

ORU LEÇA DA PALMEIRA

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

ADENDA

Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana



Dezembro de 2025

**matosinhos
habit**

ÍNDICE

A. Preâmbulo	4
B. Redelimitação da ARU de Leça da Palmeira	6
1. Sobre a pertinência da proposta de alteração da ARU de Leça da Palmeira	6
2. Proposta de redelimitação	8
3. Breve caracterização do território abrangido pela ampliação da ARU de Leça da Palmeira	10
4. Critérios técnicos subjacentes à proposta de redelimitação da ARU de Leça da Palmeira	10
C. Atualização do PERU de Leça da Palmeira	13
1. Objetivos Estratégicos a prosseguir com a ORU	14
2. Atualização do quadro de referência estratégico-espacial	16
3. Atualização do Plano de Ação da ORU	20
D. Quadro dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana	24
1. De natureza municipal	25
2. Da competência da Administração Central	25
E. Considerações finais	28
1. Âmbito temporal	28
2. Modelo de gestão	28
3. Modelo de execução	28
4. Procedimentos para a aprovação da alteração à ORU	29
F. Principal Legislação e Atos Publicados em Vigor	30
Anexos	32
1. ANEXO I: Planta Geral de Marcação de Quarteirões	32
2. ANEXO II: Planta Geral do Património Edificado	34
3. ANEXO III: Planta Geral do Uso	36
4. ANEXO IV: Planta Geral do Estado de Conservação	38
5. ANEXO V: Planta Geral de Ocupação	40
6. ANEXO VI: Planta Geral dos Equipamentos	42

Siglas Utilizadas

AEP – Associação Empresarial de Portugal

AM – Assembleia Municipal

AMP – Área Metropolitana do Porto

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BF – Benefícios Fiscais

CIVA – Código do IVA

CM – Câmara Municipal

CMM – Câmara Municipal de Matosinhos

DL – Decreto-Lei

DR – Diário da República

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

EM – Empresa Municipal

ERU – Estratégia de Reabilitação Urbana

GRU – Gabinete de Reabilitação Urbana

IFRRU – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

MAEC – Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios

MH – MatosinhosHabit

NRJRU – Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

OGE – Orçamento Geral do Estado

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

UC – Unidade de Conta

A. PREÂMBULO

A aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Leça da Palmeira foi deliberada pela Assembleia Municipal (AM), em sessão ordinária realizada em 6 de julho de 2015, ao abrigo do n.º 1 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei (DL) n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Em conformidade com a legislação, o ato de aprovação foi publicado em Diário da República (DR), em 13 de agosto de 2015 (Aviso n.º 8959/2015, do DR, 2.ª Série, n.º 157), divulgado na página eletrónica do município e remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), por meios eletrónicos.

A referida aprovação, de acordo com o n.º 2, alíneas a), b) e c), do artigo 13.º, foi devidamente fundamentada e continha, entre outros, os seguintes elementos:

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

Em conformidade, a partir daquela data, passaram a estar ativos os BF de incentivo à Reabilitação Urbana, associados aos impostos da competência da administração central e aos municipais sobre o património, designadamente em matéria de IMI e de IMT.

A delimitação daquela área teve por base um trabalho aprofundado de conhecimento e caracterização do edificado e do espaço público da antiga freguesia de Leça da Palmeira, que conduziu o município a dedicar particular atenção e intervenção coordenada e integrada àquela zona, que se mantém até aos dias de hoje.

De facto, com esta delimitação, pretendeu-se encontrar e fazer confluir para aquele espaço geográfico, estratégias e recursos que conduzissem à recuperação do edificado e à qualificação do espaço público, no fundo, que induzissem a revitalização do tecido urbano e social naquela área, através da concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana/ ORU, que veio a consolidar-se com a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana/ PERU, aprovado em AM, em sessão ordinária, realizada em 11 de setembro de 2017, publicado em DR, em 13 de outubro de 2017 (Aviso n.º 12346/2017, do DR, 2.ª Série, n.º 198), ao abrigo do n.º 5 do artigo 17.º do RJRU, e uma vez cumpridas as formalidades do DL 80/2015, de 14 de

maio, designadamente quanto à discussão pública, prevista no n.º 2 do artigo 89.º do mesmo diploma, e à ponderação e divulgação, nos termos do n.º 6 do mesmo artigo.

A delimitação da ARU de Leça da Palmeira, que ocorreu em 2015, a par da ARU de Matosinhos, marcou o início da assunção, por parte da Câmara Municipal de Matosinhos (CMM), de uma clara ambição em implementar uma política municipal de incentivo à reabilitação urbana, à luz do RJRU, e de lhe dar continuidade e solidez através dos PERU que lhe seguiram (e das Estratégias de Reabilitação Urbana/ ERU), com um âmbito temporal de execução de 15 anos, isto é, mantendo o horizonte temporal de 2030.

Desde então, procurando alargar esta dinâmica a outros territórios, este desígnio traduziu-se numa prática de planeamento, assente na delimitação de novas ARU no concelho: Matosinhos Sul (2016), São Mamede de Infesta (2020), Senhora da Hora, Leça do Balio, Custóias, Guifões, Perafita, Lavra, Santa Cruz do Bispo e Custóias (2021), num total atual de 11 ARU criadas no concelho para as quais, à data atual, existem correspondente ORU aprovada e em vigor.

Importa ainda referir que a proposta de redelimitação da ARU de Leça da Palmeira foi já objeto de discussão, deliberação e aprovação em sede de assembleia municipal, realizada em 25 de maio de 2023, posteriormente publicada em Diário da República, a 31 de outubro de 2023 (Aviso n.º 21050/2023).

Deste modo, o documento que agora se apresenta constitui-se como uma adenda ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Leça da Palmeira (aprovado e em vigor), devendo ser analisado e considerado em conjunto com este documento.

B. REDELIMITAÇÃO DA ARU DE LEÇA DA PALMEIRA

(cf. artigo 13.º do RJRU)

1. Sobre a pertinência da proposta de alteração da ARU de Leça da Palmeira

Ao longo dos oito anos de execução do PERU de Leça da Palmeira veio a constatar-se a necessidade em fazer ajustes à delimitação da ARU, sobretudo tendo em vista a finalidade da revitalização do tecido económico da área que tinha sido previamente definida, aquando da sua delimitação, em 2015.

Ora, a consolidação dos objetivos estratégicos a prosseguir, definidos em 2014 (cf. págs. 18 e 25 da proposta de delimitação da ARU de Leça da Palmeira), obrigaram, após avaliação e reflexão atenta e cuidada à sua implementação, a proceder à alteração à delimitação da ARU de Leça da Palmeira, através de uma ampliação da sua área de incidência/ limites geográficos, passando a incluir a EXPONOR/ Parque de Exposições/ Feiras e Congressos, a AEP/ Associação Empresarial de Portugal, um pequeno núcleo habitacional, adjacente, conhecido por “Núcleo Rural de Camposinhos” e um conjunto de parcelas de terrenos livres.

Não é de esquecer que, nas últimas décadas, Leça da Palmeira desenvolveu a sua atividade económica à volta da EXPONOR (a par, nomeadamente, do Porto de Leixões, e da Petrogal), infraestrutura surgida em 1987, que potenciou o aparecimento de instituições bancárias e de inúmeros serviços e atividades industriais à sua volta, protagonizando desenvolvimento económico.

Contudo, este equipamento/ serviços, referência na Área Metropolitana do Porto (AMP) e no norte do país, foi-se degradando e o seu uso desadequando à atualidade e às exigências contemporâneas, atingindo patamares de insuficiência e de obsolescência, que não garantem nem cumprem condições de solidez, segurança, salubridade ou estética.

Assim, esta ampliação teve por base critérios de conservação, mas também de revitalização do edificado e do espaço urbano existente, com a requalificação do parque de exposições, a construção de novos serviços, comércio e habitação, a criação de melhores condições de acessibilidades, intra e inter território, e de contínuos de espaços verdes de utilização coletiva, ampliando a mancha de vegetação e consolidando um “braço verde”, através da ligação à Quinta da Conceição e à Quinta de Santiago, valorizando e potenciando circuitos bio-lúdicos.

Este alargamento permitirá ao município disponibilizar, também a esta área, mecanismos de apoio à revitalização económica, atraindo funções urbanas adequadas ao atual quadro de competências, não só beneficiando essa zona, mas também conferindo qualidade urbanística, ou seja, acrescentando valor urbano ao território atual.

Importa, igualmente, cumprir um objetivo fundamental, que é o de garantir aos projetos de reabilitação consolidados para esta nova área, a possibilidade de acesso aos instrumentos de apoio financeiro, regulamentares e fiscais, designadamente ao Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), e ainda a um conjunto de BF, não só de natureza municipal mas também da administração central, bem como o exercício por parte do município de instrumentos jurídicos de execução da reabilitação urbana, tais como: imposição da obrigação de reabilitar e de obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, reestruturação da propriedade, arrendamento forçado, servidões, expropriação, e venda forçada.

Em suma, a pertinência da proposta de redelimitação da ARU de Leça da Palmeira, abarcando a zona contígua da EXPONOR, da AEP e a sua envolvente imediata (núcleo rural de Camposinhos e terrenos livres), resultaram de diversos fatores:

1. revitalizar económica e funcionalmente esta zona, integrando-a de modo mais eficaz na malha urbana da cidade e dotando-a de novas frentes urbanas, com aumento da oferta de habitação, comércio e serviços;
2. requalificar um dos mais importantes equipamentos do concelho, com evidências de degradação e de obsolescência ao nível do edificado, dos espaços públicos e das condições de acessibilidade;
3. estimular o investimento privado na reabilitação urbana e promover novas operações urbanísticas;
4. alargar a dinâmica e criar incentivo à reabilitação urbana do pequeno núcleo de matriz rural de Camposinhos (e seu prolongamento pela Rua de Vila Franca, já integrada na “antiga” ARU);
5. potenciar a estrutura verde urbana da cidade, prolongando para norte o contínuo verde da Quinta da Conceição e da Quinta de Santiago;
6. requalificar os espaços públicos e sua articulação com a envolvente, com introdução de condições modernas de circulação e estacionamento, de zonas de estadia (e mobiliário urbano), zonas de acalmia de tráfego, etc.

2. Proposta de redelimitação

A possibilidade dos ajustes à área de incidência/ limite geográfico de uma ARU está contemplada no RJRU, designadamente no n.º 6 do artigo 13.º, obrigando a aplicar à alteração da ARU (neste caso ampliação/alargamento) o que é disposto para a sua aprovação, ou seja, obrigando para este acréscimo, à apresentação dos seguintes elementos:

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

A redelimitação do novo território da ARU de Leça da Palmeira pressupõe a inclusão dos critérios subjacentes à delimitação da área a abranger e os objetivos estratégicos a prosseguir (que se mantiveram para a nova delimitação), assim como o quadro dos Benefícios Fiscais, tendo-se mantido tudo o que decorre da aplicação da legislação em vigor, em conformidade com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), e que foi aprovado em 2015, com as sucessivas alterações legais, decorrentes dos Orçamentos Gerais do Estado, atuais e em vigor.

Assim, ao abrigo da legislação em vigor, foi apresentado em sede de assembleia municipal (25 de maio de 2023) o documento contendo toda informação necessária para a aprovação da Ampliação à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Leça da Palmeira – ARU Leça da Palmeira, que por imperativo legal (n.º 6 do art.º 13.º), foi previamente discutida e aprovada pela Câmara Municipal (em 5 de abril de 2023).

Para os devidos efeitos, retoma-se a definição de **Área de Reabilitação Urbana (ARU)** como uma “*parcela de território delimitada pelo Município que justifica uma intervenção integrada de reabilitação*”. Uma ARU tem por base de incidência “*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana*” (alínea b) do artigo 2.º).

Por último, mas não menos importante, importa referir que o Município de Matosinhos e a MatosinhosHabit, E.M., ao abrigo do RJRU, definiram o conceito de operação de reabilitação urbana da seguinte forma: “*a reabilitação urbana envolve o património urbanístico e imobiliário, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas*

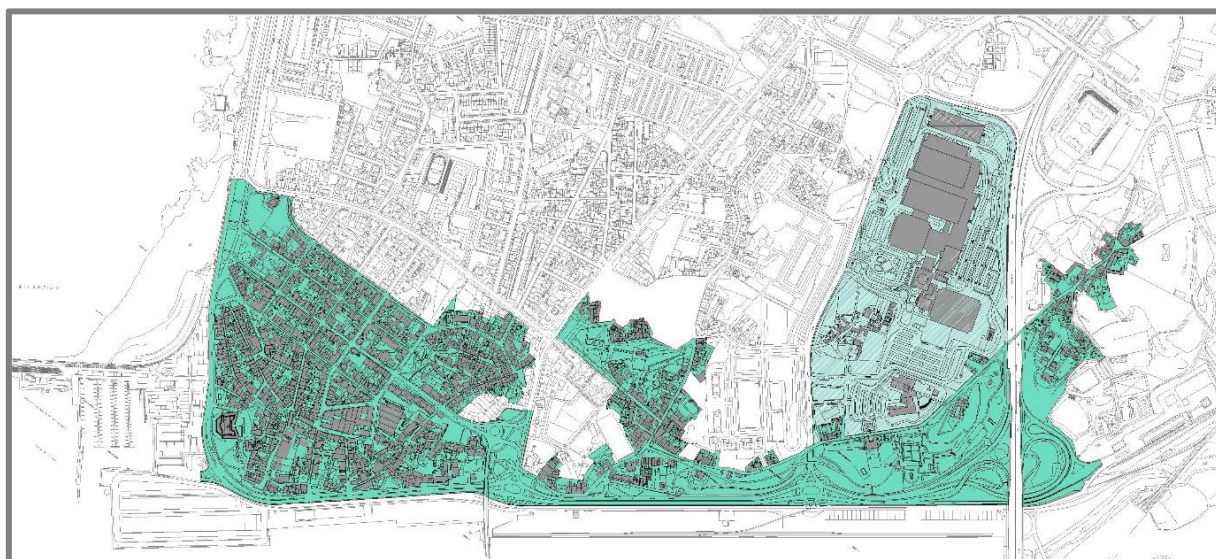
urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliações, alteração, conservação, demolição e substituição por novos edifícios.”

Este conceito aplica-se a todas as operações urbanísticas que incidam em edifícios existentes (mesmo as que promovam a reabilitação integral), inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana e/ou aos edifícios com mais de 30 anos.

A redelimitação aprovada da nova Área de Reabilitação Urbana de Leça da Palmeira corporiza o trabalho desenvolvido na área da Reabilitação Urbana pela MatosinhosHabit, através do Gabinete de Reabilitação Urbana (GRU), no âmbito do NRJRU e em conformidade com a delegação de competências da CMM na MH. Teve por base o levantamento de terreno efetuado pelos serviços da MH nas novas parcelas abrangidas e que consistiu na recolha e tratamento de informação, através da observação direta do edificado e do espaço urbano, e em registo fotográfico (cf. dossier anexo à proposta de redelimitação, constituído por *Fichas de Levantamento do Edificado e do Espaço Público, Tabela Resumo de Dados do Edificado*).

Sublinhe-se aqui, o contributo do Gabinete de Apoio à Presidência, da Direção Municipal de Gestão do Território e da Divisão de Planeamento, e do Gabinete de Informação Estratégica da CMM, na fundamentação para a delimitação desta ampliação e na orientação dos objetivos estratégicos a prosseguir, que, através de uma estreita e sólida participação, foram indispensáveis para o caminho percorrido e para o resultado alcançado.

FIGURA 01. PLANTA DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO APROVADA DA ARU DE LEÇA DA PALMEIRA



*Legenda: ARU existente: verde-escuro; ampliação aprovada da ARU: verde-claro.
Fonte: Diário da República, Aviso n.º 21050/2023, de 31 de outubro de 2023.*

3. Breve caracterização do território abrangido pela ampliação da ARU de Leça da Palmeira

A área proposta para ampliação à delimitação da ARU Leça da Palmeira localiza-se na União de Freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira, concretamente na antiga freguesia de Leça da Palmeira, integrando a EXPONOR/ Parque de Exposições/ Feiras e Congressos, a AEP/ Associação Empresarial de Portugal, um pequeno núcleo habitacional, adjacente, conhecido por “*Núcleo Rural de Camposinhos*” e um conjunto de terrenos livres.

Expande-se, num contínuo, a partir da anterior delimitação, isto é, a partir da Rua de Vila Franca, a norte da Quinta da Conceição, até ao nó de acesso à A28, limitada, a nascente, pela autoestrada Litoral Norte A28, e, a poente, pela Avenida Dr. António Macedo.

Abrange 25,3 hectares, compreende 6 vias, entre avenidas, ruas e travessas, 8 quarteirões e 22 parcelas/lotas, cuja grande maioria se encontra edificada (**Anexo I – Planta Geral de Marcação dos Quarteirões**).

Trata-se de uma zona urbana, fechada sobre si mesma e para a cidade, com uso irregular, fortemente dependente do calendário de eventos do Parque de Exposições da EXPONOR (e da AEP), com um pequeno núcleo rural, composto por estruturas antigas/ quintas agrícolas e casas de grande dimensão, e construções de baixa qualidade arquitetónica, que remata num “*beco sem saída*”, desintegrado da malha urbana existente, e ainda, situado a sul, um pequeno conjunto de terrenos livres.

Esta zona, desqualificada ao nível do espaço público, sem equipamento urbano ou com o existente degradado (por ação do tempo ou por ação humana), com deficiente iluminação pública, arruamentos e passeios partidos (por ação das raízes das árvores ou por desgaste), enferma de uma fraca rede de circulação viária e pedonal, para além de não cumprir os hoje exigíveis regulamentos de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida.

4. Critérios técnicos subjacentes à proposta de redelimitação da ARU de Leça da Palmeira

O território abrangido pela nova delimitação da ARU de Leça da Palmeira apresenta, por um lado, uma uniformidade de debilidades/ constrangimentos e, por outro, um conjunto de potencialidades que, devidamente articuladas, poderão criar as condições para alavancar e

promover os objetivos previstos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), cumprindo a finalidade última de renovar/ revitalizar esta área do concelho de Matosinhos.

Nesta área destacam-se 4 núcleos morfológicos bem definidos: a EXPONOR/Parque de Exposições/Feiras e Congressos; a AEP/Associação Empresarial de Portugal; um pequeno núcleo habitacional, adjacente, conhecido por “*Núcleo Rural de Camposinhos*”; e um conjunto de parcelas de terreno sem cultivo e expectantes.

A EXPONOR/Parque de Exposições/Feiras e Congressos, que ocupa uma área total (coberta e descoberta) de 250.000m², comporta pavilhões de exposições, com galerias e halls adjacentes, auditório com capacidade para 945 lugares, parque de estacionamento para 2.250 lugares, incluindo infraestruturas de apoio, tais com restaurantes, cafetaria, postos de enfermagem e de bombeiros, e diversas lojas polivalentes, encontra-se num fraco/mau estado de conservação generalizado, desadequada à atualidade e às exigências presentes para este tipo de espaços/equipamento, a necessitar de requalificação ao nível do edificado, da diversificação da monofuncionalidade existente, e das infraestruturadas (sistemas de drenagem de águas pluviais, sistemas de distribuição de energia, água, esgoto, AVAC, rede elétrica), e ao nível das áreas destinadas a estacionamento, zonas de estadia (e mobiliário urbano), zonas de acalmia de tráfego, assim como dos passeios arborizados, igualmente desqualificados.

A AEP/Associação Empresarial de Portugal, alberga Administração e Serviços de Formação Profissional, a CIP, Confederação Empresarial de Portugal, Delegação Porto, e o IRN, Instituto dos Registos e do Notariado, 1.º Cartório Notarial de Competência Especializada de Matosinhos.

O pequeno núcleo urbano habitacional, adjacente, conhecido por “*Núcleo Rural de Camposinhos*”, classificado como Área de Salvaguarda do Património – Núcleos e Lugares (**Anexo II – Planta Geral do Património Edificado**), comporta um edificado pouco densificado, de uso predominantemente residencial, com exceção da *Igreja Evangélica de Leça da Palmeira* (**Anexo III – Planta Geral do Uso**), composto por estruturas antigas/ quintas agrícolas e casas de grande dimensão, de baixa cêrcea, e construções de baixa qualidade arquitetónica, com um estado geral de conservação “*Médio/Bom*” (9 lotes, num total de 14), sendo o estado “*Péssimo/Ruína*” residual (1 lote, num total de 14), como se pode verificar pela análise do **Anexo IV – Planta Geral do Estado de Conservação**. Uma parte maioritária destas parcelas, algumas de génese ilegal, encontram-se “*Totalmente/Parcialmente Ocupado*” (11 lotes, num total de 14), conforme **Anexo V – Planta Geral de Ocupação**.

Toda esta zona se caracteriza por ser uma malha urbana irregular, pouco qualificada, de ruas estreitas e tortuosas, com perfis transversais, cuja dimensão não comporta passeio/arruamento/passeio, estando, assim, a mobilidade dificultada, quer ao nível viário quer ao nível pedonal, marginalizando este espaço da sua envolvente próxima.

O conjunto de parcelas de terreno sem cultivo e expectantes, livres, aparentemente sem função, podem ser valorizados e potenciados através de um (re)desenho urbanístico e de tratamento do espaço de uso público, integrado numa ampla operação urbana local.

Para além das fragilidades acima mencionadas, este território encerra um conjunto de elementos estratégicos que, potenciados numa lógica de conjunto e com base numa estratégia integrada de reabilitação urbana, poderão constituir verdadeiras oportunidades para a sua regeneração e revitalização urbana e socioeconómica, constituindo-se como fatores promotores e dinamizadores de atração de fluxos humanos e de capitais externos.

Destes, enumera-se, na área de influência, a Quinta de Santiago, a Quinta da Conceição, o Porto de Leixões, o Centro Hípico do Porto, entre outros, cuja importância assume um potencial efeito indutor positivo – “efeito spillover” (**Anexo VI – Planta Geral dos Equipamentos**).

Pelo contrário, a existência da área que passou a integrar a ARU de Leça da Palmeira, tal como hoje se apresenta, sem qualquer intervenção, assume-se como real constrangimento/dificuldade naquele território e consequentemente reforça fragilidades, extensíveis a todo o espaço confinante, contribuindo para uma imagem negativa do conjunto, dificultando qualquer ação de revitalização que se venha a implementar.

Foi com base neste diagnóstico e fundamentação que se propôs e aprovou a alteração à delimitação da ARU de Leça da Palmeira, legitimando, por seu turno, a necessidade de propor a presente alteração e atualização da Operação de Reabilitação Urbana de Leça da Palmeira, nos termos previstos no RJRU, consubstanciado na reestruturação das intervenções concretas a efetuar neste território.

C. ATUALIZAÇÃO DO PERU DE LEÇA DA PALMEIRA

(cf. artigo 33.º do RJRU)

Como foi já referido, o presente documento constitui-se como uma **Adenda ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Leça da Palmeira**, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), consubstanciada numa **proposta de alteração à Operação de Reabilitação Urbana em vigor**, aprovada pela Assembleia Municipal (AM) em 11 de setembro de 2017, e tornado público através do Aviso n.º 12347/2017, na 2.ª Série do Diário da República, n.º 198, de 13 de outubro de 2017.

A elaboração desta Adenda justifica-se pela recente alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Leça da Palmeira, um procedimento que é aplicável nos termos do n.º 6 do artigo 13.º do RJRU. Esta alteração da ARU, que alarga o seu perímetro para potenciar a revitalização do tecido económico e incluir novas áreas, foi aprovada pela Assembleia Municipal em 25 de maio de 2023, após aprovação da Câmara Municipal em 5 de abril de 2023, e tornada pública através do Aviso n.º 21050/2023, publicado no Diário da República a 31 de outubro de 2023.

Com este documento, o município procura dar continuidade e solidez à política municipal de incentivo à reabilitação urbana municipal, e ao território de Leça da Palmeira em particular, na prossecução da visão e dos objetivos estratégicos originais da ORU, mas adaptados à nova delimitação. Desta forma, a presente atualização visa especificamente adaptar e reestruturar o programa de intervenções concretas face à nova realidade territorial.

Para uma leitura e compreensão integral da estratégia de reabilitação urbana em curso no território de Leça da Palmeira, o presente documento deve ser obrigatoriamente consultado em articulação com dois documentos fundamentais aprovados pelo Município de Matosinhos:

- o relatório final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Matosinhos e de Leça da Palmeira, na sua versão final de fevereiro de 2017 (disponível no site da CMM), que contém a estratégia, os objetivos e o programa de ação definidos para a ORU em vigor;
- o relatório com a proposta de Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Leça da Palmeira, o qual integra a memória descritiva e justificativa e a planta com a nova delimitação da área.

A consulta conjunta destes documentos assegura a visão completa da política municipal de reabilitação urbana no território.

1. Objetivos Estratégicos a prosseguir com a ORU

A visão estratégica e os objetivos definidos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Matosinhos e de Leça da Palmeira, de fevereiro de 2017, ambicionava transformar estas áreas em centralidades vibrantes que equilibrassem a tradição com a inovação.

A estratégia de reabilitação para o horizonte temporal de 10 a 15 anos fundamenta-se na consolidação destas áreas como centralidades urbanas qualificadas, dinâmicas e multifuncionais. A **visão** transcende a mera recuperação física, projetando um modelo de regeneração urbana integrada que articula as componentes morfológica, económica e social. O conceito central é a promoção da "*gentrificação seletiva*", definida como um processo planeado para atrair novos segmentos residenciais (famílias não convencionais, jovens e quadros qualificados) e atividades económicas terciárias avançadas para o edificado devoluto ou subutilizado. Este mecanismo visa induzir o rejuvenescimento do tecido urbano sem comprometer a retenção e melhoria das condições de habitabilidade da população residente, salvaguardando a identidade histórica e a coesão social.

Para a operacionalização desta visão, o programa em vigor estruturou-se em torno de **seis objetivos estratégicos em matéria de reabilitação urbana**:

- **Objetivo 1:** Alterar a imagem de declínio das duas zonas, mantendo a sua traça identitária, contribuindo para “desencravar” o potencial de atração de investimento de requalificação e de novos residentes, tirando o máximo partido da presença de boas acessibilidades e da procura existentes nas zonas limítrofes;
- **Objetivo 2:** Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva;
- **Objetivo 3:** Reforçar a dinâmica dos equipamentos âncora na proximidade das ARU para que estes possam vir a ter efeitos concretos de atração de nova atividade económica;
- **Objetivo 4:** Induzir a reabilitação do edificado e a atração de novas atividades económicas através de intervenções “cirúrgicas” no tecido urbano ou com forte poder de contágio à envolvente;
- **Objetivo 5:** Combinar incentivos e intervenções de reabilitação do edificado mais clássicos e seguros, dando especial enfoque aos pequenos investidores, com um processo constante de experimentação de novas soluções e ocupações urbanas eventualmente temporárias;

- **Objetivo 6:** Fortalecer a coerência urbana nas ARU, buscando composições sociais equilibradas e diversificadas.

A proposta de alteração da ORU de Leça da Palmeira que agora se apresenta, que consubstancia a ampliação dos seus limites geográficos para integrar a área da EXPONOR, da AEP e do Núcleo Rural de Camposinhos, fundamenta-se na manutenção integral da visão estratégica e dos objetivos gerais inicialmente definidos e consolidados no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Matosinhos e Leça da Palmeira, de fevereiro de 2017

Como foi já salientado, esta proposta de alteração assume-se como uma adenda ao programa em vigor, partindo do pressuposto de que o alargamento da área de incidência não implica a necessidade de proceder a uma revisão da estratégia de reabilitação, dado que os seus fundamentos e metas permanecem plenamente válidos para o novo território abrangido.

De facto, a visão para a área ampliada mantém-se inalterada, projetando Leça da Palmeira como uma centralidade urbana qualificada, dinâmica, multifuncional e atrativa. O modelo de "gentrificação seletiva" continua a ser o pilar central, visando atrair novos residentes e atividades económicas de valor acrescentado para o edificado subutilizado (como é o caso do atual parque de exposições), garantindo simultaneamente a retenção e a melhoria das condições de vida da população residente.

Por seu turno, os seis objetivos estratégicos que orientam a intervenção pública e privada permanecem os mesmos, sendo considerados adequados para responder aos desafios de obsolescência detetados na envolvente à zona da EXPONOR e ancorado nas seguintes correlações:

- no que respeita ao objetivo 1: tirar partido das acessibilidades existentes para catalisar o investimento na recuperação do edificado degradado ou obsoleto;
- no que respeita ao objetivo 2: resolver conflitos de uso e melhorar o conforto e a fruição coletiva, reforçando as vocações de lazer e restauração;
- no que respeita ao objetivo 3: contribuir para a criação de massa crítica para que investimentos estruturantes (como a reabilitação do parque de exposições) funcionem como polos de atração supramunicipais;
- no que respeita ao objetivo 4: implementar intervenções cirúrgicas com elevado poder de contágio positivo na envolvente imediata;
- no que respeita ao objetivo 5: combinar incentivos clássicos com novas soluções tecnológicas e ocupações urbanas inovadoras;

- no que respeita ao objetivo 6: garantir o equilíbrio demográfico e a valorização da identidade local, integrando o Núcleo Rural de Camposinhos na nova malha urbana.

Em síntese, a presente proposta de alteração da ORU de Leça da Palmeira reforça a ambição municipal sem alterar o rumo estratégico, utilizando os instrumentos jurídicos e fiscais já validados para acrescentar valor urbanístico ao território através de uma intervenção integrada que não carece de revisão dos seus pressupostos fundamentais.

2. Atualização do quadro de referência estratégico-espacial

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

Assim, resultou deste exercício a definição para a ARU de Leça da Palmeira de um conjunto de subsistemas espaciais que compõem o quadro estratégico que serviu de referência para a construção do programa de investimentos da ORU em vigor.

No caso da ARU de Leça da Palmeira, os **subsistemas** definidos foram os seguintes:

- Subsistema 1: Núcleos residenciais centrais;
- Subsistema 2: Núcleos residenciais periféricos;
- Subsistema 3: Tecido de restauração (Alameda de Leça e “Sala de Jantar”);
- Subsistema 4: Áreas de transformação e atração de novas atividades;
- Subsistema 5: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura;
- Subsistema 6: Espaços estratégicos de conexão urbana;
- Subsistema 7: Sistema de acessibilidade e mobilidade.

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

Importa ainda lembrar que o conceito de subsistema se diferencia de um conceito de (macro) zonamento na perspetiva em que o que se aborda em cada um dos subsistemas identificados não é apenas o conjunto de características morfológicas e tipológicas das zonas urbanas estabelecidas, mas estas, no seu significado histórico, urbanístico e na relação que estabelecem com os sistemas económicos, humanos, institucionais, sociais e culturais que lhes estão ligados. Por seu turno, a cada subsistema foi associado um quadro de investimentos públicos e privados que permitirão alcançar os objetivos propostos.

A proposta de alteração da ORU de Leça da Palmeira, motivada pela ampliação dos seus limites geográficos, impõe uma **atualização necessária ao quadro de referência estratégico-espacial originalmente delineado no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**. Esta atualização materializa-se na integração de uma nova unidade de intervenção, designada como **"Subsistema 8: EXPONOR e envolvente"**, abrangendo uma área aproximada de 25,3 hectares e engloba o recinto da EXPONOR (Parque de Exposições, Feiras e Congressos), a sede da AEP (Associação Empresarial de Portugal), o Núcleo Rural de Camposinhos e diversas parcelas de terrenos expectantes, e que passa a constituir uma peça fundamental na estrutura de planeamento da área ampliada.

Do ponto de vista estratégico, a delimitação deste oitavo subsistema permite a operacionalização de objetivos fundamentais, tais como:

- a diversificação de usos, combatendo a atual monofuncionalidade residencial da zona através da introdução de novos serviços e comércio em sinergia com o parque de exposições.
- a qualificação da mobilidade, através de uma renovada rede de infraestruturas que promova uma melhor gestão das vias e elimine situações de isolamento, como o "beco sem saída" existente em Camposinhos.
- a expansão da estrutura verde, consolidando um "braço verde" que prolonga a mancha vegetal das Quintas da Conceição e de Santiago até à Avenida Dr. António Macedo.

Desta forma, a atualização do quadro espacial assegura a coerência com a visão estratégica em vigor, ao mesmo tempo que acrescenta valor urbanístico, económico e social ao território de Leça da Palmeira.

Em seguida, apresenta-se este novo subsistema espacial para a ORU de Leça da Palmeira, focando aspetos como o seu significado urbano e as principais dimensões estratégicas a integrar no plano de ação.

SUBSISTEMA 8: EXPONOR E ENVOLVENTE

Este novo subsistema estratégico da Operação de Reabilitação Urbana de Leça da Palmeira, em complemento aos sete subsistemas estratégicos definidos no programa estratégico de reabilitação urbana em vigor, servirá como quadro de referência espacial para a área recentemente incluída na ampliação da ARU de Leça da Palmeira.

Significado urbano e caracterização

Este subsistema espacial abrange a área de ampliação da delimitação da ARU de Leça da Palmeira, sendo composto por quatro núcleos morfológicos bem definidos: a **EXPONOR/Parque de Exposições/Feiras e Congressos**, a **AEP/Associação Empresarial de Portugal**, o **Núcleo Rural de Camposinhos**, e um conjunto de **parcelas de terrenos livres**.

A área é de importância estratégica e tem sido um polo estruturante da atividade económica em Leça da Palmeira desde a implantação da EXPONOR em 1987, potenciando o aparecimento de serviços e atividades industriais na sua envolvente.

Contudo, apesar da sua relevância funcional, o território proposto para ampliação assume-se hoje como um **constrangimento** para a área envolvente, caracterizando-se por uma uniformidade de debilidades:

- EXPONOR/A25, adjacente e classificado como Área de Salvaguarda do Património, encontra-se marginalizado da sua envolvente próxima devido a **acessibilidades deficientes** ao nível pedonal.
- **Terrenos livres:** o conjunto de parcelas expectantes e sem função definida reforça a imagem negativa do conjunto.

Em contrapartida, este subsistema encerra um conjunto de **elementos estratégicos** que, potenciados por uma estratégia integrada de reabilitação urbana, podem constituir verdadeiras oportunidades para a sua regeneração e revitalização urbana e socioeconómica, nomeadamente através da sua proximidade a ativos como a Quinta de Santiago e a Quinta da Conceição.

A inclusão desta área na ARU é justificada pela necessidade de **revitalização económica e funcional** e de dotá-la de mecanismos de apoio, como o acesso aos instrumentos jurídicos de execução da reabilitação urbana (venda forçada, expropriação, direito de preferência, etc.) e a incentivos financeiros (IFRRU) e fiscais.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

A estratégia de reabilitação neste subsistema visa a sua **integração mais eficaz na malha urbana da cidade** e a concretização das ambições de crescimento funcional e ambiental, alinhando-se com os objetivos estratégicos globais do PERU, com a finalidade de alterar a imagem de declínio desta parcela da cidade, de melhorar a qualidade do espaço público em presença, de induzir a reabilitação do edificado e de fortalecer a coerência urbana.

As principais linhas de intervenção para o subsistema “EXPONOR e envolvente” são:

1. Requalificação urbana e funcional (EXPONOR/AEP):

- **Priorizar a requalificação do parque de exposições** e do edificado da AEP para garantir a modernização e competitividade destas infraestruturas e atrair atividades económicas inovadoras;
- Promover o **aumento da oferta de habitação, comércio e serviços**, designadamente através da reconversão de edifícios e da construção de novas frentes urbanas;
- Garantir aos projetos de reabilitação o **acesso a instrumentos de apoio**, como o Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) e Benefícios Fiscais (BF).

2. Qualificação do espaço público e rede de mobilidade (EXPONOR e envolvente):

- **Requalificar os espaços públicos circundantes**, introduzindo condições modernas de circulação e estacionamento ordenado;
- Implementar soluções de **zonas de estadia, mobiliário urbano e acalmia de tráfego** para melhorar o conforto e a fruição coletiva;
- Promover a **criação de melhores condições de acessibilidade** intra e inter-território, nomeadamente para a circulação pedonal e ciclável.

3. Estruturação ecológica e conexão urbana:

- Alargar a estrutura verde urbana da cidade, **consolidando um "braço verde"** que prolongue o contínuo da Quinta da Conceição e da Quinta de Santiago;

- **Valorizar e potenciar circuitos bio-lúdicos**, integrando esta área na rede de espaços de lazer, recreio e cultura da ARU de Leça da Palmeira (SS 5).

4. Valorização e coerência urbana:

- Assegurar a reabilitação do **pequeno núcleo de matriz rural de Camposinhos**, alargando a dinâmica de incentivo à reabilitação urbana;
- Intervir nas parcelas de terrenos livres, através de um **(re)desenho urbanístico e tratamento do espaço de uso público**, para acrescentar valor urbano ao território.

3. Atualização do Plano de Ação da ORU

A presente atualização do Plano de Ação da ORU de Leça da Palmeira constitui a vertente operativa da estratégia de reabilitação para a área ampliada da ARU de Leça da Palmeira. Em conformidade com a metodologia estabelecida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) em vigor, este plano sistematiza as intervenções necessárias para a qualificação física e funcional do **Subsistema 8**, transformando a área da EXPONOR e sua envolvente num polo urbano integrado e competitivo.

Como se pode verificar pela análise do quadro dos investimentos, o modelo de execução para este subsistema assenta num forte estímulo à iniciativa privada, complementado por investimentos públicos estratégicos em infraestruturas e domínio coletivo. O **investimento total** previsto ascende a **188.819.101 €**, com a seguinte repartição:

- **Investimento Privado (97,4%)**: corresponde a um montante de 183.882.387 €. Este valor reflete o papel preponderante dos proprietários e promotores na reabilitação do edificado e na criação de novas unidades de serviços e habitação, em linha com o princípio da responsabilização previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
- **Investimento Público (2,6%)**: perfaz um total de 4.936.714 €. Estes fundos municipais são canalizados prioritariamente para a requalificação do espaço público, promoção da mobilidade sustentável e apoio à reabilitação de núcleos vulneráveis, cumprindo o dever de promoção da reabilitação por parte das autarquias.

QUADRO 1. ADENDA AO PLANO DE AÇÃO DA ORU DE LEÇA DA PALMEIRA (SUBSISTEMA 8)

Ações/ Componentes	Investimento público	Investimento privado	Investimento TOTAL	Base de cálculo	
				Unid. (m2)	Val Ref
Requalificação da EXPONOR	- €	151 800 000 €	151 800 000 €		
Obras de urbanização (espaço público, espaços verdes e vias)	- €	7 000 000 €	7 000 000 €		Estimativa CMM
Reabilitação de edifícios	- €	20 000 000 €	20 000 000 €	40 000	500€/m2
Novas edificações	- €	124 800 000 €	124 800 000 €	130 000	960€/m2
Execução da AUDAC 119	222 271 €	5 735 900 €	5 958 171 €		
Obras de urbanização (espaço público, espaços verdes e vias)	222 271 €	154 460 €	376 731 €		Estimativa CMM
Novas edificações	- €	4 742 400 €	4 742 400 €	4 940	960€/m2
Habitação acessível	- €	839 040 €	839 040 €	874	960€/m2
Execução da AUDAC 120	- €	24 177 737 €	24 177 737 €		
Obras de urbanização (espaço público, espaços verdes e vias)	- €	1 172 297 €	1 172 297 €		Estimativa CMM
Construção de equipamentos	- €	2 970 240 €	2 970 240 €	3 094	960€/m2
Novas edificações	- €	20 035 200 €	20 035 200 €	20 870	960€/m2
Requalificação de espaços públicos e promoção da mobilidade urbana	4 451 943 €	- €	4 451 943 €		
Requalificação da Rua de Vila Franca, Gonçalves Zarco e núcleo de Gonçalves	1 095 750 €	- €	1 095 750 €	1 461	750€/metro
BRT (MetroBus) - Av. António Macedo e Antunes Guimarães	3 356 193 €	- €	3 356 193 €	1 484	15% valor adjudicação
Reabilitação do núcleo antigo de Camposinhos	262 500 €	2 168 750 €	2 431 250 €		
Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação	- €	1 393 750 €	1 393 750 €	1 115	1 250€/m2
Reabilitação de edifícios em razoável estado de conservação	- €	775 000 €	775 000 €	1 550	500€/m2
Requalificação de espaço público	262 500 €	- €	262 500 €	350	750€/metro
TOTAL	4 936 714 €	183 882 387 €	188 819 101 €		

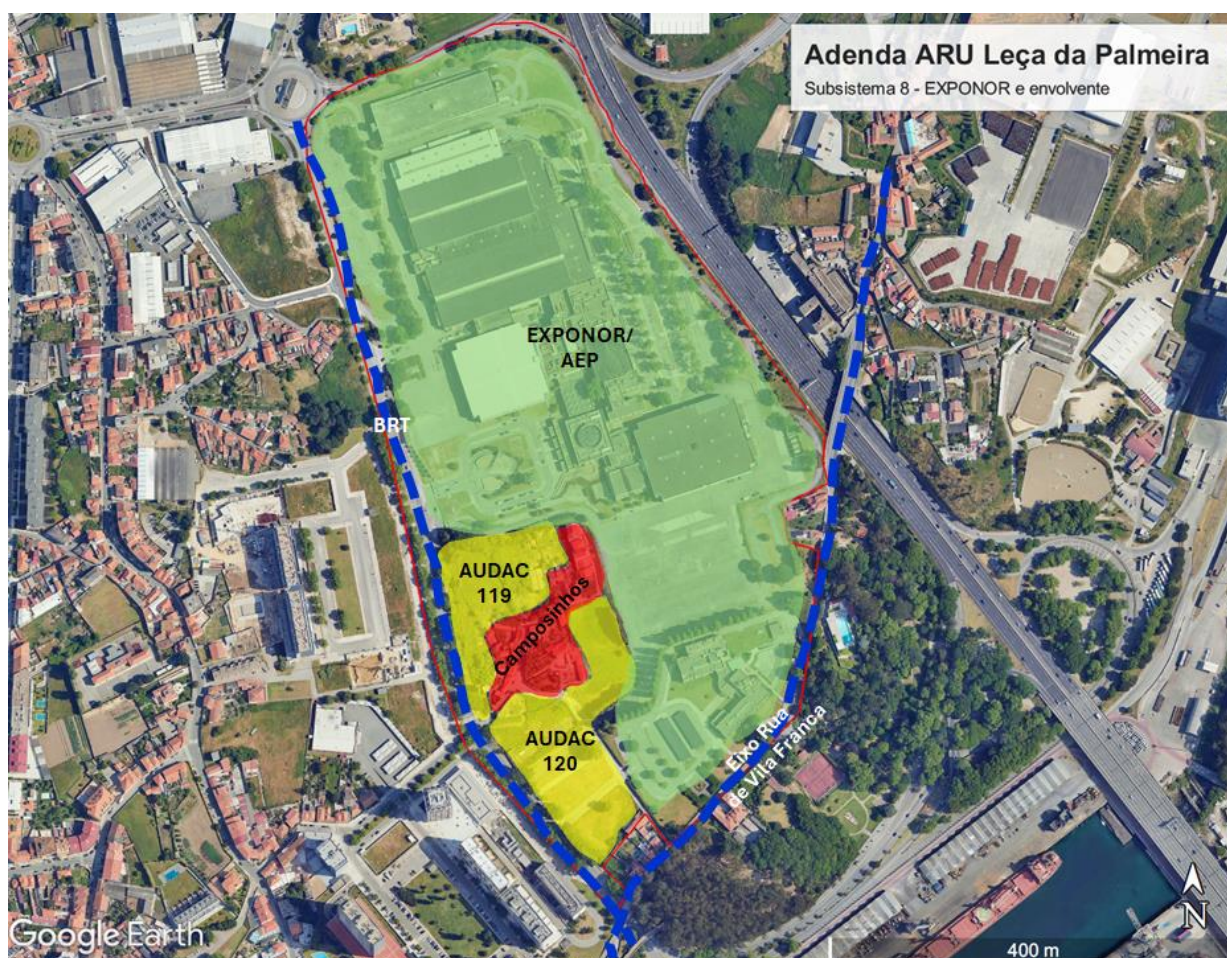
As ações previstas para o novo subsistema da ORU de Leça da Palmeira podem ser distribuídas por quatro eixos principais de intervenção, concretamente:

1. **Requalificação da EXPONOR (projeto-âncora):** com um investimento de 151,8 M€ (100% privado), foca-se na modernização do parque de exposições, reabilitação de edifícios existentes e criação de novas edificações para serviços;
2. **Execução das Áreas Urbanas Disponíveis a Consolidar (AUDAC) 119 e 120:** estas unidades, previstas e identificadas no PDM de Matosinhos, correspondem a espaços intersticiais que apresentam indefinições ao nível da estrutura viária e do ordenamento do espaço público, sendo consideradas áreas indispensáveis para a consolidação e estruturação do tecido urbano existente. De acordo com o PDM em vigor, o modelo de execução das AUDAC visa contribuir para (i) a qualificação urbanística através da consolidação e qualificação do solo urbano e promoção da reabilitação urbana, (ii) para a disponibilização de solos para habitação a custos controlados e rendas acessíveis e ainda (iii) para a criação de solos destinados a equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessárias para colmatar carências detetadas na zona. No caso presente, para a AUDAC 119 prevê-se um investimento de cerca de 6 M€, integrando habitação acessível e obras de urbanização com participação mista. Já

a AUDAC 120 envolve cerca de 24 M€ (100% privado) para a construção de equipamentos e novas edificações de serviços, para além das necessárias obras de urbanização (espaço público, espaços verdes e vias).

3. **Mobilidade e espaço público:** o investimento público de 4,45 M€ destina-se à implementação do sistema BRT (MetroBus) na área de intervenção, cujo troço passará pelas Avenidas António Macedo e Antunes Guimarães, para além da requalificação dos eixos da Rua de Vila Franca e Gonçalves Zarco, essencial para o "desencravamento" do território.

FIGURA 02. ESPACIALIZAÇÃO DOS EIXOS DE INTERVENÇÃO



4. **Reabilitação do núcleo de Camposinhos:** com uma previsão orçamental de 2,43 M€, esta ação combina a requalificação do espaço público (investimento público) com a recuperação do edificado em mau ou razoável estado de conservação (investimento privado), num total de 13 edifícios (6 em mau estado de conservação e 7 em razoável estado de conservação), como se pode verificar no quadro abaixo.

QUADRO 2. ESTIMATIVA DO POTENCIAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO PRIVADO NO NÚCLEO DE CAMPOSINHOS

Edifício (nº polícia)	Implantação (m2)	Pisos (nº)	Área total (m2)	Estado conservação	Base cálculo (€/m2)	Investimento TOTAL
301	35	1	35	Mau	1 250 €	43 750 €
329	110	1	110	Mau	1 250 €	137 500 €
357	70	2	140	Mau	1 250 €	175 000 €
5	100	1	100	Mau	1 250 €	125 000 €
367	250	2	500	Mau	1 250 €	625 000 €
344	450	2	900	Bom	- €	- €
3	180	2	360	Razoável	500 €	180 000 €
356	150	2	300	Bom	- €	- €
1	115	2	230	Mau	1 250 €	287 500 €
441	160	2	320	Razoável	500 €	160 000 €
491	105	2	210	Razoável	500 €	105 000 €
501	130	2	260	Razoável	500 €	130 000 €
515	100	2	200	Bom	- €	- €
523	50	2	100	Razoável	500 €	50 000 €
527	50	2	100	Razoável	500 €	50 000 €
533	100	2	200	Razoável	500 €	100 000 €
TOTAL	2 155		4 065			2 168 750 €

Com esta atualização, a ORU de Leça da Palmeira dota-se de um instrumento operativo robusto, capaz de integrar este setor vital na malha urbana consolidada, eliminando o seu atual estatuto de "espaço tampão".

Para assegurar a viabilidade deste plano de ação, o Município mantém ativo o quadro de incentivos fiscais e financeiros (apresentados no capítulo seguinte). Deste modo, os proprietários e os promotores imobiliários poderão aceder a benefícios em sede de IMI, IMT e IVA à taxa reduzida (6%), além de mecanismos de financiamento preferencial como o IFRRU (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas), garantindo que a renovação da área da EXPONOR contribua para a competitividade territorial da cidade de Matosinhos. Esta articulação garante que o esforço financeiro privado contribua diretamente para a visão municipal de uma centralidade urbana qualificada e multifuncional.

D. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

O quadro dos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação das ARU dizem respeito não só aos impostos municipais sobre o património, mas também a todos aqueles que resultam do quadro legal em vigor, e que são da competência da Administração Central.

Estão consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), artigos 45.º e 71.º do Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, mais concretamente na última atualização, com o Orçamento Geral do Estado (OGE) para 2023 (*Lei 24 – D/2022, de 30 de dezembro*), sendo que a partir do OGE para 2018, através da revisão daqueles artigos, os benefícios fiscais na reabilitação e no arrendamento habitacional passaram a estar concentrados de forma mais efetiva, clarificando, simplificando e conferindo coerência às definições existentes.

Esta alteração vinha na senda da “*Nova Geração de Políticas de Habitação e de Reabilitação Urbana*”, em que o governo procurou, entre outras finalidades, criar as condições para que a reabilitação passasse de exceção a regra, restringindo o conceito de “reabilitação”, ao conceito previsto no RJRU, alínea i) do Artigo 2.º, isto é: *“a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”*.

A definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património decorre da lei e é obrigatória para a delimitação de uma área de reabilitação urbana, conforme alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro (bem como para qualquer alteração à delimitação, conforme n.º 6 do artigo 13.º). De acordo com a referida lei, essa definição *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”* (alínea b) do artigo 14.º).

Sendo assim, com a aprovação da ampliação da delimitação da ARU de Leça da Palmeira, os proprietários cujos prédios urbanos/frações autónomas sejam abrangidos por esta ampliação, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

1. De natureza municipal

IMI – Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. *(alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, na sua redação atual).*

IMT – Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; ou sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. *(alíneas b) e c) do n.º 2, do artigo 45.º do EBF, na sua redação atual).*

TAXAS – Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação. *(alínea d) do n.º 2, do artigo 45.º do EBF, na sua redação atual).*

2. Da competência da Administração Central

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

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

- i. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. *(verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA(CIVA) – alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º)*
- ii. Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas

sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços. (*verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA – alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º*)

Contudo, o acesso ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado.

De facto, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorre da execução de obras de reabilitação, comprovadas pela Câmara Municipal, e depende necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade, que se prendem com o Estado de Conservação do imóvel/fração autónoma, antes e depois da obra, e com o cumprimento de todos os requisitos exigidos em termos de Certificação e Eficiência Energética. Essa avaliação é realizada através de Vistorias de Determinação do Nível de Conservação, Inicial (antes do início da obra) e Final (depois de concluída), e da Certificação Energética, e sempre a pedido e por iniciativa do promotor/proprietário.

Segundo a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º e a alínea c) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro. De acordo com esta legislação, a análise do estado de conservação tem 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 publicado no diploma legal anteriormente referido), 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. As situações excecionais, prevista no referido DL, terão de ser devidamente fundamentadas e serão analisadas caso a caso.

Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais anteriormente identificados, esta avaliação tem como objetivo verificar se as obras de reabilitação executadas sobre o imóvel ou fração autónoma contribuíram para uma melhoria de um mínimo de dois níveis face à avaliação inicial,

sendo necessário obter a classificação mínima de “Bom”, de acordo com os níveis de conservação, conforme n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Igualmente, no que respeita à Certificação Energética e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, deverão ser cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios, nos termos do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, e da legislação mais recente nesta matéria, Despacho n.º 6467 – E/2021 da Direção-Geral de Energia e Geologia, de julho de 2021, publicado a 01/07 no Diário da República n.º 126 III Série.

Aqui convém clarificar que, no âmbito das competências delegadas por parte do município, as Vistorias de Determinação do Nível de Conservação são realizadas pela MatosinhosHabit e obedecem ao preenchimento de um requerimento e ao pagamento da(s) respetiva(s) Taxa(s), que assume(m) o valor de 1 unidade de conta (UC) por imóvel/fração autónoma, ao qual será somado, por cada fração adicional, ¼ do valor considerado para a primeira fração, conforme n.º 3 e 4 do artigo 7.º do Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro.

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 de localização do imóvel. A este propósito, convém clarificar que os municípios não confirmam por si próprios, ou pelos seus próprios meios, o início e o fim das obras de reabilitação. Esta comprovação é feita, nos casos que a lei assim obriga, pelo termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, respetivamente, comunicadas pela MatosinhosHabit, E.M. ao Departamento do Urbanismo do Município, conforme previamente acordado entre as duas entidades (e no âmbito da delegação de competências na MH).

No que respeita ao acesso aos benefícios fiscais, os interessados devem por sua iniciativa formalizar o pedido junto da Loja do Munícipe da CMM, no Balcão da Reabilitação Urbana, mediante o preenchimento de formulário próprio. A análise deste pedido constitui competência delegada pelo município na MatosinhosHabit, E.M.

Adicionalmente, estes benefícios fiscais, com algumas adaptações, sobretudo em matéria de IVA, e partir do OGE de 2018, passam a aplicar-se aos imóveis/frações autónomas com mais de 30 anos fora das ARU, tendo igualmente de ser cumpridos os requisitos de melhoria do estado de conservação e de eficiência energética e qualidade térmica, em conformidade com o EBF.

E. CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Âmbito temporal

A presente ORU terá um prazo de vigência de 10 anos, estabelecendo um horizonte temporal que assegura a coerência com as restantes ORU em vigor no concelho. Este período respeita o limite máximo de 15 anos previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). Pretende-se, assim, manter o desígnio estratégico de execução até 2030, permitindo a maturação dos investimentos previstos para o novo Subsistema 8 (EXPONOR) num quadro temporal estável e previsível.

2. Modelo de gestão

Propõe-se a manutenção do modelo de gestão estabelecido no PERU em vigor, assente na designação do Município de Matosinhos como Entidade Gestora:

- Coordenação estratégica: a cargo do Pelouro da Regeneração Urbana;
- Operacionalização técnica: assegurada pela Equipa de Projeto multidisciplinar denominada Gabinete da Reabilitação Urbana (GRU), integrada no Departamento de Projetos Especiais. Esta unidade funciona em articulação direta com a MatosinhosHabit — que detém o know-how técnico para vistorias de segurança e salubridade — e com a Loja do Município, que serve de canal de atendimento especializado (front-office). O modelo visa garantir a desburocratização dos procedimentos e o acompanhamento próximo de proprietários e investidores na instrução de candidaturas a benefícios fiscais.

3. Modelo de execução

O modelo de execução mantém-se fiel ao princípio da responsabilização, onde a reabilitação do edificado deve ser promovida prioritariamente pelos proprietários e titulares de direitos.

Como estabelecido no PERU em vigor, o Município assume um papel ativo na qualificação do domínio público, infraestruturação e revitalização do tecido económico, criando as condições de atratividade necessárias. De facto, em conformidade com o modelo em vigor, a entidade

gestora (Município/ MH) desempenha um papel crucial de apoio à execução da ORU, prestando apoio técnico no desenvolvimento de projetos, interpretação de regulamentos e identificação de fontes de financiamento (como o IFRRU 2020), funcionando como um facilitador do investimento particular.

4. Procedimentos para a aprovação da alteração à ORU

Ao abrigo da legislação em vigor, reúne-se neste documento a informação necessária para a aprovação da Alteração da ORU de Leça da Palmeira. Em conformidade com a Lei n.º 32/2012 (RJRU), a alteração da ORU segue o procedimento estabelecido para a sua aprovação original.

A aprovação da alteração dos instrumentos de programação (estratégia e plano de ação) é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, devendo esta proposta conter a memória descritiva, a planta de redelimitação, os objetivos e opções estratégicas em matéria de reabilitação urbana, a programação dos investimentos, o quadro de benefícios fiscais atualizado, bem como o modelo de execução, modelo de gestão e abrangência temporal da ORU.

Mais se informa, que esta proposta fundamenta a manutenção da estratégia previamente estabelecida para a ORU em vigor, aprovada pelos órgãos autárquicos e publicada em sede de Diário da República, em 13 de outubro de 2017, através do Aviso n.º 12347/2017.

Por imperativo legal, a presente proposta de alteração da ORU de Leça da Palmeira (adenda ao PERU em vigor) terá de ser aprovada em sede de reunião de Câmara e submetida à Assembleia Municipal, para o mesmo efeito, bem como publicada através de aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgada na página eletrónica do Município.

Simultaneamente com o envio do aviso para publicação, a CM terá de remeter ao IHRU, por meios eletrónicos, o ato de aprovação.

F. PRINCIPAL LEGISLAÇÃO E ATOS PUBLICADOS EM VIGOR

- **Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro** - Código do IVA.
- **Decreto-Lei 215/89, de 01 de julho** - Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- **Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro** - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- **Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro** - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- **Decreto-Lei 115/2011, de 5 de dezembro** - Primeira alteração ao Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- **Lei 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- **Despacho 14574/2012, de 12 de novembro** - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».
- **Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.
- **Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio** - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (RJIGT).
- **Aviso n.º 8959/2015, Diário da República - II Série, n.º 157, de 13 de agosto de 2015** - Aprova a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Matosinhos e Leça da Palmeira.
- **Aviso n.º 1115/2016, Diário da República - II Série, n.º 21, 01 de fevereiro de 2016** - Aprova a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul.
- **Aviso n.º 12346/2017, Diário da República - II Série, n.º 198, 13 de outubro de 2017** - Aprova a **Operação de Reabilitação Urbana** integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Matosinhos.
- **Aviso n.º 12347/2017, Diário da República - II Série, n.º 198, 13 de outubro de 2017** - Aprova a **Operação de Reabilitação Urbana** integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Leça da Palmeira.
- **Lei 114/2017, de 29 de dezembro** - Orçamento Geral do Estado (OGE) para 2018.
- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio** - Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

- **Aviso n.º 2820/2019, Diário da República - II Série, n.º 36, 20 de fevereiro de 2019** - Aprova a **Operação de Reabilitação Urbana** integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Matosinhos Sul.
- **Decreto-Lei 66/2019, de 21 de maio** - Altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva.
- **Decreto-Lei 67/2019, de 21 de maio** - Procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.
- **Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho** - Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.
- **Aviso n.º 9730/2020, Diário da República - II Série, n.º 124, 29 de junho de 2020** - Aprova a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de S. Mamede de Infesta.
- **Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro** - Estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, transpondo a Diretiva (UE) 2018/844 e parcialmente a Diretiva (UE) 2019/944.
- **Despacho n.º 6467, E/2021 da Direção-Geral de Energia e Geologia, de julho de 2021**, publicado a 01/07 no Diário da República n.º 126 III Série - Aprova os requisitos mínimos de conforto térmico e de desempenho energético aplicáveis à conceção e renovação de edifícios.
- **Aviso n.º 19857/2021, Diário da República - II Série, n.º 205, 21 de outubro de 2021** - Aprova a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Lavra, Senhora da Hora, Guifões, Leça do Balio, Perafita e Santa Cruz do Bispo.
- **Aviso n.º 9757/2022, Diário da República - II Série, n.º 93, 13 de maio de 2022** - Aprova a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Custóias.
- **Aviso n.º 21050/2023, Diário da República - II Série, n.º 211, 31 de outubro de 2023** - Aprova a Alteração à delimitação da área de reabilitação urbana/ARU de Leça da Palmeira

ANEXOS

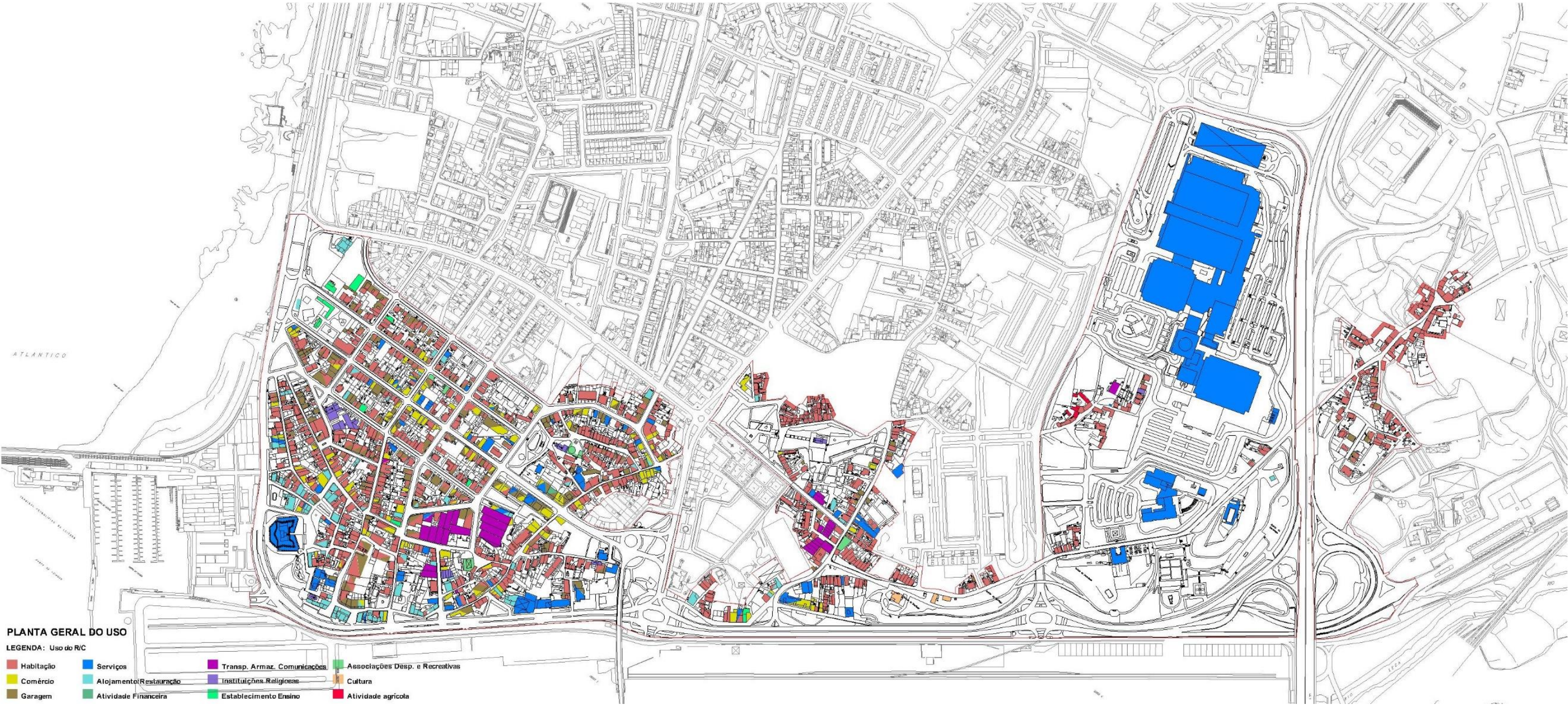
1. ANEXO I: Planta Geral de Marcação de Quarteirões



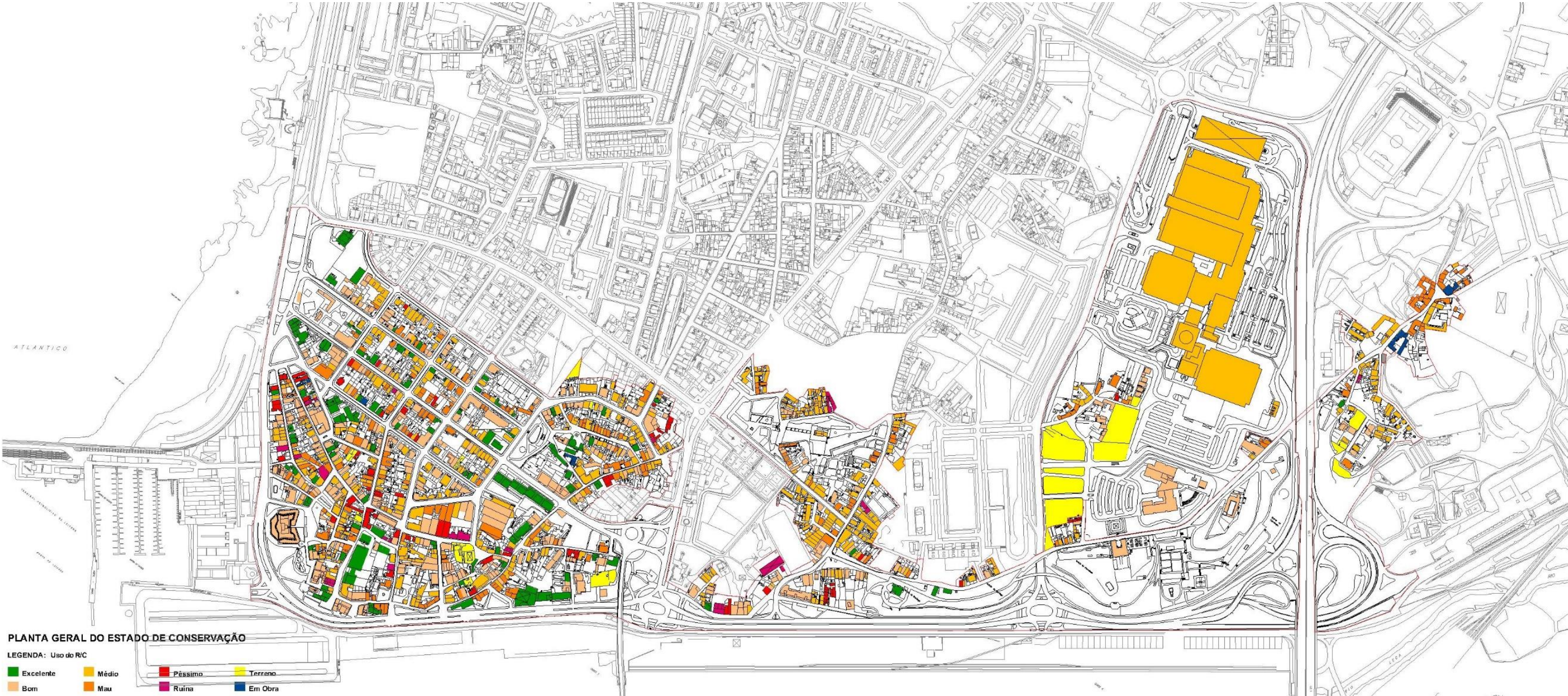
2. ANEXO II: Planta Geral do Património Edificado



3. ANEXO III: Planta Geral do Uso



4. ANEXO IV: Planta Geral do Estado de Conservação



5. ANEXO V: Planta Geral de Ocupação



6. ANEXO VI: Planta Geral dos Equipamentos

