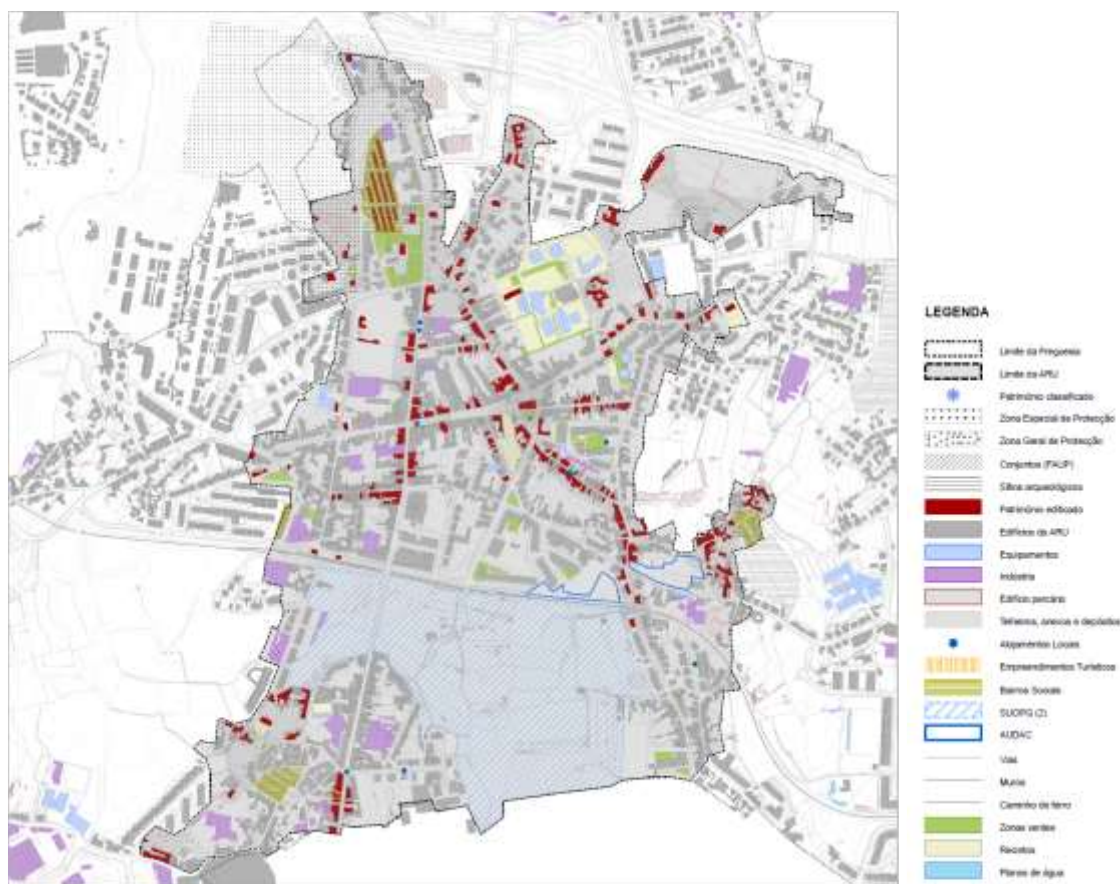


Fonte: CAOP 2018, Direção Geral do Território

Antes de avançar com a caracterização mais pormenorizada da área de intervenção, importa atentar à situação de partida, sintetizada no cartograma seguinte. Este cartograma compila informação de fontes diversas, concretamente:

- Carta Administrativa Oficial de Portugal: limites administrativos de concelho e freguesia;
- MatosinhosHabit: carta base (edifícios, equipamentos, indústria, rede acessibilidades, hidrografia, espaços verdes) e conjuntos habitacionais municipais;
- Câmara Municipal de Matosinhos:
 - Plano Diretor Municipal: SUOPG (Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão) e AUDAC (Áreas Urbanas Disponíveis A Consolidar);
 - Estudo de inventariação do património (FAUP/QP): património classificado, zonas especiais de proteção, zonas gerais de proteção, conjuntos patrimoniais, sítios arqueológicos e património edificado;
- SIGTUR (Sistema de Informação Geográfica do Turismo de Portugal): alojamento local e empreendimentos turísticos.

FIGURA 10. SITUAÇÃO EXISTENTE



Fonte: CMM, MatosinhosHabit, CAOP e SIGTUR, 2019. Tratamento Quatenaire Portugal.

De modo sintético, podem identificar-se como principais características da estrutura e malha urbana do território delimitado pela ARU de São Mamede de Infesta as seguintes:

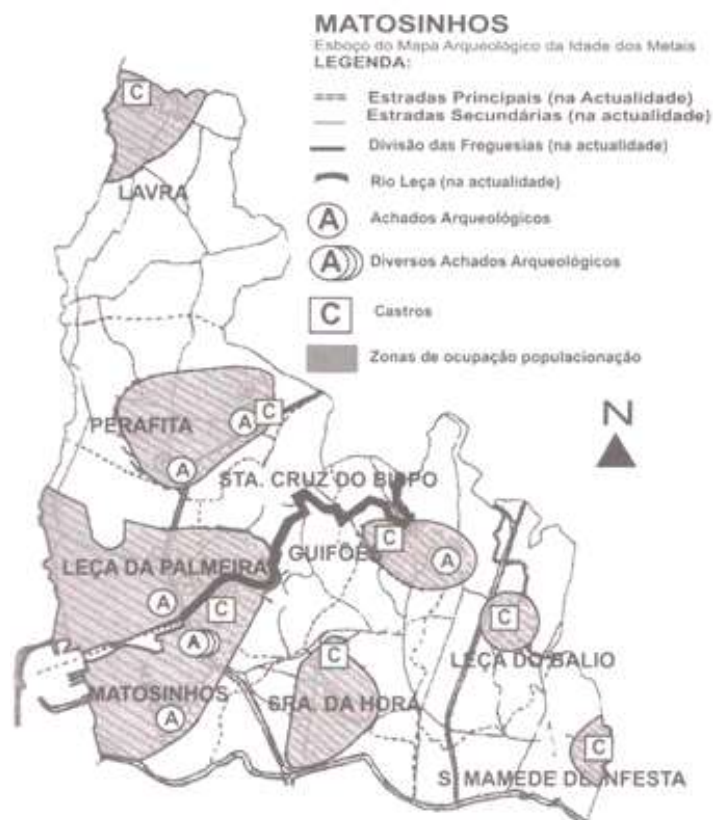
- Estrutura urbana constituída por quarteirões pouco regulares de dimensões e formas variáveis, traduzindo uma malha urbana adaptada aos alinhamentos dos eixos viários e ferroviário.
- Predomínio de lotes longos e estreitos em que as edificações, por não serem tão profundas, permitem a existência de consideráveis áreas permeáveis nos interiores de quarteirão. Estes logradouros são ocupados com construções de carácter precário e geralmente de apoio a pequenas hortas urbanas.
- Exceções à morfologia dominante: (i) zona norte da ARU associada a uma zona de expansão mais planeada com a predominância de moradias unifamiliares e (ii) a zona sul - Santo António de Telheiro - que apresenta uma morfologia bastante heterogénea, com tipologias de edificação distintas.

3.2. CONTEXTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DA CIDADE DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

Pensa-se que as primeiras ocupações de São Mamede de Infesta terão sido feitas por civilizações pré-românicas, como os Fenícios, sendo que a ocupação celta do concelho de Matosinhos se encontra bem documentada. No lugar de Moalde foram encontradas antas e um castro de mesmo nome, assim como evidências de ocupação por uma povoação satélite, como se pode ver no cartograma seguinte.

A localidade de S. Mamede tem os seus primeiros desenvolvimentos enquanto aglomeração urbana no tempo da ocupação romana, revelando-se um importante ponto de instalação de infraestruturas de ligação entre a cidade de carácter comercial do Porto e outras localidades agrícolas a norte (atualmente coincidentes como a cidade da Maia) e posteriormente a Braga e a Santiago de Compostela. Por outro lado, a Ponte de Pedra aqui localizada é apontada como uma referência deste período, constituindo parte da via romana entre as cidades de Lisboa e Braga¹ (a figura 11 procura demonstrar a importância de São Mamede de Infesta nesta rede viária).

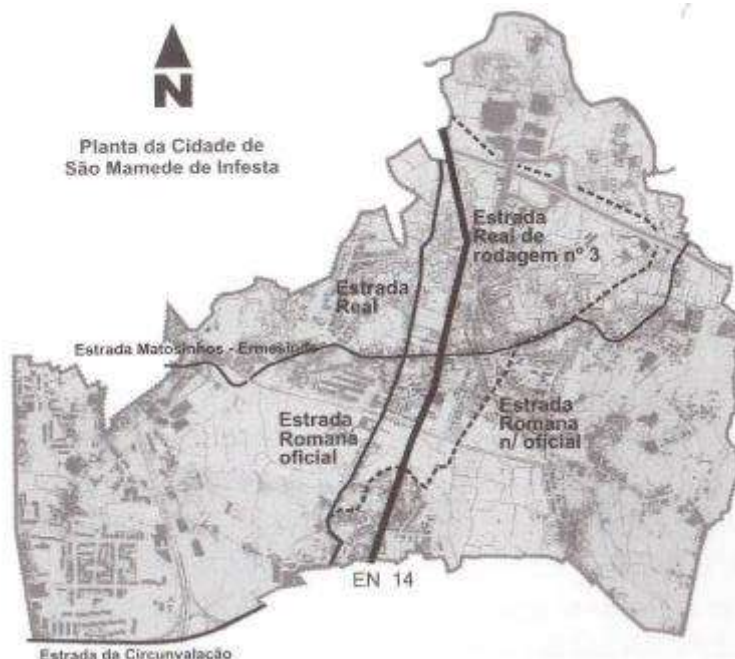
FIGURA 11. ESBOÇO DO MAPA ARQUEOLÓGICO DA IDADE DOS METAIS NO CONCELHO DE MATOSINHOS



Fonte: Durval, António (2009) À descoberta de S. Mamede de Infesta. CMM & Junta de Freguesia de S. Mamede de Infesta

¹ Informação recolhida no site oficial da União das Freguesias de São Mamede de Infesta e Senhora da Hora. <https://www.uf-smish.pt/cultura-e-turismo/parque-urbano-de-sao-mamede-de-infesta/>

FIGURA 12. VIAS PRINCIPAIS DE SÃO MAMEDE DE INFESTA DESDE A ROMANIZAÇÃO ATÉ AO INÍCIO DO SÉCULO XX



Fonte: Durval, António (2009) *À descoberta de S. Mamede de Infesta*. CMM & Junta de Freguesia de S. Mamede de Infesta

A área de estudo aparece documentada pela primeira vez em 994 e 1008, através de uma menção à “*Villa de Manualdi*” e posteriormente em 1021, numa referência à igreja pertencente a D. Unisco Méndez localizada em *Manualdi*, atual localidade de Moalde. Posteriormente, no âmbito das inquirições Afonsinas de 1258, há registo de existirem nove casais (quintas ou casas de lavoura) na aldeia de *Sam Mamede* e sete casais na aldeia de *Manualdi*, ambas na paróquia de *Sam Mamede*. Julga-se que na sua envolvente, esta paróquia viria a ser substituída por um novo templo conhecido como a antiga igreja, que ao longo dos tempos foi sendo alterado.

FIGURA 13. IGREJA DE SÃO MAMEDE DE INFESTA — ATÉ 1989 A IGREJA DÁ TAMBÉM NOME AO PRINCIPAL EIXO VIÁRIO DA ÁREA EM ESTUDO, ANO EM QUE A RUA DA IGREJA PASSA A SER DENOMINADA AVENIDA DO CONDE [FOTOGRAFIA DE 1864]



Fonte: <https://www.flickr.com/photos/zerrrodrigues/20481139029>

Anteriormente à atual organização administrativa, São Mamede de Infesta pertenceu, durante o período compreendido entre os anos de 1157 e 1638, ao Couto de Leça do Balio e

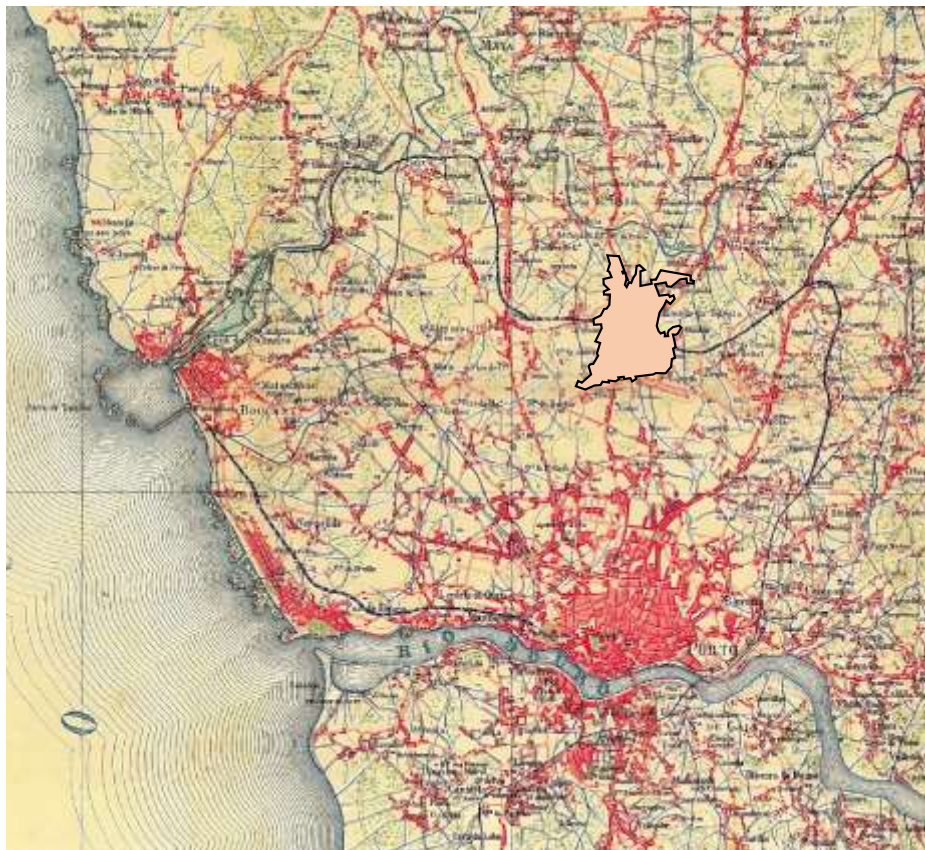
posteriormente, entre 1579 e 1836 ao concelho da Maia, que englobava genericamente os atuais municípios de Vila do Conde, Trofa, Maia, Matosinhos, Valongo e Porto, tendo sido palco das guerras liberais.

A partir do ano de 1836 até à data de 1909, a cidade integra o concelho de Bouças, ano em que viria a assistir às invasões Napoleónicas. As invasões francesas, comandadas pelo general Soult, acabaram mesmo por deixar uma evidência da sua permanência neste território sob a forma de uma moradia em granito com um painel de azulejos, localizada na esquina da Rua de Santos Dias e da Travessa de Santos Dias. Neste mesmo ano é criado o concelho de Matosinhos, o qual integra atualmente.

Em 1910, em substituição do Carro Ripert (transporte urbano de passageiros de tração animal e que podia também circular sobre carris), anterior transporte público que servia São Mamede de Infesta, é inaugurada a linha do Carro Elétrico até Paranhos (Porto). Nos anos subsequentes, foram criadas outras ligações a Leixões, Ermesinde e Batalha (Porto), o que significou um relevante progresso na integração da área em estudo na Área Metropolitana do Porto.

O projeto de ligação ferroviária entre a cidade do Porto e o porto comercial de Leixões teve um importante impacto no desenvolvimento da cidade de São Mamede de Infesta. Com efeito, na figura seguinte, datada de 1907, é patente a forma como a ARU é condicionada pela linha ferroviária, ficando dividida a meio.

FIGURA 14. PROJETO DE LIGAÇÃO FERROVIÁRIA ENTRE O PORTO E O PORTO COMERCIAL DE LEIXÕES (DESENHO N.º 1 DO «PROJECTO DOS ENGENHEIROS, A. LOUREIRO E SANTOS VIEGAS – VARIANTE N.º 2», 1907)



Fonte: Arquivo da APDL. Tratamento Quatenaire Portugal.

O caminho-de-ferro que marca a ARU de São Mamede de Infesta de forma tão acentuada, foi construído em 1938, conjuntamente com a estação ferroviária com painéis de azulejos de relevante interesse, assim como a Nova Ponte que aproxima a zona sul e norte da cidade de São Mamede de Infesta, por via pedonal e rodoviária. A partir de 1960 a linha ferroviária deixa de praticar o serviço de passageiros, recuperando-o somente em 2009. Contudo, três anos depois este serviço foi novamente suspenso, sendo a linha ferroviária atualmente usada unicamente para efeitos de transporte de mercadorias de e para o Porto de Leixões.

Em 1961, por intermédio do padre da cidade, são construídas várias habitações que abrangeram um grande espectro da população residente, num movimento de apoio aos mais desfavorecidos que seria conhecido como “Mojaf – Movimento Juvenil de Ajuda Fraterna”. Um destes edifícios encontra-se na Rua Dourado, localizada dentro dos limites da ARU.

FIGURA 15. EDIFÍCIO CONSTRUÍDO PELA MOJAF LOCALIZADO DENTRO DOS LIMITES DA ARU



Fonte: Durval, António (2009) À descoberta de S. Mamede de Infesta. Câmara Municipal de Matosinhos & Junta de Freguesia de S. Mamede de Infesta.

Entre 1974 e o início do milénio, os bairros cooperativos foram um modelo de promoção de nova habitação muito implementado no concelho de Matosinhos e concretamente em São Mamede de Infesta, com destaque para os conjuntos habitacionais da Caixa Têxtil, de Moalde, da Estação e do Telheiro. Durante este período foram construídos inúmeros fogos, complementados com infraestruturas educacionais, desportivas e culturais de carácter associativista.

O associativismo, que se evidencia na cidade através das numerosas associações de carácter social e humanitário, cultural, desportivo e recreativo, é uma prática regular e com tradição deste território, remontando ao século XVIII. Em 2009 verificava-se a existência de 35 associações na cidade, sendo as mais antigas a Associação de Socorros Mútuos, a Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de S. Mamede de Infesta e o Futebol Clube de Infesta.

3.3. A ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA À LUZ DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A ARU de São Mamede de Infesta encontra-se abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- **Plano Diretor Municipal de Matosinhos (PDMM).** O Aviso n.º 13198/2019 de 21 de agosto procede à sua revisão para atualização dos parâmetros à realidade socioeconómica do concelho.
- **Plano de Pormenor Quinta de Santo António (PMOT 13).** O Aviso n.º 12262/2018 de 27 de agosto procede à sua alteração para adequação à dinâmica de crescimento do contexto urbano, salvaguardando o conjunto arquitetónico e paisagístico existente. Este plano é parcialmente integrado na zona nordeste da ARU de São Mamede de Infesta.

Relativamente à classificação do solo da ARU de São Mamede de Infesta, o solo rústico representa 19% (28ha) do total da área de estudo, sendo que o solo urbano tem uma representatividade de 81% (119ha). A qualificação do solo estabelecida pela revisão do PDMM é a seguinte:

- a ARU integra predominantemente espaços centrais, categoria que representa 81% (118,76ha) do total da área em estudo;
- os espaços agrícolas existentes na ARU representam 18% (25,95ha) da área de estudo;
- os espaços naturais constituem 1% da área de estudo (1,68ha);
- os espaços de atividades económicas e espaços de atividades económicas da estrutura verde têm uma representatividade residual (0,61 ha).

Desta forma, nas áreas maioritárias correspondentes aos espaços centrais, podem-se instalar todo o tipo de utilizações à exceção de atividades de logística e armazenagem. São, neste contexto, estabelecidos primordialmente parâmetros qualitativos de integração do edificado nas características urbanas dominantes, bem como parâmetros quantitativos de regulação dos máximos permitidos.

O território da ARU qualificado como espaço agrícola, é coincidente com uma Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) 2 – Parque urbano de São Mamede que, quando desenvolvido o respetivo programa, passará a integrar o solo urbano. Para esta SUOPG prevê-se:

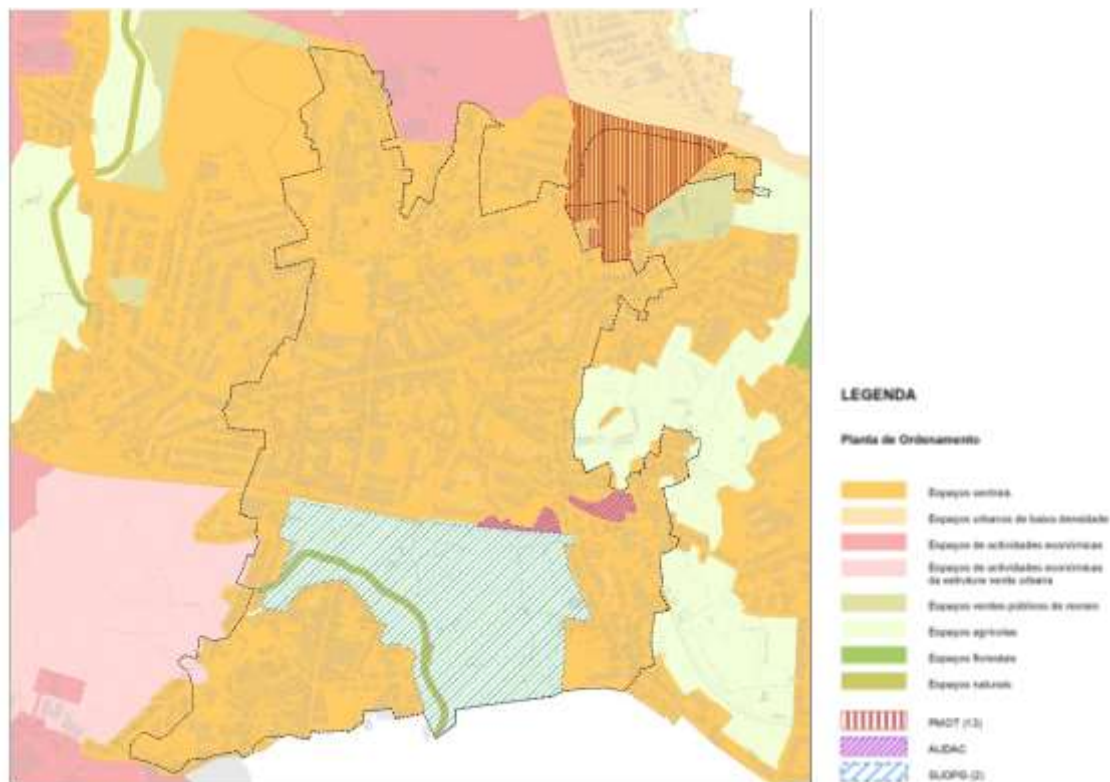
- (i) A valorização do centro cívico de São Mamede de Infesta, com a criação de um Parque Urbano de escala supramunicipal;
- (ii) A criação de uma rede de percursos pedonais e de espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura verde;
- (iii) A valorização da linha de água existente, garantindo a salvaguarda das zonas ambientalmente mais sensíveis e de maior valor paisagístico da área de intervenção;
- (iv) A implementação de um traçado viário distribuidor, garante de acessibilidade intermunicipal entre Matosinhos e o Porto, anulando barreiras físicas à mobilidade, de

forma a garantir a continuidade física do sistema de corredores estruturantes da cidade e estabelecer novas formas de proximidade, através de uma nova ligação viária do centro cívico de São Mamede de Infesta à Circunvalação e de uma passagem sobrelevada da linha férrea;

- (v) A diversificação de usos em zonas estratégicas, com a instalação de novos usos e novas valências funcionais: serviços, atividades económicas e equipamento, fortalecendo a coesão territorial e social com o polo da Asprela da Universidade do Porto e unidades de saúde contíguas (Hospital de S. João, IPO), assim como promover a habitação para a população afeta àquelas atividades.

Além destas áreas, importa notar que, integradas na ARU estão também duas áreas identificadas como Áreas Urbanas Disponíveis a Consolidar (AUDAC), que implicam a criação de unidades de execução para a realização de operações urbanísticas e para as quais se definem parâmetros qualitativos de referência com primazia para a promoção de áreas verdes públicas.

FIGURA 16. EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE MATOSINHOS E DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: PDM de Matosinhos, 2019.

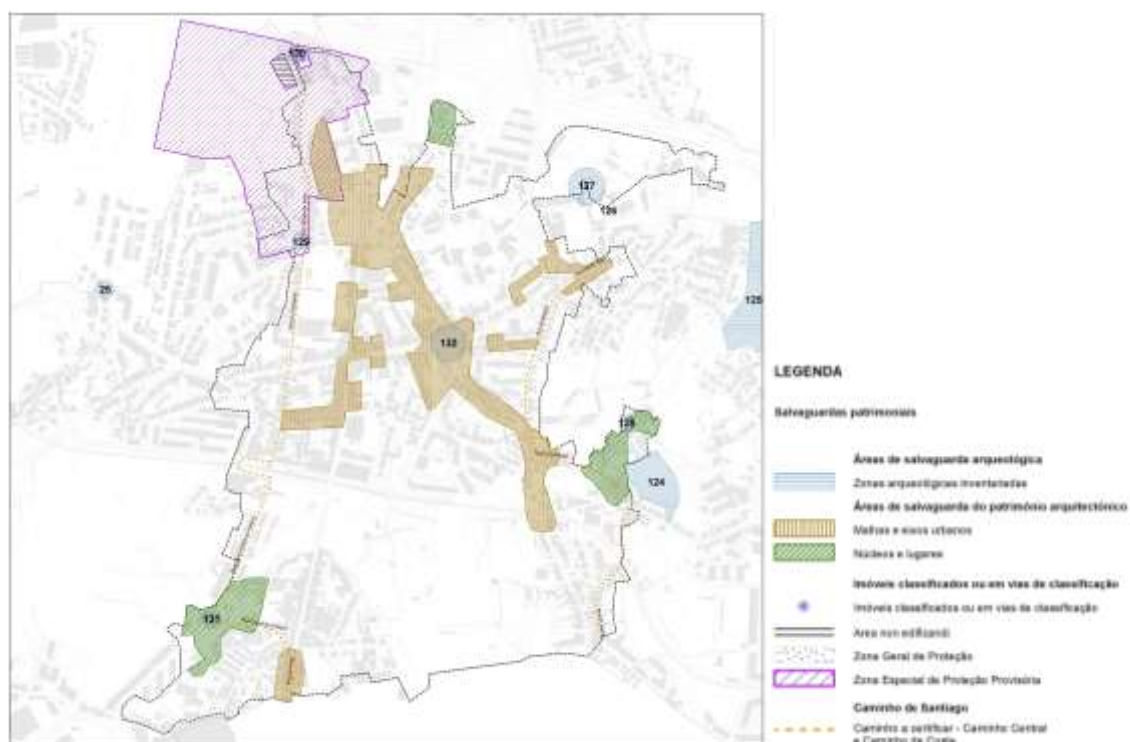
Para além da casa museu Abel Salazar, identificado na Planta de Condicionantes do PDM de Matosinhos como imóvel classificado, assim como a respetiva zona geral de proteção e zona especial de proteção provisória, constituem ainda parte da ARU áreas de salvaguarda ao património arquitetónico, três núcleos e lugares e seis malhas e eixos urbanos:

- (i) Núcleos e Lugares – correspondem aos antigos assentamentos rurais ou piscatórios que ainda mantêm características morfológicas e funcionais próximas dos originais, e em que se pretende a manutenção e valorização das morfologias existentes;

- (ii) Malhas e Eixos Urbanos – correspondem a zonas de ocupação eminentemente urbana, organizadas de forma predominantemente em quarteirões, em zonas de frente urbana contínua consolidada ou em construção, com construções localizadas, na sua maioria, à face dos arruamentos, e que decorrem de processos de urbanização das vias de ligação ancestrais, do crescimento orgânico dos núcleos urbanos originais e de áreas de expansão urbanas planeadas, onde a riqueza de soluções arquitetónicas e a evidência das diferentes épocas e processos se pretendem manter e valorizar.

A área de estudo integra também zonas arqueológicas inventariadas e dois segmentos viários integrantes da rede de caminhos de Santiago de Compostela, o Caminho Central e o Caminho da Costa.

FIGURA 17. EXTRATO DA PLANTA DE SALVAGUARDAS PATRIMONIAIS DO PDM DE MATOSINHOS E DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: PDM de Matosinhos, 2019.

Confrontando os usos dominantes planeados (no PDM) com a realidade constatável nas análises *in loco*, conclui-se que o território da ARU de São Mamede de Infesta se caracteriza pela existência de dois eixos que concentram maior diversidade de usos: o eixo constituído pela Rua Silva Brinco e pela Rua Godinho de Faria e o eixo constituído pela Avenida do Conde. As restantes vias que constituem a ARU caracterizam-se como monofuncionais, com predominância para o uso habitacional, onde pontualmente se verifica o uso industrial ou de equipamentos públicos.

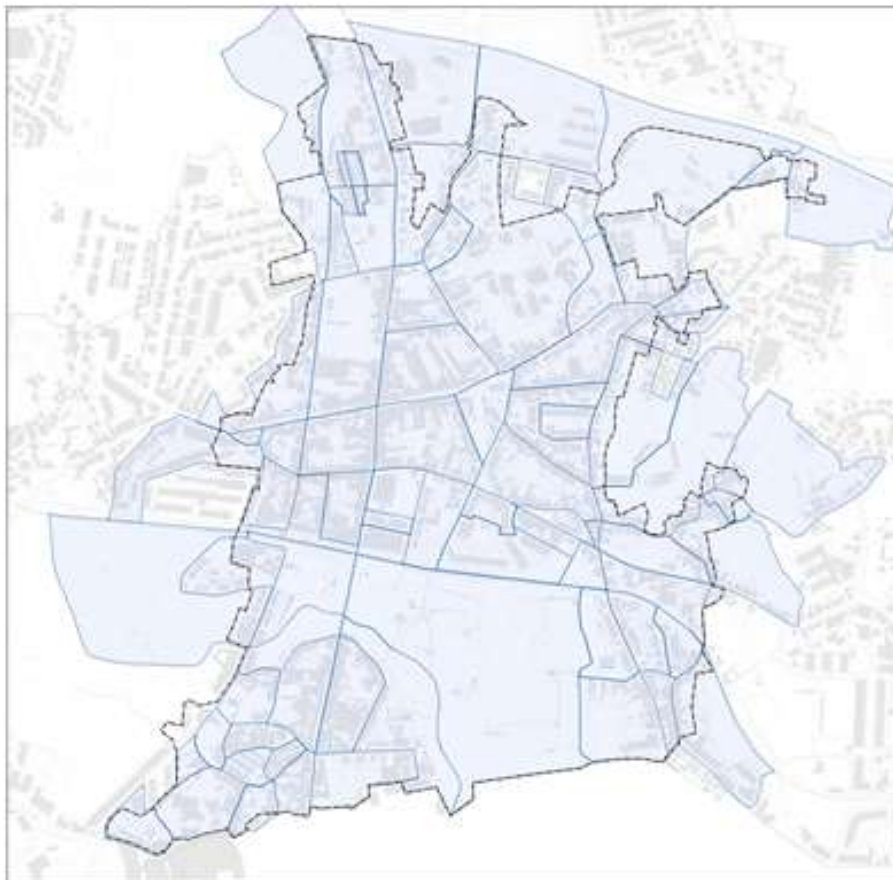
Ou seja, a Planta de Ordenamento do PDM de Matosinhos não parece rever-se de forma efetiva na realidade funcional que caracteriza a ARU, qualificando-a de forma homogénea como espaço central, à exceção de uma zona dedicada a atividades agrícolas a sul da via-férrea (SUOPG 2). Bairros como o de Santo António de Telheiro, a Asprela e Moalde de Cima, assim como uma substancial parte da ARU a norte da via-férrea, caracterizam-se ainda como zonas

predominantemente habitacionais, para as quais se projeta um cenário de *mix* funcional que se revela de complexa concretização, dadas as dificuldades oferecidas pelas condições de preservação das vias e um tecido urbano mais orgânico. A propósito do estado de conservação das vias em presença na ARU, importa ainda aduzir que se verifica uma maior concentração de ruas requalificadas e em bom estado de conservação a norte do canal ferroviário, na envolvente das ruas com maior concentração de usos. Contrariamente, as ruas mais periféricas relativamente ao limite da ARU encontram-se mais desqualificadas e degradadas, carecendo de intervenções de requalificação ou manutenção, das quais os maiores exemplos são os eixos constituído pela Rua Oliveira Gaio e a Rua de Moalde, e as vias de peregrinação a Santiago de Compostela, a Rua Dr. Barros e a Rua Santo António do Telheiro. Consequentemente, os bairros da ARU mais afetados relativamente à acessibilidade, são a Asprela, Moalde de Cima, a zona nascente de São Mamede de Infesta e o Bairro de Santo António de Telheiro.

3.4. ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE

Os aspetos sociodemográficos analisados tiveram por base os Censos de 2011 à escala da subsecção estatística. Metodologicamente, optou-se por fazer uma caracterização por excesso, sendo que a área abrangida pelos limites da ARU se encontra coberta praticamente na sua totalidade por subsecções estatísticas, como se pode ver na figura seguinte.

FIGURA 18. SUBSECÇÕES ESTATÍSTICAS DA BGRI 2011 QUE COMPÕEM A ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

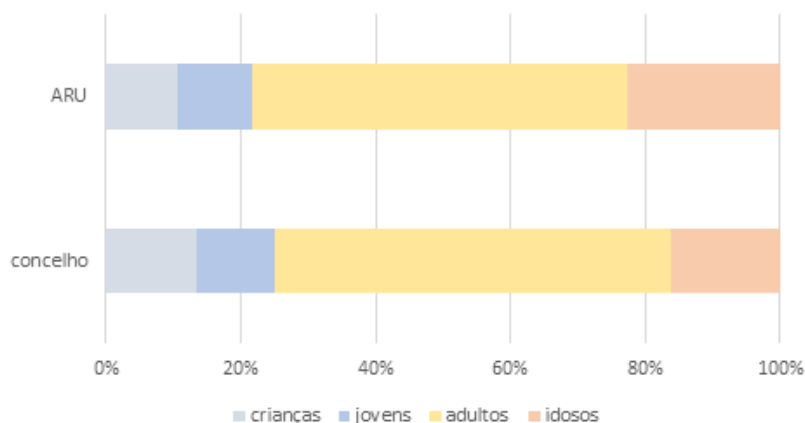


Fonte: INE, BGRI 2011. Tratamento Quatenaire Portugal, SA.

Ora, de acordo com os dados do último Recenseamento Geral da População, em 2011 residiam na ARU de São Mamede de Infesta 9.220 indivíduos, cerca de 5,3% do total da população residente no concelho de Matosinhos. Esta população organizava-se em 3.884 famílias clássicas, o que resulta numa média de 2,4 indivíduos por família clássica na área de intervenção, valor coincidente com a média concelhia (2,5 indivíduos por família clássica).

Assim como no município de Matosinhos, a população residente na área em estudo corresponde maioritariamente à faixa etária adulta, entre os 25 e os 64 anos, apresentando um peso de 56% no total de indivíduos residentes, ainda que este valor seja menor do que a média concelhia (59%). A faixa dos indivíduos com idade superior a 65 anos tinha uma representatividade de 23%, valor muito superior à média do concelho, que à data se estabelecia nos 16%. Por oposição, a faixa etária das crianças (indivíduos com idades até aos 13 anos) apresenta-se pouco expressiva na ARU, detendo apenas 10% do peso total de indivíduos residentes, valor inferior aos 13% verificados para o concelho, ao passo que a faixa etária jovem (indivíduos com idades compreendidas entre os 14 e os 24 anos) se estabelece nos 11 pontos percentuais na área de intervenção e nos 12% no concelho de referência. Conclui-se que em 2011, a estrutura etária da ARU de São Mamede de Infesta reforça o envelhecimento populacional verificado no município de Matosinhos, como se pode ver na figura seguinte.

FIGURA 19. ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE SÃO MAME DE INFESTA E NO CONCELHO DE MATOSINHOS



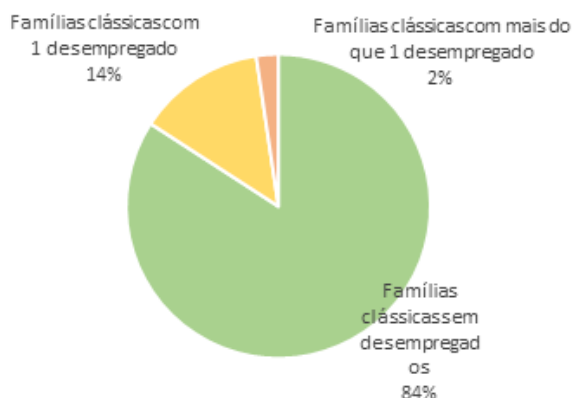
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à escala da subsecção estatística)

Ainda em relação à composição etária da ARU em causa, importa referir que somente 20% das famílias clássicas residentes tinham elementos com idades até aos 14 anos, ao passo que a percentagem de famílias clássicas residentes com indivíduos com idade superior a 65 anos era de 39%. Comparativamente, a representatividade destas faixas etárias na média das famílias clássicas residentes no concelho era bastante distinta, estabelecendo-se nos 27% para as famílias clássicas com crianças e nos 29% para as famílias clássicas residentes com idosos.

O total de famílias clássicas residentes na ARU à data do último Censo representava cerca de 6% do total de famílias do município de Matosinhos, sendo que a maioria era constituída por poucos elementos (60% do total de famílias clássicas eram constituídas por 1 ou 2 indivíduos), valor superior à média concelhia (53%). Pelo contrário, as famílias clássicas residentes na ARU constituídas por 3 ou 4 elementos (36%) ou mais (4%) tinham menor representatividade do que no concelho (42% e 5% respetivamente).

No que concerne a empregabilidade dos indivíduos que constituem as famílias clássicas, observa-se um cenário semelhante entre a ARU de São Mamede de Infesta e o concelho, sendo que 84% das famílias clássicas não possui indivíduos desempregados. O mesmo se conclui para as famílias clássicas com 1 desempregado, que detêm um peso de 14% na área em estudo e 15% no concelho, assim como para as famílias clássicas com mais do que 1 desempregado, com valor percentual de 2% tanto na ARU como no município de Matosinhos.

FIGURA 20. FAMÍLIAS CLÁSSICAS NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA COM INDIVÍDUOS DESEMPREGADOS



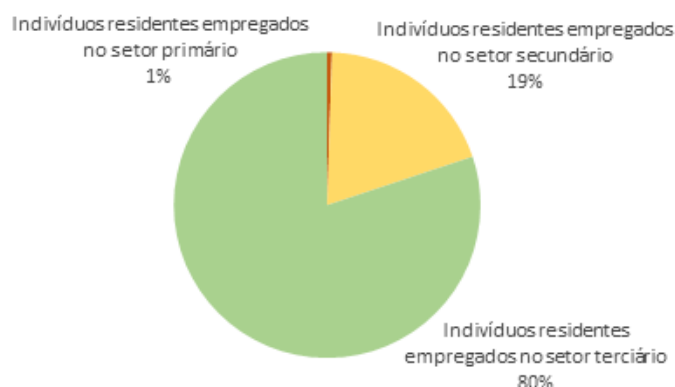
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à escala da subsecção estatística)

Segundo os dados dos Censos 2011, uma grande percentagem da população residente na ARU de São Mamede de Infesta não possuía atividade económica (42%), valor superior ao verificado a nível concelhio, onde 35% deste total se encontrava nesta condição. Tal valor deve ser justificado pelo peso que a faixa etária dos idosos representa neste território. Observe-se que os indivíduos residentes reformados ou pensionistas representavam 28% do total populacional da área em estudo, cenário mais acentuado do que aquele que se verificava no concelho, onde a sua representatividade era de 20%.

Outro dado relevante para a relação entre a população residente sem atividade económica e o envelhecimento populacional deste território, diz respeito à taxa de desemprego existente na ARU, estabelecida nos 8% (em sintonia com o município de Matosinhos), dos quais 82% representa população desempregada à procura de um novo trabalho e somente 18% representa população desempregada à procura do primeiro emprego. Importa ainda, neste contexto, fazer referência à taxa de analfabetismo da área de estudo, que por consequência do maior envelhecimento populacional, se verificava equivalente à média nacional (5%) e superior à do município de Matosinhos (3%).

Relativamente aos indivíduos empregados, constata-se que 39% da população residente na área em estudo se encontrava empregada, sendo que, com uma representatividade de 80%, a grande maioria trabalhava no sector terciário, 19% trabalhavam no setor secundário e os trabalhadores do setor primário tinham uma representatividade residual (1%). Ao nível concelhio, a população residente empregada era um pouco mais expressiva, estabelecendo-se nos 43%, sendo o peso de cada setor em tudo semelhante à área de estudo.

FIGURA 21. DISTRIBUIÇÃO DOS INDIVÍDUOS RESIDENTES EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à escala da subsecção estatística)

Analisando as entradas/saídas efetuadas pela população residente na ARU de São Mamede de Infesta para trabalhar ou estudar, evidencia-se a relação de dependência tanto da ARU como do município em relação à cidade do Porto. De facto, somente 12% da população residente na área em análise estuda no município de Matosinhos e somente 18% trabalha no mesmo concelho. Os dados do concelho traduzem uma situação de menor dependência em relação ao Porto, já que é maior o peso dos habitantes que estudam e trabalham no concelho (15% e 23% respetivamente).

Por fim, ao analisarmos o nível de escolaridade dos residentes da área em estudo, verificamos um baixo nível de instrução comparativamente ao concelho, dado que a maioria da população (28%) possui apenas o 1º ciclo do ensino básico, valor superior ao total para o concelho (25%). Já o peso da população residente na ARU com o ensino superior completo (14%) não é muito distante da do concelho (15%).

3.5. PARQUE EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

A análise do parque edificado e das condições de habitabilidade na ARU de São Mamede de Infesta tem por base os dados recolhidos nos trabalhos de levantamento de terreno realizados durante o mês de dezembro do ano de 2019, sendo esta informação, quando pertinente, complementada com informação do Recenseamento Geral da População de 2011.

Como foi já salientado, a ARU de São Mamede de Infesta apresenta uma estrutura urbana constituída por quarteirões pouco regulares de dimensões e formas variáveis, traduzindo-se numa malha urbana maioritariamente orgânica. Constituem exceções à morfologia dominante, a zona norte da ARU associada a uma zona de expansão mais planeada com a predominância de moradias unifamiliares e a zona sul (Santo António de Telheiro) que apresenta uma morfologia bastante heterogênea, com tipologias de edificação distintas.

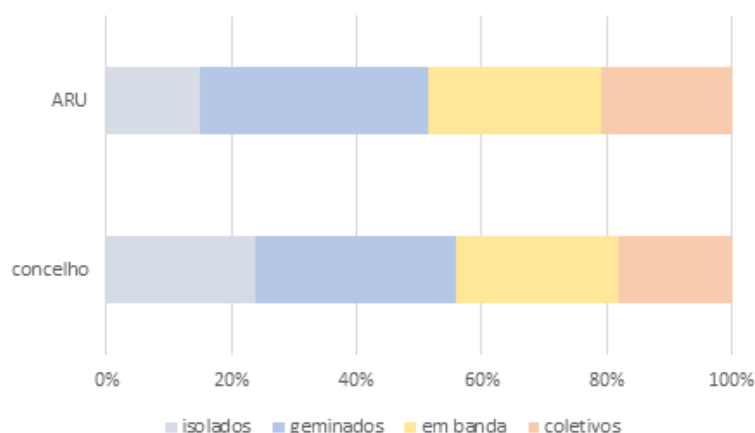
De uma forma geral, a ARU é constituída por lotes muito longos e estreitos em que as edificações por não serem tão profundas permitem a existência de consideráveis áreas permeáveis nos interiores de quarteirão. Estes logradouros são ocupados com construções de carácter precário e geralmente de apoio a pequenas hortas urbanas.

O nível de preenchimento da ARU é bastante elevado ainda que a consolidação do tecido urbano apresente uma margem de crescimento relevante através de processos de colmatação e reconstrução, dado o elevado número de edifícios devolutos.

No que respeita ao parque edificado, convém começar por apresentar a sua **dimensão e representatividade** no total do concelho: de acordo com a informação recolhida no terreno, a área de intervenção é constituída por 1.762 edifícios (cerca de 5% do total de edifícios do concelho), representando cerca de 4.900 alojamentos (6% do total do concelho de Matosinhos).

No que concerne à **tipologia dos edifícios** existentes na ARU, e de acordo com o último Censo de 2011, a maioria configurava edifícios geminados (46%) e em banda (35%). Estas duas tipologias tinham maior representatividade do que no total do município, onde os edifícios geminados e em banda correspondiam, respetivamente, a 39% e 32% dos edifícios. A fraca representatividade dos edifícios isolados na ARU (19%), comparativamente ao concelho (29%), reforça a ideia de um desenvolvimento urbano em frentes de rua contínuas. Paralelamente, a área de estudo apresenta uma expressão de edifícios coletivos (21%) ligeiramente superior à média concelhia (18%), facto que é agravado pela presença de edifícios coletivos fora da ARU, mas pertencentes a subseções estatísticas que foram contabilizadas nestes cálculos.

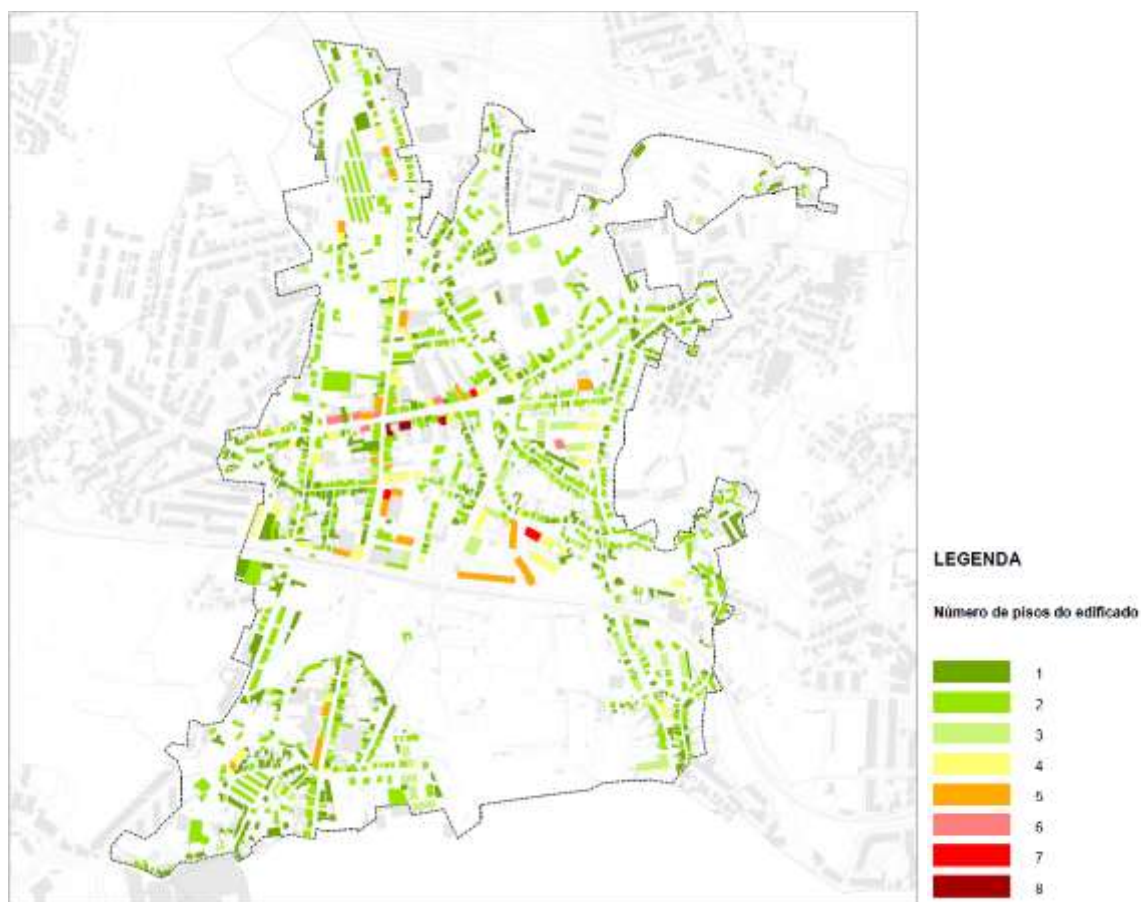
FIGURA 22. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à escala da subsecção estatística)

Sensivelmente metade do parque edificado analisado nos trabalhos de campo é constituído por edifícios de 2 pisos, como se pode ver na figura seguinte. Os edifícios de 1 ou 2 pisos detêm, portanto, uma muito forte presença nesta área, equivalendo a 85% do total de edifícios da ARU. Esta percentagem é inclusivamente muito superior à média concelhia, que se estabelece nos 77%. Assim, a representatividade dos edifícios de 3 ou 4 pisos (13%) tal como os de 5 ou mais pisos (2%) é inferior à do município que apresenta 17% e 6% respetivamente. Os edifícios com maior número de pisos concentram-se ao longo da Avenida do Conde, o principal eixo viário da ARU.

FIGURA 23. NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



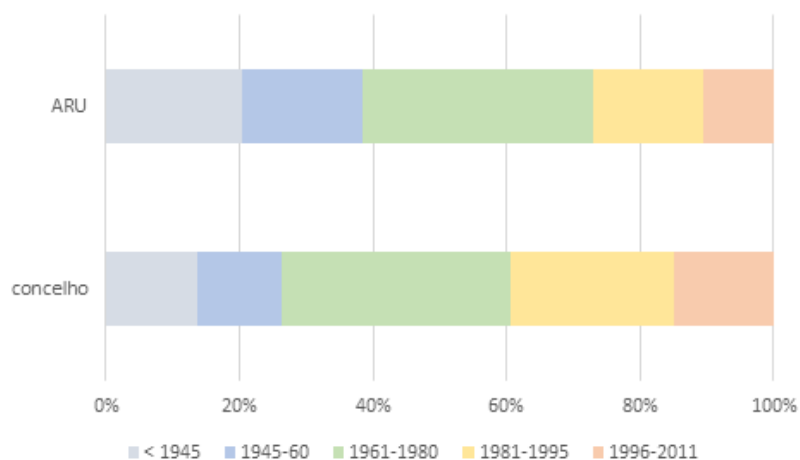
Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, SA

Quanto à **época de construção do parque edificado** da ARU de São Mamede de Infesta, predominam, à imagem do município de Matosinhos, os edifícios construídos entre as décadas de 1961 e 1980 (35%). Desde então, pode-se observar um decréscimo na dinâmica construtiva tanto da ARU como do município, facto que se acentua especialmente na área em análise a partir do ano de 1996, detendo o período até 2011 um peso de somente 10% no total dos edifícios. O período em que o parque edificado da ARU de São Mamede de Infesta mais se desvia face à média municipal, corresponde aos edifícios mais antigos, construídos até 1945, representando a ARU 10% do total de edifícios do concelho.

Este dado é importante para se perceber que o tecido edificado em presença, em função da sua idade, observará necessidades de obras de manutenção ou reabilitação, representando um potencial de reabilitação elevado quando comparado com a média global do concelho.

De referir ainda que a antiguidade do tecido urbano se traduz, igualmente, na dotação de estacionamento privativo nos edifícios. Com efeito, mais de metade (52%) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual da ARU não dispõem de lugar de estacionamento, sendo que 37% dispõem de estacionamento para 1 veículo. Tais indicadores encontram-se num nível inferior à média municipal (37% e 46% respetivamente). De igual forma, o concelho apresenta uma média de alojamentos com 2 ou 3 lugares de estacionamento superior à ARU.

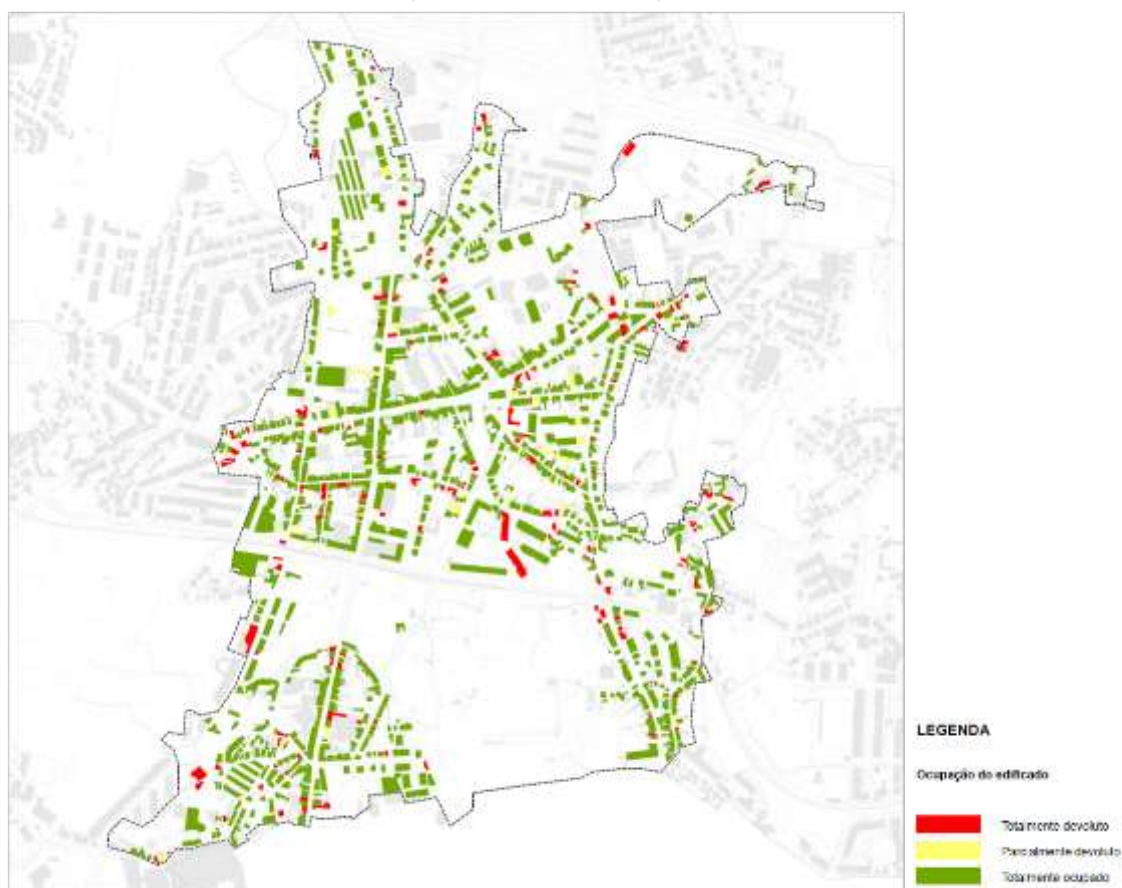
FIGURA 24. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS PRESENTES NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à escala da subsecção estatística)

Atentando ao **estado de ocupação dos edifícios**, importa começar por referir que a maioria dos edifícios objeto de avaliação *in loco* se encontram totalmente ocupados (86% do total do parque edificado), ou parcialmente ocupados (3%), isto é, com uma ou mais frações devolutas e as restantes ocupadas.

FIGURA 25. ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quatenaire Portugal, S.A.

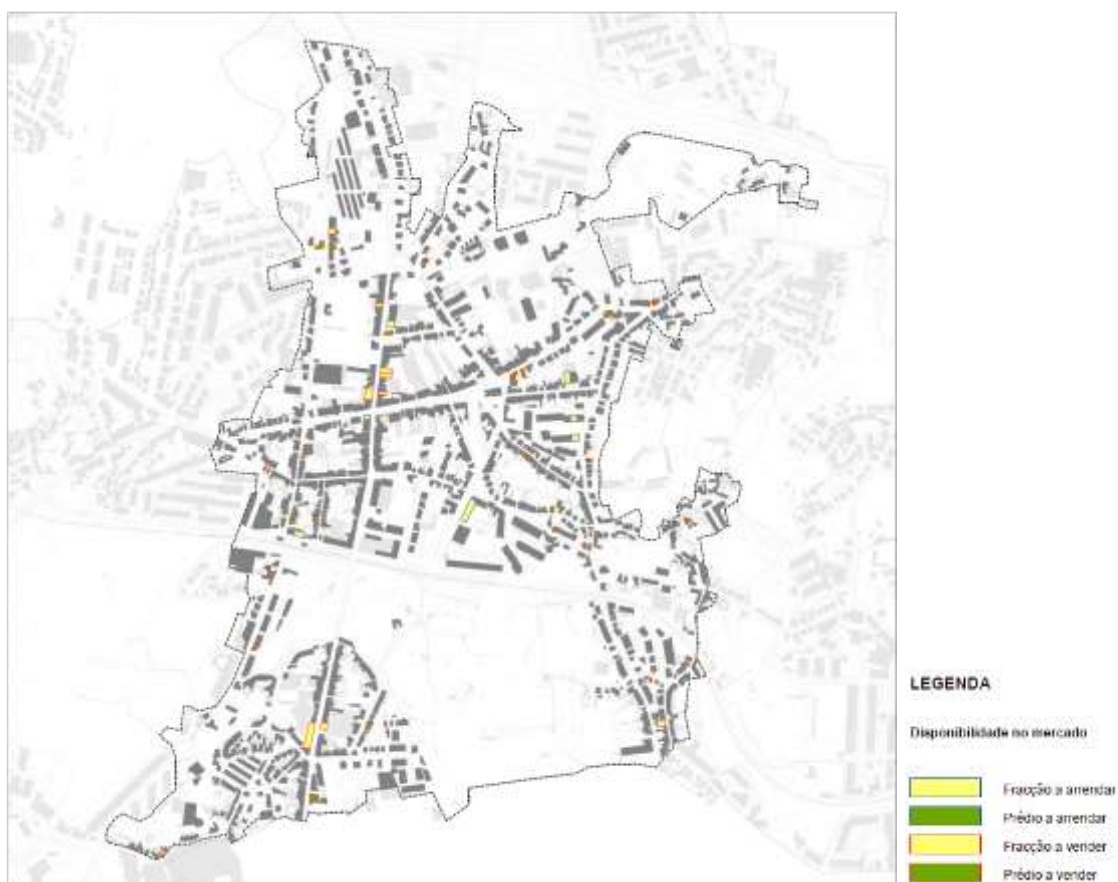
Em contraponto, conclui-se que 11% dos edifícios integrados na área em análise se encontram devolutos (num total de 192 edifícios), sendo parte constituída por edificado em “*mau*” ou “*péssimo*” estado de conservação, como se poderá ver mais adiante. Como se percebe pela leitura do cartograma anterior, a distribuição espacial dos devolutos não revela padrões de concentração significativos.

Recuando até ao ano de 2011 e recorrendo à última informação censitária, percebe-se que os dados recolhidos em 2019 estão muito alinhados com o Censo. De facto, em 2011, os alojamentos vagos tinham, na ARU, um peso muito elevado, uma vez que representavam 14% comparativamente ao concelho, que registava apenas cerca de 10% de alojamentos vagos.

No que respeita à forma de ocupação, os dados do Censo 2011 permitem afirmar que a maioria dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram ocupados pelo proprietário (cerca de 55%), enquanto que os alojamentos arrendados representavam quase 40% do total. É de notar que o peso dos alojamentos arrendados na área de estudo é bastante superior à média do município (28%), situação que é característica de zonas urbanas de génese urbana antiga.

Durante os trabalhos de terreno foi ainda possível recolher informação relativa à dinâmica do mercado imobiliário. Assim, foram identificados 47 edifícios para venda ou arrendamento (2,7% do total do parque). Destes 47 edifícios, a maioria (85%) constituem prédios para venda, estando os restantes 15% disponíveis no mercado de arrendamento.

FIGURA 26. DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA: EDIFÍCIOS PARA VENDA E ARRENDAMENTO



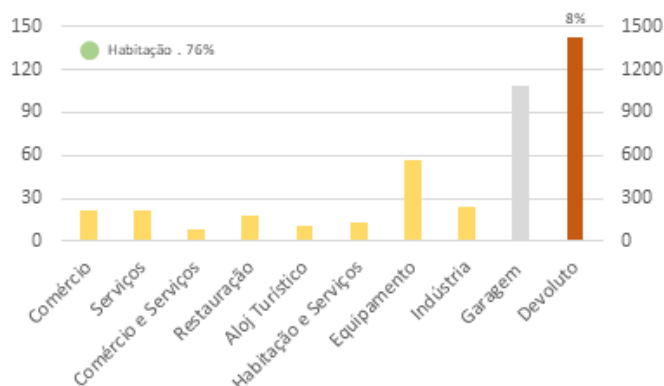
Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

Relativamente à **estrutura funcional dominante dos edifícios** existentes na ARU, e tendo em consideração os dados de 2011, conclui-se que os edifícios exclusivamente residenciais representavam a esmagadora maioria do edificado presente na área em análise (90%). Atendendo a que os edifícios principalmente residenciais correspondem a 90% do total, pode-se afirmar que a presença de usos não residenciais tem uma reduzidíssima expressão na área de estudo, situação idêntica à registada no concelho. A principal diferença para o concelho reside numa maior presença de edifícios multifuncionais (principalmente residenciais), que no município corresponde a 7%.

Contudo, o levantamento de campo efetuado em dezembro de 2019 permitiu verificar uma mudança significativa. Com efeito, os edifícios habitacionais constituem hoje apenas 76% do total dos edifícios da ARU, sendo os restantes 24% divididos pelas restantes funções. Comparando a estrutura funcional dos pisos térreos com o uso dominante do edificado, apesar dos edifícios devolutos manterem um valor percentual aproximado (8%)², a função de garagem perde expressão face ao seu peso nos pisos térreos, fixando-se em 6% (praticamente 2/3 da sua representatividade na ARU no que toca ao uso do piso térreo do edificado). À semelhança da função de garagem, o comércio e os serviços perdem a mesma proporção de peso na ARU de São Mamede de Infesta no que concerne ao uso dominante do edificado, estabelecendo-se nos 3%.

Com uma representatividade baixa (1%) é ainda possível identificar a função industrial na zona sul da ARU, em Santo António de Telheiro. O alojamento local é, também, uma função sem expressão na área em análise.

FIGURA 27. ESTRUTURA FUNCIONAL DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

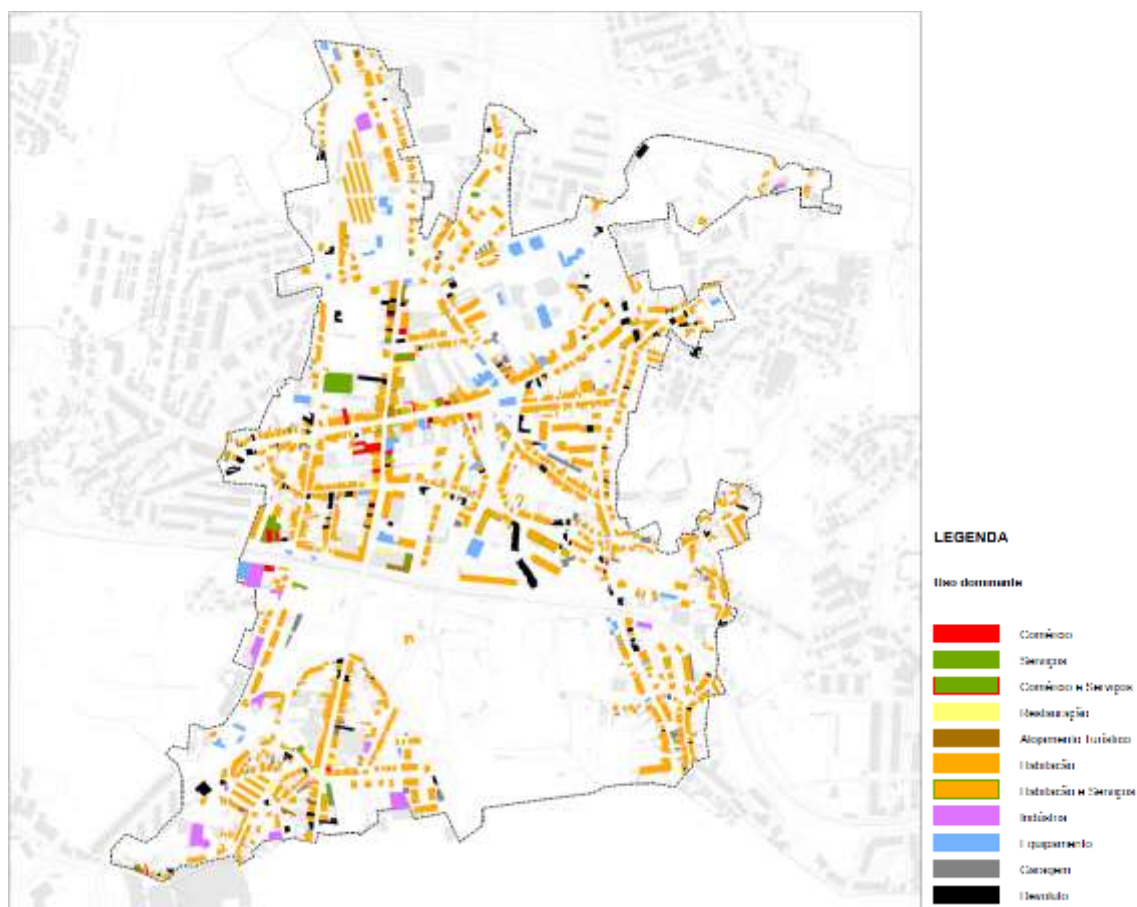


Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quatenaire Portugal, SA

A figura seguinte permite observar a distribuição espacial dos edifícios de acordo com o uso dominante, com claro predomínio da função residencial, com a já referida concentração do uso industrial no quadrante sudoeste da ARU e com a maior tendência de diversificação funcional ao longo do eixo da Avenida do Conde.

² Ainda assim, é possível identificar a função original de alguns edifícios devolutos, pelo que, como veremos adiante na abordagem à ocupação do edificado no âmbito do estado de conservação do mesmo, o número de edifícios nestas condições é superior ao número de edifícios com função devoluta.

FIGURA 28. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA DE ACORDO COM O USO DOMINANTE



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quatenaire Portugal, SA.

Assumindo a função habitacional um peso relevante, convém referir que a habitação pública gerida pela MatosinhosHabit, E.M. contribui de forma substancial para essa preponderância. De facto, observa-se a existência de cinco conjuntos habitacionais na ARU de São Mamede de Infesta, podendo a sua localização ser aferida no cartograma seguinte:

- Conjunto habitacional Caixa Têxtil, com 86 fogos distribuídos por 10 edifícios plurifamiliares;
- Conjunto habitacional da Estação, com 40 fogos num edifício plurifamiliar;
- Conjunto habitacional do Telheiro, com 44 fogos distribuídos por 4 edifícios unifamiliares;
- Conjunto habitacional de Moalde, com 16 fogos distribuídos por 3 edifícios unifamiliares;
- Conjunto habitacional do Movimento Juvenil de Ajuda Fraterna de São Mamede de Infesta (MOJAF), com 8 fogos num edifício plurifamiliar.

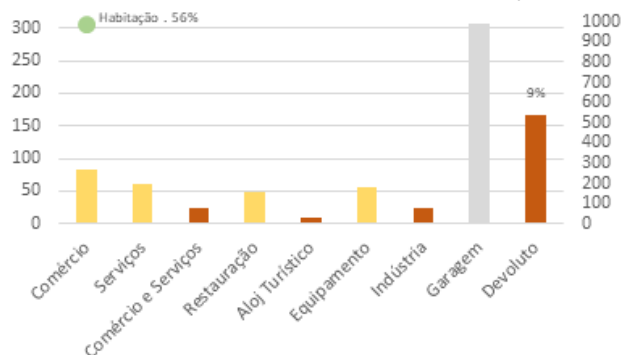
FIGURA 29. LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quatenaire Portugal, SA.

No que se refere à **estrutura funcional dos pisos térreos do edificado**, segundo os levantamentos realizados em dezembro de 2019, observa-se que a função de habitação se destaca com grande margem, estabelecendo-se nos 56% da totalidade de pisos térreos levantados na ARU de São Mamede de Infesta. Com grande expressão relativamente às funções convencionais, as garagens e os edifícios com o piso térreo devoluto constituem respetivamente 17% e 9% dos pisos térreos nesta área. Com um valor percentual equivalente aos pisos térreos devolutos, o comércio de rua e os serviços estão especialmente presentes ao longo da Avenida do Conde e da Rua Godinho de Faria.

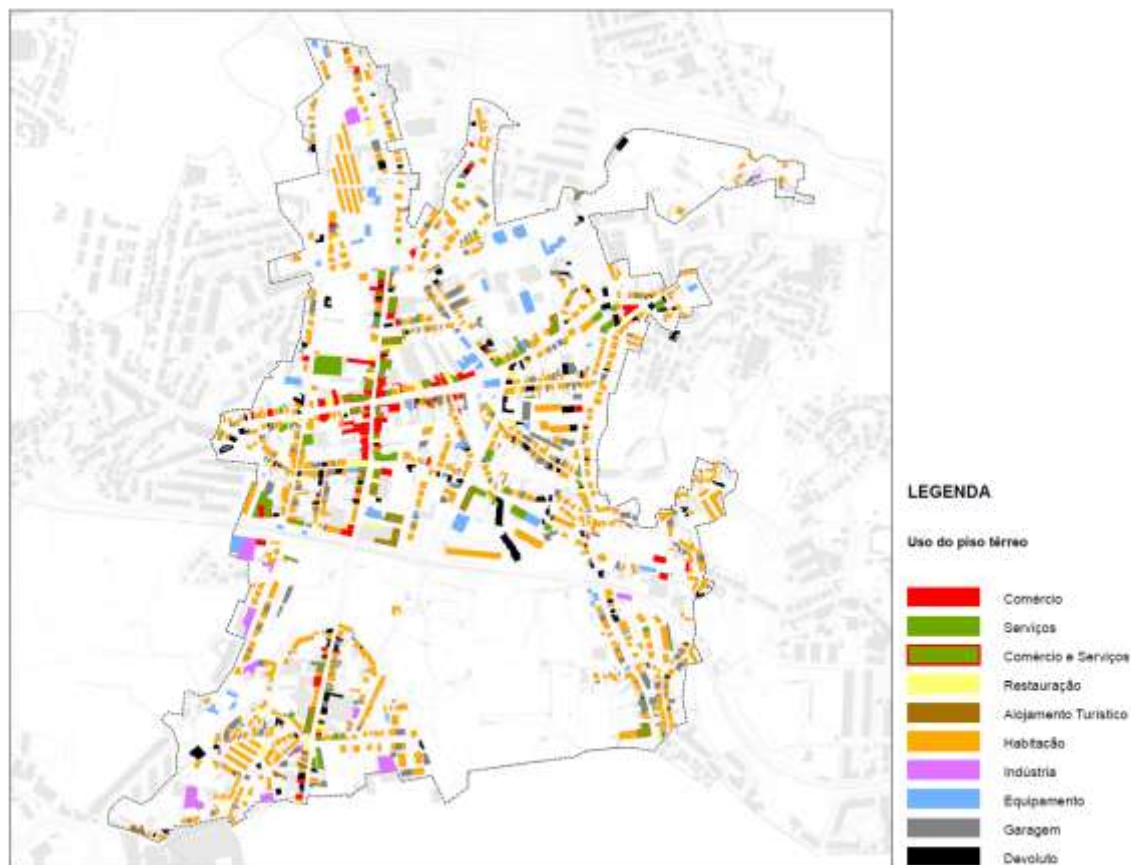
FIGURA 30. ESTRUTURA FUNCIONAL DOS PISOS TÉRREOS DO PARQUE EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quatenaire Portugal, S.A.

Uma vez mais se procurou com o cartograma anterior espacializar a distribuição dos edifícios de acordo com a função que apresentavam ao nível do R/C, à data dos levantamentos de terreno.

FIGURA 31. CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA DE ACORDO COM O USO DO PISO TÉRREO



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

Em seguida apresenta-se o **diagnóstico do estado de conservação do parque edificado** em presença na ARU de São Mamede de Infesta, baseado na informação recolhida aquando do trabalho de terreno e complementada, quando possível e pertinente, com informação do Censo de 2011.

Como foi já salientado, de acordo com dados de 2011, a grande maioria do parque edificado existente na ARU foi construído durante o período compreendido entre 1961 e 2011 (62%), sendo que 35% dos edifícios datava das décadas de 60 a 80 do século passado. É possível por isso afirmar que uma parte muito significativa do edificado existente na ARU tenha sido construído com recurso ao sistema estrutural porticado de betão armado, ou, em menor escala, com recurso a paredes de alvenaria de tijolo e laje aligeirada em abobadilha e vigota. Ou seja, estima-se que cerca de 85% do parque edificado da ARU de São Mamede de Infesta tenha sido construído com recurso a técnicas construtivas mais recentes. Esta informação é importante para o apuramento das estimativas de custos de reabilitação do edificado, as quais serão essencialmente caracterizadas por operações de conservação e reabilitação da envolvente exterior, ao nível das fachadas, estrutura e coberturas.

Outras tipologias construtivas como as estruturas de paredes de alvenaria de tijolo e laje aligeirada sem abobadilha e vigota (13%) ou estruturas de paredes de adobe ou alvenaria seca (2%) detêm, no contexto do parque edificado da ARU, menor expressão. Com valores muito residuais, as tipologias estruturais mistas, metálicas, em madeira ou outras, não têm representatividade na ARU de São Mamede de Infesta.

Contudo, esta informação revela-se insuficiente para traçar um diagnóstico realista e atual do estado de conservação dos edifícios em presença. Deste modo, assume particular interesse a informação de avaliação técnica obtida a partir dos levantamentos de terreno. Para este trabalho de levantamento de campo, realizado durante o mês de dezembro de 2019, foram adotados os seguintes critérios de aferição do estado de conservação do edificado:

- **Péssimo** – Edifício em ruína ou edifício com claros problemas estruturais, de salubridade e de segurança, que impossibilitam o uso do mesmo;
- **Mau** – Edifício com patologias visíveis, sinais de degradação ao nível das infraestruturas, alvenarias e coberturas, que dificultam o uso do mesmo;
- **Médio** – Edifício com necessidade de obras de manutenção ao nível de pinturas e acabamentos, pequenas reparações e/ou limpeza de fachadas, empenas e coberturas;
- **Bom** – Edifício em bom estado de conservação e utilização;
- **Excelente** – Edifício recente ou em ótimo estado de conservação ao nível estrutural e dos acabamentos.

Da análise dos dados recolhidos e tratados, constata-se que apesar da maioria do parque edificado se encontrar em “*bom*” ou “*excelente*” estado de conservação (44%, correspondendo a 28% e 16% respetivamente), o nível de conservação com maior peso na ARU de São Mamede de Infesta é o “*médio*”, com uma percentagem de 36%. Tal significa que, apesar de não apresentarem problemas estruturais nem de salubridade aparente e garantirem a segurança mínima das habitações, se encontram numa condição que merece vigilância, cuidados de manutenção e medidas preventivas que incrementem a longevidade da edificação, tais como limpeza e reparação de pequenas patologias. Os proprietários desde edifícios que se apresentam em “*médio*” estado de conservação devem tomar especial atenção relativamente às coberturas e evitar a propagação de humidades, com especial enfoque para as humidades por capilaridade provenientes das fundações do edifício.

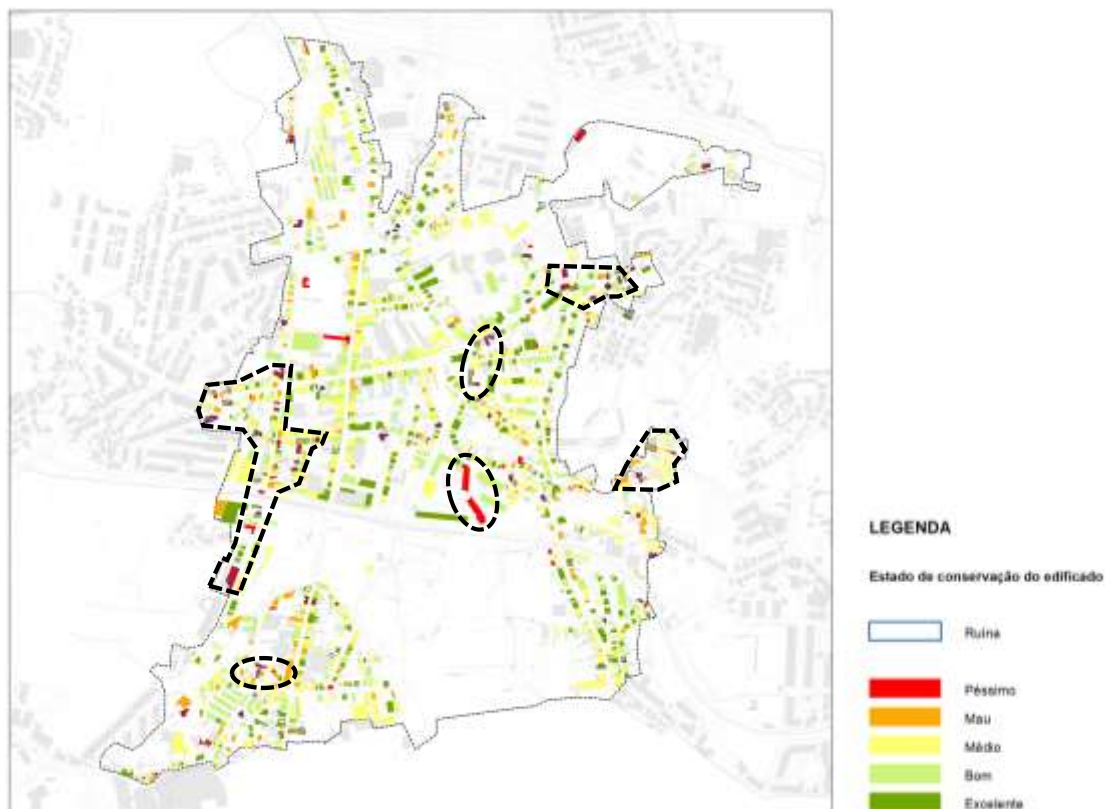
Em condições de conservação problemática encontra-se 1/5 do edificado existente na ARU. Os edifícios caracterizados como estando em “*péssimo*” (7%) ou “*mau*” (13%) estado de conservação, devem ser avaliados no sentido de serem intervencionados através de uma reabilitação parcial ou integral a fim de poderem ser novamente habitados. Importa notar que a representatividade dos edifícios em ruína neste território é relevante, abarcando um total de 115 edifícios, equivalendo a 7% do total do edificado da ARU.

O levamento de campo realizado permitiu mapear a distribuição geográfica do edificado nestas condições (ver cartograma seguinte), podendo-se concluir que as zonas mais críticas são:

- (i) a envolvente próxima da Rua da Conceição até ao cruzamento com a Avenida do Conde, na zona poente da ARU;

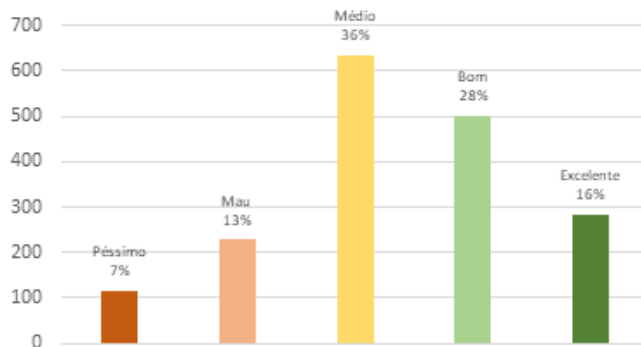
- (ii) alguns edifícios dispersos na zona sul da ARU, com destaque para a envolvente a Santo António do Telheiro;
- (iii) as concentrações de edificado na envolvente do Largo da Cruz, da Viela Moalde de Baixo e na zona nordeste da ARU, ao longo de um troço da Rua Henrique Bravo; assim como o conjunto de edifícios coletivos com obra embargada na Rua da Flor de Infesta.

FIGURA 32. DISTRIBUIÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

FIGURA 33. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

Para além das condições exteriores de conservação dos edifícios, é importante para a estratégia perceber os **níveis globais de habitabilidade dos edifícios**. Ora para obter essa informação seria necessário recorrer a vistorias aos interiores dos edifícios, trabalho técnico que, para além de não estar contratualizado, obrigaria a um prazo mais dilatado na execução dos trabalhos.

Para suprir esta dificuldade, recorreu-se aos dados constantes do último Censo. De acordo com esta fonte, as condições de habitabilidade dos alojamentos familiares de residência habitual na ARU eram, em 2011, muito satisfatórias. Acompanhando o peso percentual dos alojamentos familiares de residência habitual com água, retrete, esgotos no concelho, verificava-se que 99,5% dos alojamentos da ARU se encontravam nestas condições. Neste aspeto, há que fazer referência à percentagem de alojamentos familiares de residência habitual sem banho na ARU de São Mamede de Infesta, de 2,7%, que se verifica superior à média concelhia estabelecida em 1,9%. Em casos pontuais verifica-se a existência de “ilhas” com problemas de salubridade e insuficiência de infraestruturas básicas, enquadradas nos logradouros de alguns quarteirões.

A respeito da dimensão dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual existentes, em 2011, na ARU, observa-se que praticamente metade destes (49%) possui uma área compreendida entre 50m² e 100m² e 17% possui uma área inferior a 50m². A área de estudo apresenta alojamentos de área média inferior à do concelho, onde os referidos grupos têm um peso de apenas 56%. De igual forma, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com uma área de 100m² a 200m² presentes na ARU, apresentam um valor percentual inferior ao concelho (30% e 38% respetivamente), tal como acontece com aqueles com uma área superior a 200m², que na ARU significam 4% e no município 6%.

Pode ainda notar-se uma relação entre o peso dos edifícios coletivos que oferecem áreas de alojamentos mais comerciais, assim como dos edifícios anteriores a 1945, caracterizados por áreas mais diminutas e a grande percentagem de alojamentos com dimensões até 100m² (66%).

Ainda relativamente aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual presentes na ARU de São Mamede de Infesta, a maioria tem entre 3 a 4 divisões (53%), sendo que com 4%, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com 1 ou 2 divisões têm um peso menos significativo na ARU. No município de Matosinhos, estes grupos de alojamentos familiares detêm um peso menor, uma vez que 47% têm 3 ou 4 divisões e 3% tem 1 ou 2 divisões. Os restantes 43% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual da ARU, correspondem aos que têm mais de 4 divisões, percentagem inferior à verificada no concelho (50%).

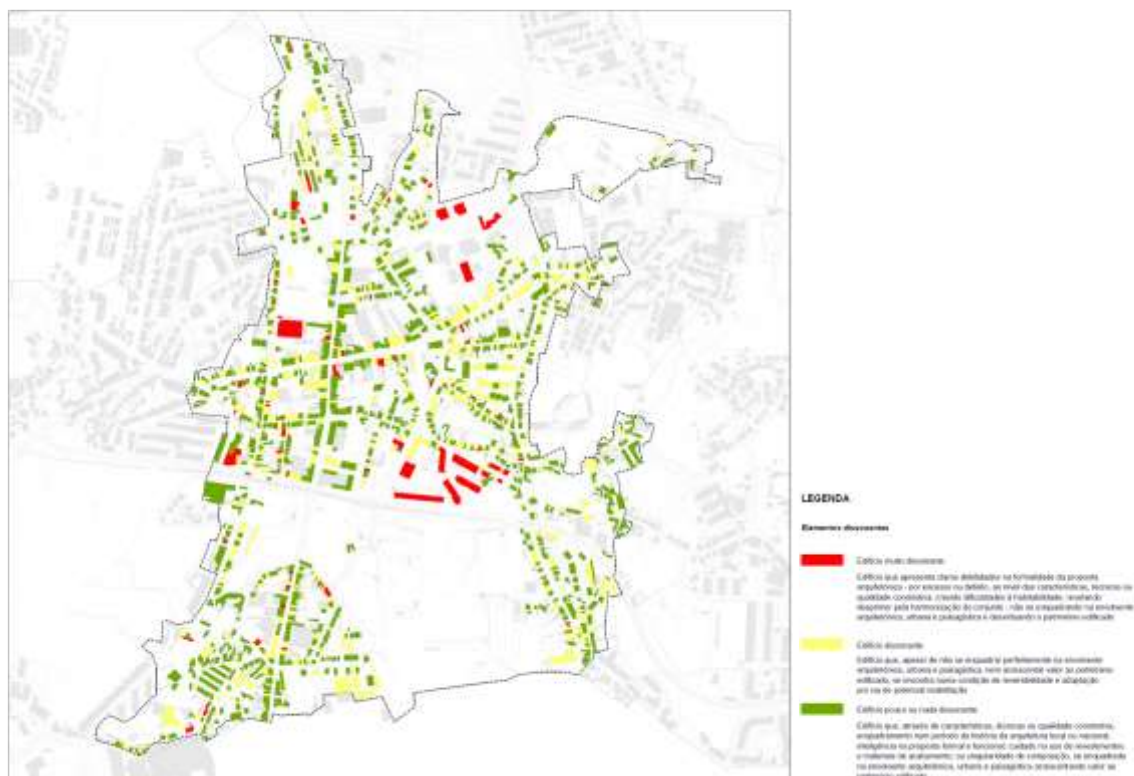
Tendo como finalidade orientar a estratégia de reabilitação urbana da ARU de São Mamede de Infesta, considerou-se relevante abordar ainda o **impacto estético dos edifícios existentes**. Para a avaliação desta componente, foram adotados os seguintes critérios de apreciação dos elementos dissonantes do edificado:

- **Pouco ou nada** – edifício que, através de características, técnicas ou qualidade construtiva, enquadramento num período da história da arquitetura local ou nacional, inteligência na proposta formal e funcional, cuidado no uso de revestimentos e materiais de acabamento, ou singularidade de composição, se enquadra na envolvente arquitetónica, urbana e paisagística acrescentando valor ao tecido urbano.

- **Médio** - edifício que, apesar de não se enquadrar perfeitamente na envolvente arquitetónica, urbana e paisagística, nem acrescentar valor ao tecido urbano, se encontra numa condição de reversibilidade e adaptação por via de potencial reabilitação.
- **Muito** – edifício que apresenta claras debilidades na formalidade da proposta arquitetónica, por excesso ou defeito, ao nível das características, técnicas ou qualidade construtiva, criando dificuldades à habitabilidade, revelando desprimento pela harmonização do conjunto, não se enquadrando na envolvente arquitetónica, urbana e paisagística e desvirtuando o tecido urbano.

O levantamento de campo permitiu concluir que a maioria do parque edificado apresenta poucos elementos dissonantes, correspondendo a 69% do total de edifícios que se localizam na ARU. Apesar de parte dos edifícios nestas condições se encontrarem em “*mau*” ou “*médio*” estado de conservação, uma reabilitação do edificado que respeite os valores arquitetónicos em evidência, contribuirá para a harmonização do conjunto edificado e a valorização deste património. O edificado com nível “*médio*” de elementos dissonantes corresponde a 26% do total de edifícios, sendo apenas 5% os imóveis com muitos elementos dissonantes, fator que é bastante positivo. A figura seguinte permite ter uma perceção territorial desta avaliação.

FIGURA 34. AVALIAÇÃO DOS ELEMENTOS DISSONANTES DO EDIFICADO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quatenaire Portugal, S.A.

3.6. CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO EM PRESENÇA

No que respeita ao **espaço público de permanência**, a área de estudo apresenta algumas carências, uma vez que as áreas formais que integram a ARU de São Mamede de Infesta nitidamente não proporcionam suficiente área de recreio e lazer aos moradores e visitantes, especialmente devido às suas dimensões, uso atual ou estado de conservação.

Refira-se que o PDM de Matosinhos prevê, no âmbito do programa da Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 2, a criação de um amplo espaço verde que cubra as deficiências que o território apresenta relativamente ao espaço público de permanência. Enquadrado nesta SUOPG, um parque urbano oferecerá a esta área um amplo e importante espaço de encontro e recreio para a população e visitantes, possibilitando a reintegração do ribeiro de Picoutos no ambiente natural.

FIGURA 35. PROPOSTA PARA O PARQUE URBANO DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Durval, António (2009) À descoberta de S. Mamede de Infesta. Câmara Municipal de Matosinhos & Junta de Freguesia de São Mamede de Infesta

Atendendo ao atual estado de conservação das principais áreas de permanência formalmente constituídas como zonas de estadia, destaca-se positivamente a área verde associada à Rua Avelino Carneiro e o Largo da Ermida. Importa salientar que a Praceta Corujeira também constitui uma área pública de permanência, mas encontra-se em mau estado de conservação por falta de manutenção das infraestruturas e do coberto vegetal. Finalmente, o Largo da Cruz, espaço público de permanência por excelência da cidade de São Mamede de Infesta - dada a sua dimensão e centralidade - encontrava-se com uma intervenção de melhorias em curso à data dos levantamentos de campo, pelo que o seu estado de conservação foi definido como indeterminado. Não obstante as áreas formais de espaço público de permanência terem sido avaliadas em diferentes momentos do dia, a sua afluência revelou-se sempre pouco substantiva, pelo que se pode concluir que não se revelam apelativas aos moradores e visitantes.

Outras áreas com potencial para oferta de espaço público de permanência são:

- o Largo Capela do Telheiro, associado à capela de Santo António do Telheiro e à escola EB1 do Telheiro;
- o espaço verde entre as Ruas Padre Costa, José Coutinho e a Avenida Marechal Gomes da Costa;
- o Largo de Moalde associado à capela do Senhor da Boa Fortuna;
- a Praceta Henrique Bravo (atualmente usada como parque de estacionamento) associada à Escola Secundária Abel Salazar.

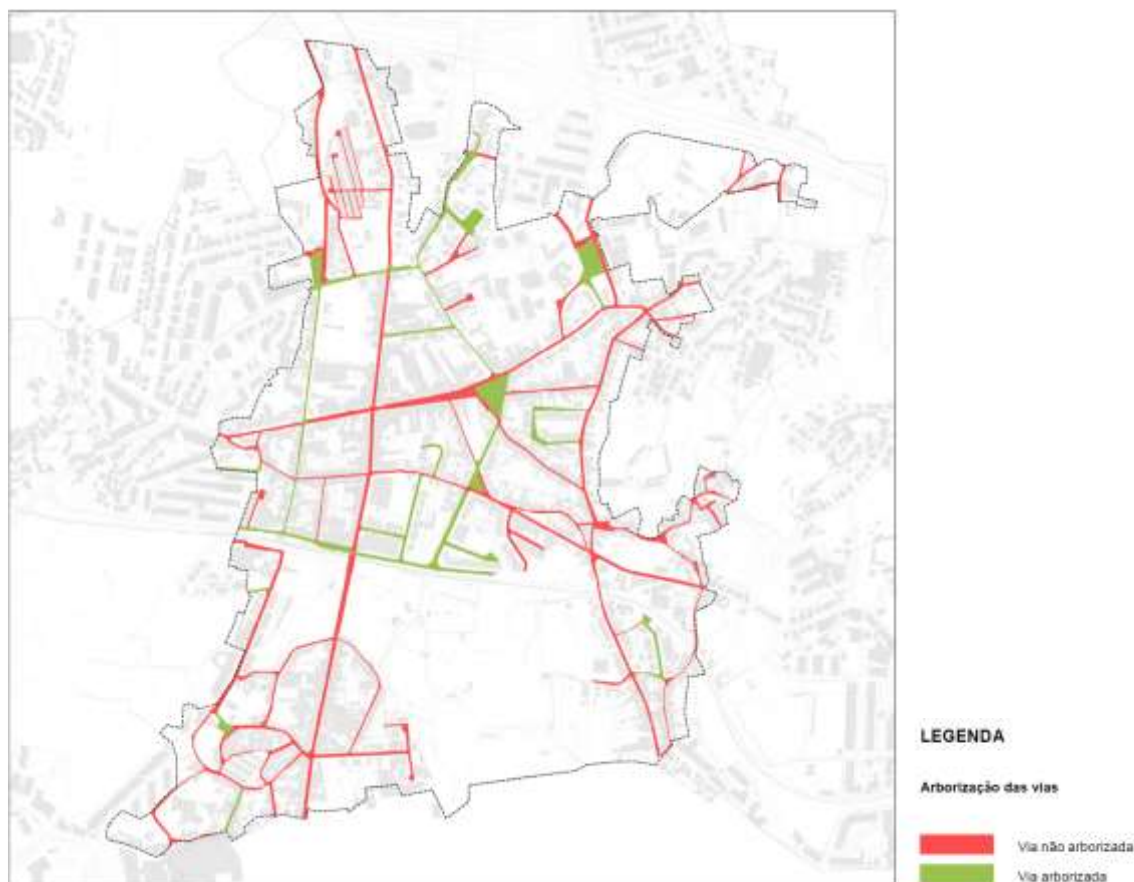
FIGURA 36. DISTRIBUIÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE PERMANÊNCIA EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

Relativamente à **arborização do espaço público**, os elementos recolhidos aquando dos levantamentos de campo de dezembro de 2019 indicam que a maioria das vias e espaços de permanência não se encontram arborizados (70% dos elementos de espaço público levantados), sendo que as áreas arborizadas do território em análise se encontram associadas a áreas de carácter residencial localizadas na zona central da ARU de São Mamede de Infesta. No entanto, as principais vias que estruturam o tecido urbano da área em estudo não se encontram arborizadas.

FIGURA 37. ARBORIZAÇÃO DAS VIAS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

Ao nível do **mobiliário urbano**, metade dos elementos do espaço público observados no levantamento de campo estavam insuficientemente equipados com mobiliário urbano. De facto, o número de elementos identificados que se encontravam suficientemente equipados (com iluminação pública, assentos coletivos, equipamentos de lazer, pontos de água, papelarias, recolha de resíduos sólidos urbanos, sinalética e abrigos,) era bastante reduzido, representando apenas 8% do total de elementos de espaço público integrados nos limites da ARU. Nos restantes elementos avaliados (42% do total de elementos avaliados) observou-se a inexistência de mobiliário urbano.

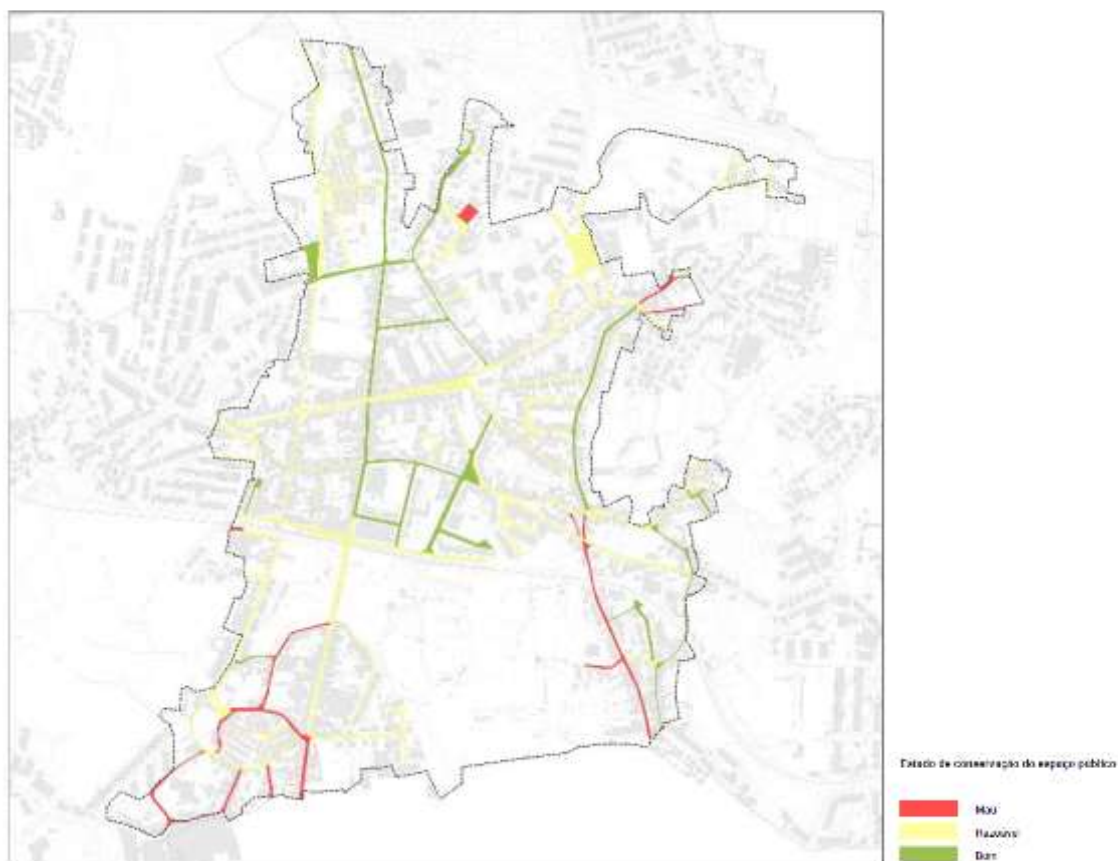
Relativamente ao estado de conservação do mobiliário urbano, os critérios de avaliação foram os seguintes:

- **Mau** – Espaço público com fraca iluminação, papelarias degradadas ou lotadas, assentos coletivos em mau estado de conservação, RSU lotados, sinalética degradada, equipamentos de lazer inseguros, pontos de água pouco higiénicos ou inoperacionais, abrigos degradados;
- **Razoável** – Espaço público com boa iluminação, papelarias em bom estado de conservação, assentos coletivos em mau estado de conservação, RSU em bom estado de conservação, equipamentos de lazer seguros, pontos de água higiénicos, abrigos degradados;

- **Bom** – Espaço público com boa iluminação, papeleiras em bom estado de conservação, assentos coletivos em bom estado de conservação, RSU em bom estado de conservação, equipamentos de lazer seguros, pontos de água higiénicos, abrigos em bom estado de conservação.

A maioria dos equipamentos de mobiliário urbano identificados na área de intervenção encontram-se em “razoável” estado de conservação (70%) e 22% em “bom” estado de conservação. Com um peso menor, 8% dos elementos de espaço urbano com equipamentos de mobiliário urbano encontram-se em “mau” estado de conservação.

FIGURA 38. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO MOBILIÁRIO EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

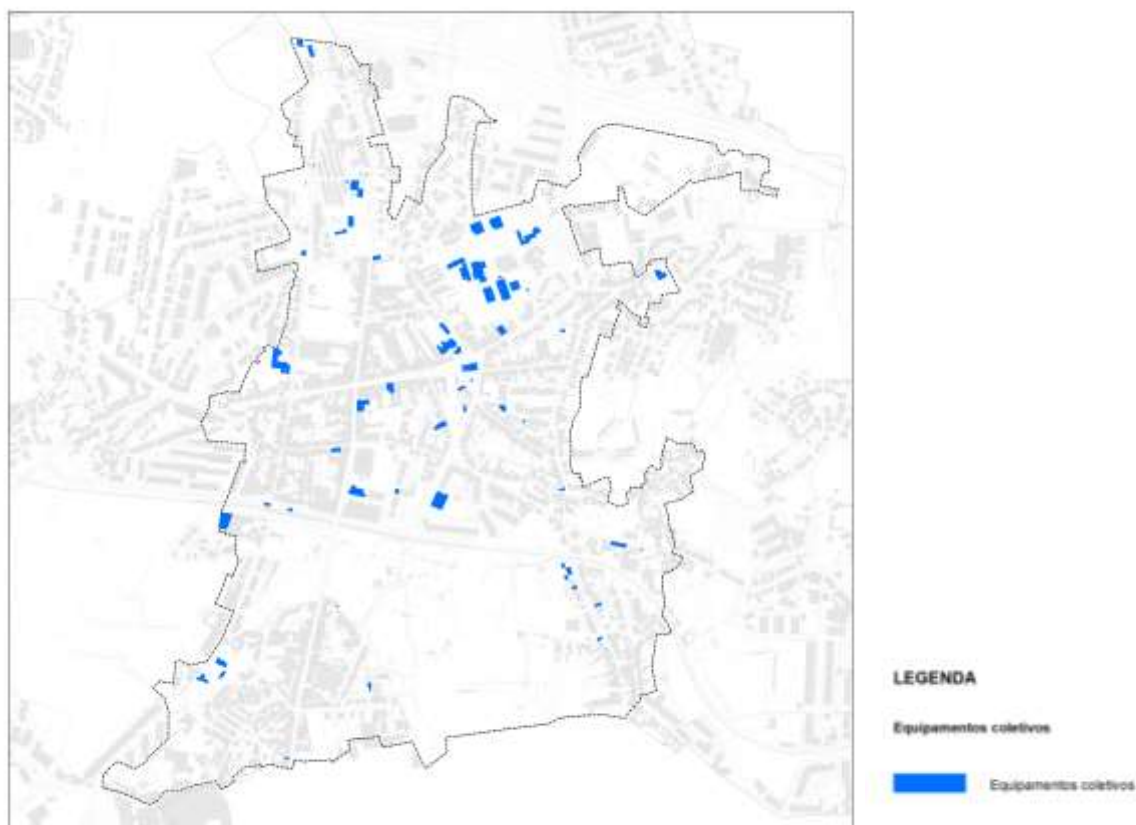


Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

Os **equipamentos coletivos** caracterizam-se por serem importantes geradores e recetores de fluxos de pessoas, constituindo-se de igual modo como centralidades urbanas. A área de estudo concentra equipamentos coletivos de caráter administrativo, social, de ensino, cultural, desportivos, de saúde, religioso e de lazer. Destes, o grupo com maior relevância, representando 30% do total dos equipamentos coletivos existentes na ARU de São Mamede de Infesta, são os equipamentos de ensino. Equipamentos de natureza social e religiosa têm um peso de 20% e 18% respetivamente, sendo que os equipamentos dedicados à saúde correspondem a 13% do total de equipamentos coletivos existentes na ARU. O grupo com menor percentagem é constituído pelos equipamentos desportivos, sendo a sua representatividade na área de estudo (2%) bastante reduzida.

Como é possível verificar na figura seguinte, a maior concentração de equipamentos coletivos verifica-se em volta do Largo da Cruz, que consubstancia o espaço público primordial da área em estudo. Importa salientar que para a geração de fluxos de habitantes e visitantes que se verifica nesta zona, contribuem as tipologias dominantes de equipamentos escolares e equipamentos religiosos.

FIGURA 39. DISTRIBUIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COLETIVOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

A “Nova Centralidade” de São Mamede de Infesta é um projeto do início do século que concentra vários serviços num quarteirão, na junção das Ruas Silva Brinco e Godinho de Faria, um eixo viário primordial da cidade. Na imediação da sede da União de Freguesias de São Mede de Infesta e Senhora da Hora, encontram-se a Biblioteca Pública, a Casa da Juventude, a Loja Municipal do Cidadão, o Centro Empresarial de Matosinhos, o Mercado, a Feira, assim como estacionamento automóvel e serviços de restauração e comércio. Nesta praça realizam-se ainda diversas concentrações públicas para festividades locais ou eventos culturais.

FIGURA 40. CENTRO DE SERVIÇOS DA NOVA CENTRALIDADE DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

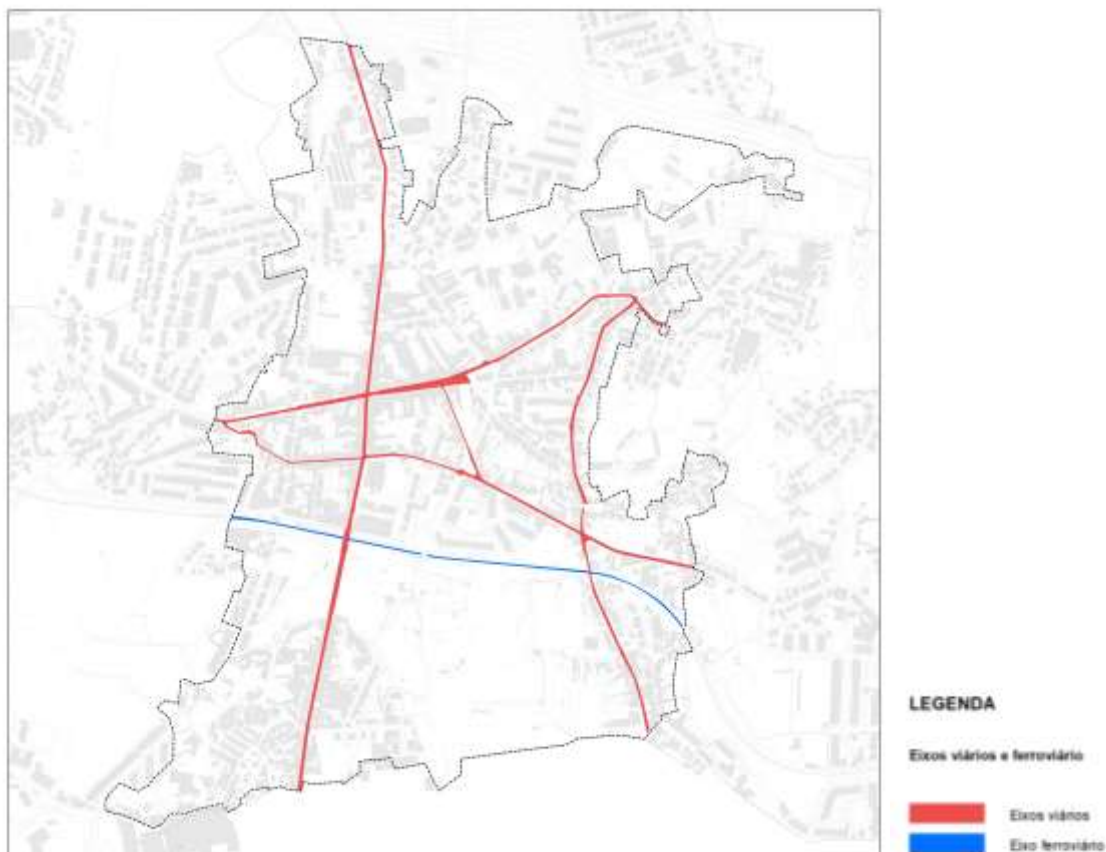


Fonte: Durval, António (2009) À descoberta de S. Mamede de Infesta. CMM & Junta de Freguesia de São Mamede de Infesta

3.7. CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE

Os quatro **eixos que estruturam o tecido urbano da ARU** apresentam perfis viários distintos: se por um lado o eixo da Avenida do Conde-Rua Henrique Bravo e perpendicularmente, o eixo da Rua do Amial-Rua Silva Brinco-Rua Godinho de Faria, constituem os principais eixos de acesso à ARU, por outro, os eixos da Rua Cidreira-Rua José Coutinho-Rua Padre Costa e Rua Oliveira Gaio-Rua de Moalde caracterizam-se como importantes vias de distribuição de perfil menos largo. Na figura seguinte é possível identificar os principais eixos rodoviários e ferroviários existentes na ARU de São Mamede de Infesta.

FIGURA 41. PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS E FERROVIÁRIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

Através das visitas de reconhecimento impressionante da área e dos levantamentos de campo realizados durante o mês de dezembro do ano de 2019, conclui-se que a estrutura viária da ARU de São Mamede de Infesta é boa, não se tendo observado constrangimentos ou dificuldades de distribuição viária.

A análise do estado de conservação do espaço público da ARU de São Mamede de Infesta compreendia ainda uma **avaliação expedita do estado de conservação dos arruamentos e passeios**. Desta forma, foram analisados 79 arruamentos e passeios que constituem o espaço público da ARU de São Mamede de Infesta. Importa referir que, em função da sua extensão e consequente heterogeneidade, se salvaguarda a possibilidade de algumas vias poderem apresentar uma avaliação menos precisa no que toca ao seu atual estado de conservação. Para esta avaliação, foram adotados os seguintes critérios:

- **Mau** – Via do espaço público com buracos, lombas naturais, materiais derrapantes, largura estreita de passeios, distinção pouco clara e segura entre arruamento e passeio, degradação da sinalética;
- **Razoável** – Via do espaço público com buracos, lombas naturais, materiais derrapantes, largura confortável de passeios, distinção clara e segura entre arruamento e passeio, sinalética em bom estado;
- **Bom** – Via do espaço público sem buracos, sem lombas naturais, materiais antiderrapantes, largura confortável de passeios, distinção clara e segura entre arruamento e passeio, sinalética em bom estado.

A zona central compreendida entre a Rua Godinho de Faria e a Rua de Moalde encontra-se de uma forma geral em “*bom*” estado de conservação, com vários eixos viários recentemente requalificados. Este é também o estado de conservação das vias existentes na área de intervenção que integram a rede dos Caminhos de Santiago: Rua Dr. Barros, Largo de Moalde e Rua de Moalde. Ainda assim, as vias do espaço público que se encontram em “*bom*” estado de conservação representam somente 27% do total de elementos avaliados. Mais de metade destes elementos caracteriza-se como estando em estado “*razoável*” de conservação (56%), ao passo que o peso dos elementos em “*mau*” estado de conservação que constituem o espaço público da ARU de São Mamede de Infesta é equivalente a 17%. Deve-se comentar que as vias rodoviárias em pior estado de conservação se encontram na zona sul da ARU, em Santo António de Telheiro.

No que respeita à **dimensão dos passeios** da ARU de São Mamede de Infesta, segundo os levantamentos de campo realizados, a grande maioria não apresenta suficiente largura (62%). Dos 79 elementos de espaço público observados, 44 não dispõem de passeio. Destes, tirando os 2 arruamentos e 2 largos que se encontravam em obras à data dos levantamentos (ver figura referente às intervenções em curso), observaram-se 37 arruamentos, 1 largo, 1 espaço verde e 1 praça sem passeio. Inversamente, apenas 38% das vias detêm dimensões confortáveis para a utilização universal do espaço público.

FIGURA 42. AVALIAÇÃO DO DIMENSIONAMENTO DOS PASSEIOS EM PRESENÇA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

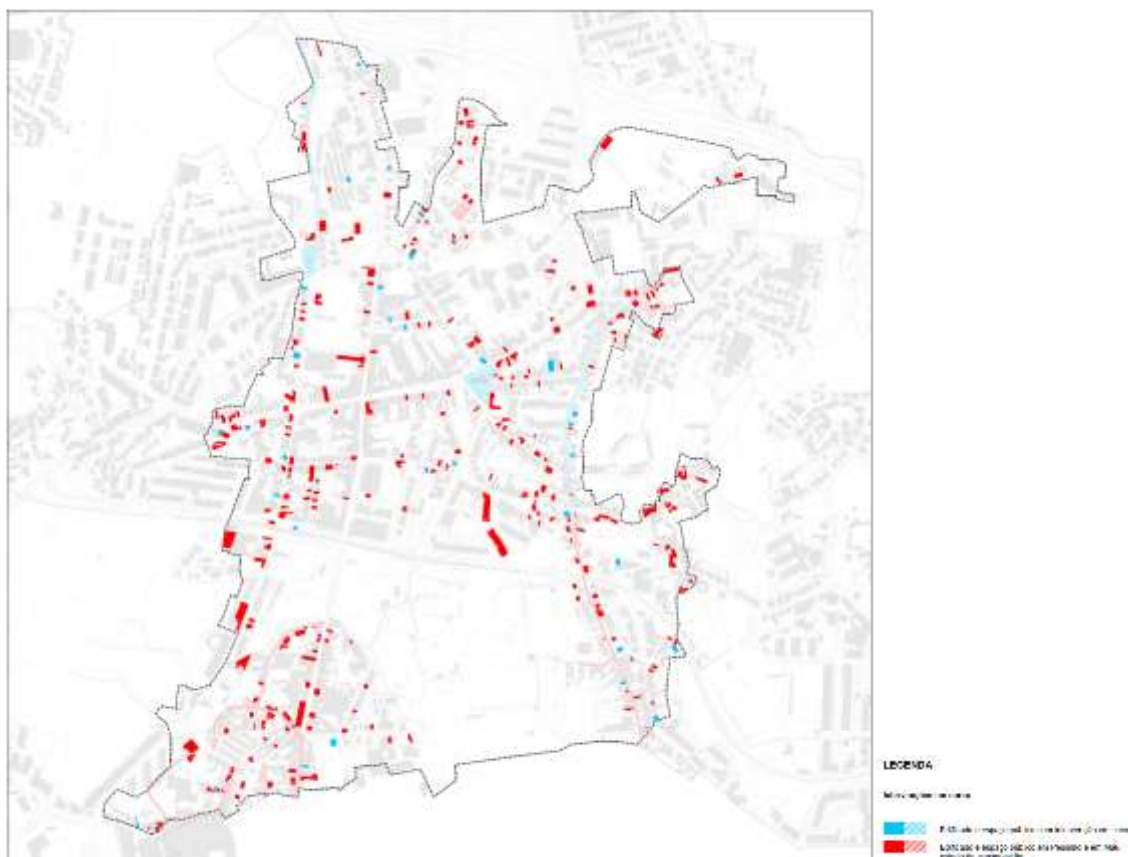


Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

Relativamente à **ocupação indevida dos passeios**, o mobiliário urbano representa o grupo de elementos constrangedores da mobilidade com maior expressão (26%), seguido da sinalização (20%). Outros elementos como esplanadas, *mockups* de publicidade ou veículos indevidamente estacionados têm um peso de 54% no total de elementos do espaço público avaliados. Durante o levantamento de campo, foram identificados cinco elementos do espaço público com dimensões de passeios suficientes, ainda que os mesmos se encontrassem ocupados indevidamente. Neste contexto, o estacionamento informal, detém um grande impacto na mobilidade dentro da ARU de São Mamede de Infesta.

Ao analisar a capacidade de estacionamento na ARU de São Mamede de Infesta, conclui-se que a oferta de estacionamento formal é baixa, sendo que a maioria das vias (60%) não oferece lugares de estacionamento. Desta forma, os moradores e visitantes são forçados a estacionar indevidamente sobre o passeio, o que constitui um grande impacto na mobilidade dentro da área em estudo. É importante referir que apenas 7 dos 79 elementos de espaço público avaliados oferecem estacionamento pago, dos quais se destaca a Avenida do Conde e a Rua Godinho de Faria, principais eixos estruturantes da ARU de São Mamede de Infesta.

FIGURA 43. INTERVENÇÕES EM CURSO NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA À DATA DOS TRABALHOS DE TERRENO



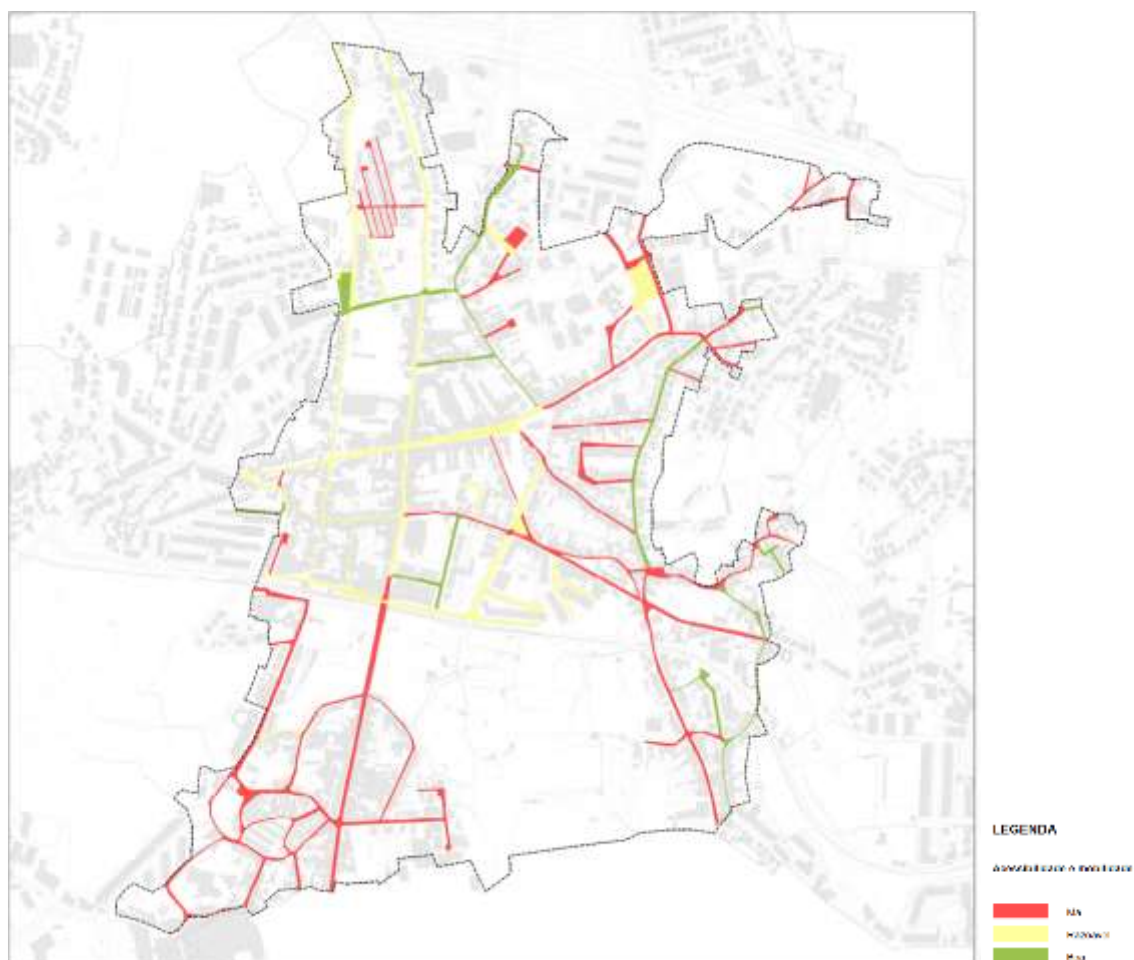
Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quatenaire Portugal, S.A.

Finalmente, procedeu-se ainda a uma **avaliação global dos níveis de acessibilidade e mobilidade** na área em estudo. Para isso foram tidos em conta os seguintes critérios de avaliação:

- **Má** – Arruamento ou passeio que impossibilita a acessibilidade universal ou contribui para um fraco nível de mobilidade urbana por via de modos suaves, colocando em risco a segurança no espaço público.
- **Razoável** – Arruamento ou passeio que dificulta a acessibilidade universal, ou contribui para um fraco nível de mobilidade urbana por via de modos suaves, colocando em risco a segurança no espaço público.
- **Boa** – Arruamento ou passeio que possibilita a acessibilidade universal, contribuindo para um bom nível de mobilidade urbana por via de modos suaves.

O levantamento de campo permite concluir que 59% dos elementos que constituem o espaço público da ARU de São Mamede de Infesta se encontram com um “*Mau*” nível de acessibilidade e mobilidade. Por sua vez, 23% do total destes elementos apresenta um “*Razoável*” nível de acessibilidade e mobilidade, ao passo que com uma menor percentagem, somente 18% se pode considerar oferecer uma “*Boa*” acessibilidade universal, contribuindo para um bom nível de mobilidade urbana por via de modos suaves.

FIGURA 44. AVALIAÇÃO GLOBAL DOS NÍVEIS DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA



Fonte: Levantamentos de campo (dezembro de 2019). Quaternaire Portugal, S.A.

Concluindo, o espaço público da ARU de São Mamede de Infesta apresenta grandes debilidades ao nível do estado de conservação de arruamentos e passeios, dimensão e quantidade de passeios, assim como oferta de estacionamento, o que contribui para um mau nível global de acessibilidade e mobilidade na área em estudo.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

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

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

Uma intervenção de regeneração urbana integrada exige, assim, a antecipação dos efeitos integrados das intervenções físicas no contexto socioeconómico (e vice-versa). Exige ainda a

calibração e integração no local de políticas setoriais com dinâmicas de mercado, dado existirem bastantes instrumentos de política e estímulos (ou desincentivos) que impactam na regeneração urbana mas que estão além das competências municipais. Assim, uma intervenção integrada de regeneração urbana é intensiva em “capacidade organizacional” e durante longos períodos de tempo. Esta requiere, entre outros, forte articulação entre departamentos municipais, participação cívica ativa, flexibilidade, experimentação e abertura à mudança e inovação.

FIGURA 45. ABORDAGEM ESTRATÉGICA



Fonte: Quaternaire 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 localização do concelho de Matosinhos no contexto metropolitano e as suas características (mistura de urbanidade com proximidade ao mar, gastronomia, serviços de referência, etc.) têm feito do Município um dos mais atrativos para a localização de novos residentes, novas atividades económicas e atração de visitantes e turistas.

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

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

No caso da ARU de São Mamede de Infesta, 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 setor da cidade de São Mamede de Infesta, que será desenvolvida e concretizada aquando da elaboração da Operação de Reabilitação Urbana. Seja como for, pode afirmar-se desde já que estes objetivos específicos 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: Fortalecer a identidade da cidade de São Mamede de Infesta, preservando os seus elementos de maior valia patrimonial e de afirmação e projeção externa da identidade cultural da cidade;
- Objetivo 2: Reforçar a atratividade e a centralidade de São Mamede de Infesta no espaço metropolitano, 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 3: Qualificar a paisagem urbana e a bacia visual da cidade, contribuindo para a integração mais harmoniosa do centro com as áreas de expansão urbana mais recentes, com destaque para a criação do futuro Parque Urbano de São Mamede de Infesta e para a requalificação do sistema de espaços públicos;
- Objetivo 4: Criar condições para o desenvolvimento de novas atividades económicas na cidade de São Mamede de Infesta, que capitalizem a proximidade ao Polo Universitário da Asprela, ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto e ao Hospital de São João no Porto;
- Objetivo 5: Incentivar intervenções de reabilitação urbana de natureza mais experimental (quer residenciais, quer comerciais e de serviços), fundamentalmente nos núcleos remanescentes de matriz rural ainda existentes neste território;
- Objetivo 6: Melhorar os níveis globais de acessibilidade e mobilidade na cidade, não só através da qualificação do espaço público, mas também da estruturação e hierarquização da rede viária local e a sua integração na rede viária principal.

Na próxima fase, no momento de definição da Operação de Reabilitação Urbana de São Mamede de Infesta, importará que estes objetivos sejam declinados em projetos e ações concretas, que os permitam alcançar.

5. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

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 São Mamede de Infesta, 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.

5.1. 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** (álínea f) do Artigo 2.º): *“a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”*.

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

Deste modo, com a **aprovação da ARU de São Mamede de Infesta** (e posterior publicação em sede de Diário da República), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação** podem usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte:

QUADRO 1. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMI	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos	▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: ○ objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); ○ objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); ○ objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D-L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE - Sistema Certificação Energética dos Edifícios). ▪ O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Matosinhos comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior; ▪ A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara de Municipal de Matosinhos, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º) ▪ A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, tendo de ser requerida pelo proprietário; ▪ A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de Matosinhos de utilização/ ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria); ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IMT	Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”	<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 conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Matosinhos comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; ▪ O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável).
Taxas	Artigo 45.º do EBF (alínea e) do n.º 2) <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 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. ▪ 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 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.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana”	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário	- Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional - Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: - da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); - da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; - Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020; - 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) “Incentivos à reabilitação urbana”	Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário	- Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional - Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: - da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); - da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; - Imóveis comprovadamente reabilitados entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020; - 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.

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 2. 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 do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

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

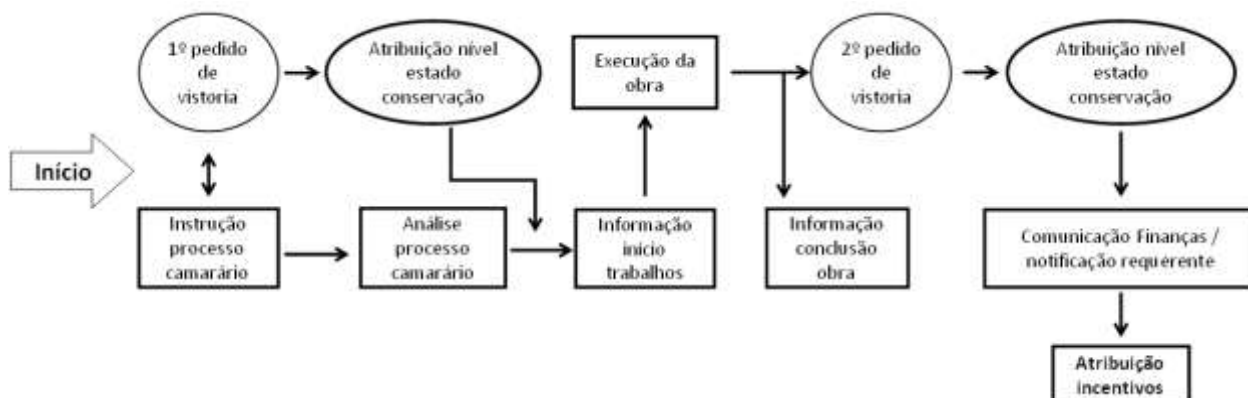
O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora da ARU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal (conforme modelo de requerimento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

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

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

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

FIGURA 46. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Fonte: QP

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

- **1º Passo – Instruir processo camarário:** para poder usufruir de qualquer um destes benefícios fiscais toda e qualquer obra tem que 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.

5.2. 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 3. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA

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

Para poderem usufruir deste benefício fiscal, os **interessados deverão requerer uma certidão**, a emitir pela Câmara Municipal de Matosinhos, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU de São Mamede de Infesta.

A este propósito convém ainda clarificar que, neste caso específico, o legislador remete para o RJRU o entendimento de “*empreitada de reabilitação urbana*”. No entanto, este regime jurídico é omissivo quanto a este conceito, apresentando apenas a noção de “*Reabilitação Urbana*”, entendendo-a como a “*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*”.

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

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

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

Av. 5 de Outubro, nº 77 – 6º Esq.
1050-049 Lisboa Portugal

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

www.quarternaire.pt