



PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LEÇA DO BALIO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Setembro de 2021

FICHA TÉCNICA

TRABALHO ELABORADO PELA QUATENAIRE PORTUGAL, CONSULTORIA PARA O DESENVOLVIMENTO, S.A.

COMPOSIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA:

Daniel Miranda [Coordenação]

Andreia Magalhães

Artur Costa

Pedro Mendes

EQUIPA DE LEVANTAMENTO DE TERRENO:

Catarina Mateus, João Neves, Marta Morais Miranda, Monica Di Eugenio e Ruben Silva.

ACOMPANHAMENTO E SUPERVISÃO:

Equipas técnicas da **MatosinhosHabit**, E.M. e do **Município de Matosinhos**

ÍNDICE

FICHA TÉCNICA	2
1. APRESENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL	5
1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO	5
1.2. ENQUADRAMENTO LEGAL	6
2. ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE MATOSINHOS	9
3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LEÇA DO BALIO E RESPECTIVA FUNDAMENTAÇÃO	13
3.1. PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES À PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU	13
3.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LEÇA DO BALIO	17
4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE LEÇA DO BALIO	19
4.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E EVOLUÇÃO URBANA DO TERRITÓRIO DELIMITADO	19
4.2. ASPETOS SOCIODEMOGRÁFICOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE	22
4.3. PARQUE EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	23
4.4. PATRIMÓNIO	37
4.5. CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESPAÇO PÚBLICO CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE	39
5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR COM A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	40
6. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA	43
6.1. INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	43
6.2. BENEFÍCIOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO	53

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 01. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A CONSTITUIÇÃO LEGAL DE ARU E ORU	8
FIGURA 02. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DELIMITADAS E EM PROCESSO DE DELIMITAÇÃO NO CONCELHO DE MATOSINHOS	10
FIGURA 03. DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DE LEÇA DO BALIO	13
FIGURA 04. SOBREPOSIÇÃO DA DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DE LEÇA DO BALIO COM AS AUDAC E AUGI.....	15
FIGURA 05. IDENTIFICAÇÃO DAS INCLUSÕES E EXCLUSÕES DA PROPOSTA FINAL DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LEÇA DO BALIO	16
FIGURA 06. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LEÇA DO BALIO.....	17
FIGURA 07. EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DE LEÇA DO BALIO, EM 2011, SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO.....	23
FIGURA 08. NÚMERO DE FOGOS NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DE LEÇA DO BALIO	24
FIGURA 09. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DE LEÇA DO BALIO	25
FIGURA 10. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO	26
FIGURA 11. SÍNTESE DA TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO	27
FIGURA 12. SÍNTESE DO NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO.....	27
FIGURA 13. NÚMERO DE PISOS NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO	28
FIGURA 14. SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO	29
FIGURA 15. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO.....	30
FIGURA 16. SÍNTESE DOS ELEMENTOS DISSONANTES EXISTENTES NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO.....	30
FIGURA 17. ELEMENTOS DISSONANTES EM PRESENÇA NOS EDIFÍCIOS ABRANGIDOS PELA ARU DE LEÇA DO BALIO	31
FIGURA 18. SÍNTESE DO NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO.....	32
FIGURA 19. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO.....	32
FIGURA 20. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO	33
FIGURA 21. SÍNTESE DO USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO	34
FIGURA 22. SÍNTESE DOS USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO	34
FIGURA 23. USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO	35
FIGURA 24. ALOJAMENTOS OCUPADOS COMO RESIDÊNCIA HABITUAL (EM 2011) SEGUNDO O REGIME DE OCUPAÇÃO, NA ARU DE LEÇA DO BALIO.....	36
FIGURA 25. EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DE LEÇA DO BALIO.....	37
FIGURA 26. PLANTA GERAL DO PATRIMÓNIO EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO	38
FIGURA 27. ABORDAGEM ESTRATÉGICA	41
FIGURA 28. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU	52

ÍNDICE DE TABELAS

QUADRO 1. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORRE DO EBF	45
QUADRO 2. NÍVEIS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO UTILIZADOS NO ÂMBITO DO MAEC.....	50
QUADRO 3. INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU QUE DECORREM DO CIVA.....	53

1. APRESENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO

O presente documento consubstancia a **proposta de projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Leça do Balio**, elaborado 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), em condições de ser enviado para apreciação e deliberação em sede de Reunião de Câmara, e, em caso de aprovação, remetido para a Assembleia Municipal de Matosinhos.

Esta proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) no território da antiga freguesia de Leça do Balio integra um processo de planeamento mais alargado, conduzido pela MatosinhosHabit, E.M. e pelo Município de Matosinhos e contratado à Quatenaire Portugal, S.A., que prevê a delimitação de quatro novas ARU no concelho de Matosinhos durante o ano de 2021, concretamente:

- ✓ Área de Reabilitação Urbana de Guifões
- ✓ **Área de Reabilitação Urbana de Leça do Balio** (cujo projeto consta do presente documento)
- ✓ Área de Reabilitação Urbana de Perafita
- ✓ Área de Reabilitação Urbana de Santa Cruz do Bispo

De referir ainda que, mesmo não sendo exigido legalmente, a MatosinhosHabit e o Município de Matosinhos consideraram pertinente realizar **sessões públicas de apresentação e discussão** de cada uma destas novas Áreas de Reabilitação Urbana, focando nas propostas preliminares de delimitação e no quadro dos instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana. Pretendia-se com estas sessões dar oportunidade aos munícipes e demais interessados a possibilidade de questionar, solicitar esclarecimentos ou propor alterações às delimitações preliminares, ficando a equipa técnica responsabilizada por responder a todas as participações (quer colocadas diretamente em cada uma das sessões públicas, quer colocadas por escrito durante o período de 15 dias seguintes).

Destas sessões, ocorridas nos dias 14, 16 e 18 de junho de 2021, resultou um conjunto de sugestões de alteração das delimitações preliminares apresentadas, tendo algumas delas, quando consideradas pertinentes pela equipa técnica, sido acolhidas na proposta final de delimitação. Estas sugestões de alterações procuraram sempre englobar zonas de valia patrimonial relevante e com potencial do ponto de vista da sua reabilitação, mas que não introduzissem ruturas na harmonia da delimitação preliminar. De salientar ainda que estas sessões foram igualmente uma oportunidade de debater e clarificar os critérios que estiveram na base das propostas de limitação de cada uma das novas ARU.

1.2. ENQUADRAMENTO LEGAL

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 Leça do Balio, que, de acordo com o estabelecido no Artigo 13º do já referido regime jurídico, deverá conter:

- (i) a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- (ii) a planta de delimitação da área abrangida (proposta de ARU de Leça do Balio);

- (iii) 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, tendo em vista a sua aprovação formal por parte dos órgãos autárquicos competentes (Câmara Municipal e Assembleia Municipal, respetivamente). Deste modo, este documento estrutura-se da seguinte forma:

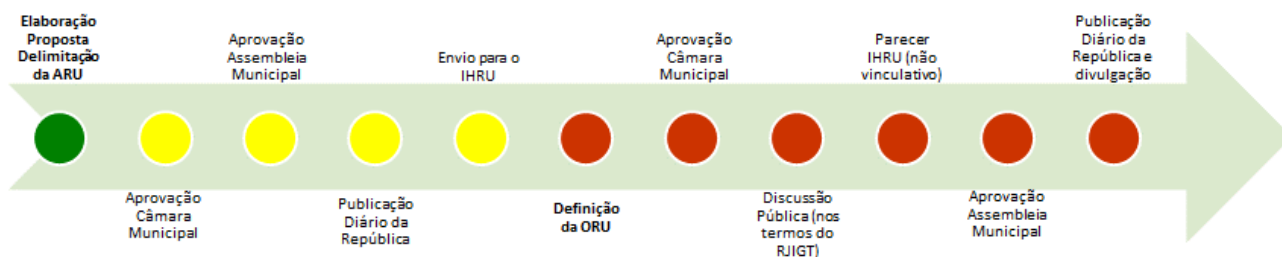
- a) o **capítulo 2** aborda, de maneira breve, os antecedentes de política pública em matéria de reabilitação urbana no concelho de Matosinhos, procurando dar-se um panorama do trabalho já feito neste concelho;
- b) o **capítulo 3** corporiza a proposta de delimitação da ARU de Leça do Balio, onde, para além da planta com a delimitação, se evidenciam os pressupostos e critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação;
- c) o **capítulo 4** apresenta os principais aspetos de caracterização e diagnóstico do território delimitado por esta ARU, focando e analisando aspetos como a estrutura edificada e o seu estado de conservação, os alojamentos e suas características principais e ainda algumas considerações sobre o espaço público, as infraestruturas urbanas, a mobilidade e a acessibilidade;
- d) o **capítulo 5** apresenta as linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana, evidenciando nesta fase os objetivos específicos a prosseguir com o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a desenvolver num prazo máximo de três anos a contar da entrada legal em vigor desta ARU;
- e) por fim, o **capítulo 6** 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.

Do ponto de vista da tramitação legal, e 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 da ARU de Leça do Balio 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 desta 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 atualmente.

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



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

2. ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE MATOSINHOS

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

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

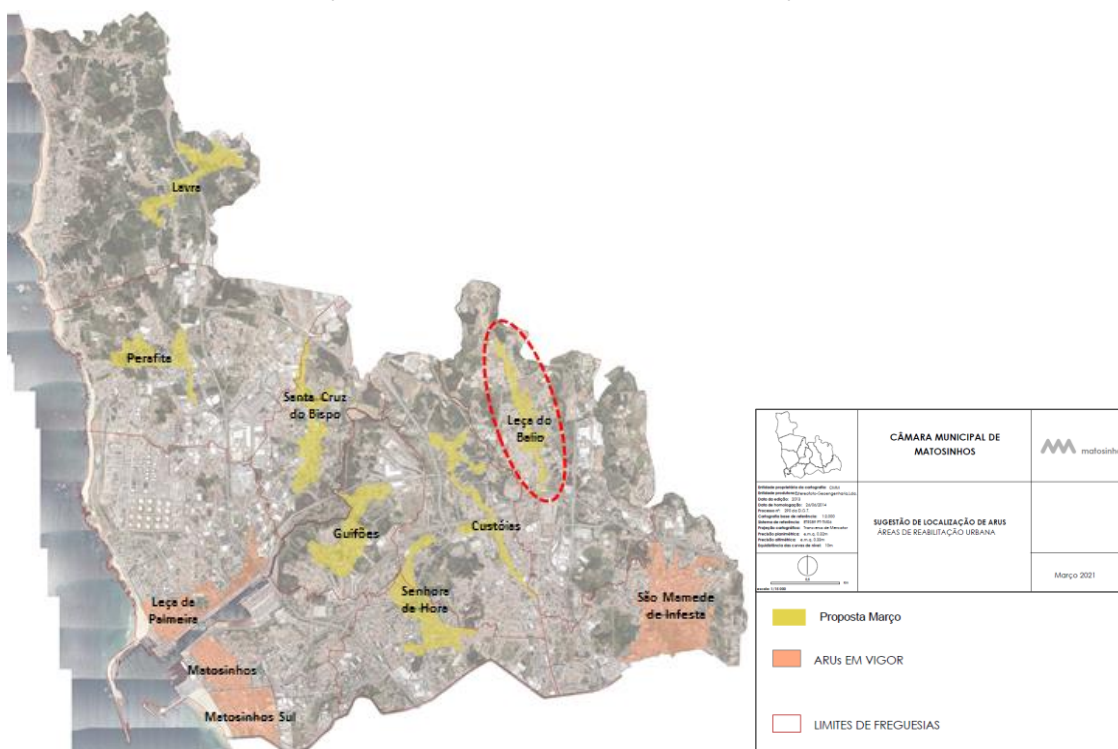
Esta dinâmica municipal de reabilitação urbana, baseada no princípio de atenuação dos contrastes territoriais, tem como principais marcos:

- ✓ Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Matosinhos (Quadra Marítima)**, em agosto de 2015 (Aviso n.º 8959/2015) e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) em outubro de 2017 (Aviso n.º 12346/2017);
- ✓ Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Leça da Palmeira**, em agosto de 2015 (Aviso n.º 8959/2015) e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) em outubro de 2017 (Aviso n.º 12347/2017);
- ✓ Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de Matosinhos Sul**, em fevereiro de 2016 (Aviso n.º 1115/2016) e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) em fevereiro de 2019 (Aviso n.º 2820/2019);
- ✓ Aprovação e publicação em Diário da República do projeto de delimitação da **ARU de São Mamede de Infesta**, em junho de 2020 (Aviso n.º 9730/2020).

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. É neste contexto que o atual Executivo Municipal deu início a este processo de delimitação de sete novas Áreas de Reabilitação Urbana no concelho, nomeadamente: Custóias, Guifões, Lavra, Leça do Balio, Perafita, Santa Cruz do Bispo e Senhora da Hora.

No cartograma seguinte é possível perceber que todas as antigas dez freguesias do concelho ficarão abrangidas com, pelo menos, uma Área de Reabilitação Urbana. Neste cartograma faz-se a distinção entre as ARU legalmente constituídas e as que se encontram em processo de delimitação (entre as quais se encontra a ARU de Leça do Balio).

FIGURA 02. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DELIMITADAS E EM PROCESSO DE DELIMITAÇÃO NO CONCELHO DE MATOSINHOS



Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos. Tratamento QP. 2021.

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 Leça do Balio é o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma dinâmica de reabilitação urbana para esta zona do concelho 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 estes territórios 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, com destaque para o **Plano Diretor Municipal**, recentemente aprovado e publicado.

De acordo com a metodologia contratualizada entre a MatosinhosHabit, E.M. e a Quatenaire 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;

- b) e a análise e compreensão das condições estruturais e das dinâmicas de evolução urbana, bem como, das opções de política e gestão urbanística, que fundamentam a opção de criação deste instrumento e que podem vir a influenciar a sua evolução e o impacto das medidas e instrumentos de política dele decorrentes.

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

Importa ainda salientar que, para se chegar à proposta final de delimitação desta nova ARU de Leça do Balio, 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:

- ✓ Reuniões com as estruturas técnicas e diretivas da MatosinhosHabit, E.M., com o Executivo Municipal e estrutura técnica da Câmara Municipal de Matosinhos,
- ✓ Reuniões com o Executivo de Freguesia de Custóias, Leça do Balio e Guifões, tendo como finalidade a perceção das expectativas, necessidades e principais intenções de investimento público e privado;
- ✓ 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;
- ✓ Construção da base cartográfica de suporte aos levantamentos de terreno e à caracterização e diagnóstico;
- ✓ Levantamento e observação exaustiva de terreno, a fim de apurar com maior detalhe e conhecimento possíveis limites para a ARU a delimitar, pressupondo a construção de bases de dados entregáveis à MatosinhosHabit, E.M. e materializado em cartografia específica, concretamente numa “Planta de Marcação dos Quarteirões”, numa “Planta Geral do Património”, numa “Planta do Uso ao Nível do R/C”, numa “Planta dos Equipamentos”, numa “Planta de Ocupação do Edificado” e numa “Planta do Estado Geral de Conservação do Edificado”;
- ✓ Apresentação de uma proposta preliminar de delimitação da ARU de Leça do Balio 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);
- ✓ Apresentação da proposta preliminar da ARU de Leça do Balio numa sessão pública de divulgação e esclarecimento aberta à comunidade;

- ✓ Discussão da proposta final da ARU de Leça do Balio com a MatosinhosHabit e o Executivo Municipal, para acertos finais e envio do documento para tramitação legal tendo em vista a sua aprovação e constituição legal.

Da interpretação das 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 perceber as principais motivações para se avançar com uma estratégia mais alargada e proativa de promoção da reabilitação urbana nestes aglomerados urbanos do concelho, concretamente:

- Reforço do modelo urbano policêntrico preconizado no novo PDM de Matosinhos, privilegiando os centros urbanos mais antigos e com forte identidade histórica, acentuando a tónica na reabilitação urbana;
- Captação da dinâmica de reabilitação urbana em curso nas ARU já delimitadas, materializado em ganhos de notoriedade e urbanidade, com a necessária consolidação, estruturação e colmatação das principais zonas de expansão destes aglomerados urbanos mais antigos;
- Resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público nas zonas centrais destes aglomerados, assim como nas zonas de expansão urbana na envolvente;
- Necessidade de incentivar a recuperação de elementos patrimoniais relevantes e com potencial de transformação significativo (públicos e privados);
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da reabilitação urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana);
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana, quer para projetos públicos (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado, habitação), mas fundamentalmente para investimentos privados, com destaque para todos os instrumentos que integram a Nova Geração de Políticas de Habitação, enquadrados pela Estratégia Local de Habitação de Matosinhos.

É este o contexto em que inserem os trabalhos de delimitação das novas ARU no concelho de Matosinhos, como é o caso da ARU de Leça do Balio, materializado neste relatório de Memória Descritiva e Justificativa, que procura fundamentar as opções que conduziram a esta delimitação, avançando ainda com a caracterização do território abrangido, baseada nos levantamentos exaustivos de terreno. De modo a projetar o que poderá vir a ser a Operação de Reabilitação Urbana para este território, apresentam-se ainda os objetivos estratégicos a prosseguir com a respetiva estratégia de reabilitação urbana.

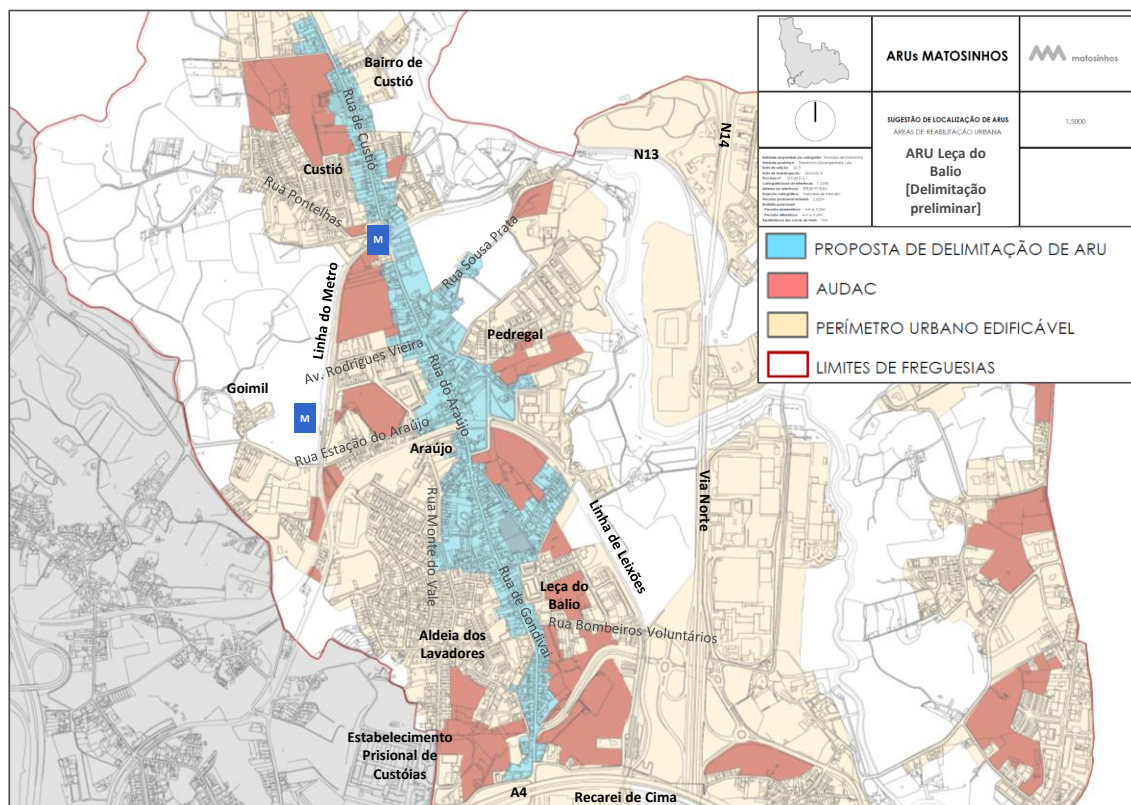
Deste modo, os capítulos seguintes focam-se no processo de delimitação, fundamentação e caracterização da ARU de Leça do Balio.

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LEÇA DO BALIO E RESPECTIVA FUNDAMENTAÇÃO

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

Para a concretização da tarefa de propor uma delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Leça do Balio** a equipa tomou como território de base a delimitação que constava do Caderno de Encargos do procedimento de contratação pública, que se apresenta na figura seguinte e que abrangia uma área de 37,47 hectares. De facto, o Caderno de Encargos era inequívoco quanto à possibilidade de se proporem alterações a estas delimitações preliminares, “*servindo apenas de referencial base para o trabalho técnico de delimitação de cada uma das ARU, podendo estas vir a sofrer ajustes, quer para o seu estreitamento, quer para o seu alargamento geográfico, sempre mediante discussão e aprovação por parte do município e da MatosinhosHabit*”.

FIGURA 03. DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DE LEÇA DO BALIO



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

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. Para além dessa avaliação técnica, os contributos que pudessem advir da sessão pública de apresentação e divulgação da ARU de Leça do Balio deviam ser igualmente ponderados para apresentar a proposta final de delimitação desta ARU.

Porém, para se propor qualquer alteração à delimitação base, era fulcral estabilizar o quadro dos pressupostos e critérios técnicos que fundamentassem as opções, sabendo-se de antemão que qualquer proposta de delimitação territorial é passível de contestação ou de diferentes perspetivas. Como já foi referido, importa clarificar estes critérios de modo a facilitar a compreensão dos limites propostos e a fundamentar a opção política pelos territórios delimitados como Áreas de Reabilitação Urbana.

Neste sentido, e depois de momentos de discussão entre a equipa técnica, o município e a MatosinhosHabit, foi possível estabelecer os pressupostos de base e os critérios técnicos que deveriam nortear a proposta de delimitação da ARU Leça do Balio. São eles:

- Ajustar, sempre que possível, o **perímetro urbano do PDM** em vigor com o limite da ARU;
- Excluir, sempre que possível, as áreas classificadas no PDM como **Solo Rústico**;
- Excluir os **terrenos livres de edificação**, mas com capacidade edificatória, quando **situados nas franjas exteriores da ARU**, desincentivando a expansão urbana;
- Incluir **terrenos expectantes**, mas com capacidade edificatória, quando **situados no miolo do território a delimitar como ARU**, estimulando o seu preenchimento com novas construções, com o objetivo de densificar o tecido urbano existente;
- Incluir **frentes urbanas infraestruturadas**, mas ainda não edificadas, quando **situadas no centro dos aglomerados a delimitar como ARU**, incentivando a nova construção e a compactação do tecido urbano infraestruturado;
- Excluir, sempre que possível, as **Áreas Urbanas Disponíveis a Consolidar (AUDAC) previstas no PDM** em vigor – *“áreas que, por apresentarem indefinições ao nível da estrutura viária e do ordenamento do espaço público, carecem de consolidação ou reestruturação do tecido urbano, por forma a garantir a coerência dos aglomerados e contenção da fragmentação territorial”* (a concretizar por via de unidades de execução);
- Excluir, sempre que possível, as **Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)**.

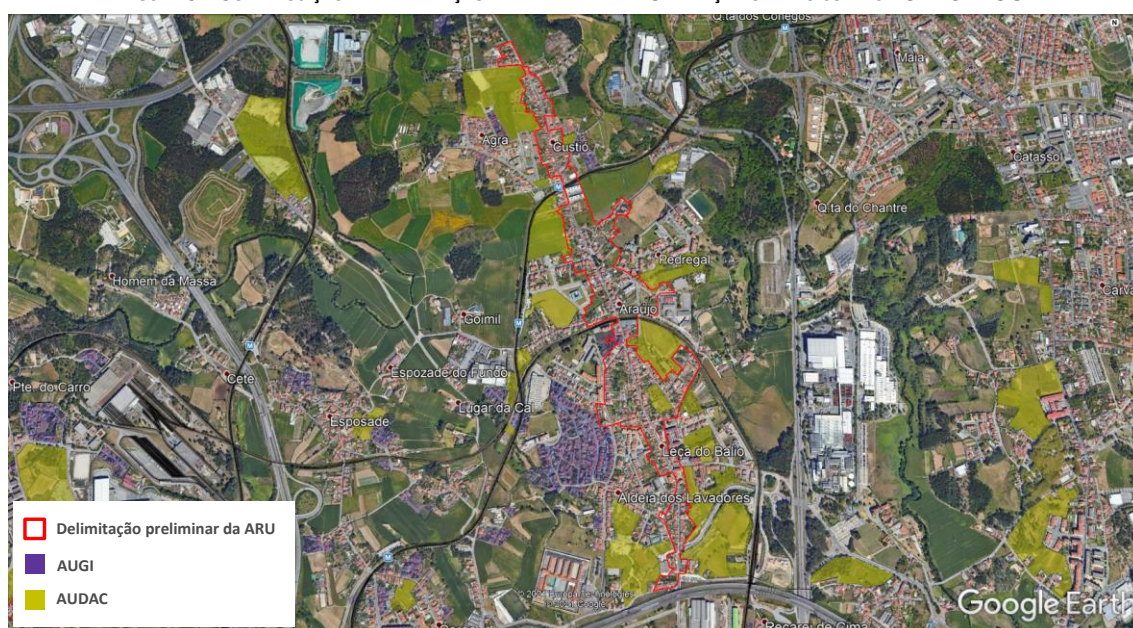
Para auxiliar no trabalho de pormenor de ajuste do limite da ARU, foram ainda utilizados alguns critérios técnicos adicionais, concretamente:

- Ajustamento, quando necessário, aos limites administrativos de freguesia ou de concelho, podendo ainda, em situações específicas, utilizar-se os limites das subsecções estatísticas;
- Ajustamento, quando oportuno, aos limites cadastrais ou aos eixos de via;
- Exclusão de alguns edifícios situados nas zonas limítrofes da ARU, que se encontram em bom estado de conservação e com características tipomorfológicas contemporâneas;

- Inclusão de edifícios com interesse patrimonial e com potencial ao nível da reabilitação e transformação urbana, que se localizem na envolvente imediata da ARU.

Com base neste conjunto de pressupostos e critérios, foi possível construir as bases cartográficas que permitissem fazer a leitura de cada um destes elementos, de modo a começar a propor alguns ajustes às delimitações preliminares. Um exemplo claro, como se pode ver na figura seguinte, resulta da análise da sobreposição da delimitação preliminar de cada uma das ARU com as AUDAC em vigor no atual PDM e as AUGI existentes no concelho.

FIGURA 04. SOBREPOSIÇÃO DA DELIMITAÇÃO PRELIMINAR DA ARU DE LEÇA DO BALIO COM AS AUDAC E AUGI



Fonte: Google Earth. Tratamento QP, 2021.

Este trabalho de estabilização dos limites finais das ARU baseou-se numa metodologia de aproximações sucessivas, intercalado com diversos momentos de discussão entre as diversas equipas técnicas, de modo a chegar-se a uma proposta que fosse robusta e sólida do ponto de vista técnico. Como salientado, tiveram ainda de ser ponderadas as diversas sugestões e propostas que resultaram dos momentos de discussão pública.

No cartograma seguinte procura evidenciar-se este trabalho, representando-se a proposta base, algumas retificações e sugestões da MatosinhosHabit (que compreendem algumas das propostas resultantes da discussão pública) e a proposta final, que, como se pode ver, apresenta uma justificação para a não inclusão de algumas dessas retificações.

FIGURA 05. IDENTIFICAÇÃO DAS INCLUSÕES E EXCLUSÕES DA PROPOSTA FINAL DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

-  Delimitação base da ARU de Leça do Balio
-  Retificações da Matosinhos Habita / CMM
-  Proposta final de delimitação da ARU de Leça do Balio

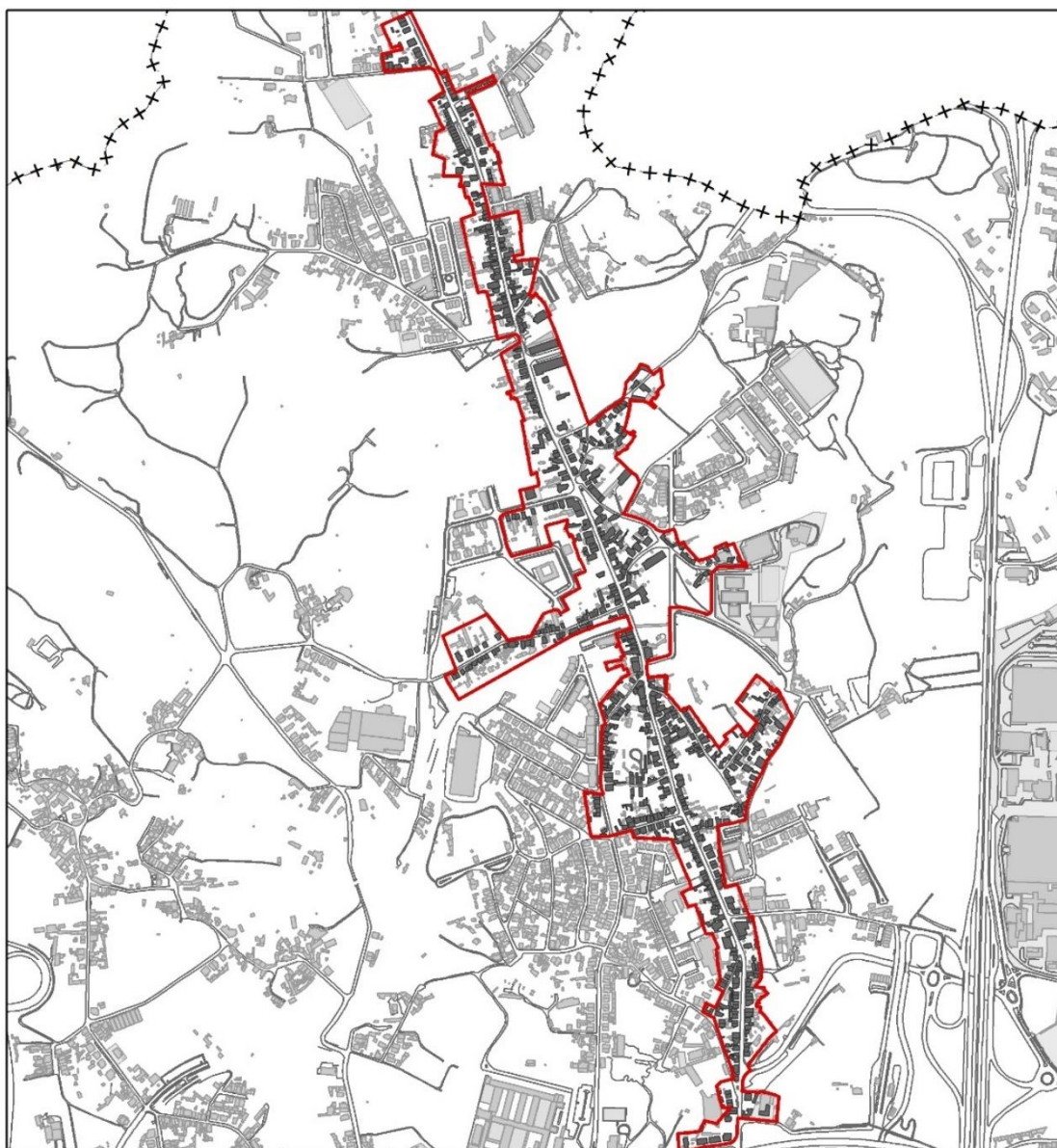
Fonte: Quatenaire Portugal, 2021.

O balanço de área abrangida entre a proposta inicial e a proposta final resulta num aumento de 1,9 hectares do território delimitado como ARU de Leça do Balio.

3.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LEÇA DO BALIO

Tendo como referências as motivações enunciadas, as visitas impressivas de terreno e discussões técnicas subsequentes, os momentos de discussão pública, assim como a aplicação posterior dos critérios técnicos adicionais apresentados, foi possível avançar com a **proposta de projeto de delimitação da ARU de Leça do Balio**, cuja versão final se apresenta no cartograma seguinte e que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa.

FIGURA 06. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

Delimitação final da ARU de Leça do Balio

Fonte: Quatenaire Portugal, 2021.

Como se constata, a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Leça do Balio corresponde a uma área de cerca de 40 hectares, inseridos na União das Freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, abrangendo um universo de 812 edifícios.

Com a aprovação desta proposta de redelimitação da ARU de Leça do Balio, a equipa técnica reuniu condições para proceder aos levantamentos de terreno mais pormenorizados, quer ao nível dos edifícios abrangidos, quer do espaço público. No capítulo seguinte apresentam-se os principais resultados, evidências e conclusões deste trabalho.

4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DE LEÇA DO BALIO

O presente capítulo tem por objetivo evidenciar, de forma clara e sucinta, as características principais do território abrangido pela ARU de Leça do Balio, incidindo em aspetos como o contexto e evolução territorial do aglomerado urbano, 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 julho de 2021), 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 – Base Geográfica de Referenciação de Informação 2011, Censos 2011, INE). 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 com referência à freguesia de Leça do Balio, ou ainda cartografia histórica), sem esquecer os contributos recolhidos no âmbito das diversas reuniões levadas a cabo entre as estruturas técnicas e políticas do Município de Matosinhos, da MatosinhosHabit E.M., da União de Freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões e a equipa técnica responsável pela coordenação do trabalho.

4.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E EVOLUÇÃO URBANA DO TERRITÓRIO DELIMITADO

Localizada na União das Freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, a ARU de Leça do Balio integra-se no território da antiga freguesia de Leça do Balio, que apresenta como limites o concelho da Maia a norte e a este, a freguesia de São Mamede de Infesta a este e a sul e a freguesia de Custóias a Oeste. Dista cerca de dois quilómetros do Porto e seis da cidade de Matosinhos (sede concelhia).

Com uma superfície territorial de 943 hectares e uma população de 17.571 habitantes (Censo 2011), este território compreende os lugares da Agrela, Araújo, Arroteia, Catassol, Custió, Chantre, Fafiães, Gondivai, Goimil, Mainça, Monte da Mina, Monte do Vale, Outeiro, Padrão da Légua, Pintas, Pedregal, Picoutos, Ponte de Moreira, Ponte da Pedra, Queirões, Recarei de Baixo, Recarei de Cima, Rio da Aldeia, Santana, Santeiro, S. Sebastião, Seixo e Souto.

O território delimitado como ARU representa apenas 4,2% da área total da freguesia de Leça do Balio, mas abrange mais de 21% da população residente nesta unidade territorial. Do ponto de vista da ocupação urbana, a ARU de Leça do Balio abarca os aglomerados de Custió, de Pedregal, do Araújo e ainda uma parte da Aldeia dos Lavadores, assumindo uma configuração estreita e estendida ao longo das Ruas de Gondivai, do Araújo e de Custió. Situa-se na envolvente poente da Via Norte e da EN13 e a norte da A4, sendo ainda cruzada pela Linha de Leixões e pela Linha do Metro do Porto.

É um território muito marcado pela rede viária com reminiscência à ocupação romana da região, *“como é o caso da principal estrada romana desta região do Império: a que ligava Olisipo (Lisboa) a Bracara Augusta (Braga). Depois de atravessar o Douro, esta via atravessaria Paranhos, S. Mamede de Infesta e cruzaria o rio Leça já em território desta freguesia, na Ponte da Pedra. Embora ao longo de quase dois milénios esta ponte tenha sofrido múltiplas intervenções, e o seu aspeto atual seja fundamentalmente medieval, ela é originariamente romana, sendo evidentes na sua estrutura muitas pedras almofadadas”* (in *“Guia de Leça do Balio”*, de Joel Cleto, 1996).

De acordo com a mesma fonte, *“uma outra ponte de origem romana existente em Leça do Balio situa-se próximo do Araújo, hoje conhecida como Ponte dos Ronfos e antigamente conhecida como a Ponte da Azenha ou Ponte de S. Miguel de Barreiros. Tal como a Ponte da Pedra, terá sido reconstruída várias vezes em tempos posteriores, mas os vestígios romanos são ainda bem evidentes. Esta Ponte estará relacionada com a «Karraria Antíqua» citada na documentação medieval, que seria uma estrada secundária de origem romana”* (...) e que seguiria por Gondivai, Araújo e Custió. *“Imediatamente a seguir ao cruzeiro colocado ao lado da Igreja do Araújo pode ainda ver-se um caminho estreito que inicia a descida para a ponte de Barreiros ou da Azenha, resquício certamente da velha estrada. Atravessada a ponte (e atualmente a Via Norte), a «Karraria» subia para o atual centro da Maia”*.

Esta herança viária que Leça do Balio herdou da época romana não mais desaparecerá. De facto, uma das principais características deste território foi ter servido sempre de base para a abertura de importantes vias de comunicação de ligação do Porto ao norte litoral.

No que respeita à estrutura do povoamento, *“a dominação romana, associada a um significativo desenvolvimento da prática agrícola, promoveu nesta região, particularmente a partir dos séculos III e IV, o aparecimento de um tipo de povoamento disperso que subsistiu praticamente até aos nossos dias. Formaram-se então pequenas comunidades agrícolas mais ou menos isoladas em terrenos férteis, propícios à agricultura. Foram elas a origem, na Alta Idade Média, dos pequenos lugares e paróquias rurais. Foi pois, neste contexto, e uma vez que a freguesia sempre foi conhecida pela riqueza e produtividade das suas terras, que se iniciou a fixação dos diversos povoados que constituíram Leça do Balio”* (in *“Guia de Leça do Balio”*, de Joel Cleto, 1996).

Outro aspeto central da história urbana deste território está relacionado com a presença do Mosteiro de Leça do Balio (cuja primeira referência histórica data do ano de 1003) cujos limites se estendiam aos territórios das freguesias de Custóias, São Mamede de Infesta, Barreiros (hoje freguesia da Maia) e São Faustino de Gueifães.

A Idade Média reforça a característica de Leça do Balio como um importante local de passagem, não só relacionada com a manutenção da rede existente, mas também da abertura de novas vias associadas às rotas de peregrinação a Santiago de Compostela, com passagem obrigatória no Mosteiro de Leça do Balio.

“A importância de Leça do Balio no dealbar do século XVI, justifica mesmo que, em 4 de junho de 1519, o rei D. Manuel lhe atribua uma carta de Foral (Novo). Mais do que isso, ainda no primeiro quartel desse século, e para fins administrativos, Leça do Balio será mesmo constituída em município, com julgado próprio e composta por três freguesias: a sede, São Mamede de

Infesta e Custóias” (in “*Guia de Leça do Balio*”, de Joel Cleto, 1996), divisão administrativa que se manteve por mais de duzentos anos.

De resto, e recorrendo à mesma fonte, “*para lá do seu Mosteiro e da importância das vias que a cruzavam, a freguesia sempre foi caracterizada também pela sua riqueza agrícola. (...) Não admira, pois, que as práticas agrícolas tenham tido sempre uma expressão dominante na vida diária das populações da freguesia até aos nossos dias. Ainda hoje são evidentes, um pouco por todo o lado, vestígios, muitos deles, ainda vivos e em utilização dos ritmos rurais e da cultura material a eles associados. Referimo-nos a espigueiros, moinhos e azenhas no rio Leça, palheiros e cabanas, amplas eiras em casas agrícolas, tradicionais carros de bois e arados (...), que pouco e pouco vão sendo a riqueza destas terras e que explica também o aparecimento de algumas propriedades, possuindo importantes casas solarengas nos seus domínios*”, com destaque para (todas elas classificadas como Imóveis de Interesse Público):

- Quinta do Alão, designada também por Quinta de Recarei, já existente nos finais do século XV e que possui um solar seiscentista, com intervenções dos séculos XVII e XVIII;
- Casa senhorial da Quinta do Chantre, projeto de Nicolau Nasoni (século XVIII);
- Quinta de Fafiães.

“O século XVIII foi caracterizado, à semelhança do que aconteceu em tantas outras freguesias da região, por um enriquecimento e entesouramento particularmente evidentes nos edifícios religiosos, e que resulta em grande parte das avultadas riquezas que chegavam então do Brasil, nomeadamente ouro. Não se estranha, portanto, que alguns templos da freguesia vejam nesta época os seus altares e retábulos decorados a talha dourada e que, exteriormente, as suas fachadas sejam objeto de remodelações. Caso, entre outros, da Igreja de S. Pedro, no Araújo, ou da Capela de Nossa Senhora do Desterro, na Quinta de Fafiães” (in “*Guia de Leça do Balio*”, de Joel Cleto, 1996).

No segundo quartel do séc. XIX, em plena guerra civil entre liberais e absolutistas, “*a freguesia foi marcada pelo facto do palacete oitocentista da Quinta da Ponte da Pedra ter servido de residência oficial a D. Miguel durante o Cerco do Porto (1832-33). Na sequência do triunfo liberal, Leça do Balio assiste à extinção das ordens religiosas e, logo, dos privilégios e direitos que a Ordem do Hospital ainda possuía sobre a freguesia*” (in *idem*), sendo integrada no concelho de Bouças em 1835.

“Mas aquela que é uma das principais características de Leça do Balio desde a época romana, o servir de travessia para as principais estradas da região, não deixou de se manifestar igualmente no século XIX. A estrada para a Póvoa, que atravessa Araújo e Custió, é significativamente melhorada, havendo alguns troços que são então rasgados e endireitados”. Em simultâneo, “o desenvolvimento das vias de comunicação e dos transportes públicos veio melhorar o acesso das populações vizinhas às zonas de recreio e lazer da freguesia” (in *ibidem*).

Por fim, o século XX caracteriza-se por uma “*acentuada industrialização, por um significativo desenvolvimento urbano-demográfico e, como não podia deixar de ser, pela abertura de mais uma série de importantes espaços de circulação*”. A acompanhar esta tendência está a instalação de um conjunto de unidades fabris ao longo das principais vias de comunicação, que marcam de modo vincado este território (no início muito ligadas aos cortumes e ao têxtil, com destaque

para as unidades fabris da Fábrica de Fiação e Tecidos Ponte da Pedra, a Sociedade Portuguesa do Algodão e a Fábrica de Tecidos da Lionesa). Durante a segunda metade do século XX estas três grandes unidades industriais reconvertem a sua atividade e passam a representar três polos fundamentais de emprego neste território. São elas, respetivamente, a UNICER (bebidas), a EFACEC (componentes elétricos) e a SEPSA (metalomecânica).

De igual importância nesta época é o surgimento do caminho de ferro neste território, com a instalação da linha da cintura ou circunvalação de Leixões (que liga a cidade do Porto à zona portuária), com estação na Avenida Dr. Ezequiel de Campos, e a linha de Guimarães (mais precisamente o troço que liga a Senhora da Hora à Trofa, hoje reconvertida na linha do Metro do Porto), com apeadeiro no Araújo.

A crescente taxa motorização das famílias em Portugal durante estas décadas fez com que as necessidades de mobilidade rodoviária continuassem a aumentar, e Leça do Balio, localizado num território já claramente metropolitano, acaba por ver introduzida uma das mais profundas alterações do seu território: a construção da Via Norte durante os anos sessenta do século passado. De acordo com o já citado *“Guia de Leça do Balio”* (de Joel Cleto, 1996), com esta decisão, a freguesia *“pagou um preço elevado. Não só abdicou (...) de uma significativa área agrícola, como se viu dividida por uma autoestrada. Apenas uma passagem permitia, em toda a sua longa extensão, os contactos entre os lados nascente e poente da freguesia, contribuindo para algum virar de costas”*. Este cenário foi ainda agravado, já no final do século passado, com a abertura do IP4 (atual A4), introduzindo, desta vez, um novo corte entre os quadrantes norte e sul da freguesia.

É este o contexto histórico-territorial em que se insere a ARU de Leça do Balio, ao qual importa ainda acrescentar a forte evolução demográfica das últimas décadas, fruto da disponibilidade de terrenos para edificação, das boas acessibilidades e do crescimento do cooperativismo de habitação.

4.2. 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.

Sendo o risco de desatualização desta informação evidente, optou-se por fazer uma abordagem muito ligeira a esta temática, sendo o foco principal da análise deste capítulo dedicado às questões efetivas do parque edificado objeto de levantamento e caracterização pormenorizada.

Ora, de acordo com os dados do último Recenseamento Geral da População, em 2011 residiam na ARU de Leça do Balio cerca de 3.700 indivíduos (2% da população residente no concelho de Matosinhos).

Este valor representa uma redução de cerca de 16% em relação a 2001 (esta “evolução” deve ser considerada tendo em conta a alteração do desenho da BGRI entre 2001 e 2011, podendo não corresponder exatamente a uma diminuição dos residentes). O número de famílias

residentes nesta área também diminuiu, em menor proporção que os residentes (-6%) refletindo a redução do número médio de elementos dos agregados familiares. Em 2011, a população residente na ARU organizava-se em 1.388 famílias clássicas, o que resulta numa média de 2,6 indivíduos por família clássica na área de intervenção, valor idêntico à média concelhia.

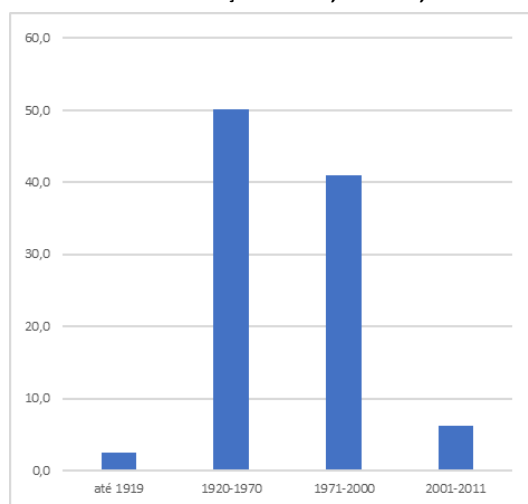
4.3. PARQUE EDIFICADO E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

A análise do parque edificado e das condições de habitabilidade na ARU de Leça do Balio tem por base os dados recolhidos nos trabalhos de levantamento de terreno realizados durante o mês de julho de 2021, sendo esta informação, quando pertinente, complementada com informação do Recenseamento Geral da População de 2011.

No que respeita ao **número de edifícios e alojamentos**, o levantamento de campo realizado na ARU de Leça do Balio identificou mais de 800 edifícios, com funções diversas, e vários terrenos sem construção, resultantes de demolições.

De acordo com a informação do RGPH de 2011, e que é secundada pela observação no terreno realizada em 2021, o parque habitacional é bastante envelhecido, o que se traduz no respetivo estado de conservação e na existência de patologias diversas.

FIGURA 07. EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DE LEÇA DO BALIO, EM 2011, SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO

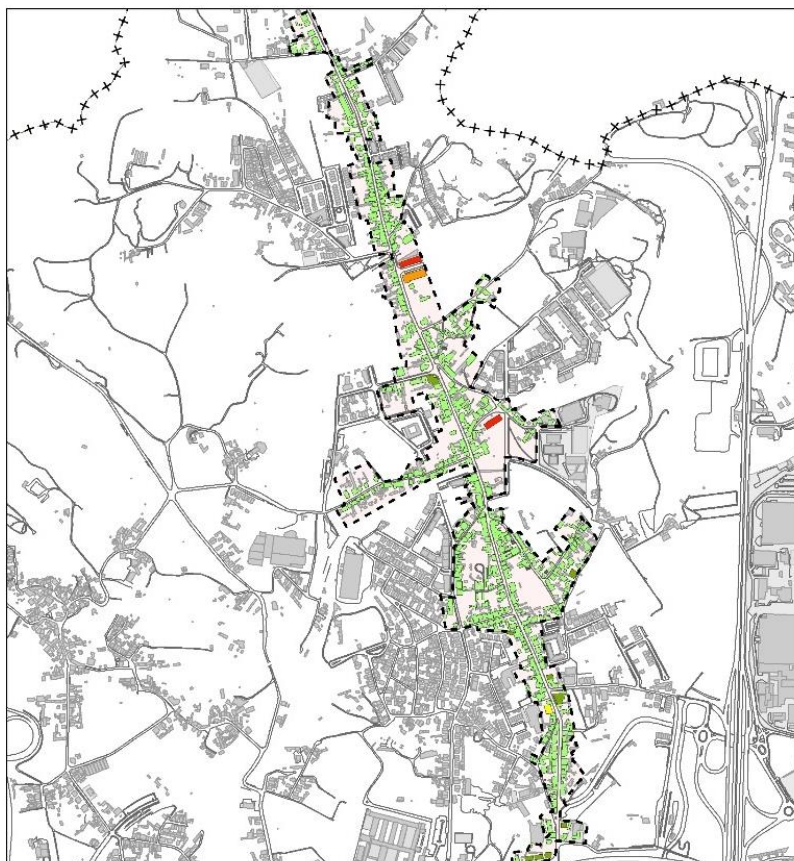


Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e da Habitação, 2011.

Mais de metade dos edifícios desta área foi contruído entre 1920 e 1970 (50,2%), havendo ainda 25 edifícios centenários (2,5% do total), o que significa uma grande proporção de edifícios com mais de 50 anos; no concelho de Matosinhos, os edifícios com essa idade são cerca de 40%. Uma parte também muito significativa dos edifícios recenseados em 2011 foram construídos entre 1971 e 2000 (41%) o que traduz uma dinâmica semelhante à média do concelho, onde 50% dos edifícios foram construídos nas três décadas do final do século XX. Apenas 6,2% dos edifícios da ARU foram construídos na primeira década do século XXI, numa proporção inferior à média do concelho (9%).

No levantamento de campo foram contabilizados, nestes edifícios, perto de 900 alojamentos, um número inferior aos identificados no RGPH 2011 (mais de 1600), ficando esta diferença a dever-se ao facto de os trabalhos de levantamento de terreno não pressuporem a entrada nos edifícios, sendo apenas uma vistoria exterior aos edifícios em presença. No entanto, considerou-se pertinente apresentar a informação recolhida no terreno, uma vez que permite constatar as diferentes tipomorfologias dos edifícios existentes na ARU de Leça do Balio.

FIGURA 08. NÚMERO DE FOGOS NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES NA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

Número de fogos do edificado

- 0 a 5 fogos
- 6 a 10 fogos
- 11 a 15 fogos
- 16 a 25 fogos
- mais de 25 fogos

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

No trabalho de campo identificaram-se 10 edifícios em construção (3 apenas parcialmente), 6 em reconstrução (1 parcial) e 7 com obras de reabilitação, o que traduz alguma dinâmica urbanística. É de destacar os processos de reabilitação existentes na Travessa de Gondivai, uma vez que estes foram edificados em regime de autoconstrução.

FIGURA 09. EDIFÍCIOS EM CONSTRUÇÃO NA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

Construção e tipo de operação

- Parcialmente em construção de raiz
- Parcialmente em reabilitação
- Parcialmente em reconstrução
- Totalmente em construção de raiz
- Totalmente em reabilitação
- Totalmente em reconstrução

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

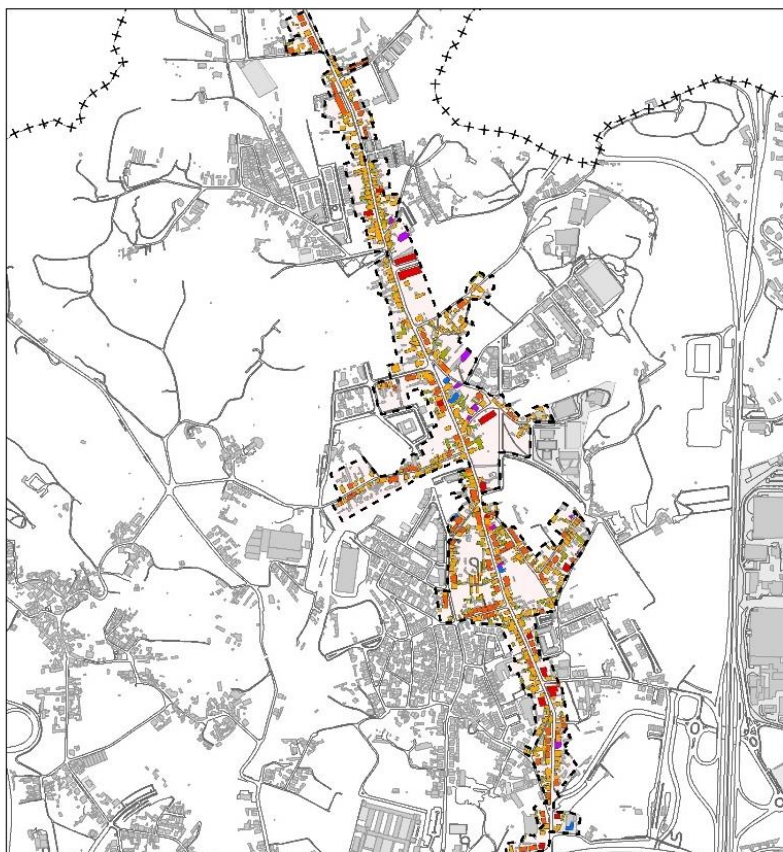
No que diz respeito à **tipologia e volumetria do edificado**, os trabalhos de terreno permitiram constatar que a maioria dos edifícios corresponde a moradias isoladas (45% dos edifícios, correspondendo a 47% dos fogos identificados), havendo um número significativo de moradias geminadas e em banda (22% do total de edifícios, 33% dos fogos).

Os edifícios de habitação coletiva constituem uma pequena parte do total (2,1%), embora em número de fogos sejam expressivos (18% dos alojamentos identificados nesta área estão em habitação coletiva). Estes localizam-se privilegiadamente ao longo do eixo principal.

Existe um número muito relevante de construções dependentes, ou seja, estruturas que funcionam como anexo de edificações principais (28% dos edifícios levantados), que ora ampliam a função destas (por exemplo, tendo uso habitacional) ora a complementam oferecendo um espaço para outras funções. Embora nem sempre tenha sido possível identificar

o uso, identificam-se, pelo menos, cerca de meia centena de fogos ocupando essas dependências.

FIGURA 10. TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

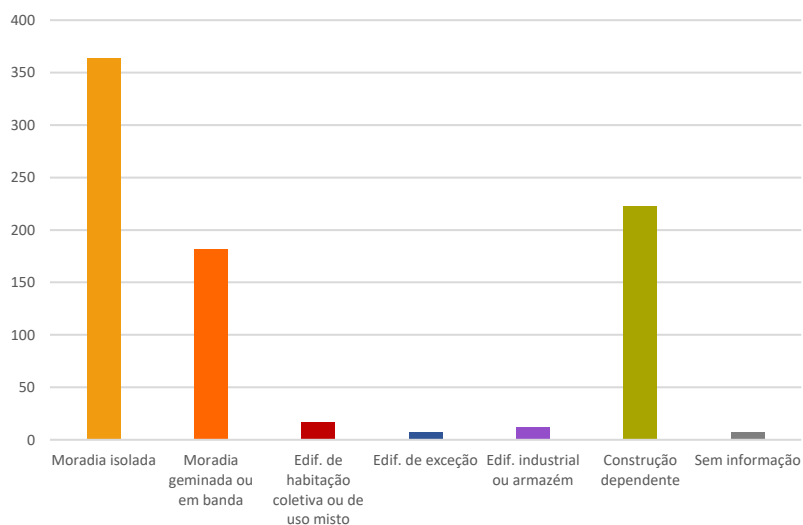
Tipologia do Edifício

- Moradia Isolada
- Moradia Geminada ou em Banda
- Edifício de Habitação Coletiva ou de Uso Misto
- Edifício Industrial ou Armazém
- Construção Dependente
- Edifícios de Exceção

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

Encontram-se ainda alguns edifícios que não correspondem a uma tipologia particular (7 edifícios, identificados como “de exceção”) e edifícios de cariz industrial ou armazéns (12 edifícios).

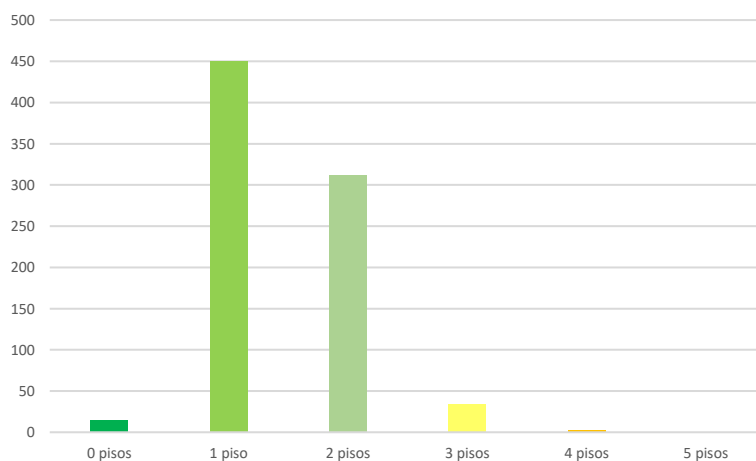
FIGURA 11. SÍNTESE DA TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



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

A larga maioria dos edifícios da ARU de Leça do Balio tem apenas um ou dois pisos (94% dos edifícios). Estão presentes alguns edifícios com três pisos (4,2%), sendo apenas 2 os edifícios com quatro pisos (0,2% do total de edifícios).

FIGURA 12. SÍNTESE DO NÚMERO DE PISOS DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



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

FIGURA 13. NÚMERO DE PISOS NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

Número de pisos do edifício

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

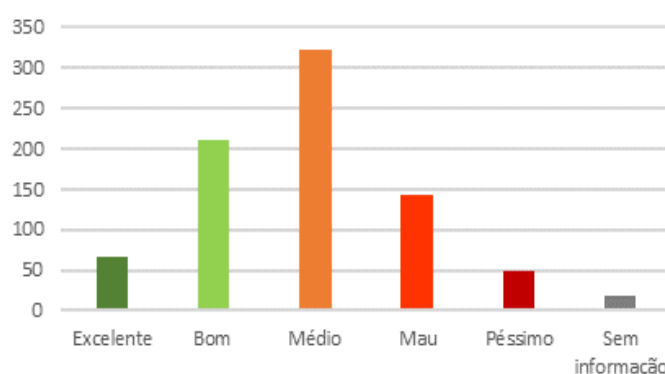
Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021). Quatenaire Portugal, S.A.

Focando agora nos aspetos que se relacionam com as **condições de habitabilidade e o estado de conservação do edifício**, é possível afirmar-se que, no decurso do trabalho de campo, foram identificadas 223 estruturas dependentes de construções principais. Muitas têm carácter precário, algumas têm amianto (no revestimento das paredes e/ou coberturas) e pelo menos 16 destas estruturas, segundo a observação no terreno, funcionam como alojamento, alguns numa lógica de “ilha” (o RGPH de 2011 identifica dois alojamentos não clássicos neste território), algumas como garagem e outras também como estrutura de apoio à atividade agrícola praticada nos terrenos contíguos à habitação. Verifica-se, pois, uma dinâmica de construção “espontânea” e pouco regrada de “anexos”, por vezes diretamente ligados à habitação principal, possibilitando a ampliação do espaço doméstico.

Em termos do equipamento dos fogos, recorrendo à informação do RGPH de 2011, verifica-se que eram em número reduzido os alojamentos onde faltava alguma infraestrutura básica, embora as instalações de banho ou duche estejam ausentes em 63 fogos (4% do total de alojamentos da ARU) e 21 fogos não tenham abastecimento de água (1,5% do total).

O estado de conservação dos edifícios é globalmente favorável (34% dos edifícios encontram-se em bom ou excelente estado de conservação e 40% em estado de conservação médio), embora se encontrem ainda muitos edifícios em mau ou péssimo estado de conservação (18% e 6% do total de edifícios, respetivamente), num total de 193 edifícios a necessitar de uma intervenção de reabilitação.

FIGURA 14. SÍNTESE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



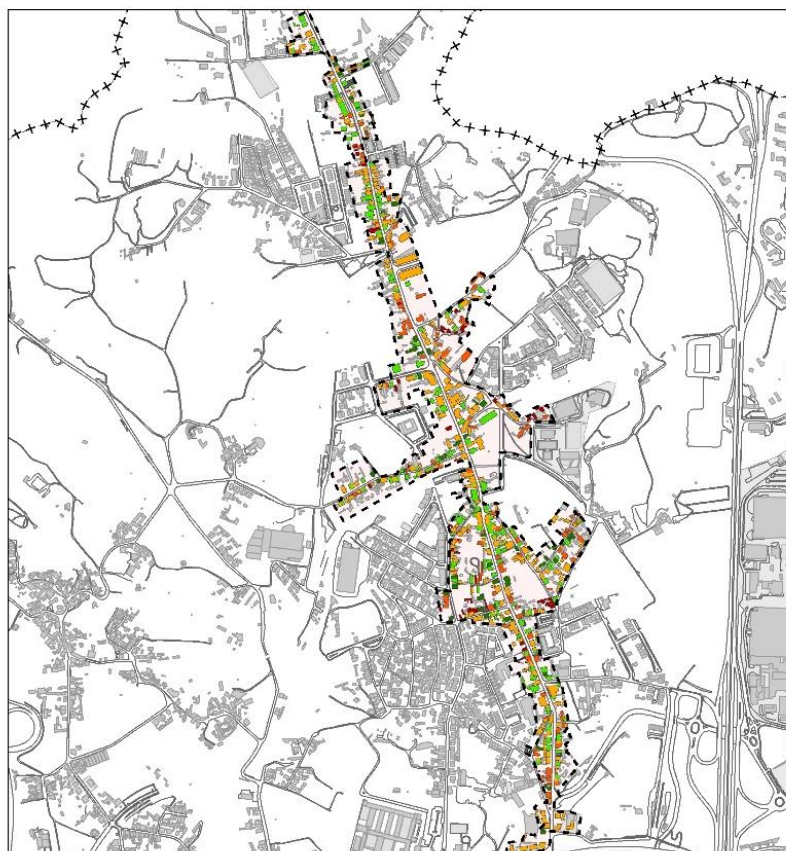
Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021). Quatenaire Portugal, S.A.

Embora exista um grande número de edifícios desocupados em elevado ou moderado estado de degradação, foram também identificadas situações em que o edificado em muito mau estado de conservação é de uso habitacional, nomeadamente casos de habitação tipo “ilha”.

São de notar algumas zonas a oeste da rua principal, onde grande parte do edificado se encontra em péssimas condições, muitas vezes em ruínas. Alguns destes edifícios em estado de ruína são utilizados como armazéns de uso agrícola, apesar das precárias condições.

É também possível identificar uma zona onde toda a edificação se encontra em bom estado de conservação, na zona a norte do cruzamento da Rua Custió com a Rua D. Frei João Garcia.

FIGURA 15. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

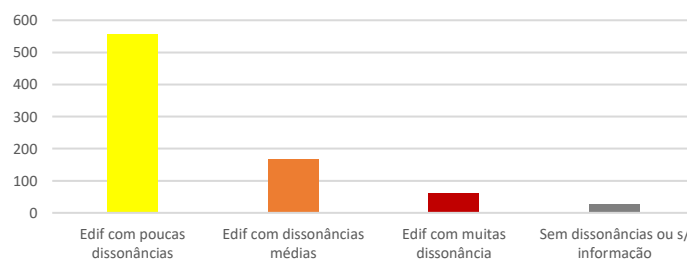
Estado de conservação do edificado

- Excelente
- Bom
- Médio
- Mau
- Péssimo

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

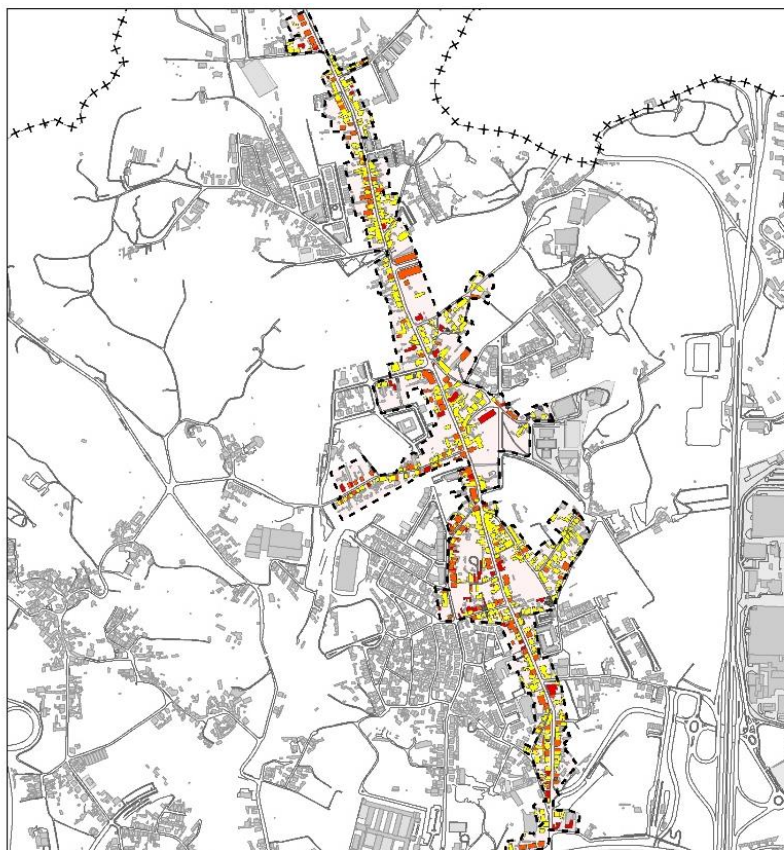
Encontram-se, igualmente, edifícios com elementos dissonantes. Cerca de 28% têm dissonâncias grandes ou médias e 69% têm poucas dissonâncias. Apenas 3,3% dos edifícios não apresentam dissonâncias visíveis a partir das vistorias exteriores levadas a cabo pela equipa de terreno.

FIGURA 16. SÍNTESE DOS ELEMENTOS DISSONANTES EXISTENTES NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



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

FIGURA 17. ELEMENTOS DISSONANTES EM PRESENÇA NOS EDIFÍCIOS ABRANGIDOS PELA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

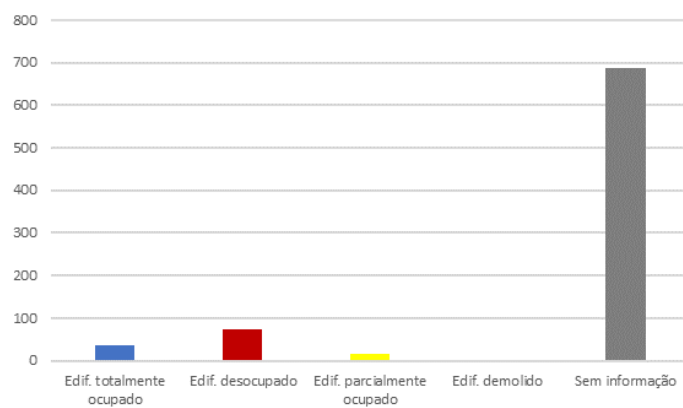
Elementos dissidentes

- Pouco
- Médio
- Muito

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

Em seguida, foca-se a análise nos **níveis de ocupação do edificado**. Embora não tenha sido possível verificar a ocupação da maioria dos edifícios (85% dos edifícios), foi possível identificar pelo menos 73 edifícios que se encontram devolutos (correspondentes a 9% do total) e 17 edifícios (2,1% do total) estão apenas parcialmente ocupados. Há uma dispersão significativa dos edifícios devolutos pela ARU, não sendo possível identificar áreas que estejam “imunes” a esta situação.

FIGURA 18. SÍNTESE DO NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



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

FIGURA 19. NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

Ocupação do edificado

- Demolido
- Desocupado
- Parcialmente ocupado

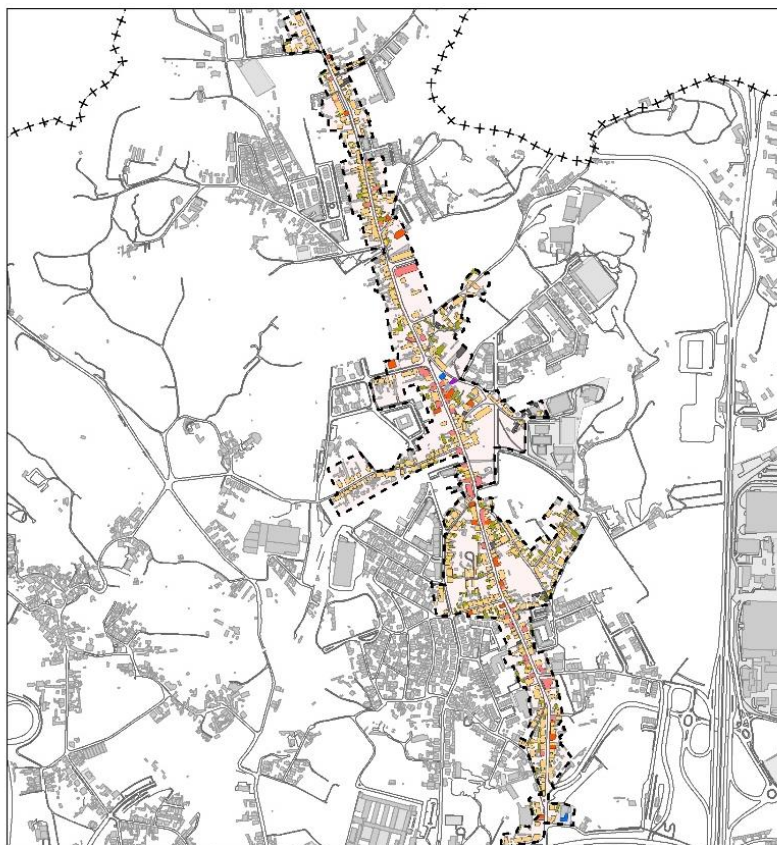
Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021). Quatenaire Portugal, S.A.

Os dados do RGPH 2011 confirmam a existência de cerca de 15% de alojamentos que não eram de habitação permanente (10,8% vagos e 4,4% de uso sazonal).

O estado de conservação da maioria dos edifícios devolutos é mau ou péssimo (78% dos desocupados), havendo 9 edifícios desocupados em estado de conservação médio, bom ou excelente (não foi possível identificar o estado de conservação de 7 edifícios devolutos).

Ao nível dos **usos do edificado**, o território integrado na ARU de Leça do Balio tem, como vimos, um carácter essencialmente residencial, sendo quase dois terços dos edifícios de uso predominantemente habitacional (498 edifícios, 61% do total). A estes acrescentam-se as construções dependentes (cerca de um quarto dos edifícios levantados). Os edifícios ocupados predominantemente por comércio e serviços são apenas 3% do total (24 edifícios), e os edifícios de equipamentos ou indústria são apenas 3. Não foi possível identificar o uso dominante de 27 edifícios (3,3% do total).

FIGURA 20. USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



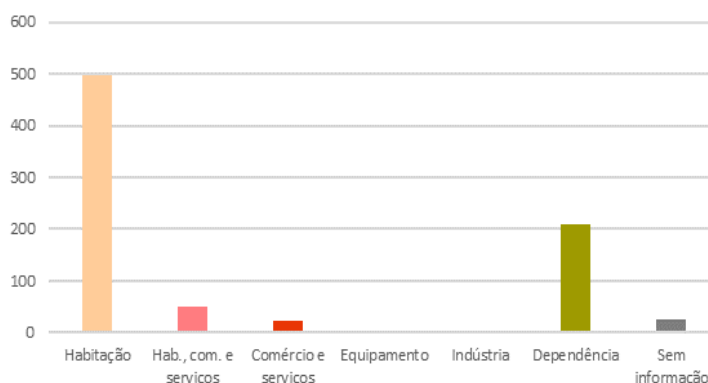
LEGENDA

Uso dominante do edificado

- Habitação
- Habitação, comércio e serviços
- Comércio e serviços
- Equipamento
- Indústria
- Dependência

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

FIGURA 21. SÍNTESE DO USO DOMINANTE DOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO

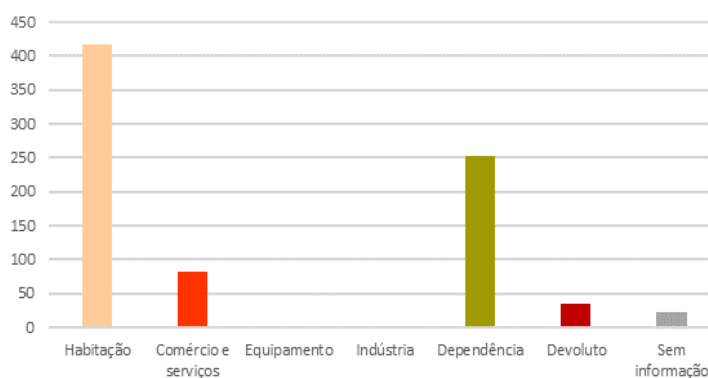


Fonte: Levantamentos de campo (julho de 2021). Quatenaire Portugal, S.A.

Ao nível do rés do chão, a habitação mantém-se como uso dominante (51% dos edifícios), seguindo-se as dependências (31%), particularmente nas transversais ao eixo principal, onde quase não existem outros usos no piso térreo. O comércio e serviços ganham importância ao nível do piso térreo, estando presentes em cerca de 10% dos edifícios da ARU. Indústria e equipamentos estão presentes apenas nos 3 edifícios totalmente ocupados por esses usos. 34 edifícios (4,2% do total) estão desocupados no piso térreo.

A oferta de comércio e serviços, acontece em toda a extensão da rua principal, sobretudo através de pequenos estabelecimentos comerciais (cafés, mercearias e outros), de forma pontual e pouco planificada, com maior incidência na zona sul.

FIGURA 22. SÍNTESE DOS USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



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

FIGURA 23. USOS AO NÍVEL DO PISO TÉRREO NOS EDIFÍCIOS EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

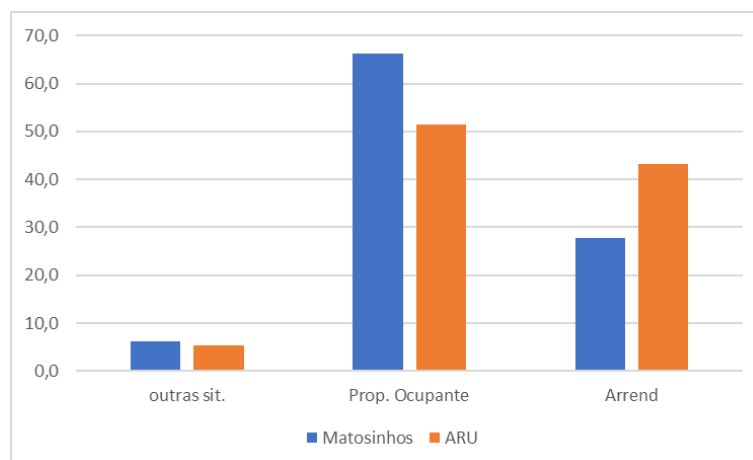
Uso do piso térreo

- Comércio e serviços
- Habitação
- Equipamento
- Indústria
- Dependência
- Devoluta

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

De acordo com os dados do Recenseamento de 2011, e no que ao **regime de ocupação dos alojamentos** diz respeito, a maioria dos alojamentos na ARU de Leça do Balio era ocupada pelo respetivo proprietário (51% do total de alojamentos ocupados como residência habitual), sendo 43% ocupados em regime de arrendamento. Esta situação diferencia-se dos valores médios concelhios, onde o regime de arrendamento era ainda menos relevante (28%) e os proprietários eram ocupantes de 66% dos alojamentos (5% e 6% dos alojamentos existentes na ARU e no município, respetivamente, correspondiam a outras situações).

FIGURA 24. ALOJAMENTOS OCUPADOS COMO RESIDÊNCIA HABITUAL (EM 2011) SEGUNDO O REGIME DE OCUPAÇÃO, NA ARU DE LEÇA DO BALIO

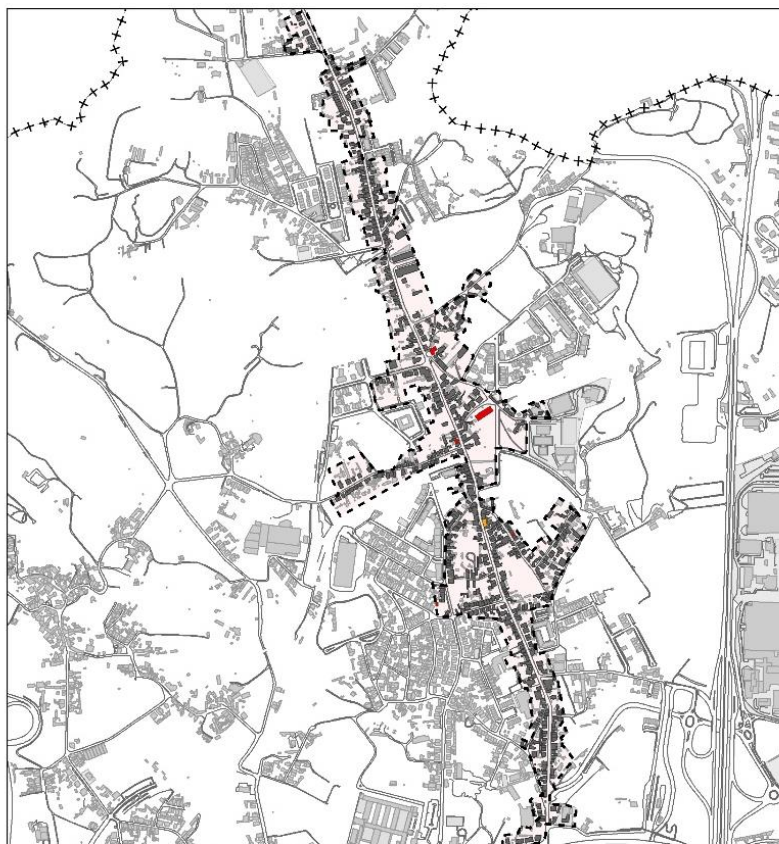


Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e da Habitação, 2011.

Embora estes dados estejam bastante desatualizados, e a proporção de fogos propriedade do ocupante possa ser mais elevada do que era há uma década, é de esperar que o arrendamento continue a ser um regime preponderante. Esta situação é relevante e deverá ser tida em conta nas opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana para esta ARU, nomeadamente ao nível da informação e sensibilização dos proprietários para os incentivos existentes para as intervenções de reabilitação de fogos colocados no regime de arrendamento.

Importa ainda focar alguns aspetos relacionados com a **dinâmica do mercado imobiliário**. O levantamento de campo permitiu identificar alguns imóveis ou frações, essencialmente habitacionais, disponíveis para venda ou arrendamento. Em 5 edifícios encontraram-se frações para venda e em 1 edifício para arrendamento. Estes edifícios e frações encontram-se essencialmente na zona central da ARU, junto ao eixo principal, embora não seja possível identificar áreas com maior dinâmica do mercado imobiliário.

FIGURA 25. EDIFÍCIOS (NO TODO OU QUE INCLUEM FRAÇÕES) PARA VENDA OU ARRENDAMENTO NA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

Disponibilidade no mercado imobiliário

Arrendamento

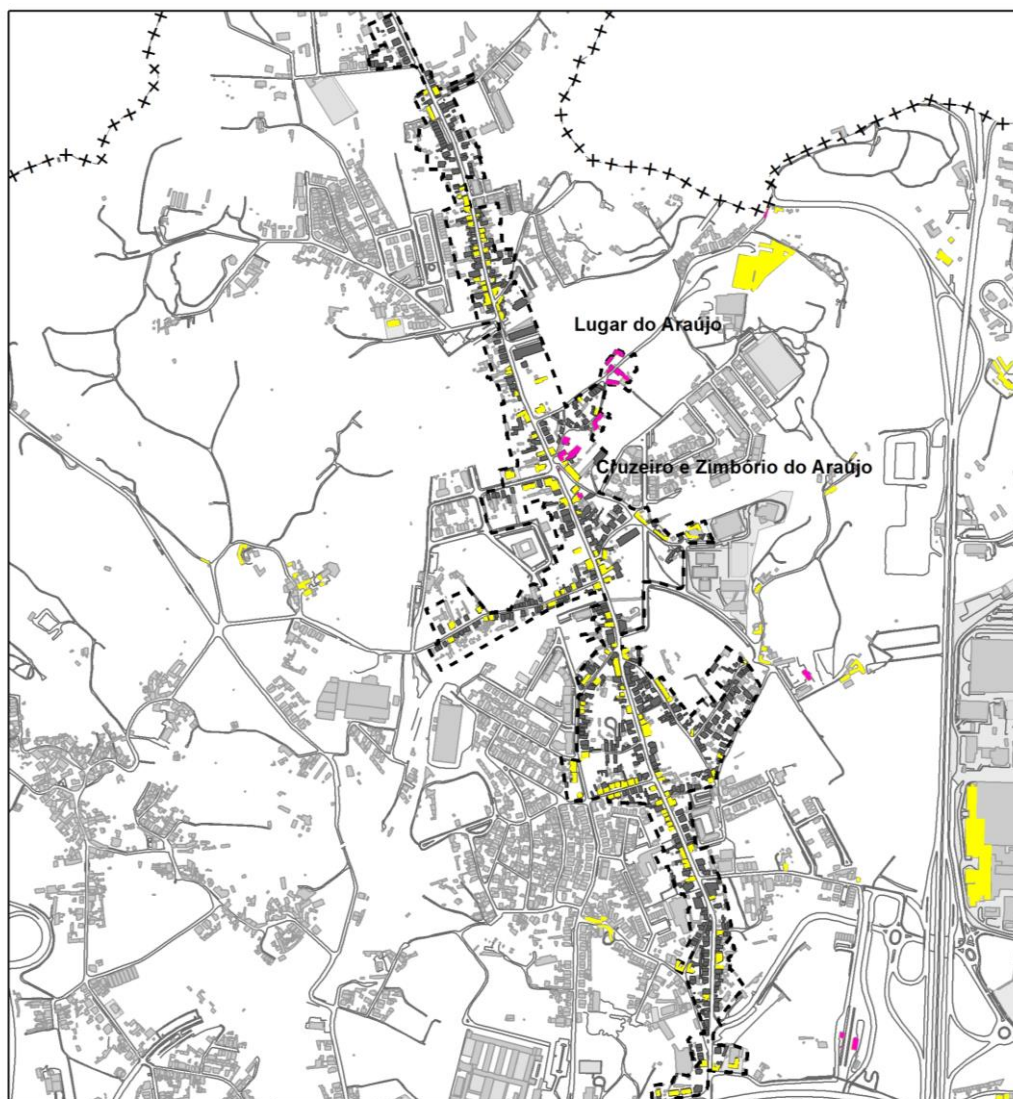
Venda

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

4.4. PATRIMÓNIO

Embora não se trate de uma zona de grande riqueza patrimonial, a ARU de Leça do Balio integra vários imóveis e conjuntos identificados na planta de salvaguarda do PDM ou que constam da proposta de classificação do património cultural imóvel do concelho, realizado pela Comissão do Património Arquitetónico e Histórico da Câmara Municipal de Matosinhos, plasmados no cartograma seguinte.

FIGURA 26. PLANTA GERAL DO PATRIMÓNIO EM PRESENÇA NA ARU DE LEÇA DO BALIO



LEGENDA

- Propostas de Classificação de interesse municipal
- Património Inventariado

Para além da Ermida de S. Pedro de Real (ou do Araújo) e do Sarcófago, inventariados no PDM, identificam-se as seguintes propostas de classificação de interesse municipal:

- ✓ Cruzeiro e Zimbório do Araújo (como Monumento de Interesse Municipal);
- ✓ Lugar do Araújo (como Conjunto de Interesse Municipal).

4.5. CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESPAÇO PÚBLICO CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE

O território integrado na ARU de Leça do Balio apresenta poucos espaços públicos qualificados. Na generalidade da área, o espaço público é quase exclusivamente composto pela rua, com passeios de ambos lados, mas sem largura suficiente para a circulação de duas pessoas lado a lado. Nas ruas transversais ao eixo principal, é comum a inexistência total de passeio pedonal. O asfalto também se encontra pontualmente em mau estado, situação agravada pela passagem de tráfego pesado, designadamente nas ruas transversais.

A única zona qualificada em termos de espaço público encontra-se no cruzamento da Rua do Araújo com a Avenida de Rodrigues Vieira, zona que poderia ser indicada como "o centro" da localidade. Trata-se de uma praça lateral à igreja, que conta com um coreto e algum mobiliário urbano (bancos e arborização). Este espaço concentra também, em seu redor, serviços que estão ausentes das outras artérias.

Apesar de muitas das edificações contarem com garagens, é frequente o estacionamento ao longo da rua principal.

5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR 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.).

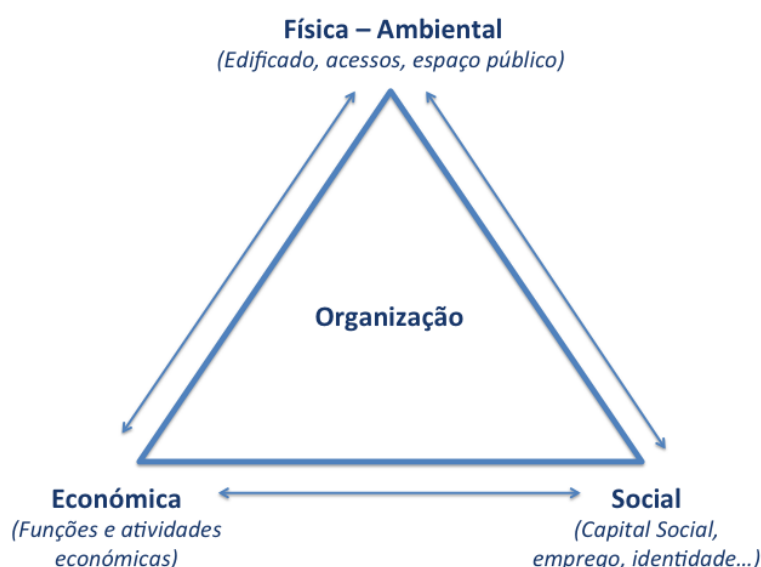
Nas áreas urbanas, incluindo nas mais deprimidas e com evidência de declínio, todas estas dimensões estão fortemente associadas e apresentam um elevado nível de interdependência. Por exemplo, o decréscimo de atratividade económica resulta na degradação do ambiente físico e social (e.g. abandono de edifícios, 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 requer, entre outros, forte articulação entre departamentos municipais, participação cívica ativa, flexibilidade, experimentação e abertura à mudança e inovação.

FIGURA 27. 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 e de habitação 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 concelhia, numa lógica de reforço do modelo urbano policêntrico preconizado no PDM de Matosinhos;
- (ii) Salvar os imóveis que representam importância na memória e matriz urbana dos aglomerados mais antigos 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 Leça do Balio, 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 para este território**, que será desenvolvida e concretizada aquando da elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (trabalho a ser desenvolvido até um prazo máximo de três anos contados a partir da data da publicação deste projeto de ARU em sede de Diário da República). 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:** Reforçar a atratividade e a centralidade de Leça do Balio no contexto policêntrico concelhio, estimulando o investimento privado e público na habitação, através de incentivos à reabilitação e refuncionalização de edifícios e à colmatação de vazios urbanos, contribuindo para uma mais fácil acessibilidade ao mercado habitacional, em consonância com a Estratégia Local de Habitação de Matosinhos;
- **Objetivo 2:** Fortalecer a identidade histórica de Leça do Balio, preservando os seus elementos de maior valia patrimonial e de afirmação da identidade local, com destaque para os lugares do Araújo e de Custió, para além dos muitos edifícios inventariados dispersos um pouco por toda a ARU;
- **Objetivo 3:** Incentivar intervenções de reabilitação urbana de natureza mais experimental (quer residenciais, quer comerciais e de serviços), fundamentalmente nas unidades industriais abandonadas ou desativadas e que contribuam para a afirmação deste território como um importante polo de emprego do concelho e da região metropolitana;
- **Objetivo 4:** Melhorar os níveis globais de acessibilidade e mobilidade neste território, 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, resolvendo os graves problemas de atravessamento norte-sul e este-oeste, e apostando na intermodalidade (articulação com a rede do metropolitano);
- **Objetivo 5:** Qualificar as relações da ARU de Leça do Balio com a envolvente próxima, com destaque para o “diálogo” com a zona patrimonial do Mosteiro de Leça do Balio, e os lugares do Pedregal e de Giomil.

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

6. INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA

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 das ARU, 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.

6.1. 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 45.º e 71.º do EBF**, clarificando, simplificando e conferindo coerência, eliminando sobreposições e harmonizando as definições existentes. Com esta revisão, o Governo procurou ainda manter da competência municipal os benefícios que já dependiam da sua aprovação e restringir os benefícios fiscais definidos ao nível central ao que são os objetivos de política nacional, dado que em tudo o resto a opção deverá caber aos municípios, mas sempre nos termos das estratégias definidas localmente.

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

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

Deste modo, com a **aprovação da ARU de Leça do Balio** (e posterior publicação em sede de Diário da República), **os proprietários cujos prédios urbanos ou frações autónomas sejam abarcados 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 localizadas 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) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação	▪ A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas 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, quando para o mesmo beneficiário (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) <i>“Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>	Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação	▪ A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, se localizado em ARU, também a habitação própria e permanente; ▪ Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas 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, quando para o mesmo beneficiário (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 localizadas 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 pelo proprietário/ promotor conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, e posteriormente comunicado 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 localizadas 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. Este benefício aplica-se às vistorias que foram requeridas a partir de 1 de janeiro de 2018 (data de publicação do Orçamento de Estado 2018, que introduziu estas alterações, sem que lhe tenha sido atribuída eficácia retroativa).

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i>	Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€	▪ São abrangidos imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá apresentar 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), 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 posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i>	Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%	▪ Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento); ▪ São abrangidos rendimentos de imóveis localizados em ARU objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU) nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana, que cumpram umas das seguintes condições: ○ da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); ○ da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; ▪ Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá apresentar 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), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Requisitos e condições de acesso
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i>	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário	- Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional - Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm 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; - Para usufruir deste benefício fiscal o promotor deverá requerê-lo ao Município, apresentando comprovativo do início e conclusão da obra (através do termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, comunicadas pela MatosinhosHabit à Câmara Municipal de Matosinhos), incumbindo à MatosinhosHabit, E.M. (por competência delegada pelo Município) certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.
IRC IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) <i>“Incentivos à reabilitação urbana”</i>	Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário	- Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional - Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU, objeto de intervenções de “reabilitação de edifícios” (tal como definidas no RJRU), que cumpram umas das seguintes condições: - da intervenção resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (de acordo com o MAEC); - da intervenção resulte um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; - 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 os municípios não confirmam 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 de o Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal. No caso de Matosinhos, as VDNC (vistorias para determinação do estado de conservação) são uma competência delegada da Câmara Municipal na MatosinhosHabit. E.M., logo devem ser requeridas nesta empresa municipal, mediante o preenchimento de um formulário próprio, disponibilização de documentação complementar e pagamento das respetivas taxas.

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.

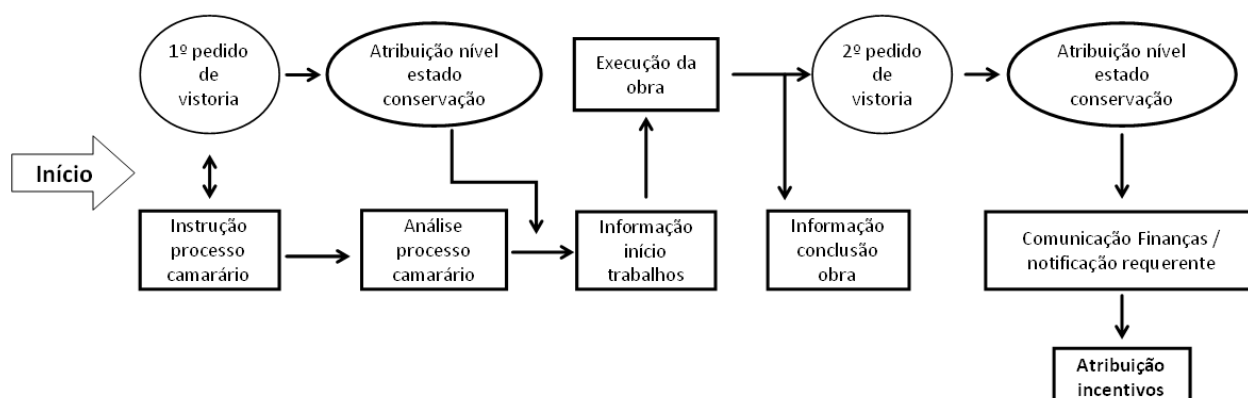
O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora da ARU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal (conforme modelo de requerimento 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 de uma Área de Reabilitação Urbana, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município de Matosinhos.

FIGURA 28. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DOS PROCEDIMENTOS A ADOTAR NO ÂMBITO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO LOCALIZADAS EM ARU



Fonte: Quatenaire Portugal, S.A..

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 Urbana da Câmara Municipal);
- **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.

6.2. 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 Leça do Balio.

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 numa ARU.

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
Rua Duque de Palmela
Nº25 – 2.º andar
1250-097 Lisboa Portugal

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

www.quaternaire.pt