Matosinhos
Câmara Municipal

PROGRAMA ESTRATÉGICO PARA AS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE MATOSINHOS E DE LEÇA DA PALMEIRA

Relatório final – Versão final

Dezembro 2016

Quaternaire
Portugal

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 1

2. DELIMITAÇÃO DAS ARU 2

3. DIAGNÓSTICO 4

3.1. Enquadramento histórico das ARU 4

3.2. A ARU de Matosinhos 13

3.3. A ARU de Leça da Palmeira 27

4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR 43

5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO 46

5.1. Visão estratégica 46

5.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana 49

5.3. Quadro de referência estratégico-espacial 50

5.4. Subsistemas espaciais da ARU Matosinhos 52

5.5. Subsistemas espaciais da ARU de Leça da Palmeira 76

6. PROGRAMA DE AÇÃO 100

6.1. Componentes espaciais e operativas de reabilitação 100

6.1.1. ARU de Matosinhos 100

6.1.2. ARU de Leça da Palmeira 123

6.2. Medidas de política, complementares e transversais 148

6.2.1. Dinamização do mercado imobiliário (venda e arrendamento) 148

6.2.2. Dinamização económica e funcional 148

6.2.3. Qualificação dos processos e dos agentes de reabilitação do edificado 150

6.2.4. Divulgação e comunicação 151

6.2.5. Reforço de condições de *governance* dos processos de reabilitação urbana 153

6.2.6. Monitorização e reorientação da estratégia 153

6.3. Apoios e incentivos à reabilitação urbana 155
6.3.1. Instrumentos de natureza fiscal 155
6.3.2. Instrumentos de natureza regulamentar 162
6.3.3. Instrumentos de natureza financeira 165
7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO 167
7.1. Modelo de gestão 167
7.2. Modelo de execução 171
7.3. Âmbito temporal 172
ANEXOS 173
Anexo 1 – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (cf. Portaria 1192-B/2006) 173

ÍNDICE GERAL DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Estrutura etária da população (grandes grupos) no concelho de Matosinhos e na ARU de Matosinhos 14
Gráfico 2 – Formação dos indivíduos – ARU de Matosinhos 14
Gráfico 3 – Número de pisos do edificado da ARU de Matosinhos 15
Gráfico 4 – Estrutura funcional do edificado da ARU de Matosinhos e do concelho 16
Gráfico 5 – Fogos arrendados e fogos ocupados pelo próprio na ARU de Matosinhos e no concelho 18
Gráfico 6 – Dimensão dos alojamentos nos edifícios da ARU de Matosinhos e do concelho 18
Gráfico 7 – Época de construção dos edifícios na ARU de Matosinhos e no concelho 19
Gráfico 8 – Tipo de estrutura dos edifícios na ARU de Matosinhos 19
Gráfico 9 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Matosinhos 20
Gráfico 10 - Ocupação dos edifícios da ARU de Matosinhos 21
Gráfico 11 – Estrutura etária da população (grandes grupos) no concelho de Matosinhos e na ARU de Leça da Palmeira . 27
Gráfico 12 – Nível de qualificação dos indivíduos – concelho de Matosinhos e ARU de Leça da Palmeira 28
Gráfico 13 – Número de pisos do edificado da ARU de Leça da Palmeira 30
Gráfico 14 – Estrutura funcional do edificado da ARU de Leça da Palmeira 30
Gráfico 15 – Fogos arrendados e fogos ocupados pelo próprio na ARU de Leça da Palmeira e no concelho 33
Gráfico 16 – Dimensão dos alojamentos nos edifícios da ARU de Leça da Palmeira e do concelho 35
Gráfico 17 – Época de construção dos edifícios na ARU de Leça da Palmeira e no concelho 36
Gráfico 18 – Tipo de estrutura dos edifícios na ARU de Leça da Palmeira 36
Gráfico 19 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Leça da Palmeira 37
Gráfico 20 - Ocupação dos edifícios da ARU de Leça da Palmeira 38

ÍNDICE GERAL DE QUADROS

Quadro 1 - Matriz de cruzamento entre objetivos do PERU e os subsistemas espaciais de cada ARU *52*
Quadro 2 – Programa global de investimentos do PERU de Matosinhos *118*
Quadro 3 - Cronograma de execução do PERU de Matosinhos *120*
Quadro 4 - Programa global de investimentos do PERU de Leça da Palmeira *142*
Quadro 5 - Cronograma de execução do PERU de Leça da Palmeira *145*
Quadro 6 - Incentivos fiscais à reabilitação urbana em ARU que decorre do EBF *156*
Quadro 7 - Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC *158*
Quadro 8 - Incentivos fiscais à reabilitação urbana em ARU que decorrem do CIVA *160*
Quadro 9 - Incentivos fiscais à reabilitação urbana que decorrem do CIMI *161*

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Delimitação das ARU 3
Figura 2 – Circunvizinhanças do Porto em 1901 5
Figura 3 - Leça da Palmeira e a "ponte dos 19 arcos" vista a partir de Matosinhos 6
Figura 4 - Rua Brito Capelo, no início do séc. XX 7
Figura 5 – Projetos de ligações ferroviárias entre o Porto e o porto comercial de Leixões. Desenho nº 1 do «Projeto dos engenheiros A. Loureiro e Santos Viegas – variante nº 2», 1907. 8
Figura 6 – Alamedas de Leça da Palmeira e Matosinhos 9
Figura 7 – Cartografia de Leça da Palmeira e Matosinhos em 1942 10
Figura 8 – Cartografia de Leça da Palmeira e Matosinhos em 1957 11
Figura 9 - Plano de Expansão para a Doca 2 do Porto de Leixões 12
Figura 10 – Cartografia de Leça da Palmeira e Matosinhos em 1965 12
Figura 11 – Cartografia da ARU de Matosinhos 13
Figura 12 – Usos a nível do piso térreo na ARU de Matosinhos 16
Figura 13 – Localização de fogos vagos e fogos arrendados, por subsecção estatística na ARU de Matosinhos 17
Figura 14 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Matosinhos 20
Figura 15 – Ocupação dos edifícios da ARU de Matosinhos 22
Figura 16 – Património arquitetónico na ARU de Matosinhos 23
Figura 17 – Cartografia da ARU de Leça da Palmeira 27
Figura 18 – Delimitação de unidades territoriais na ARU de Leça da Palmeira 29
Figura 19 – Localização dos quarteirões com maior concentração de edifícios principalmente não residenciais, em 2011, na ARU de Leça da Palmeira 31
Figura 20 – Usos a nível do piso térreo na ARU de Leça da Palmeira 31
Figura 21 – Variação do número total de alojamentos, por setor urbano, entre 2001 e 2011, na ARU de Leça da Palmeira 32
Figura 22 – Zonas com maior percentagem de fogos vagos face ao total de fogos, 2011, na ARU de Leça da Palmeira 32
Figura 23 – Localização de fogos vagos e fogos arrendados, por subsecção estatística na ARU de Leça da Palmeira, em 2011 33
Figura 24 – Zonas com maior e menor percentagem de fogos arrendados face ao número total de fogos, em 2011, na ARU de Leça da Palmeira 34
Figura 25 – Concentração de fogos com menor presença de infraestruturas face à média, em 2011, na ARU de Leça da Palmeira 34
Figura 26 – Quarteirões com maior concentração de alojamentos de pequena e grande dimensão face à média, em 2011, na ARU de Leça da Palmeira 35
Figura 27 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Leça da Palmeira 37
Figura 28 – Ocupação dos edifícios da ARU de Leça da Palmeira 38
Figura 29 – Património arquitetónico na ARU de Leça da Palmeira 39
Figura 30 – Localização das áreas abrangidas por planos de urbanização na ARU de Matosinhos 43
Figura 31 – Extratos da planta de ordenamento do PDM de Matosinhos em vigor, para cada ARU 44
Figuras 32 e 33 - Rua Brito Capelo 53
Figura 34 - Anteprojeto do Mercado de Matosinhos (ARS Arquitectos) 53
Figura 35 - Área abrangida no Plano de Urbanização de Matosinhos Sul 55
Figura 36 – Subsistema 1: Estrutura urbana central de vocação comercial 57
Figura 37 – Maquete do Espaço Quadra 59
Figura 38 – Incubadora de Design do Mercado Municipal 59
Figura 39 – Subsistema 2: Espaços e dinâmicas de suporte ao Quadra-Design District 62
Figura 40 – Subsistema 3: Núcleos prioritários de revitalização habitacional 65

Figuras 41 e 42 – Rua Heróis de França 67
Figuras 43 e 44 – Rua de S. Sebastião 68
Figura 45 – Terminal de Cruzeiros de Leixões 69
Figura 46 – Subsistema 4: Eixos estruturantes da oferta de restauração 69
Figura 47 – Subsistema 5: Interconexões com a envolvente 72
Figura 48 – Macroestrutura das acessibilidades na ARU de Matosinhos 73
Figura 49 – Subsistema 6: Sistema de acessibilidade e mobilidade 75
Figura 5048 - Núcleo de traça medieval e ligação com a envolvente 77
Figuras 51 e 52 - Edifícios devolutos na Rua de Fuzelhas 78
Figuras 53 e 54 - Cruzamento da R. dos Heróis de África com a R. dos Dois Amigos e com a R. Oliveira Lessa 78
Figuras 55 e 56 - Avenida de Liberdade e Praia de Leça da Palmeira 79
Figura 57 - Ermida do Corpo Santo 80
Figura 58 – Subsistema 1: Núcleos residenciais centrais 82
Figura 59 – Antigas instalações da FACAR 83
Figuras 60 e 61 – Urbanização Entre Quintas e Capela de Santana 84
Figura 62 – Subsistema 2: Núcleos residenciais periféricos 86
Figuras 63 e 64 – Restaurante "O Garrafão" e Restaurante "O Bem Arranjadinho" 86
Figura 65 – Marina Porto Atlântico 87
Figuras 66 e 67 – Largo do Castelo e ligação à Marina de Leça da Palmeira 87
Figuras 68 e 69 – "Sala de Visitas" e Alameda de Leça 88
Figura 70 – Subsistema 3: Tecido de restauração (Alameda de Leça e "Sala de Jantar") 89
Figuras 71 e 72 – Armazéns na R. Dr. José Domingues de Oliveira e R. Guilherme Gomes Fernandes 90
Figura 73 – Estação de Passageiros do Porto de Leixões 90
Figura 74 – Quinta de Santiago 91
Figura 75 – Subsistema 4: Áreas de transformação e atração de novas atividades 91
Figura 76 – Piscina da Quinta da Conceição 92
Figura 77 – Campo de Ténis 93
Figura 78 – Antigo claustro do Convento de Nossa Senhora da Conceição 93
Figura 79 – Piscina de Marés 94
Figura 80 – Subsistema 5: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura 95
Figuras 81 e 82 – Av. Antunes Guimarães e Av. Da Liberdade 96
Figura 83 – Subsistema 6: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura 98
Figura 84 – Subsistema 7: Sistema de acessibilidade e mobilidade 99
Figura 85 – Subsistema 1: Estrutura urbana central de vocação comercial 101
Figura 86 – Subsistema 2: Espaços e dinâmicas de suporte ao Quadra-Design District 104
Figura 87 – Subsistema 3: Núcleos prioritários de revitalização habitacional 106
Figura 88 – Subsistema 4: Eixos estruturantes da oferta de restauração 111
Figura 89 – Subsistema 5: Interconexões com a envolvente 113
Figura 90 – Subsistema 6: Sistema de acessibilidade e mobilidade 114
Figura 91 - Mapa com propostas de projetos na ARU de Matosinhos 122
Figura 92 – Subsistema 1: Núcleos residenciais centrais 123
Figura 93 – Subsistema 2: Núcleos residenciais periféricos 128
Figura 94 – Subsistema 3: Tecido de restauração (Alameda de Leça e "Sala de Jantar") 132
Figura 95 – Subsistema 4: Áreas de transformação e atração de novas atividades 133
Figura 96 – Subsistema 5: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura 135
Figura 97 – Subsistema 6: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura 137
Figura 98 – Subsistema 7: Sistema de acessibilidade e mobilidade 139
Figura 99 - Mapa com propostas de projetos na ARU de Leça da Palmeira 147
Figura 100 - Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação localizadas em ARU 159
Figura 101 - Áreas com redução de encargos urbanísticos (TRIU) 164
Figura 102 - Enquadramento do Gabinete da Reabilitação Urbana na macroestrutura da Câmara Municipal de Matosinhos 169

EQUIPA TÉCNICA

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

1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à segunda fase da prestação de serviços de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), adjudicada em Maio de 2015 pela Câmara Municipal de Matosinhos (CMM) à Quaternaire Portugal – Consultoria para o Desenvolvimento SA e elaborada em parceria com a empresa Sopsec SA.

O PERU foi desenvolvido à luz do contrato/proposta técnica apresentada pela equipa e nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

O PERU abrange as áreas de reabilitação urbana (ARU) de Matosinhos e de Leça da Palmeira, publicadas em Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 8959/2015 de 13 de agosto.

Esta segunda fase do PERU de Matosinhos e Leça da Palmeira, diz respeito à definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para estes dois territórios e visa dar resposta aos conteúdos plasmados no artigo 33.º do RJRU, referente aos PERU, concretamente:

i. Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana;
ii. Prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
iii. Prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
iv. Programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar;
v. Modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
vi. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
vii. Programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
viii. Programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Em suma, a estrutura do relatório é a seguinte:

- no capítulo segundo apresentam-se os antecedentes da ORU;
- o capítulo terceiro integra um diagnóstico de cada ARU, antecedido por um enquadramento histórico do território ao qual ambas pertencem;
- o quarto capítulo faz referência aos instrumentos em vigor que, entre outros aspetos, regulam a edificabilidade e usos do solo;
- no quinto capítulo apresenta-se a estratégia de reabilitação, incluindo a visão, os objetivos e o quadro de referência estratégico-espacial expressado, para cada ARU, em subsistemas;
- o capítulo sexto focaliza-se no plano de ação de cada uma das Operações de Reabilitação Urbana, apresentando as ações e projetos que configuram as componentes espaciais e operativas de reabilitação, as medidas de política complementares transversais e os apoios e incentivos à reabilitação urbana, para além de uma proposta relativa a medidas de divulgação e comunicação;
- e, por fim, o sétimo capítulo, trata matérias operacionais das ORU como sejam o modelo de gestão, o modelo de execução e o âmbito temporal das ORU.

2. DELIMITAÇÃO DAS ARU

As Áreas de Reabilitação Urbana de Matosinhos e Leça da Palmeira foram aprovadas em Assembleia Municipal, dia 6 de julho de 2015, e tornadas públicas pelo Aviso n.º 8959/2015 de 13 de agosto de 2015.

A ARU de Matosinhos, tal como se encontra publicada, abrange aproximadamente 41 hectares e é delimitada a norte pela Avenida do Eng.º Duarte Pacheco, fronteira com o Porto de Leixões, a nascente pelas Ruas Álvaro Castelões e Mouzinho de Albuquerque, a sul pela Avenida da República e a poente pela Rua Heróis de França, também ela limite do casco urbano com o Porto de Leixões, incluindo a área envolvente ao Jardim do Senhor do Padrão.

A ARU de Leça da Palmeira abrange 68 hectares e é delimitada a Norte pela Avenida Combatentes da Grande Guerra, Rua Nogueira Pinto, Ruas Dr. Albano Sá Lima, General Humberto Delgado e Direita, nó de acesso à ponte móvel, seguindo pelas Ruas Pinto Araújo, Óscar da Silva e Santana, até ao cruzamento com a Rua Monte Santana; continuando pela Rua de Vila Franca, passando a A28, subindo até à Rua Gonçalves Zarco e fazendo fronteira a Nascente com a Travessa de Fonte da Muda; a Sul com a Avenida Antunes Guimarães; e a Poente pela Avenida da Liberdade, terminando no cruzamento com a Avenida dos Combatentes da Grande Guerra.

Ambas foram delimitadas com base em critérios de uniformidade mas também de continuidade dos problemas e fragilidades. As duas áreas integram a centralidade municipal e metropolitana de Matosinhos, são um testemunho da cidade histórica e compacta, são extremamente ricas em património cultural, têm uma dimensão populacional semelhante e, para ambas, no quadro da revisão do PDM, a grande meta consiste na qualificação urbanística.

Os elementos de caracterização recolhidos em fase de preparação dos *dossiers* que fundamentaram a aprovação em sede de Assembleia Municipal permitiram orientar a tomada de decisão no sentido da concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

As principais motivações que estiveram na base do processo de elaboração do PERU de Matosinhos e de Leça da Palmeira são as seguintes:

- Resolução de problemas de degradação física e socioeconómica na Quadra Marítima da cidade da Matosinhos;
- Necessidade de incentivar à recuperação do património edificado em Leça da Palmeira e qualificar o ambiente urbano em zonas com características distintas;
- Acesso a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana quer para projetos públicos (equipamentos, espaço público e infraestruturas urbanas, património edificado) quer para investimentos privados;
- Dinamização e criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana (fixação de incentivos fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana consonantes com os objetivos estabelecidos);
- Conferir coerência, coordenação e base estratégica ao conjunto de iniciativas e projetos que estão em curso/previstas por parte do Município e de outras entidades.

Figura 1 – Delimitação das ARU

Fonte: CMM

No âmbito da elaboração do PERU, foi entendido que a delimitação da ARU de Matosinhos deveria integrar todos os edifícios confinantes com a Av. Álvaro Castelões, já que o limite oficial da ARU neste arruamento coincide com o eixo da mesma. Assim, o diagnóstico bem como os restantes capítulos consideram a ARU de Matosinhos alargada a essa frente edificada. Esta alteração de limite da ARU deverá ser formalizada aquando da aprovação do PERU.

3. DIAGNÓSTICO

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

Enquanto o capítulo 3.1 abrange a evolução urbana das duas ARU e se suporta na recolha bibliográfica e análise de cartografia histórica, os capítulos 3.2 e 3.3. foram desenvolvidos para cada ARU individualmente, tendo sido utilizada a seguinte informação de base:

- Informação documental e cartográfica – elementos diversos fornecidos pela empresa municipal MatosinhosHabit (MH) e pela CMM, onde se incluem os levantamentos do edificado e do espaço público desenvolvidos pela primeira;
- Informação estatística – dados da BGRI do INE, à subsecção estatística (para o efeito, foram escolhidas as subsecções mais representativas, ou seja, os quarteirões totalmente ou maioritariamente inseridos nos limites das ARU);
- Reuniões com executivo e técnicos da CMM e das empresas municipais e com agentes locais (Junta de Freguesia, Docapesca, Propeixe, ESAD, Agências Imobiliárias, Associação Empresarial, Associação de Restaurantes de Matosinhos);
- Trabalho de campo.

3.1. Enquadramento histórico das ARU[1]

Matosinhos e Leça da Palmeira, núcleos de origem medieval, desenvolvem a sua atividade cívica e socioeconómica em redor do rio Leça, espaço central de ligação entre os dois núcleos. Historicamente, as principais atividades locais estão relacionadas com a moagem, a pesca, a salga do peixe e a agricultura. O centro urbano de Matosinhos desenvolveu-se de forma mais intensa como núcleo piscatório associado à pesca e à extração do sal, enquanto Leça da Palmeira constituía um núcleo ligado à agricultura e à moagem, de casas rurais com moinhos de pão localizadas ao longo do rio.

[1] *Bibliografia:*
ALVÃO, Domingos (1998) Porto de Leixões / fot. Domingos Alvão, Emílio Biel; textos de Joel Cleto. - 1ªed. - Matosinhos: A.P.D.L
FELGUEIRAS, Guilherme (1958) Monografia de Matosinhos, Lisboa: [s.n.]
MARÇAL, Horácio (1963-1964) A barra do Douro e o porto de Leixões, Matosinhos (Sep. "Boletim da Biblioteca Pública Municipal de Matosinhos", nº 12
MIRANDA, Adriana (2004) Arquitectura industrial em Matosinhos Sul, Porto: FAUP, - 2 vol. Prova Final para licenciatura em Arquitectura.
OLIVEIRA, José Maria de (1999-2000) Leça da Palmeira: lazer e evolução urbana litoral entre finais do século XIX e meados do século XX, Revista da Faculdade de Letras – Geografia I série, vol. XV/XVI, Porto, pp 97- 115
ORTIGÃO, Ramalho (1876) As Praias de Portugal, Livraria Universal, Porto
PORTUGAL, MINISTÉRIO DAS COMUNICAÇÕES (1949) O Porto de Leixões. - Porto: Administração dos Portos do Douro e Leixões
SALGADO, José (1984) Alguns aspectos da evolução urbana de Matosinhos, Boletim da Biblioteca Pública de Matosinhos, Câmara Municipal de Matosinhos
SOUSA, Fernando de; ALVES, Jorge Fernandes (2002) Leixões – Uma história portuária, Leça da Palmeira: APDL
TEIXEIRA, Marta Maia Brochado (2012) Um novo olhar sobre Matosinhos Sul: projeto de requalificação do espaço público, Porto: Faup. Dissertação de mestrado integrado.
VÁRIOS (2000) Matesinus IV, Revista de Arqueologia, História e Património de Matosinhos, Câmara Municipal de Matosinhos

Figura 2 – Circunvizinhanças do Porto em 1901

Fonte: BAEDEKER, Karl (1901) Spain and Portugal: Handbook for Travellers

Tradicionalmente, a ligação dos dois aglomerados é assegurada por vias que unem, a sul, à Foz do Douro pela frente marítima, a Pedras Rubras, a norte, e a Sendim, Senhora da Hora e Leça do Balio para o interior. Os principais edifícios localizam-se junto a estas vias, nomeadamente, a Igreja do Bom Jesus de Matosinhos (séc. XVI – lugar de peregrinação com bastante importância), o Largo da Feira e o Parque Público em Matosinhos, e a Igreja Matriz, o forte de Nossa Senhora das Neves (séc. XVII) e a Alameda em Leça da Palmeira.

A ligação entre as duas margens do rio Leça é feita unicamente por uma ponte de pedra conhecida como “Ponte Romana” ou “Ponte dos 19 arcos” que une os dois espaços públicos mais importantes: a Alameda em Matosinhos e a Alameda em Leça da Palmeira. As casas apalaçadas localizam-se junto à Alameda do Bom Jesus em direção ao rio e à ponte.

A presença de monumentos religiosos referenciáveis revela a importância que Leça da Palmeira foi tendo ao longo dos séculos. São exemplo a Capela da Boa Nova (onde esteve instalado, no séc. XIV, o Oratório de S. Clemente das Penhas), o Convento de Nossa Senhora da Conceição (do qual restam hoje apenas alguns elementos) instalado em 1481 no lugar onde é atualmente a Quinta da Conceição, a Capela do Corpo Santo (séc. XVI), a Igreja Matriz (final do séc. XVII) e a Capela de Sant’Ana (séc. XVIII) situada numa elevação acessível por um escadório, próxima à Igreja Matriz. Um dos monumentos mais significativos de Leça da Palmeira é o Forte de Nossa Senhora das Neves também conhecido como Castelo de Matosinhos, construído no séc. XVII, para defesa da costa. Esta fortaleza terá sido construída em substituição de uma anterior, incapaz de exercer funções defensivas devido à sua má localização, da qual já não há presença.

Figura 3 - Leça da Palmeira e a "ponte dos 19 arcos" vista a partir de Matosinhos

Fonte: http://www.leca-palmeira.com

O lugar de Gonçalves aparece referenciado nas Inquirições Gerais de 1258 levadas a cabo pelo rei D. Afonso II, onde se identificam 18 casais (unidade de organização sócio espacial medieval que pode incluir casas rurais e respetivo espaço agrícola à exploração).[2] Situa-se para o interior do vale do rio Leça, atravessado pela antiga Estrada de Santa Cruz do Bispo (atual Rua Vila Franca e Rua Gonçalves Zarco).

O desenvolvimento industrial do séc. XIX ocorre com mais intensidade no Porto, onde se situa um grande número de fábricas que absorvem a população rural, instalada em "ilhas" com condições de pouca higiene e salubridade. A incapacidade de absorção de muita mão-de-obra rural no processo de industrialização leva à emigração em massa para o Brasil e a um progressivo esvaziamento do interior. Matosinhos é, então no séc. XIX, um núcleo piscatório de reduzido significado, beneficiando do dinheiro dos emigrantes regressados do Brasil.[3]

A decisão de construir um porto de abrigo e comercial em Leixões será um processo moroso e polémico, dependente de decisões políticas locais e nacionais. A Associação Comercial do Porto, temendo o declínio e esvaziamento da baixa ribeirinha portuense, defendia a construção de um porto na barra do Douro, local que apresentava inúmeros constrangimentos físicos. Depois de numerosos pareceres de técnicos nacionais e estrangeiros, é tomada a decisão de construir, na foz do rio Leça, o Porto de Leixões, fator decisivo para o desenvolvimento urbano de Matosinhos e Leça da Palmeira. O concurso para a construção do Porto de Leixões é lançado em 1883 e adjudicado no ano seguinte. É construída a linha de caminho-de-ferro de 5,5 km até às pedreiras de S. Gens para transportar os inertes necessários à obra do porto (a memória desta linha, atualmente conhecida como a "Broadway", consta do Plano de Urbanização que o Arq. Álvaro Siza elaborou para Matosinhos Sul). A linha de caminho-de-ferro entroncava com a da Póvoa na Senhora da Hora e levou igualmente à criação de uma ponte metálica sobre o rio Leça. A primeira fase do projeto do Porto de Leixões, finalizada em dezembro de 1892, consiste na construção dos dois molhes em pedra, que incorporam os rochedos existentes (denominados de leixões), com o auxílio de dois enormes guindastes chamados de Titans, deixados nos molhes depois da obra terminar e que marcam a paisagem atual.

No final do séc. XIX, verifica-se um grande desenvolvimento das infraestruturas e dos transportes, do qual resulta um reforço da parca urbanidade que Matosinhos então revelava. É instalada a rede de iluminação pública, primeiro a petróleo e depois a gás, e a rede de abastecimento de água. Por outro

[2] *Revista Matesinus IV, Revista de Arqueologia, História e Património de Matosinhos, 2000*
[3] *SALGADO, José (1984)* Alguns aspectos da evolução urbana de Matosinhos, *Boletim da Biblioteca Pública de Matosinhos, Câmara Municipal de Matosinhos*

lado, o desenvolvimento dos transportes e a consequente melhoria das ligações ao Porto foram fatores preponderantes no crescimento urbano de Matosinhos. Com efeito, destaca-se a atividade de duas companhias (fundidas numa só, em 1893) na melhoria das ligações entre Matosinhos e o Porto: a Companhia Carril Americano do Porto à Foz e Matosinhos, que inaugura em 1873 a ligação do Porto até Matosinhos pela marginal do rio Douro e mar, em carro americano (carruagem sobre carris rebocada por cavalos); e a Companhia Carris de Ferro do Porto, que alarga até Matosinhos, em 1882, a ligação existente entre a Boavista e a Foz. Posteriormente, a Companhia Carris de Ferro do Porto obtém autorização para fazer duas outras ligações: uma da Rua Roberto Ivens até ao cais de Matosinhos e outra da Rua Roberto Ivens até à Rua Brito Capelo.

A urbanidade de Matosinhos vai sendo fortalecida também pela construção de novos equipamentos tais como um mercado permanente, correios, teatro, jóquei e praça de touros. O núcleo antigo desenvolve-se para sul, organizado numa quadrícula de quarteirões semelhantes que, no séc. XIX, tem como limite a Rua do Godinho. Esta quadrícula segue a orientação da Rua Brito Capelo, que fazia a ligação ao Porto, já existente no séc. XVIII.

Figura 4 - Rua Brito Capelo, no início do séc. XX

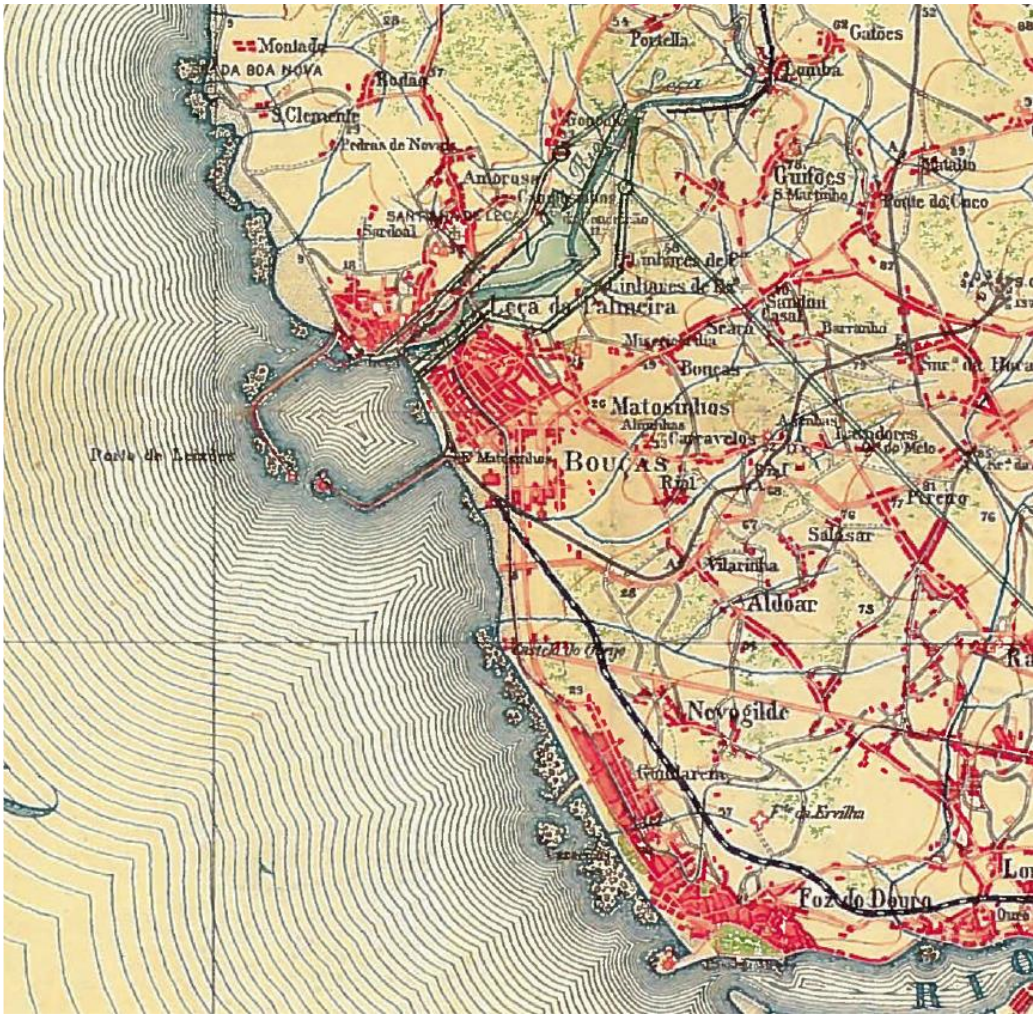
Fonte: fot. Emílio Biel

O crescimento populacional e a fixação de uma comunidade piscatória relacionada com o Porto de Leixões irá fomentar o crescimento progressivo de atividades industriais relacionadas com a pesca. No final do séc. XIX, com a implantação, a sul de Matosinhos, da fábrica da Real Vinícola e da fábrica Conservas Lopes, Coelho Dias & Cª, Lda., são abertas várias vias no sentido do espaço vazio então denominado de areal do Prado, onde se localizava o hipódromo. Os pedidos para novas fábricas vão sendo remetidos para esta zona nova, relativamente isolada face ao núcleo preexistente. É novamente a Rua Brito Capelo que define a torção e a orientação da malha urbana da nova quadrícula de expansão da atualmente designada Matosinhos Sul. Será um Plano de Licínio Guimarães da década de 80 do séc. XIX, com base na preexistente Rua Brito Capelo e nas recém-abertas (Avenida Menéres e Avenida da República), que irá definir a quadrícula de Matosinhos Sul, fixando as dimensões dos quarteirões e a largura das ruas.[4]

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

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

Figura 5 – Projetos de ligações ferroviárias entre o Porto e o porto comercial de Leixões. Desenho nº 1 do «Projeto dos engenheiros A. Loureiro e Santos Viegas – variante nº 2», 1907.



Fonte: Arquivo da APDL

A industrialização de Matosinhos tem o seu apogeu e declínio no séc. XX. Assente sobretudo na indústria conserveira, dependente da proximidade do Porto de Leixões e da abundância de peixe, atingiu os seus maiores picos nos períodos das guerras mundiais (o período áureo foi em 1945, ano em que foram registadas 167 empresas). O declínio terá iniciado nos anos 70, no seguimento de uma crise no setor das pescas, em que várias unidades fabris encerraram, situação que se foi degradando até aos dias de hoje, em que a indústria de conservas no concelho se resume a duas unidades industriais em Matosinhos - a fábrica de conservas "Pinhais & C. Lda." e a fábrica de conservas "Portugal Norte Lda." - e a duas unidades em Leça da Palmeira e Lavra - a fábrica de conservas "La Gondola Lda." e a fábrica "Ramirez & Cª Filhos SA".

Leça da Palmeira manteve um carácter mais isolado e rural até mais tarde, já que, até 1881, as máquinas a vapor e os carros puxados a burros, que faziam a ligação com o Porto, só iam até Matosinhos, sendo a ligação entre Matosinhos e Leça da Palmeira feita de barca ou a pé, pela existente ponte de pedra. A partir desta data, é concedida autorização à Companhia Carril Americano para construir uma ponte de madeira junto da foz do Leça, para servir os passageiros que se dirigiam do Porto para Leça da Palmeira. Esta ponte efetuava a ligação entre a Rua Juncal de Baixo (Matosinhos) com a Rua Nova do Arnado (Leça da Palmeira). Posteriormente, em 1887 é mandada construir uma ponte metálica, pela mesma Companhia, para fazer chegar a ligação do elétrico até Leça da Palmeira. A melhoria da acessibilidade à cidade do Porto através do elétrico criou condições para a fixação de novos residentes, nomeadamente de famílias inglesas. Por volta de 1900, Leça da Palmeira concentrava a maior parte dos ingleses residentes no concelho (o pico ocorreu em 1920). Estas famílias fixaram-se inicialmente nas ruas mais antigas e próximas do rio, tendo-se posteriormente transferido

para a frente de mar, promovendo a expansão urbana nesse sentido, motivada pela "nova" procura associada ao lazer.[5]

Deste modo, Leça da Palmeira transformar-se-á num subúrbio do Porto, para uma burguesia urbana que procurava espaços amplos, lazer, ar puro e praia, desenvolvendo, a partir do séc. XIX, a sua vocação como estância balnear. Ao contrário de Matosinhos, de maior vocação industrial, Leça da Palmeira tem o seu desenvolvimento urbano associado à moda "dos banhos", tornando-se nítida uma vivência social de praia marcada "*pela colónia inglesa, cujos hábitos, cavallos, trens, 'toilletes' imprimem ao sítio a principal animação do seu aspecto exterior*".[6]

"*A praia de Leça, interessantíssima pelo pittoresco e encanto dos seus formosos passeios e pelo agradável recolhimento em que vive, afastada do grande bulício mundano, é a estância preferida pelas pessoas mais cultas e pela maioria das colónias estrangeiras que muito apreciam os encantos naturaes de suas redondezas, especialmente as margens bellas do seu poético e formosíssimo rio. Não tem grandes avenidas nem formidáveis praças; mas possue arruado limpo e magníficas habitações particulares que lhe dão todo o aspecto de povoação rica, cheia de conforto. Tem um hotel soffrivel, um club recreativo a Assembleia de Leça, um jardim muito bem tratado e excellentemente localisado na margem direita do Leça denominado Sala de visitas*."[7]

A expansão urbana que vem responder à procura de Leça da Palmeira, em finais do séc. XIX, enquanto local privilegiado para moradia e veraneio, é um processo organizado: são abertas novas vias, orientadas no sentido do mar, largas e uniformes, formando uma quadrícula - Ruas Santos Lessa, Hintze Ribeiro, e Heróis de África. Esta malha ortogonal é então preenchida por moradias amplas.

De 1896, data a construção do edifício para residência da família Santiago de Carvalho e Sousa, com projeto do arquiteto italiano Nicola Bigaglia, cujo recinto é hoje conhecido por Quinta de Santiago.

Por esta altura, os espaços públicos de Leça da Palmeira que servem de palco às vivências referidas são a Alameda de Leça e a "Sala de Visitas". A Alameda constituía-se como um jardim público localizado na margem ribeirinha do rio Leça, arborizado por plátanos, onde existia um coreto. Por sua vez, a "Sala de Visitas" era conformada pelo trecho de rua entre o antigo Hotel Estefânia e a Praia do Castelo, na foz do rio, junto a Leixões (onde hoje existe a Marina de Leça).[8] Era sobretudo neste espaço público que passeavam os veraneantes que frequentavam Leça da Palmeira.

Figura 6 – Alamedas de Leça da Palmeira e Matosinhos

Fonte: Marçal, Horácio; A Barra do Douro e o Porto de Leixões, Separata de "Boletim da Biblioteca Pública Municipal", nº 12

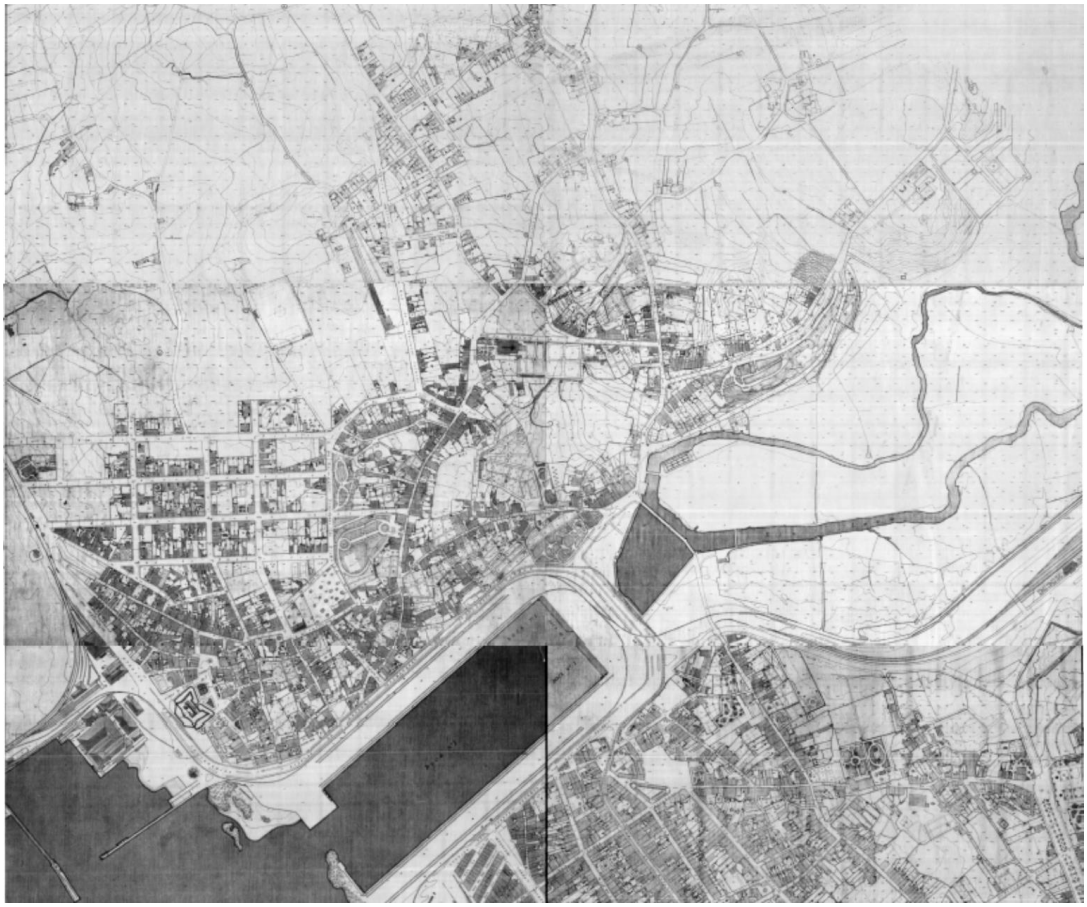
[5] *OLIVEIRA, José Maria de;* Leça da Palmeira: lazer e evolução urbana litoral entre finais do século XIX e meados do século XX, *Revista da Faculdade de Letras – Geografia I série, vol. XV/XVI, Porto, 1999-2000, pp 97- 115*
[6] *ORTIGÃO, Ramalho (1876)* As Praias de Portugal, *Livraria Universal, Porto*
[7] Guia do Porto Illustrado *ed. Guias Touriste, Porto 1910 in http://doportoenaoso.blogspot.pt/2010/05/o-porto-ha-cem-anos-1.html*
[8] *FELGUEIRAS, Guilherme (1958)* Monografia de Matosinhos, *Lisboa: [s.n.]*

A esta nova procura pelas práticas balneares e uma crescente litoralização, acresce a destruição significativa da margem ribeirinha do Leça, aquando da construção do Porto de Leixões.

Com a imensa afluência de navios ao novo porto de abrigo, mesmo antes da finalização das obras dos molhes, fica clara a vocação e necessidade de o transformar num porto comercial. É encomendado um projeto portuário a Adolfo Loureiro, que o apresentou em 1907, e cuja solução passava pela criação das docas na bacia do rio Leça, solução que viria a ser adotada posteriormente. Entre 1932-1944 foi construído o quebra-mar exterior, a Doca nº 1, melhorados os fundos do anteporto por quebramento de rocha e foram construídos os armazéns para mercadorias.

Na cartografia de 1942 é visível a Doca nº 1 do Porto de Leixões e, a montante, a ponte de pedra que fazia a ligação entre as Alamedas de Leça da Palmeira e Matosinhos. É também de assinalar a expansão de Leça da Palmeira para norte, com construção ao longo dos eixos correspondentes à Rua Direita, e à Rua Óscar da Silva. Nesta época, a quadrícula das Ruas Santos Lessa, Hintze Ribeiro, Heróis de África e Rua Nogueira Pinto já apresentam bastante ocupação dos lotes mas a marina não se encontra ainda totalmente consolidada. Para o interior, é também visível a Estrada de Santa Cruz do Bispo (atual Rua Vila Franca e Gonçalves Zarco) que efetuava a ligação com Santa Cruz do Bispo, passando pelo Convento de Nossa Senhora da Conceição (atual Quinta da Conceição) e pelo núcleo de Gonçalves.

Figura 7 – Cartografia de Leça da Palmeira e Matosinhos em 1942



Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos

Nos 15 anos seguintes, observou-se em Leça da Palmeira, a abertura de novas vias para expansão urbana, nomeadamente a Avenida Combatentes da Grande Guerra, que faz a ligação do largo da Igreja Matriz até à marginal atlântica, que se constitui como fecho da malha em quadrícula; e a Avenida Dr. Fernando Aroso, rasgando desde a marginal (Avenida Antunes Guimarães) para norte, passando também pelo Largo da Igreja Matriz. Sendo o encontro entre estas duas novas vias urbanas, este largo assume-se como o centro cívico da freguesia de Leça da Palmeira, onde se vieram a implantar alguns importantes equipamentos coletivos de âmbito local.

Figura 8 – Cartografia de Leça da Palmeira e Matosinhos em 1957

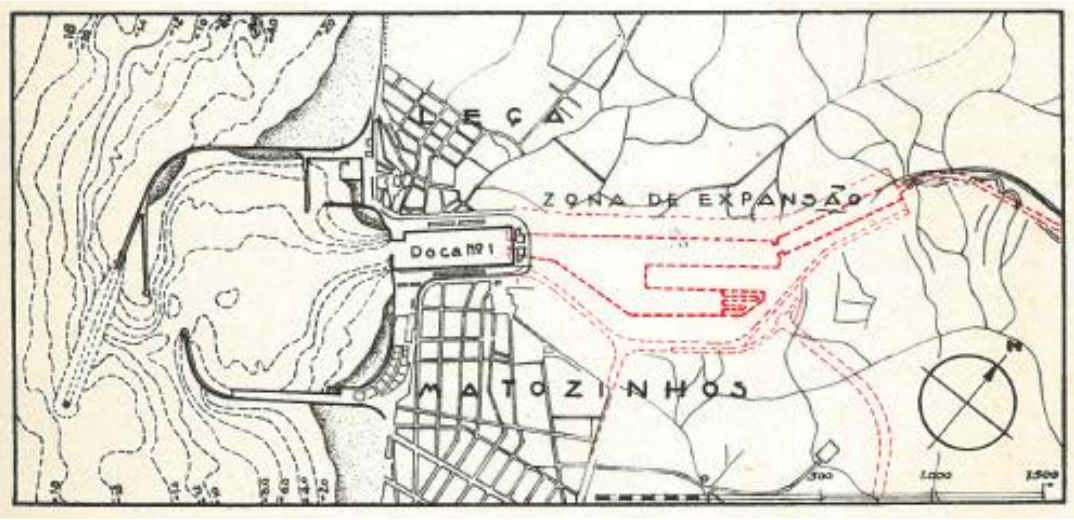
Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos

A saturação da Doca nº 1 do Porto de Leixões, com o aumento de tráfego marítimo no pós-guerra, leva à necessidade de expansão desta infraestrutura, e à construção da Doca nº 2, desenhada no Plano de 1955, constituindo essa a versão atual de Leixões.[9] A construção desta nova doca no vale do rio Leça, conduziu à destruição das duas frentes ribeirinhas e da ponte românica então existente.

Aquando da construção da nova doca, a Administração dos Portos de Douro e Leixões toma posse da Quinta da Conceição, onde já pouco restava do primitivo Convento de Nossa Senhora da Conceição (havia sido vendido em hasta pública em 1834 com a extinção das ordens religiosas e todo o vasto património que albergava foi desaparecendo, restando hoje apenas o antigo claustro, alguns chafarizes monumentais, a capela de S. Francisco e o portal de estilo manuelino que pertenceu à Igreja do Convento). Em 1956 a propriedade é arrendada pela Comissão de Turismo da Câmara Municipal de Matosinhos para a criação do "Parque da Vila", sofrendo durante a década de 60 importantes melhoramentos coordenados pelo Arq. Fernando Távora onde se destaca o campo de ténis e a piscina (da autoria do Arq. Siza Vieira).

[9] *SOUSA, Fernando de; ALVES, Jorge Fernandes (2002)* Leixões – Uma história portuária*, Leça da Palmeira: APDL*

Figura 9 - Plano de Expansão para a Doca 2 do Porto de Leixões



Fonte: Ministério das Comunicações, O Porto de Leixões – Porto: Administração dos Portos de Douro e Leixões 1949

A cartografia de 1965 permite observar, para além das alterações provocadas pela expansão do Porto de Leixões com a construção da segunda doca e o prolongamento da Avenida Antunes Guimarães, o surgimento do IC1 e respetiva ponte sobre o rio Leça. Esta obra promoveu um rasgamento para a criação de um nó de acesso junto à Quinta da Conceição. Por outro lado, a nova via vem cortar a antiga Estrada de Sta. Cruz do Bispo que passa por Gonçalves, potenciando o seu isolamento geográfico.

Figura 10 – Cartografia de Leça da Palmeira e Matosinhos em 1965

Fonte: Câmara Municipal de Matosinhos

3.2. A ARU de Matosinhos

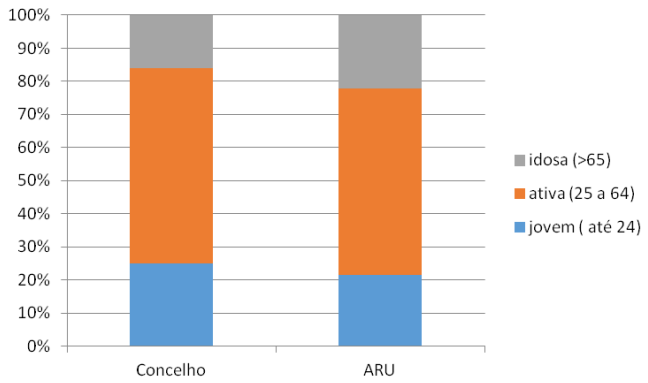
Na ARU de Matosinhos residiam, em 2011, cerca de 4859 indivíduos organizados em 2135 famílias, o correspondente a 3% do concelho. Enquanto o concelho registou, entre 2001 e 2011, um aumento populacional de 5% e um aumento do número de famílias de 17%, dentro da ARU registou-se uma diminuição populacional da ordem dos 8% enquanto as famílias aumentaram 2%.

Figura 11 – Cartografia da ARU de Matosinhos

Fonte: CMM; tratamento QP

O fenómeno do envelhecimento populacional que caracteriza o país teve menor expressão na ARU do que no concelho, já que a população residente na ARU estabilizou entre 2001 e 2011, em termos relativos, enquanto o concelho assistiu a um aumento significativo da população idosa (38%). Ainda assim, a ARU apresenta uma maior percentagem de idosos do que a média concelhia (como se pode verificar no gráfico seguinte). Esta situação deve-se à perda demográfica acima referida, registada sobretudo nas faixas etárias mais jovens. A ARU observou uma redução substancial da população jovem da ordem dos 26% e a uma redução mais ligeira da população em idade ativa da ordem dos 5% (quando o concelho aumentou 8%).

Gráfico 1 – Estrutura etária da população (grandes grupos) no concelho de Matosinhos e na ARU de Matosinhos



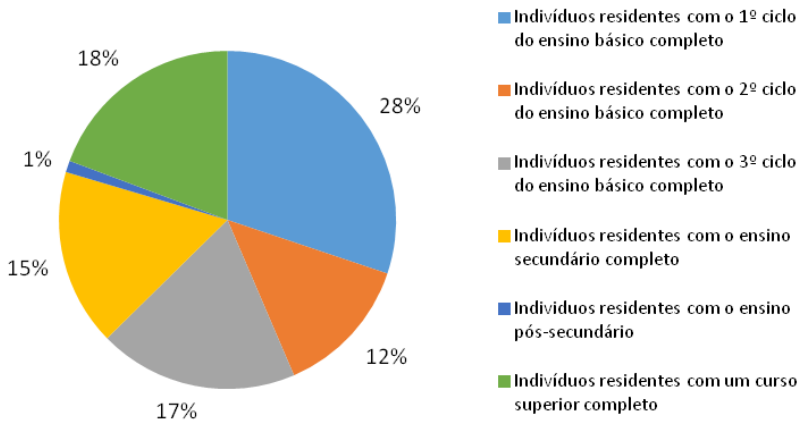
Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

A dimensão média da família da população residente na ARU em 2011 é inferior à do concelho (2,3 contra 2,6), sendo que em ambas as escalas houve uma redução proporcional face a 2001 em termos de dimensão, ou seja, a população na ARU acompanhou a diminuição média da família registada no concelho, em termos relativos, para a década de referência.

Com efeito, a população na ARU apresenta uma maior preponderância de famílias de pequena dimensão (1 a 2 indivíduos), cerca de 64%, quando a nível municipal o número de famílias que apresentam esta dimensão corresponde a apenas 53% do total de famílias.

Relativamente ao nível de qualificação dos indivíduos, a ARU espelha a situação a nível concelhio, que se encontra representada no gráfico seguinte. Na última década, quer a nível concelhio, quer a nível da ARU, assistiu-se a um aumento significativo dos indivíduos com formação superior a favor de uma redução dos indivíduos com o 1º ciclo do ensino básico completo (os restantes grupos revelaram-se estáveis). Curiosamente, o peso dos indivíduos com formação superior era, em 2011, superior na ARU (18%) relativamente ao concelho (15%).

Gráfico 2 – Formação dos indivíduos – ARU de Matosinhos



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Em termos de emprego, a ARU regista um rácio de desemprego inferior ao do concelho (12% contra 13% da população ativa e 7% contra 8% da população total), o que se prende com o menor peso da população ativa no global da população residente. A maior diferença regista-se no peso dos indivíduos reformados que representam 25% da população total, contra 20% a nível concelhio. Consequentemente, o número de indivíduos empregados é ligeiramente menor na ARU (42% contra 43% no concelho).

No que se refere aos setores de atividade, quer na ARU como no concelho a esmagadora maioria da população residente encontrava-se, em 2011, empregada no setor terciário, sendo que o emprego no setor primário não revelava expressão significativa, representando apenas 1% do total, em ambas as

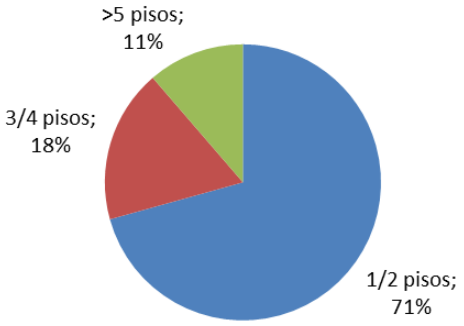
escalas. Contudo, o peso da população residente empregada no setor terciário face ao total da população residente na ARU apresentava um valor superior ao valor médio municipal - 86% dos indivíduos residentes trabalham no setor terciário contra 79% a nível concelhio, situação que pode estar relacionada, em parte, com o forte carácter comercial das atividades instaladas na ARU.

A ARU apresenta uma estrutura urbana ortogonal, constituída por quarteirões clássicos de dimensão variável. A malha urbana acompanha os alinhamentos da frente de mar e frente de rio, sendo os quarteirões ligeiramente menos regulares no setor nascente, onde a ARU confronta com o núcleo mais antigo de Matosinhos, que apresenta um tecido urbano mais orgânico. A sul da Rua do Godinho e nos quarteirões que confrontam com a Av. da República, limite sul da ARU, a malha urbana sofre uma torção no sentido sul, alinhando-se com o setor urbano correspondente a Matosinhos Sul, que é de construção posterior. As vias longitudinais, que atravessam a ARU no sentido norte-sul, apresentam perfis variados, enquanto os arruamentos transversais são mais semelhantes, com exceção das que limitam a ARU a norte e a sul.

O nível de preenchimento e consolidação da ARU é bastante elevado, registando-se também uma densa ocupação dos logradouros com construções muitas vezes precárias, sendo de destacar a presença de algumas "ilhas" com problemas de salubridade e insuficiência de infraestruturas básicas. Na ARU foram identificados 1121 lotes, os quais se encontram maioritariamente preenchidos (97%). Os lotes vagos, cerca de 35, localizam-se fundamentalmente nos quarteirões em torno da Rua de Brito Capelo, sendo de assinalar um lote de maior dimensão localizado na esquina entre esta rua e a Av. Duarte Pacheco.

Os edifícios apresentam, na sua maioria, uma frente para a via pública e logradouro, coexistindo as tipologias de edifício autónomo (27%) com as frentes urbanas contínuas que predominam. As tipologias de habitação são a unifamiliar e a habitação coletiva (mais frequente em torno dos arruamentos centrais da ARU) e de nave industrial (pontualmente e concentrado nos quarteirões a oeste). No geral, predomina a baixa volumetria e alguns quarteirões apresentam dissonâncias volumétricas. Conforme mostra o gráfico seguinte, 71% dos edifícios têm 1 ou 2 pisos, sem contar com eventuais caves e águas furtadas.

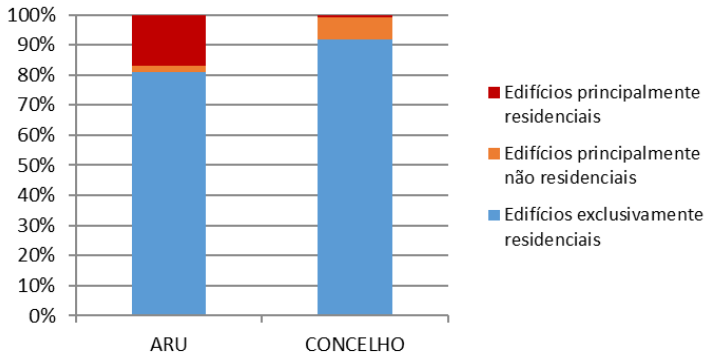
Gráfico 3 – Número de pisos do edificado da ARU de Matosinhos



Fonte: MatosinhosHabit; tratamento QP

Em termos funcionais, a ARU apresenta uma estrutura relativamente distinta do global do concelho, marcada por uma maior relevância dos edifícios principalmente residenciais, ou seja, dos edifícios de uso misto, comummente associados à presença de frações comerciais/serviços nos pisos térreos em edifícios de habitação. Enquanto a ARU apresenta 17% deste tipo de edifícios (que no concelho corresponde apenas a 1%), o concelho revela um maior peso de edifícios principalmente não residenciais (8%).

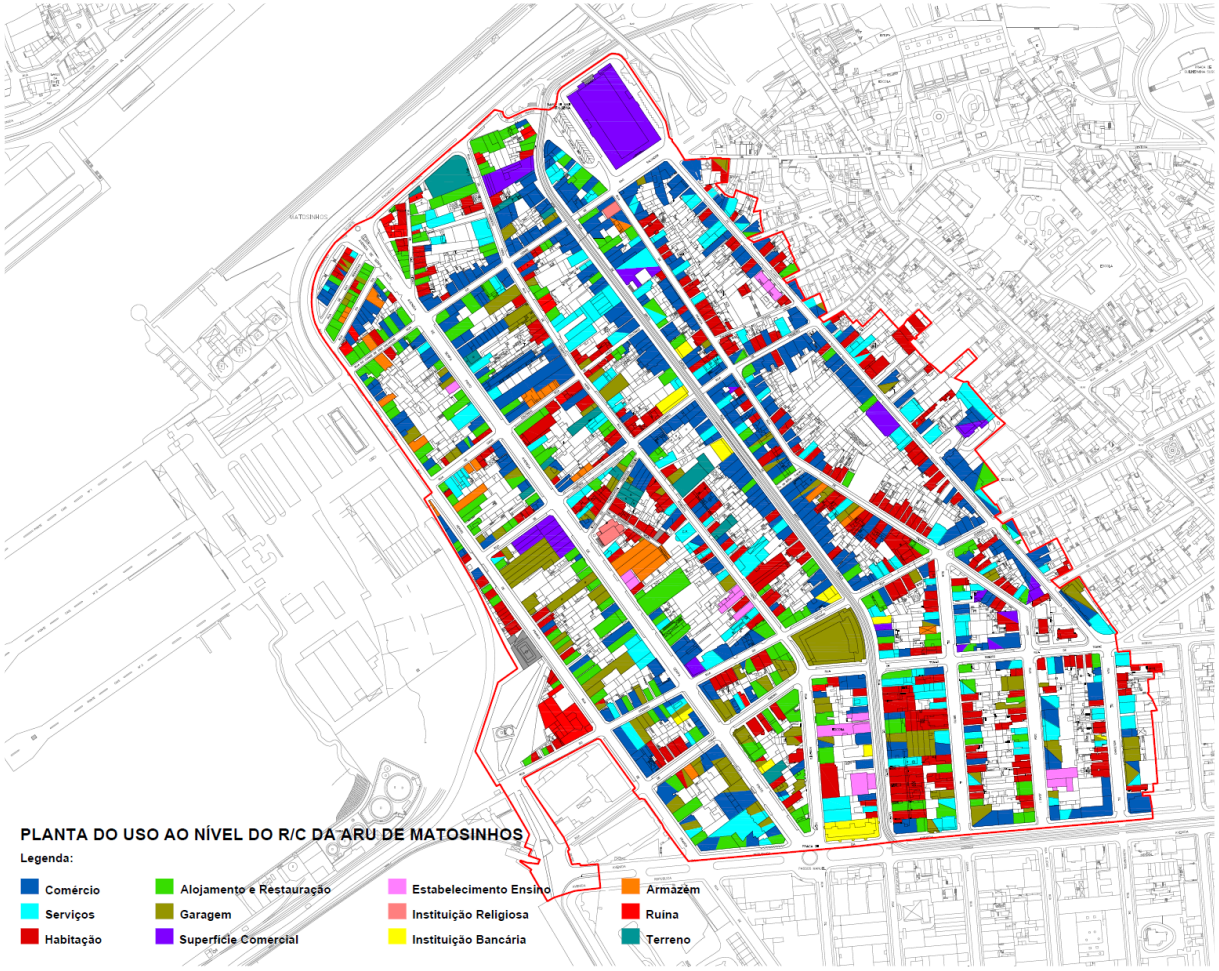
Gráfico 4 – Estrutura funcional do edificado da ARU de Matosinhos e do concelho



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Com base nos dados mais detalhados sobre os edifícios, provenientes do levantamento pormenorizado efetuado, conclui-se que 53% da superfície dos pisos térreos se destina exclusivamente a comércio, restauração/alojamento e serviços. Em termos de ocorrências, 32% dos pisos térreos apresentam frações comerciais, 16% serviços e 18% restauração/alojamento. As oficinas, garagens e indústrias ocupam uma parte residual dos pisos térreos dos edifícios (4%). Por sua vez, a função habitação preenche 69% dos pisos não térreos. Para a dimensão dos edifícios não residenciais concorrem, ainda, os equipamentos que, na ARU, correspondem a 7 edifícios.

Figura 12 – Usos a nível do piso térreo na ARU de Matosinhos



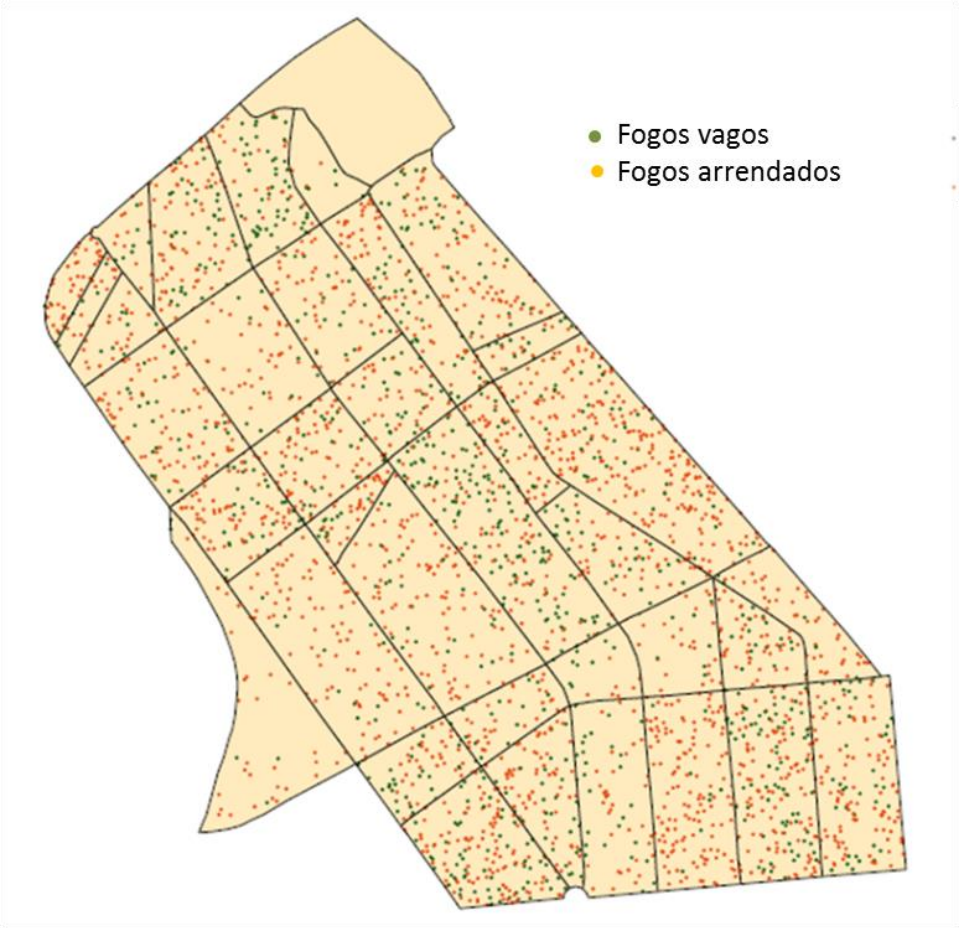
Fonte: MatosinhosHabit

Os 2.619 alojamentos familiares existentes na ARU de Matosinhos representavam, em 2011, cerca de 3% do total dos alojamentos familiares existentes no concelho de Matosinhos. Apesar do forte crescimento do número de alojamentos familiares registado no concelho entre no período intercensitário de 2001 a 2011 (cerca de 21%), a ARU de Matosinhos, em função do carácter consolidado do tecido urbano que a constitui, apresentou um aumento menos vigoroso, na ordem dos 5%. Os 134 novos alojamentos resultam da construção de edifícios habitacionais em algumas parcelas devolutas.

Atento o número de famílias residentes, 14% dos alojamentos da ARU estão vagos (cerca de 360), valor que é significativamente superior à realidade municipal (onde apenas 10% estão vagos). Este fenómeno não é recente, apenas se vem agravando: em 2001, enquanto o concelho registava 9% dos alojamentos vagos, a ARU já apresentava valores superiores (12%).

O mapa seguinte representa em pontos os fogos vagos (a verde) e arrendados (a vermelho), sendo fácil de perceber que os primeiros se concentram nos quarteirões centrais da ARU e nos limites norte e sul.

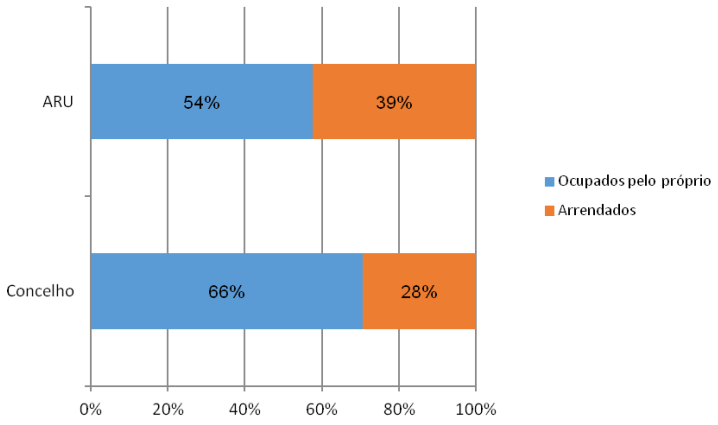
Figura 13 – Localização de fogos vagos e fogos arrendados, por subsecção estatística na ARU de Matosinhos



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

É, também, de salientar, que a ARU apresenta, comparativamente ao concelho, um menor número de habitações ocupadas pelo próprio, e consequentemente, mais arrendamento. Assim, é significativamente mais difícil reabilitar as edificações, do que quando as mesmas estão ocupadas pelos respetivos proprietários. O gráfico seguinte apresenta os valores registados em 2011. Em todo o caso, importa salientar que entre 2001 e 2011 se registou uma redução de 6% nos alojamentos arrendados e um ligeiro aumento dos alojamentos ocupados pelo proprietário.

Gráfico 5 – Fogos arrendados e fogos ocupados pelo próprio na ARU de Matosinhos e no concelho

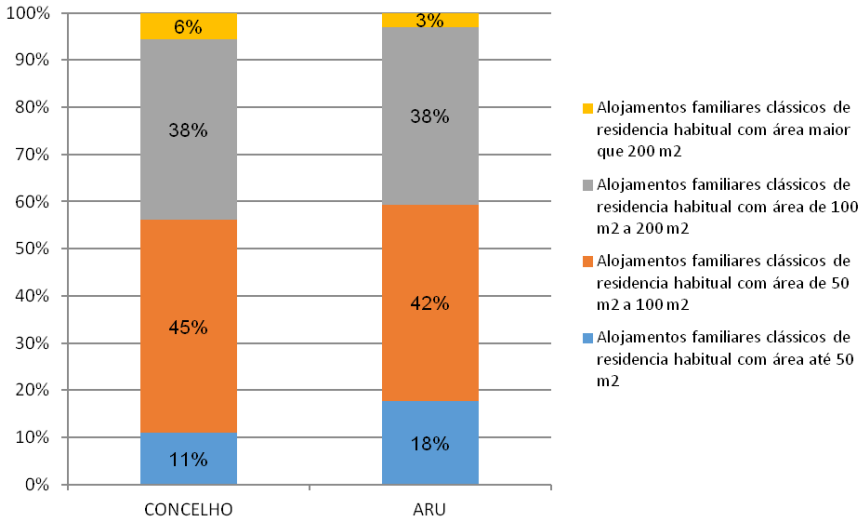


Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Relativamente à infraestruturação das habitações, a ARU apresenta valores no atendimento em abastecimento de água, esgotos e de presença de retrete idênticos aos registados para o total do concelho, que são de praticamente 100% (no caso da presença de retrete, há uma diferença de apenas 1% entre as escalas em análise). Já no que se refere à presença de banho nos alojamentos, a ARU está ligeiramente abaixo do nível de atendimento geral do concelho (98% no concelho para 96% na ARU), situação que se prende com a época de construção dos edifícios. Com efeito, há espaço de progressão no que respeita à garantia de conforto e salubridade das habitações no processo de reabilitação, para 24 alojamentos sem retrete e 76 alojamentos sem banho.

Relativamente à dimensão dos alojamentos, aspeto que é muito importante na estratégia de reabilitação, pode-se referir que, comparativamente à média concelhia, a ARU integra mais habitações de menor dimensão conforme se pode concluir a partir do gráfico seguinte, aspeto que é consistente com a época de construção dos edifícios. Esta diferença é mais significativa nos alojamentos com área inferior a 50m2.

Gráfico 6 – Dimensão dos alojamentos nos edifícios da ARU de Matosinhos e do concelho

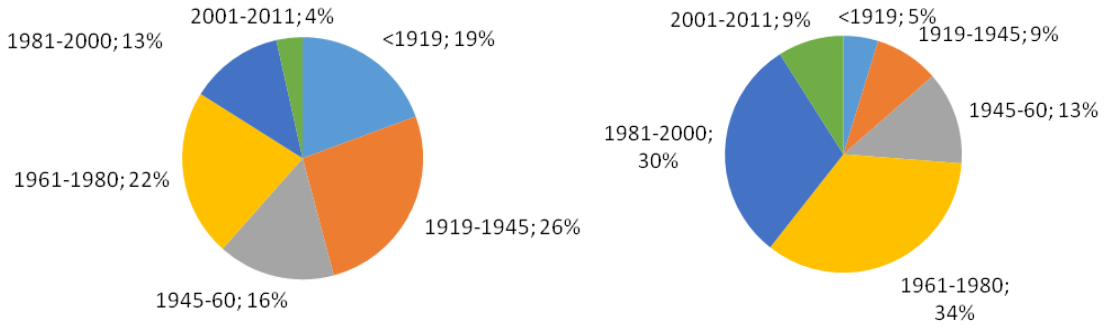


Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

A época de construção dos edifícios da ARU é, também, um aspeto relevante na estratégia de reabilitação. Como mostram os gráficos seguintes, a edificação na ARU é, claramente, mais antiga do que a média dos edifícios do concelho, sendo de destacar o peso da construção anterior a 1945 – 46% - que ainda persiste. Esta situação coloca, obviamente, outros desafios ao processo de reabilitação mas, simultaneamente, significa um valor acrescido para a valorização da área em apreço. De facto,

apenas, 4% dos edifícios terão menos do que 15 anos e 84% dos edifícios têm mais de 35 anos (o que, à luz dos atuais referenciais, é considerado como potencialmente objeto de reabilitação). Estão, neste último grupo, entre 850 a 950 edifícios.

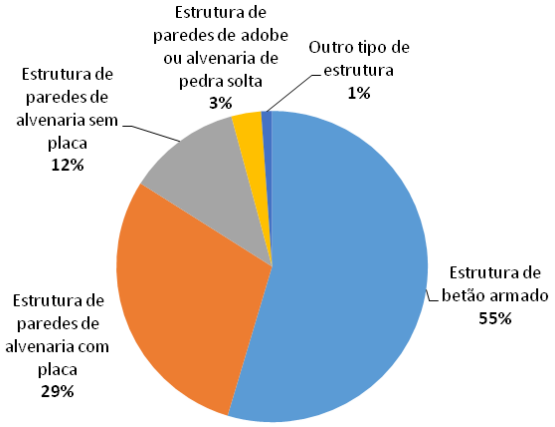
Gráfico 7 – Época de construção dos edifícios na ARU de Matosinhos e no concelho



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Em termos do tipo de estrutura, a maioria dos edifícios apresenta estruturas de betão armado ou, em menor quantidade, paredes de alvenaria com placa, o que contrasta com os dados relativos à época de construção. Esta comparação poderá significar que os edifícios em questão foram alvo de beneficiação/reforço estrutural desde a era da introdução do betão armado na construção, ou seja, desde a década de 70.

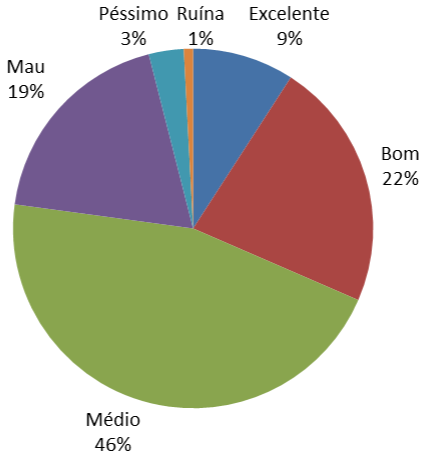
Gráfico 8 – Tipo de estrutura dos edifícios na ARU de Matosinhos



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

De acordo com o levantamento do edificado desenvolvido pela MH, existe na ARU um número relevante de edifícios degradados: cerca de 23% apresentam estado de conservação classificado como mau/péssimo/ruína, valor superior ao registado na antiga freguesia de Matosinhos (21%) pelos Censos. A análise ao nível das frações permitiu, ainda, verificar que cerca de 46% dos edifícios estão total ou parcialmente devolutos ou em ruína.

Gráfico 9 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Matosinhos

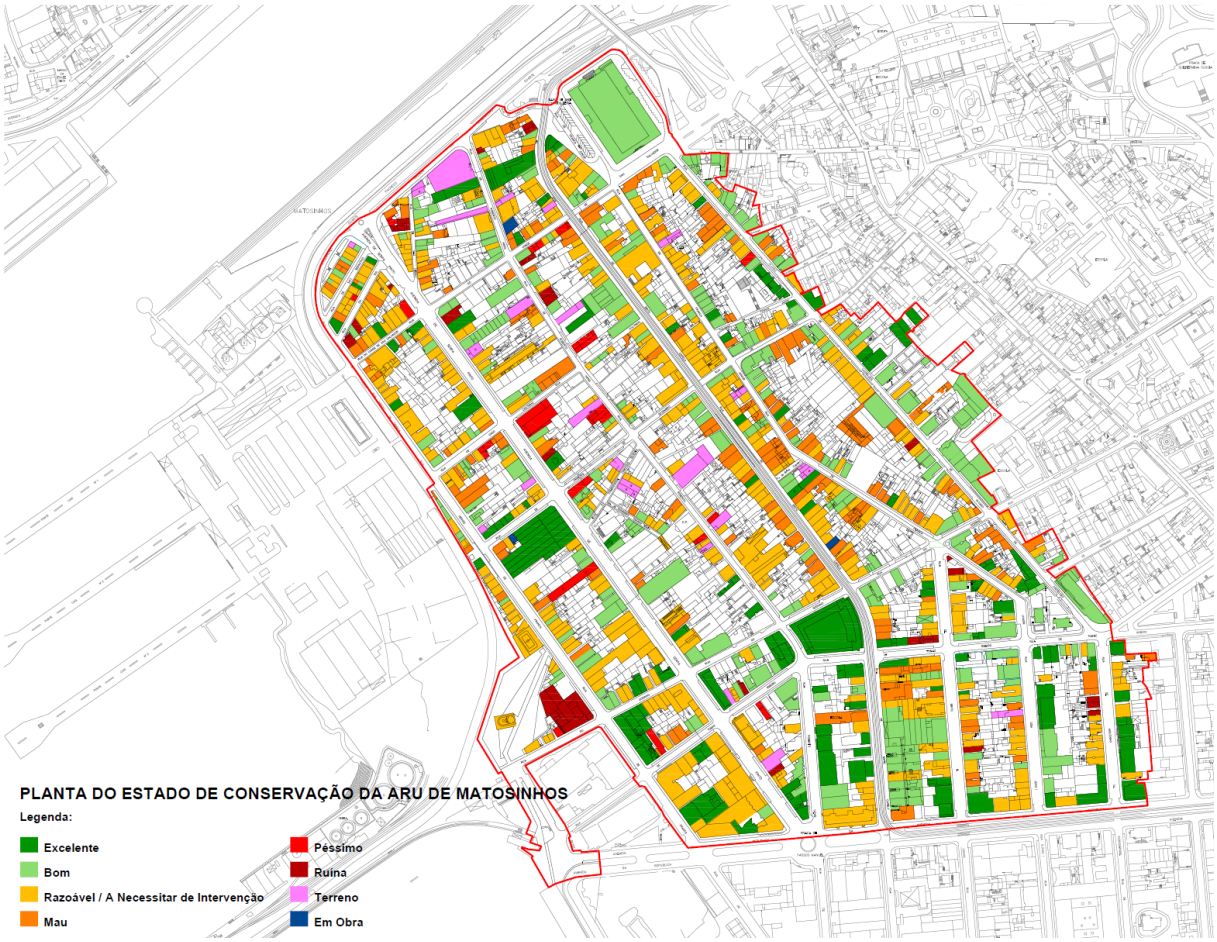


Fonte: MatosinhosHabit; tratamento QP

Os edifícios em ruína (23) concentram-se nos extremos noroeste e sudeste da ARU – a área mais significativa corresponde ao edifício de esquina na Rua Heróis de França com a Rua do Godinho que constitui um imóvel com valor patrimonial. Dos edifícios em ruína, a esmagadora maioria não se encontra, aparentemente, no mercado.

Constituem zonas críticas em termos de degradação do edificado, os quarteirões a norte/nascente e o eixo da Brito Capelo. As ruínas surgem, sobretudo, de forma isolada.

Figura 14 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Matosinhos

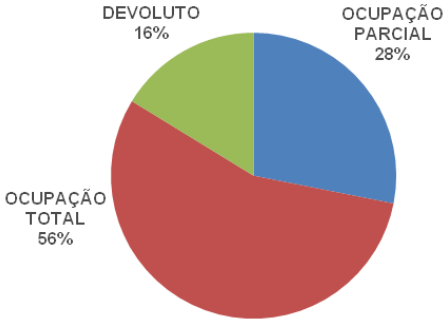


Fonte: MatosinhosHabit

O levantamento efetuado incidiu igualmente sobre o mercado imobiliário, tendo recolhido informação relativa aos anúncios de venda e arrendamento dos imóveis e frações. Assim, verificou-se que 5% dos edifícios (49) se encontram no mercado imobiliário, a esmagadora maioria para venda (8 para arrendamento); outros 6% dos edifícios integram frações (66) para venda ou arrendamento, dividindo-se em igual proporção pelas duas opções. Dos edifícios para venda (45), mais de 50% está em mau ou péssimo estado de conservação.

Com efeito, o nível de ocupação das frações é bastante reduzido como se ilustra no gráfico seguinte.

Gráfico 10 - Ocupação dos edifícios da ARU de Matosinhos



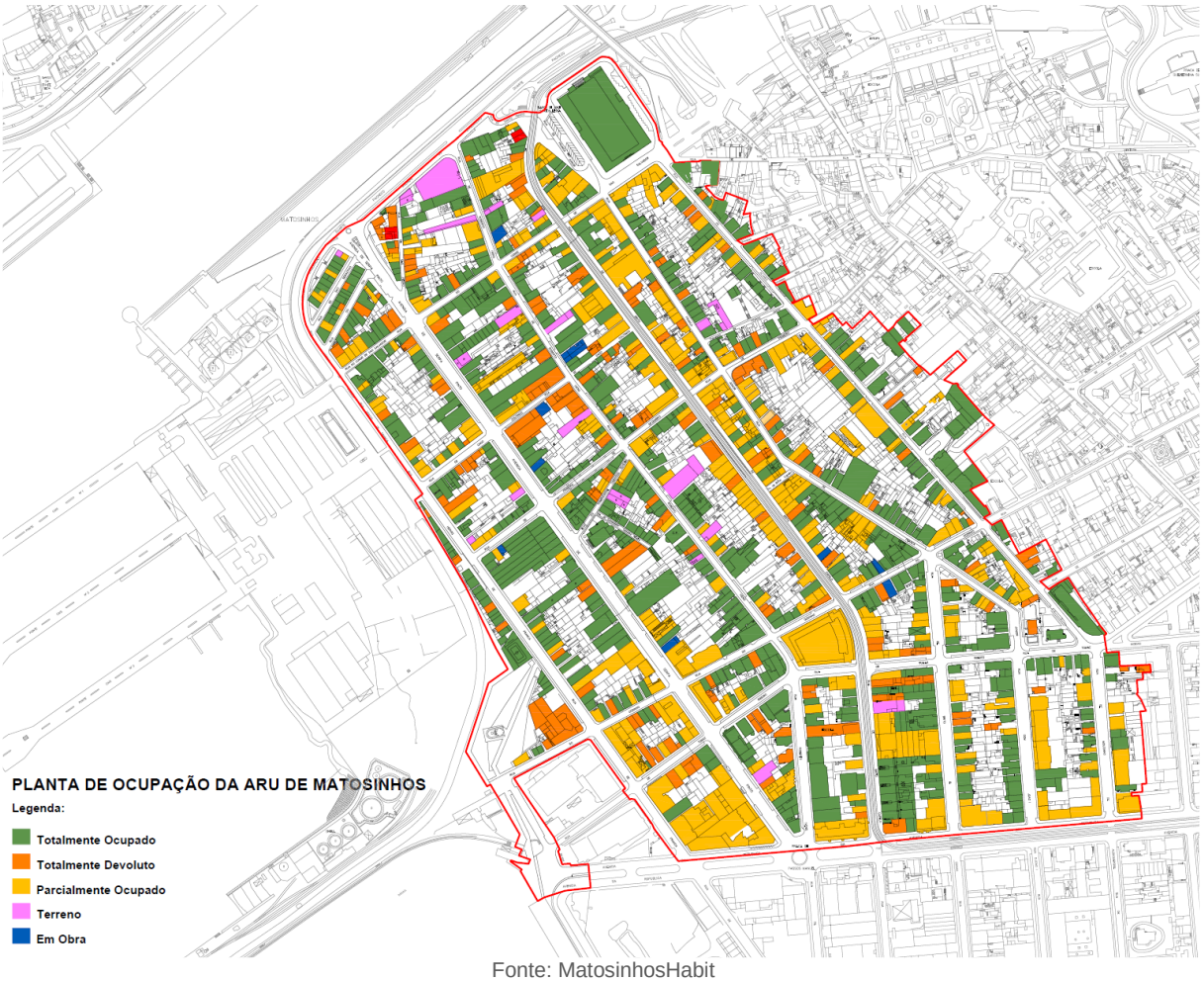
Fonte: Matosinhos Habit; tratamento QP

Estranhamente, do conjunto de edifícios com ocupação parcial e devolutos, apenas cerca de 20% está para venda, o que denota que haverá outros constrangimentos à efetiva utilização dos imóveis que não associados à dificuldade de venda. O custo da reabilitação poderá ser um deles, já que se verificou que apenas 1% dos edifícios encontravam-se em obras à data do levantamento.

Relativamente aos imóveis devolutos, não existe propriamente uma zona de maior concentração, sendo a sua distribuição relativamente homogénea pela ARU. Por sua vez, os imóveis parcialmente ocupados concentram-se no extremo sudoeste da ARU e na frente da Av. da República e nos quarteirões em torno da Rua Brito Capelo.

Importa salientar que 90% dos imóveis devolutos correspondem a edifícios de baixa volumetria, de 1 ou 2 pisos, o que é uma vantagem para a reabilitação. Alguns dos devolutos correspondem a imóveis com valor patrimonial.

Figura 15 – Ocupação dos edifícios da ARU de Matosinhos

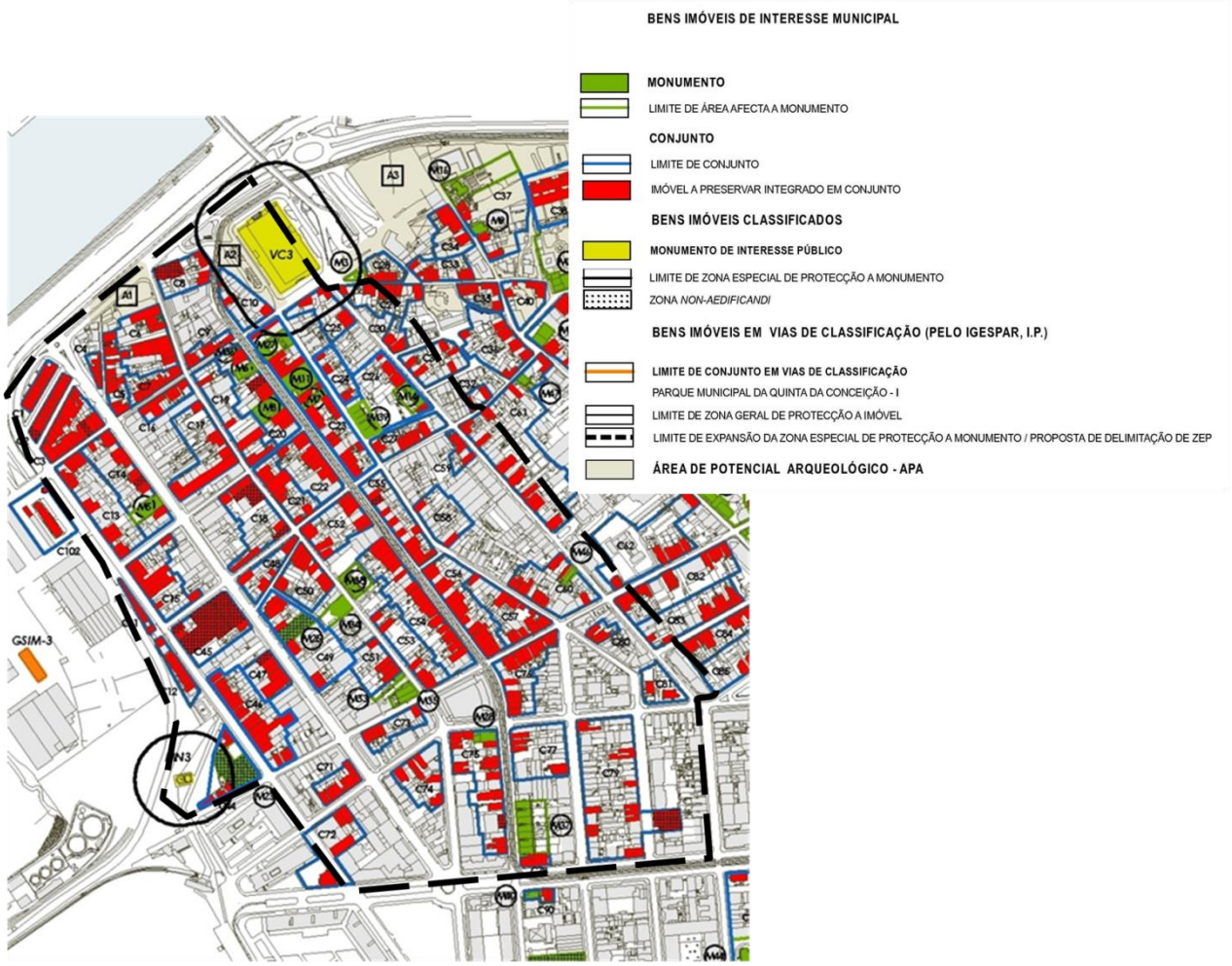


Fonte: MatosinhosHabit

Dado o carácter histórico da área de estudo e a época de construção dos edifícios, a ARU integra uma parte muito significativa do património arquitetónico municipal que inclui 1 Monumento Nacional – o Padrão do Bom Jesus de Matosinhos, 1 Imóvel de Interesse Público – o Mercado Municipal (cuja ZEP abrange uma parte do setor norte da ARU) e 18 imóveis com interesse Municipal (correspondendo a 36% dos Imóveis da ex-freguesia de Matosinhos) que representam arquitetura pública, residencial e industrial (industria conserveira). Para além destes, a ARU abrange 50% dos conjuntos urbanos (unidades de contêm edifícios a preservar pelo seu valor de conjunto) referenciados à antiga freguesia e que pontuam quase todos os quarteirões.

Em suma, os edifícios com valor patrimonial constituem aproximadamente 50% dos edifícios da ARU, com maior concentração nos quarteirões norte e em torno das Ruas Brito Capelo, Roberto Ivens e Heróis de França.

Figura 16 – Património arquitetónico na ARU de Matosinhos



Fonte: CMM

O **espaço público** da ARU foi analisado a partir de um levantamento pormenorizado efetuado pela equipa da MatosinhosHabit e complementado com trabalho de campo. Este levantamento cobriu 25 arruamentos, subdivididos em 160 troços homogéneos, não tendo sido incluídas a Avenida Heróis de França e a Rua de Serpa Pinto dado que vão ser objeto de requalificação integral.

Em termos de **circulação**, dos 25 arruamentos analisados, 5 são exclusivamente pedonais. No que se refere aos arruamentos com circulação viária, a esmagadora maioria dos troços (86%) tem 1 sentido de trânsito e apenas 20 troços em 4 arruamentos têm 2 sentidos. Ou seja, a maioria do espaço de circulação já está bastante condicionado, sendo que o espaço reservado ao peão tem um potencial de crescimento muito limitado sem agravar as condições de circulação automóvel.

Do total de troços com circulação automóvel, 34% têm intensa utilização, 30% intensidade média e 33% apresentam pouco tráfego. Eventuais reduções do espaço adstrito ao automóvel a favor do peão devem concentrar-se em áreas de menor tráfego.

Por outro lado, alguns dos troços com circulação automóvel (17), distribuídos por 7 arruamentos, apresentam ocupação confusa, sobretudo pela ocorrência de estacionamento indevido/em segunda fila; um arruamento apresenta problemas devido às cargas e descargas e um outro devido à presença de esplanadas. Embora não tenham grande expressão na totalidade dos arruamentos, trata-se de situações que devem ser corrigidas.

Em **termos construtivos**, os espaços de circulação automóvel apresentam-se, sobretudo, em pedra (na maioria dos casos em calçada de granito) registando-se em asfalto pouco mais de um 1/3 dos

troços. Já no que se refere aos espaços pedonais, a esmagadora maioria dos arruamentos total ou parcialmente pedonais apresenta-se em calçada (que varia entre o cubo de granito ou de calcário), sendo de registar ainda alguns troços (18) em betonilha esquartelada, em asfalto (Rua França Júnior), havendo ainda dois espaços em lajeado de granito (8 troços). A betonilha esquartelada é, claramente, um material menos nobre e adequado a um espaço com características históricas, pelo que importará refletir sobre a sua manutenção na ARU, para além de que resulta heterogéneo sempre que é objeto de intervenções pontuais.

Em termos de **dimensões**, do total de troços com circulação automóvel, apenas 6 apresentam uma dimensão desadequada à sua função, nomeadamente: Rua de São Sebastião, Rua do Sul, metade da Rua de S. Pedro, e metade da Rua de Conde de São Salvador. No que diz respeito à dimensão dos espaços de circulação pedonal, 25% dos troços são desadequados em termos de perfil. Importará aferir se algumas destas situações coincidem com espaços de circulação automóvel pouco utilizados, onde seja exequível um aumento da área de passeio ou mesmo um perfil único para uma circulação mista, ou alternativamente, se coincidem com locais condicionados pela presença de esplanadas ou estacionamento indevido. Em termos de passadeiras e rampas, apenas a Praça Sr. do Padrão tem elementos subdimensionados.

Relativamente ao **estado de conservação das vias**, a avaliação global é bastante positiva, já que apenas 10% dos troços em 4 ruas se encontra em mau estado (coincidindo na maioria com troços de elevada intensidade de tráfego) e 16% dos troços está em médio estado de conservação. Já no que diz respeito aos passeios, a situação é semelhante embora ligeiramente pior, havendo 13% em mau estado e 15% em médio estado de conservação. O estado de conservação de passadeiras e rampas é mau em 16 troços e 5 arruamentos e médio em 27 troços e 5 arruamentos. As situações de mau estado prendem-se sobretudo com a conservação dos pavimentos pelo que a sua melhoria deve ser prioridade em matéria de reabilitação urbana.

Quanto ao **estacionamento público**, localiza-se na via pública em 91% dos troços com circulação automóvel (18 arruamentos) e é inexistente em 19 troços de 12 arruamentos. Nas Ruas do Godinho e França Júnior existem parques de estacionamento cobertos. Na via pública, o estacionamento é pago em 10 ruas e é objeto de avença na Rua Álvaro Castelões. De referir, ainda, que o estacionamento indevido ocorre em 28% dos troços analisados, sendo intenso ou muito intenso em locais pontuais de 10 ruas.

Para além do estado de conservação, e como principais debilidades, verifica-se a ausência de alguns elementos: passeios na Rua França Júnior e sinalização de aproximação de passadeira na Rua Roberto Ivens.

Os arruamentos da ARU apresentam, em larga maioria, os passeios a uma cota superior relativamente à via, sendo que apenas 13 troços em 6 arruamentos têm perfil nivelado.

No que toca à **acessibilidade e conforto** da circulação pedonal a avaliação global é positiva embora exista margem para melhorias. Pode considerar-se que a circulação pedonal é fácil em 87% dos troços analisados, sendo difícil em apenas 11% dos troços, em 8 ruas. Adicionalmente, pode-se considerar acessíveis a indivíduos com mobilidade reduzida cerca de 84% dos troços.

O único **espaço verde** existente é o do Sr. do Padrão e encontra-se em mau estado de conservação. Contudo, este jardim está a ser objeto de um projeto de requalificação que prevê a sua ampliação.

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

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

- Canteiros e floreiras – os primeiros existem em maior número, nomeadamente em 6 arruamentos, perfazendo um total de 22 canteiros, sendo que mais de metade está em mau estado de conservação; as segundas, apenas 4 unidades, estão ambas em mau estado e num dos casos com uma localização desadequada;

- Arborização – as árvores estão presentes em apenas 14 dos 25 arruamentos, num total de mais de 500 árvores; a maioria está em bom estado, sendo que apenas 1/5 está em médio/mau estado; apenas na Rua Brito e Cunha são assinaladas árvores com uma localização desadequada;

- Dispositivos de recolha de resíduos – este tipo de elemento é o que mais abunda no espaço público da ARU, havendo várias tipologias conforme o tipo de utilização a que se destinam: os caixotes do lixo estão presentes em apenas 5 arruamentos, em 10% dos troços, e apresentam sempre uma localização e estado de conservação adequados; as papeleiras estão presentes em mais de 50% dos troços, em 15 ruas, num total de 119 papeleiras, sendo de evidenciar que 9 se encontram em mau estado e 4 têm localização desadequada; registaram-se 14 ecopontos, localizados em 9 ruas, estando a maioria em bom estado de conservação; existem ainda contentores de recolha de resíduos indiferenciados, em número de 26, presentes em 10 ruas, sendo que a maioria está em médio e bom estado de conservação mas 5 estão mal localizados no espaço público, constituindo obstáculos à circulação pedonal; por fim, assinala-se a presença de 2 dispositivos de recolha de dejetos animais, situados nas Avenidas da República e Norton de Matos, em razoável estado de conservação.

- Sinalética – são diversos tipos de elementos de sinalização que se encontram na ARU: a mais frequente é sinalização de trânsito que está presente em 70% dos troços com circulação automóvel, estando 93% em médio/bom estado de conservação embora 26 tenham uma implantação desadequada; a sinalização toponímica está presente em 15 arruamentos, registando-se apenas 10 casos de mau estado de conservação e outros 9 casos de má localização; por último, a sinalética de orientação está presente em 8 arruamentos podendo-se dizer que a maioria está em bom estado de conservação e bem localizada;

- Semaforização - está presente em 9 ruas, praticamente todos em bom estado de conservação, apenas 1 apresenta uma localização que dificulta a circulação pedonal;

- Iluminação – 88% dos troços analisados e 22 arruamentos apresentam iluminação, estando implantados cerca de 300 postes/luminárias; são raras as situações de mau estado de conservação, mas cerca de 22 elementos estão mal localizados. Do ponto de vista da qualidade/intensidade da iluminação, evidenciam-se as situações de fraca iluminação pública: Rua Roberto Ivens [último quarteirão a Norte]; Rua França Júnior e Rua D. João I [entre Travessa Brito Capelo e Av.ª da República]; Rua Primeiro Dezembro [entre Av.ª Serpa Pinto e Rua Heróis de França]; Rua Godinho [entre Av.ª General Norton de Matos e Rua Heróis de França]; Avenida de Serpa Pinto [ao longo do passeio do lado poente da avenida].

- Paragens de autocarro – são 13 e encontram-se distribuídas por 6 arruamentos; todas se encontram em bom estado mas 3 apresentam problemas de localização/integração urbana;

- Bancos – são apenas em número de 12 e localizam-se em 3 arruamentos dos 25 e numa praça; na globalidade a localização e estado de conservação são bons;

- Suportes publicitários – são 7 elementos e estão presentes em 5 arruamentos, sendo de salientar que um está em mau estado e outro mal localizado;

- Bocas-de-incêndio – são 45 e estão presentes em 16 arruamentos; encontram-se em bom/médio estado de conservação, no global, mas 2 apresentam uma localização menos adequada; tendo por base o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio suportado pela Portaria nº1532 de 2008, pode considerar-se reduzido o número de bocas-de-incêndio tendo em conta que é convencionada uma distância máxima de 30m entre a boca-de-incêndio e qualquer saída de emergência de edifícios;

- Outras ocupações – de salientar a presença de pilaretes em 15 arruamentos e outras ocupações (marco de correio, parquímetros, cabine telefónica, etc.) aos quais não se associam problemas de conservação ou localização.

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

- Sombra, em 19 arruamentos;
- Vegetação, em 13 arruamentos;
- Árvores em 5 caldeiras existentes;
- Bancos, por exemplo na Praça do Srº do Padrão;
- Iluminação, na Viela de S. Pedro;
- Papeleiras/caixotes do lixo – em 34 troços de 15 arruamentos;
- Placas toponímicas e números de polícia, em 52 troços.

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

- Esplanadas com estrado, tapa vento, toldo e/ou cobertura – 19 situações distribuídas por 11 troços de 7 ruas, todas se encontram em bom estado de conservação mas quase todas apresentam problemas de implantação/localização pois dificultam a circulação pedonal;
- Mobiliário de restauração sem estrutura de apoio – 26 situações distribuídas por 19 troços em 12 ruas, duas das quais se apresentam em mau estado; cerca de 77% apresentam problemas de implantação/localização pois dificultam a circulação pedonal;
- Publicidade – 10 situações distribuídas por 8 ruas, das quais 5 estão desadequadamente localizadas e 1 em mau estado de conservação;
- Outras ocupações – registam-se em 19 ruas, sendo que cerca de 2/3 apresenta localização desadequada e metade tem fraca integração urbana, dificultando a mobilidade pedonal.

Acresce referir que 44 troços em 20 arruamentos apresentam ocupações indevidas da via pública que incluem, por exemplo, caixotes do lixo, mobiliário de esplanadas, floreiras, expositores, painéis publicitários.

3.3. A ARU de Leça da Palmeira

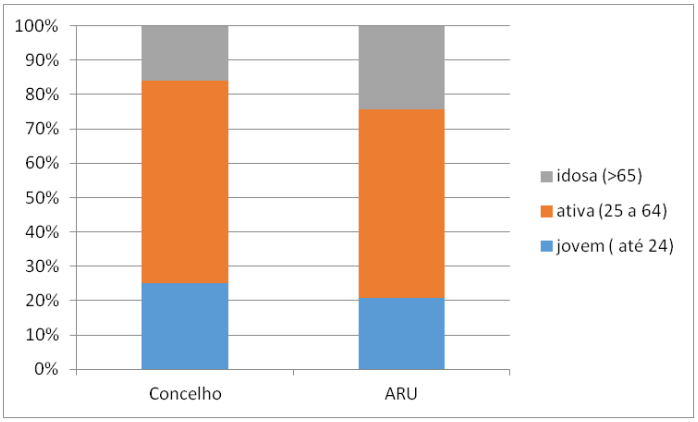
Na ARU de Leça da Palmeira residiam, em 2011, 3815 indivíduos organizados em 1626 famílias, o correspondente a 2% do concelho. Enquanto o concelho registou, entre 2001 e 2011, um aumento populacional de 4% e um aumento do número de famílias de 17%, dentro da ARU registou-se uma diminuição populacional da ordem dos 18%, o que representa uma regressão populacional substantiva, apesar de se ter registado simultaneamente um aumento do número de famílias de 5%.

Figura 17 – Cartografia da ARU de Leça da Palmeira

Fonte: CMM; tratamento QP

O fenómeno do envelhecimento populacional que caracteriza o país teve menor expressão na ARU do que no concelho, já que a população residente na ARU não sofreu, entre 2001 e 2011, um aumento tão significativo da população idosa, em termos relativos, como o verificado no concelho. Com efeito, enquanto o concelho observou um aumento da sua população idosa de 38%, na ARU esse aumento foi de apenas 8% na década de referência. Ainda assim, a ARU apresenta uma maior percentagem de idosos do que a média concelhia (como se pode verificar no gráfico seguinte). Esta situação deve-se a uma perda demográfica assinalável da ordem dos 20%, registada sobretudo nas faixas etárias mais jovens. A ARU observou uma redução substancial da população jovem da ordem dos 35% e uma redução mais ligeira da população em idade ativa da ordem dos 18% (quando o concelho aumentou 8%).

Gráfico 11 – Estrutura etária da população (grandes grupos) no concelho de Matosinhos e na ARU de Leça da Palmeira



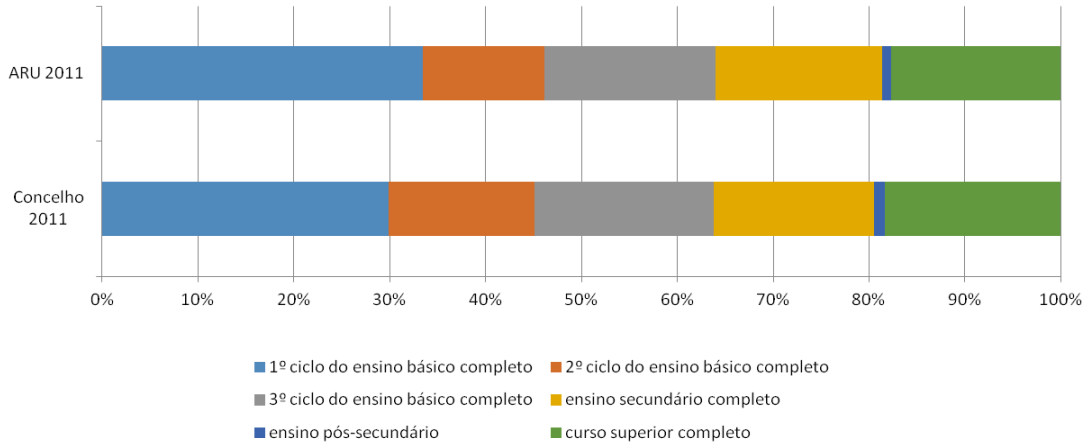
Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

A dimensão média da família da população residente na ARU em 2011 é inferior à do concelho (2,3 contra 2,6), sendo que, em qualquer dos casos, houve uma redução proporcional face a 2001 em termos de dimensão, ou seja, a população na ARU acompanhou a diminuição média da família registada no concelho, em termos relativos, para a década de referência.

Com efeito, a população na ARU apresenta uma maior preponderância de famílias de pequena dimensão (1 a 2 indivíduos), cerca de 63%, quando a nível municipal o número de famílias que apresentam esta dimensão corresponde a apenas 53% do total de famílias.

Relativamente ao nível de qualificação dos indivíduos, a população residente na ARU manifesta algumas diferenças face à população global do concelho, mas apenas no que respeita aos níveis mais baixos de formação. Com efeito, a população residente na ARU apresenta maior percentagem de indivíduos com o 1º e 2º ciclos do ensino básico concluídos, enquanto no caso dos segmentos de população que completou os restantes níveis de escolaridade o peso relativo é semelhante ao que apresenta a população total do concelho. A população do concelho de Matosinhos apresentou, na última década, a um aumento significativo dos indivíduos com formação superior (de 8% para 15%), a favor de uma redução dos indivíduos com o 1º ciclo do ensino básico completo (os restantes grupos revelaram-se estáveis).

Gráfico 12 – Nível de qualificação dos indivíduos – concelho de Matosinhos e ARU de Leça da Palmeira



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Em termos de emprego, a ARU registou um rácio de desemprego semelhante ao do concelho - 8% - mas, dado o maior peso da população idosa (24% contra 16% no concelho), tem mais reformados (6 pontos percentuais acima do concelho) e menos indivíduos empregados (38% contra 43% no concelho).

No que se refere aos setores de atividade, quer na ARU quer no concelho, a esmagadora maioria da população residente encontrava-se, em 2011, empregada no setor terciário, sendo que o emprego no setor primário não revelava expressão significativa, representando apenas 1% do total, em ambas as escalas. Contudo, o peso da população residente empregada no setor terciário face ao total da população residente na ARU apresentava um valor superior ao valor médio municipal - 81% dos indivíduos residentes trabalhavam no setor terciário contra 79% a nível concelhio, situação que pode estar relacionada, em parte, com o forte carácter comercial das atividades instaladas na ARU.

A ARU, pela configuração dos seus limites, apresenta uma estrutura urbana diversificada, incluindo áreas muito distintas: umas mais orgânicas e outras mais regulares; umas mais consolidadas e outras mais dispersas e lineares; umas mais urbanas e outras mais rurais. Abrangendo globalmente a frente urbana do rio Leça, que confronta com a zona do Porto de Leixões, a ARU pode ser subdividida em 6 áreas:

- O espaço mais central da ARU, corresponde ao núcleo histórico de Leça da Palmeira, centrado no Forte da Nossa Senhora das Neves e aos arruamentos adjacentes relativamente irregulares e cuja configuração está associada à ligação com o rio e com o mar, numa morfologia claramente "virada para o interior", donde se destaca o eixo constituído pela Rua Direita. Nesta área o espaço público apresenta arruamentos estreitos, com difícil conjugação de mobilidades, sendo de destacar o espaço verde em torno do Forte. Pequenos largos pontuam a malha, estando muitos deles afetos ao estacionamento.

- Uma segunda área corresponde à expansão para norte do núcleo mais antigo, estruturado já de forma ortogonal e em que os arruamentos se articulam com a malha preexistente e com a

frente de mar (expansão associada à "moda dos banhos"). Nesta área o espaço público corresponde exclusivamente aos arruamentos de perfil regular, destacando-se o espaço verde frente à praia.

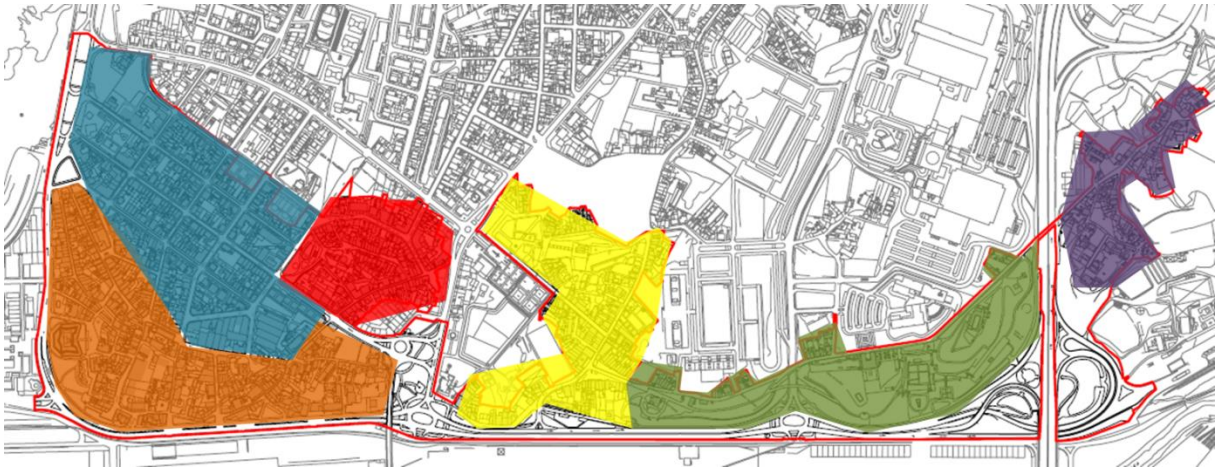
- Para o interior, destaca-se com uma certa unidade morfológica o bairro em torno da Ermida do Corpo Santo, que estabelece o interface entre uma ocupação mais irregular em torno da Rua Direita e a expansão para o interior norte, ajustando-se à morfologia do terreno.

- Uma quarta unidade pode ser identificada como a envolvente à Rua Óscar da Silva, abrangendo uma parte das edificações da frente ribeirinha (Rua Pinto de Araújo), assim como o jardim de Santana e edificado limítrofe.

- Uma outra unidade territorial corresponde às Quintas de Santiago e da Conceição e algum edificado antigo disperso ao longo da Rua de Vila Franca. Nesta zona, é de destacar a enorme desproporção volumétrica e tipológica entre as edificações inseridas na ARU e a urbanização realizada a norte (condomínios habitacionais e Exponor).

- Por fim, isolada pelo IC1, encontra-se o núcleo de Gonçalves, com o povoamento tipicamente rural, assente numa área com algum relevo e que se encontra limitado no seu crescimento e articulação com a cidade pela plataforma logística de Leixões.

Figura 18 – Delimitação de unidades territoriais na ARU de Leça da Palmeira

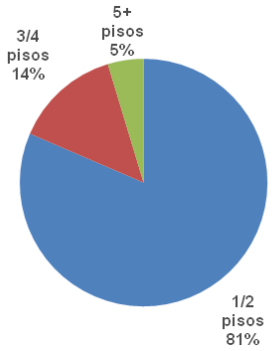


Fonte: QP

A ARU integra 914 lotes ou parcelas que se encontram maioritariamente preenchidas. Apenas 45 parcelas, o equivalente a 5% do total, não se encontram edificadas. Os vazios urbanos concentram-se, sobretudo, na zona antiga de Leça da Palmeira, na frente ribeirinha e em Gonçalves.

Os edifícios apresentam também, tipologias variadas - edifícios de frente contínua com logradouro (28%) e edifícios isolados ou geminados nas tipologias unifamiliar e industrial (51%). No geral, predomina a baixa volumetria e alguns quarteirões apresentam dissonâncias volumétricas. De acordo com o levantamento do edificado, 50% dos edifícios têm 2 pisos sendo o número máximo de pisos 7.

Gráfico 13 – Número de pisos do edificado da ARU de Leça da Palmeira



Fonte: MatosinhosHabit; tratamento QP

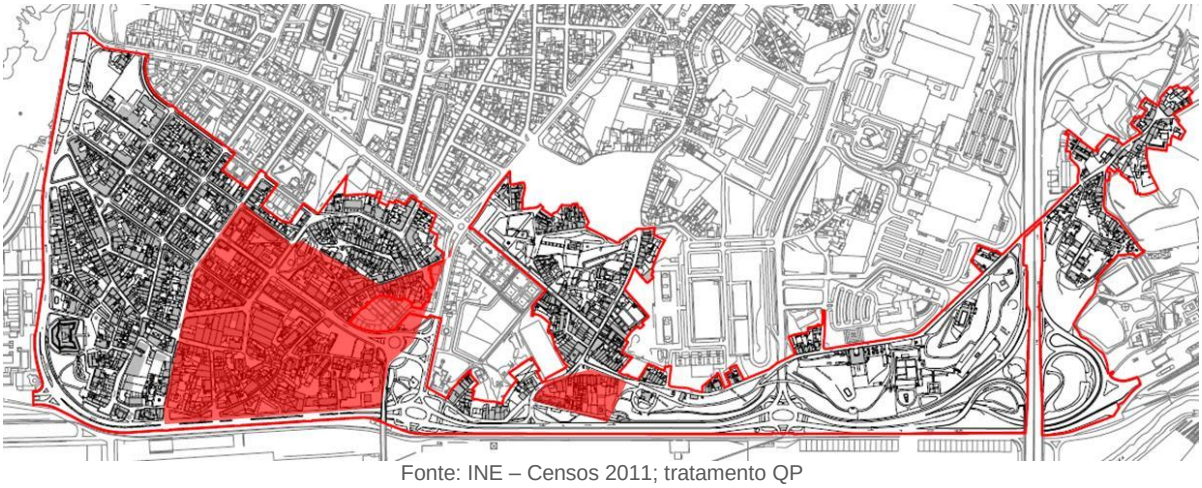
Em termos funcionais, o edificado da ARU apresentava, de acordo com os Censos de 2011 uma estrutura muito semelhante à do concelho, onde aproximadamente 90% dos edifícios são exclusivamente residenciais. Existe, contudo, uma ligeira diferença na ARU, a favor dos edifícios principalmente não residenciais que totalizam 10% (contra 8% do concelho), o que se associa ao peso de algumas atividades de comércio e serviços aí instaladas.

Gráfico 14 – Estrutura funcional do edificado da ARU de Leça da Palmeira

Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

A informação funcional disponível nos Censos desagregada à subsecção estatística, permite perceber que a maior parte dos quarteirões e setores urbanos tem uma fraca presença de funções não residenciais, sendo que os setores onde a presença de edifícios com funções principalmente não residenciais estão relativamente concentrados entre a Rua a Fresca e a Av. Fernando Aroso, para além de um conjunto de edifícios a sul da Rua Óscar da Silva e Rua de Vila Franca, conforme representado na imagem seguinte. Nestas duas áreas, os edifícios principalmente não residenciais assumem um peso relativo bastante superior ao global da ARU, da ordem dos 20 a 30%. Nos restantes espaços, e com exceção da zona das Quintas de Santiago e da Conceição, os edifícios exclusivamente residenciais representam 87 a 100% dos quarteirões.

Figura 19 – Localização dos quarteirões com maior concentração de edifícios principalmente não residenciais, em 2011, na ARU de Leça da Palmeira

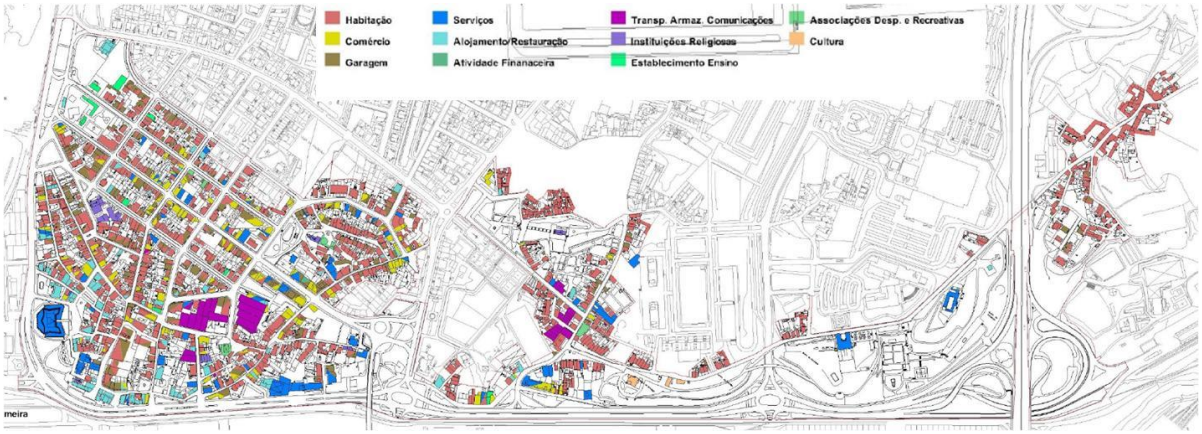


Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Os dados mais detalhados sobre os edifícios, provenientes do levantamento pormenorizado efetuado, permitem concluir que 16% da superfície dos pisos térreos se destina exclusivamente a comércio, restauração/alojamento e serviços. Em termos de ocorrências, 12% dos pisos térreos apresentam frações comerciais, 20% correspondem a garagens, 8% a serviços e 10% restauração/alojamento. Por sua vez, a função habitação preenche 89% dos pisos não térreos. Para a dimensão dos edifícios não residenciais concorrem, ainda, os equipamentos que, na ARU, correspondem a 15 edifícios.

Como se pode verificar na figura seguinte, os pisos térreos dos edifícios da ARU revelam uma forte presença de atividades económicas em algumas zonas, sobretudo na frente marginal da Av. Antunes Guimarães e vias perpendiculares, na envolvente ao Forte de Nossa Senhora das Neves, ao longo da Rua Óscar da Silva, na Rua de Hintze Ribeiro e na Rua Albano Lima. Enquanto o comércio e os serviços se distribuem de forma relativamente homogénea por estes arruamentos, a restauração apresenta uma clara concentração na frente marginal da Av. Antunes Guimarães e vias perpendiculares e na envolvente ao Forte de Nossa Senhora das Neves.

Figura 20 – Usos a nível do piso térreo na ARU de Leça da Palmeira



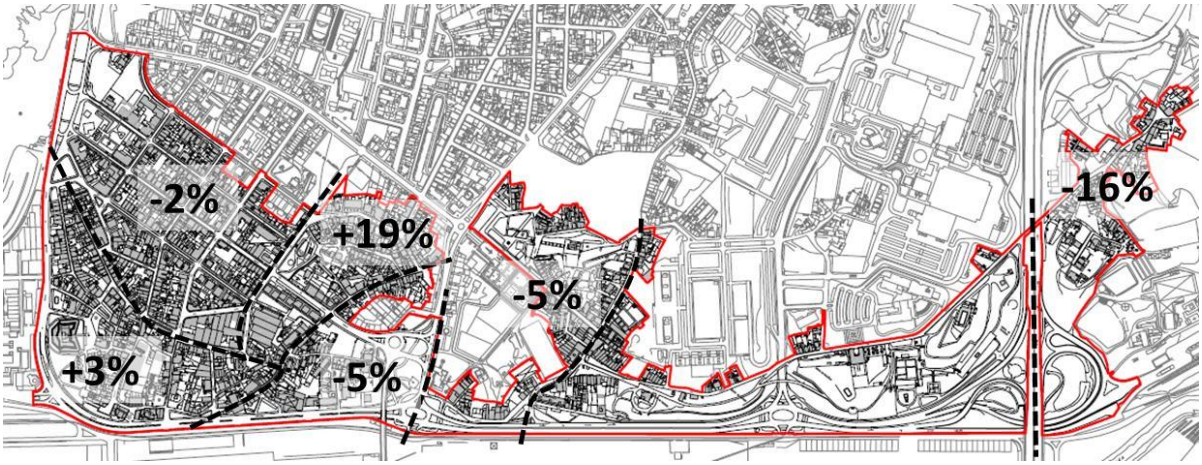
Fonte: MatosinhosHabit

A vertente habitacional dos edifícios expressa-se na presença de 2147 alojamentos familiares, o que corresponde a 3% dos alojamentos do concelho. Entre 2001 e 2011, os alojamentos na ARU sofreram um crescimento quase insignificante (cerca de 3%) enquanto o concelho assistiu a um aumento de 21%, situação que não é de estranhar dado o carácter consolidado da ARU, apesar de ainda existir algum potencial de preenchimento de lotes vagos.

Na imagem seguinte apresenta-se a distribuição da variação do número de alojamentos nos diversos setores da ARU, sendo possível verificar dinâmicas distintas ao longo da área. A zona de Gonçalves foi a que mais regrediu, possivelmente pela transformação a que foi sujeita a sua envolvente (construção

da plataforma logística), mas também devido a um processo de degradação que se tem vindo a intensificar (e que pode ser confirmada pela densidade de edifícios devolutos e parcialmente ocupados). Os setores entre a Rua Direita e a Rua Óscar da Silva apresentaram, também reduções ligeiras do número de alojamentos, não tão acentuadas como em Gonçalves, mas mais expressivas do que no setor da malha ortogonal (a norte da Rua do Moinho de Vento). Já o setor envolvente ao Forte de Nossa Senhora das Neves apresentou uma dinâmica ligeiramente positiva e que se destaca das zonas adjacentes a norte e a nascente. Com uma dinâmica francamente positiva, salienta-se o setor localizado entre a Rua José Domingos de Oliveira e a Rua Direita onde se observou um aumento de quase 20% do número de alojamentos, muito provavelmente associado à construção de habitação coletiva em parcelas vagas ou devolutas na parte norte deste setor.

Figura 21 – Variação do número total de alojamentos, por setor urbano, entre 2001 e 2011, na ARU de Leça da Palmeira

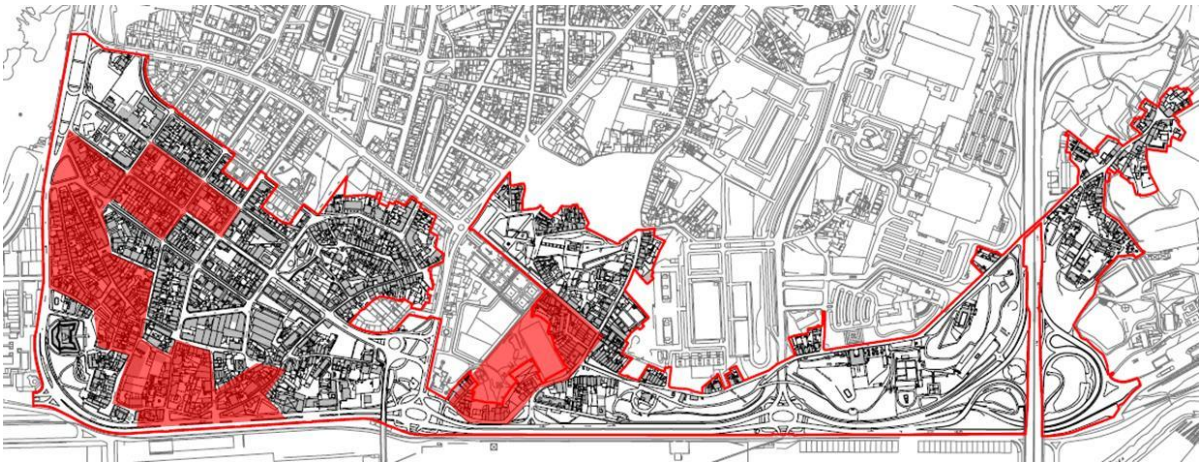


Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Por outro lado, entre 2001 e 2011 assistiu-se a um aumento substancial dos alojamentos vagos que duplicaram o seu peso relativo, sendo em 2011 de aproximadamente 20% do total, quando o concelho apresentava uma média de 10% dos seus fogos em regime de arrendamento. Estes dados permitem constatar a tendência de esvaziamento do parque habitacional da ARU de Leça da Palmeira, que ocorreu apesar do aumento do número de famílias.

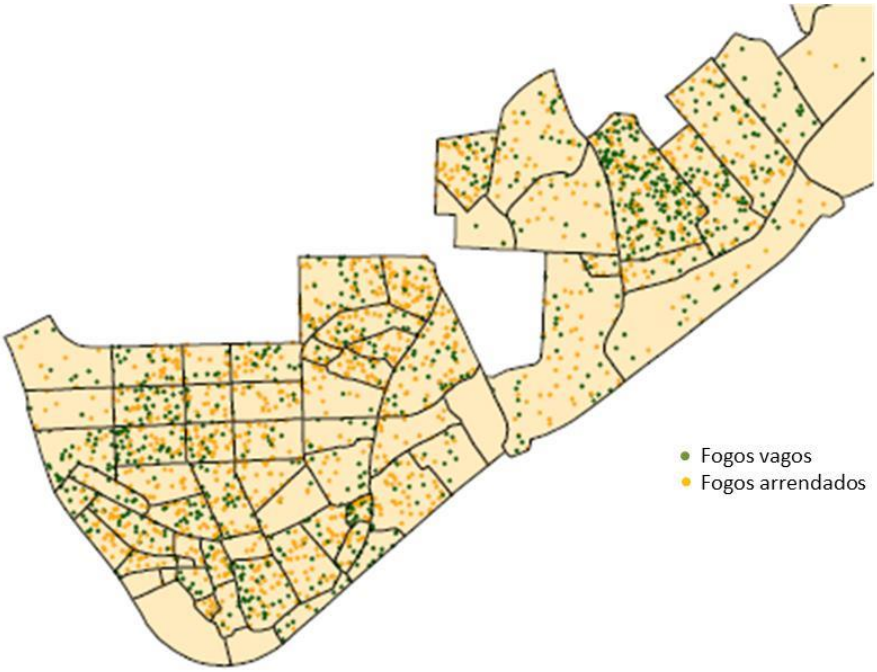
As imagens seguintes permitem perceber a distribuição territorial dos fogos vagos, assim como o dos arrendados. Com efeito, os fogos vagos estão longe se apresentar uma distribuição homogénea, tendo uma presença mais expressiva (superior a 25% do número de total de fogos), quer na envolvente ao Forte de Nossa Senhora das Neves e frentes marítima e ribeirinha (entrando, inclusive, por parte da envolvente à Rua de Hintze Ribeiro), quer no setor a poente da Rua Óscar da Silva. De resto, a esmagadora maioria dos quarteirões da ARU oscilam entre intensidades de arrendamento de fogos semelhantes à média da ARU ou inferiores a esta, ou seja, até 24% do total de fogos.

Figura 22 – Zonas com maior percentagem de fogos vagos face ao total de fogos, 2011, na ARU de Leça da Palmeira



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

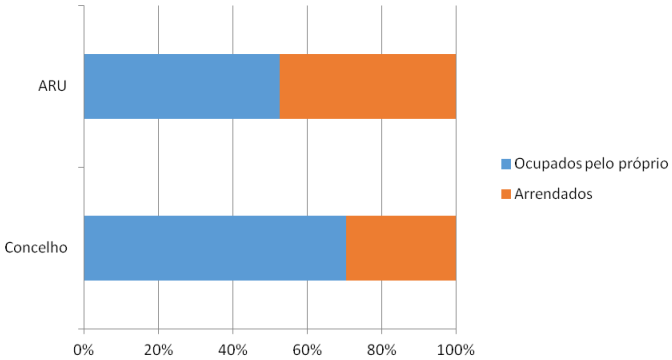
Figura 23 – Localização de fogos vagos e fogos arrendados, por subsecção estatística na ARU de Leça da Palmeira, em 2011



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Ainda no que se refere à forma de ocupação dos alojamentos, é de salientar uma maior preponderância de imóveis arrendados (44%) em detrimento de ocupados pelo proprietário, face à média do concelho (38%). Este facto dificulta o processo de reabilitação já que se torna mais fácil promover a reabilitação junto dos particulares quando estes são proprietários dos imóveis que se pretende reabilitar. O gráfico seguinte apresenta os valores registados em 2011. Em todo o caso, importa salientar que entre 2001 e 2011 se registou uma redução da ordem dos 5% nos alojamentos arrendados e um aumento equivalente dos alojamentos ocupados pelo proprietário.

Gráfico 15 – Fogos arrendados e fogos ocupados pelo próprio na ARU de Leça da Palmeira e no concelho

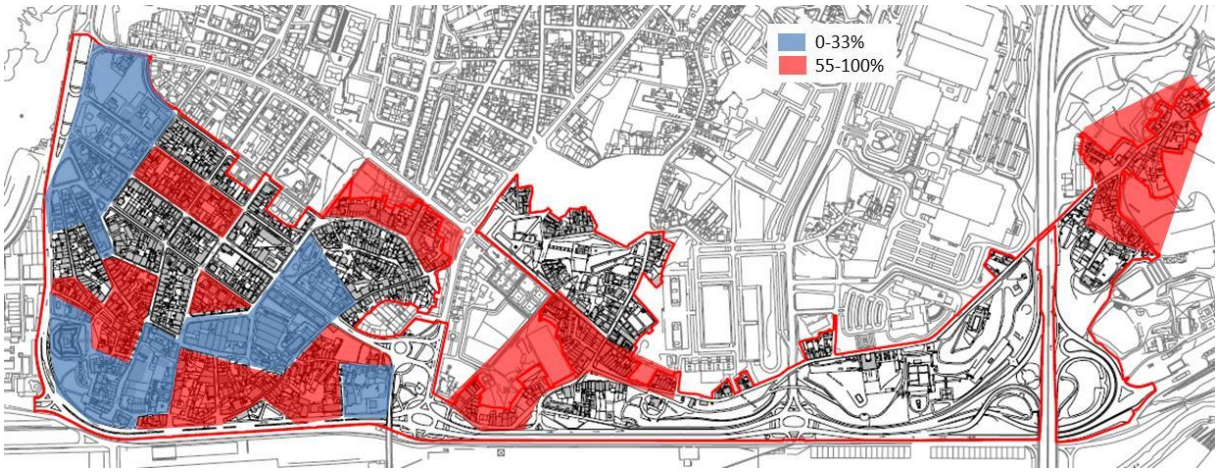


Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Relativamente à distribuição territorial dos alojamentos arrendados, a informação disponível à subsecção estatística permite perceber grandes diferenças no interior da ARU. Em Gonçalves e em alguns setores da zona histórica (envolvente norte do Forte, quarteirões em torno do troço sul da Rua Direita), assim como nos quarteirões a norte da Rua Albano Lima, no quarteirão a poente do troço sul da Rua Óscar da Silva e no conjunto de edifícios adjacentes a norte ao troço poente da Rua de Vila Franca, os alojamentos arrendados têm uma presença acima da média, ou seja, entre os 35 e os 79%, podendo em alguns casos atingir os 90% do total de alojamentos. Por oposição, destacam-se com

menos arrendamentos, setores como a frente de mar (norte), a edificação junto à Quinta de Santiago e alguns quarteirões do interior da zona histórica.

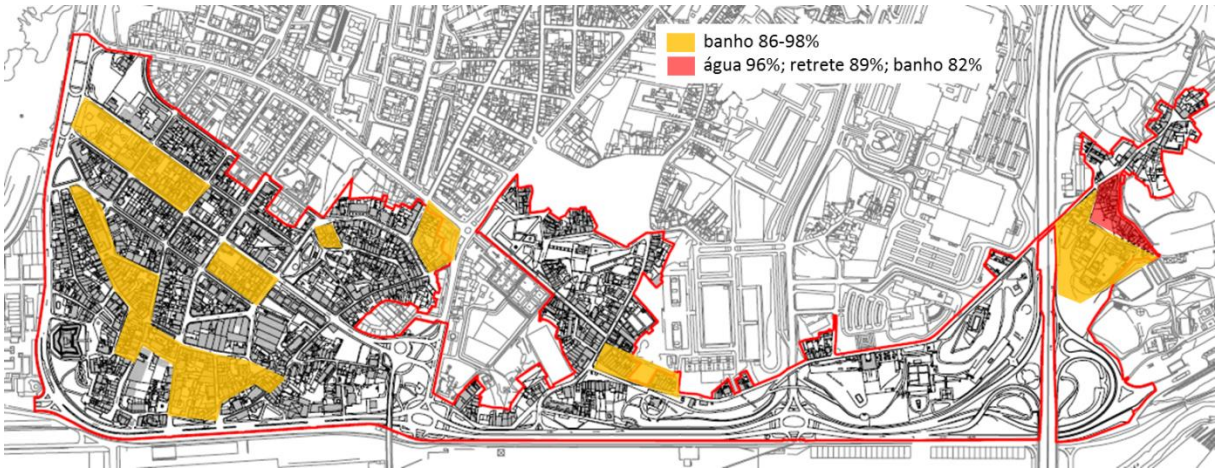
Figura 24 – Zonas com maior e menor percentagem de fogos arrendados face ao número total de fogos, em 2011, na ARU de Leça da Palmeira



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Relativamente à infraestruturação das habitações, a ARU apresentava em 2011 valores idênticos aos do concelho, com níveis de atendimento nos quadro indicadores registados (água, esgotos, retrete e banho) de praticamente 100%. Em ambas as escalas, apenas a disponibilidade de banho não é uma realidade em 2% dos alojamentos. Os dados à subsecção estatística permitem isolar os quarteirões onde a presença de alojamentos sem banho contribui para o referido nível de atendimento geral da ARU. O mapa seguinte identifica esses quarteirões, os quais se apresentam dispersos por toda a área e que apresentam níveis de atendimento que podem chegar a apenas 86%. Em Gonçalves é de salientar a presença, não só alojamentos sem banho, mas de um quarteirão onde três dos quatro indicadores estão bastante abaixo do nível de atendimento globalmente registado.

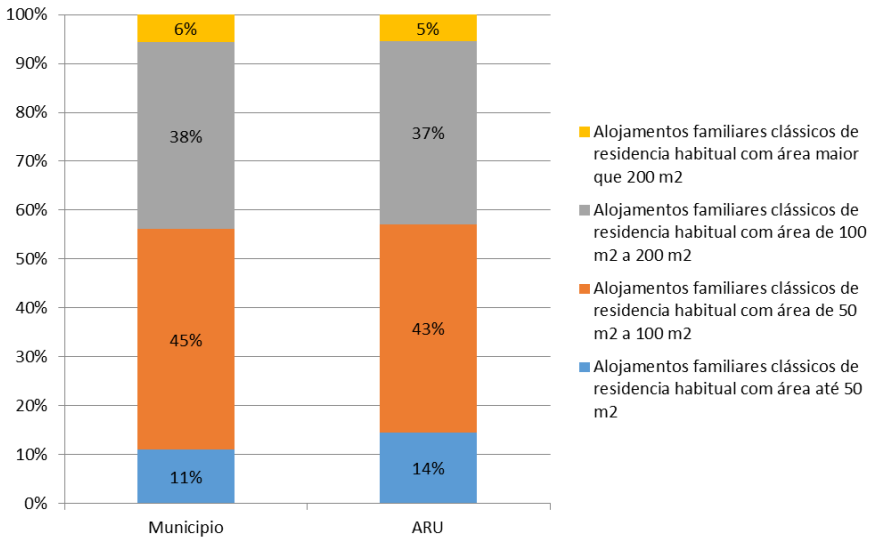
Figura 25 – Concentração de fogos com menor presença de infraestruturas face à média, em 2011, na ARU de Leça da Palmeira



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Relativamente à dimensão dos alojamentos, aspeto que é muito importante na estratégia de reabilitação, pode-se referir que a ARU apresentava em 2011 uma situação muito semelhante à do restante concelho, ainda que revele uma ligeira preponderância dos fogos com menos de 50m2, situação que se deve ao carácter histórico da área.

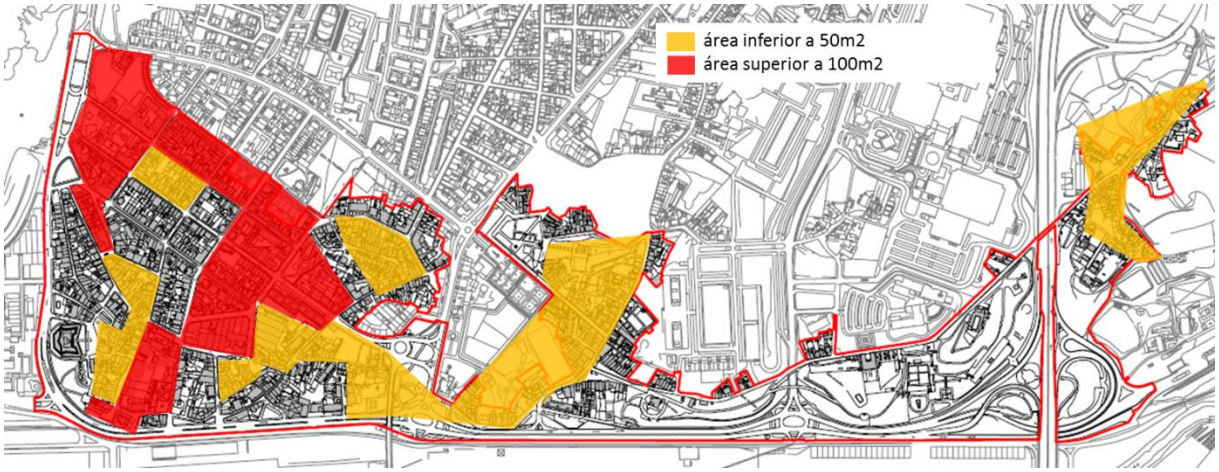
Gráfico 16 – Dimensão dos alojamentos nos edifícios da ARU de Leça da Palmeira e do concelho



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Assumindo a repartição dos quatro grupos de dimensões na ARU identificada no gráfico anterior como médias, é possível identificar variações no interior da ARU que refletem a génese urbana de cada quarteirão mas também o processo de renovação do edificado o qual, apesar de lento, tem vindo a ocorrer, nomeadamente através do preenchimento de lotes devolutos com tipologias modernas de habitação. Assim, enquanto a maioria dos quarteirões da malha ortogonal apresenta um maior número de alojamentos com mais de 100m2 (nos espaços assinalados no mapa seguinte, os fogos com esta dimensão constituem cerca de 65% do total), na zona de tecido urbano mais orgânico (envolvente ao Forte e da Rua Direita, zona a poente da Rua Óscar da Silva e em parte do Núcleo de Gonçalves), destacam-se os alojamentos com menos de 50m2.

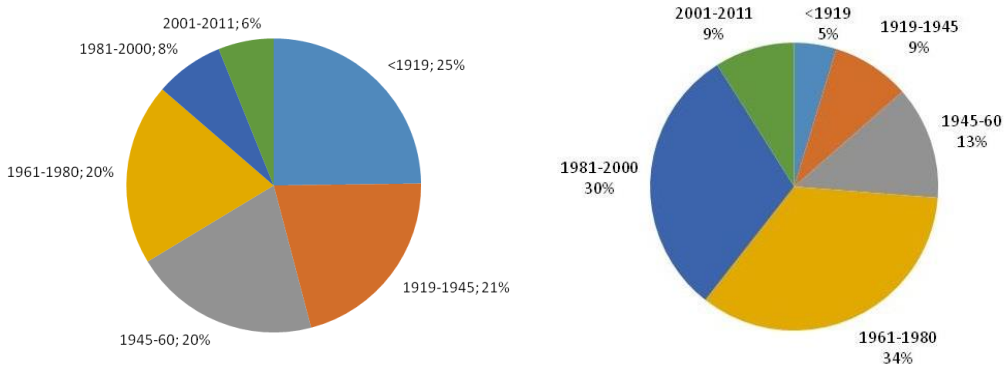
Figura 26 – Quarteirões com maior concentração de alojamentos de pequena e grande dimensão face à média, em 2011, na ARU de Leça da Palmeira



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

A época de construção dos edifícios da ARU é, também, um aspeto relevante na estratégia de reabilitação. Como mostram os gráficos seguintes, a edificação na ARU é, claramente, mais antiga do que a média dos edifícios do concelho, sendo de destacar o peso da construção anterior a 1945 – 46% - período que a nível municipal representa apenas 14%. Se, por um lado, este fator torna mais desafiante o processo de reabilitação, simultaneamente, significa um valor acrescido para a valorização da área em apreço. Afinal, 2/3 dos edifícios têm mais do que 50 anos e 14% enquadram-se no que atualmente pode ser considerado como potencialmente objeto de reabilitação, abrangendo cerca de 160 edifícios.

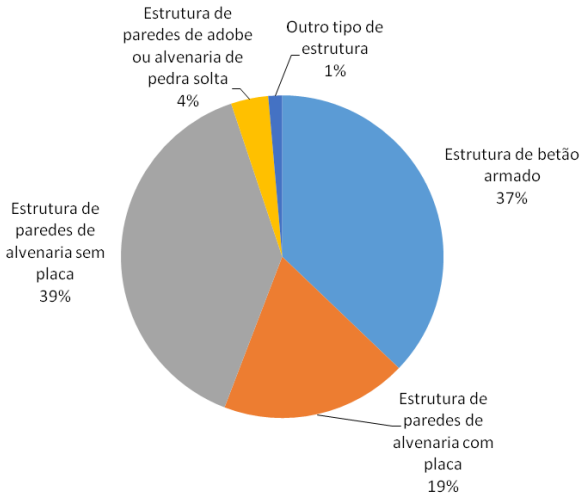
Gráfico 17 – Época de construção dos edifícios na ARU de Leça da Palmeira e no concelho



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

Em termos do tipo de estrutura, a maioria dos edifícios apresentam estruturas de betão armado ou, estruturas de alvenaria sem placa, o que define claramente dois conjuntos de edifico com períodos e técnicas de construção contrastante com época em que foram edificados.

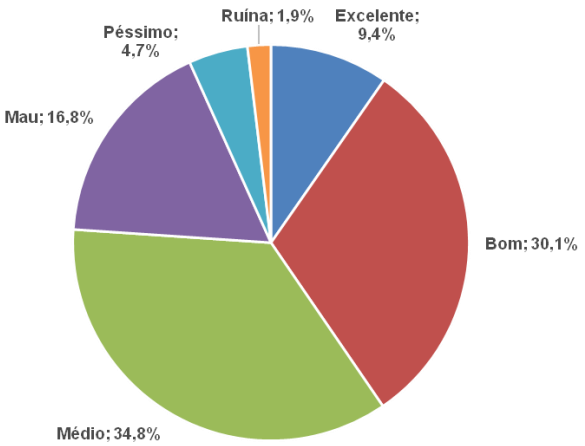
Gráfico 18 – Tipo de estrutura dos edifícios na ARU de Leça da Palmeira



Fonte: INE – Censos 2011; tratamento QP

De acordo com o levantamento do edificado desenvolvido pela MH, existe na ARU um número relevante de edifícios degradados: cerca de 24% apresentam estado de conservação classificado como mau/péssimo/ruína, valor muito superior ao registado na antiga freguesia de Leça da Palmeira (13%) pelos Censos. A análise ao nível das frações permitiu, ainda, verificar que cerca de 30% dos edifícios estão total ou parcialmente devolutos ou em ruína.

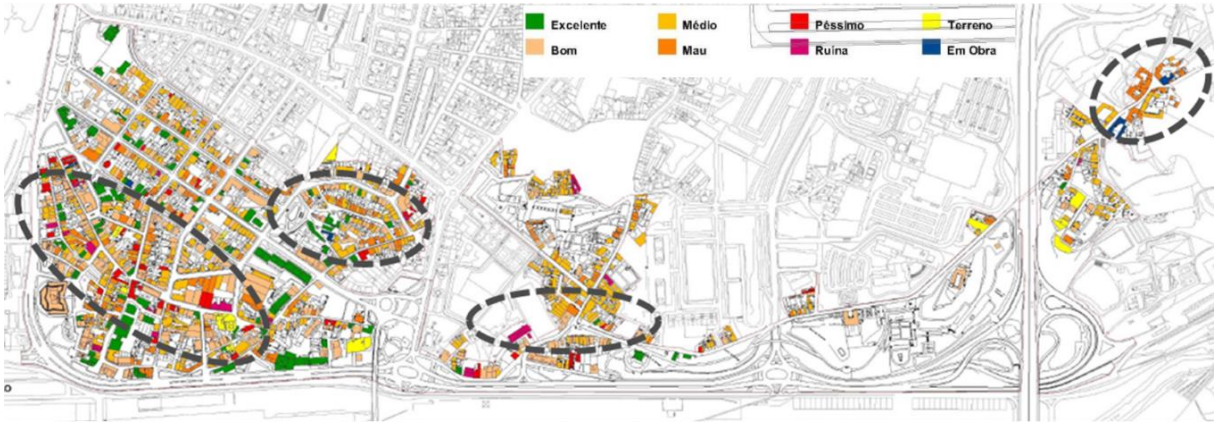
Gráfico 19 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Leça da Palmeira



Fonte: INE – MatosinhosHabit; tratamento QP

Os edifícios em ruína (21) concentram-se sobretudo na zona envolvente ao Forte da Nossa Senhora das Neves e na zona central da ARU, coincidindo quase sempre com edifícios devolutos, sendo poucos os que se encontram para venda. Constituem zonas críticas em termos de degradação do edificado, a envolvente à Capela de Sant'Ana, o núcleo junto ao Forte de Nossa Senhora das Neves e o núcleo de Gonçalves.

Figura 27 – Estado de conservação dos edifícios da ARU de Leça da Palmeira

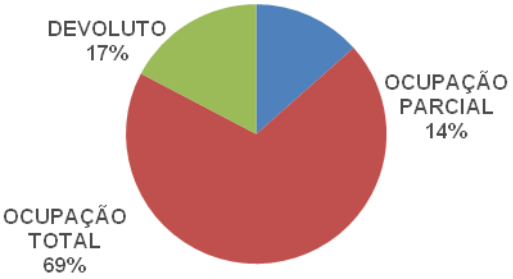


Fonte: MatosinhosHabit

O levantamento efetuado incidiu igualmente sobre o mercado imobiliário, tendo recolhido informação relativa aos anúncios de venda e arrendamento dos imóveis e frações. Assim, verificou-se que 4% dos edifícios (31) se encontram no mercado imobiliário, a quase totalidade para venda. Apenas 5 frações foram identificadas no mercado, sendo 3 delas para arrendamento.

Conforme se referiu anteriormente, registou-se um aumento do número de frações vagas, estando hoje apenas totalmente ocupados cerca de 70% dos edifícios.

Gráfico 20 - Ocupação dos edifícios da ARU de Leça da Palmeira



Fonte: INE – MatosinhosHabit; tratamento QP

Estranhamente, do conjunto de edifícios devolutos, apenas cerca de 20% está para venda, e dos parcialmente ocupados apenas 16% tem frações no mercado, o que denota que haverá outros constrangimentos à efetiva utilização dos imóveis que não associados à dificuldade de venda. O custo da reabilitação poderá ser um deles, já que se verificou que apenas 2% dos edifícios encontravam-se em obras à data do levantamento.

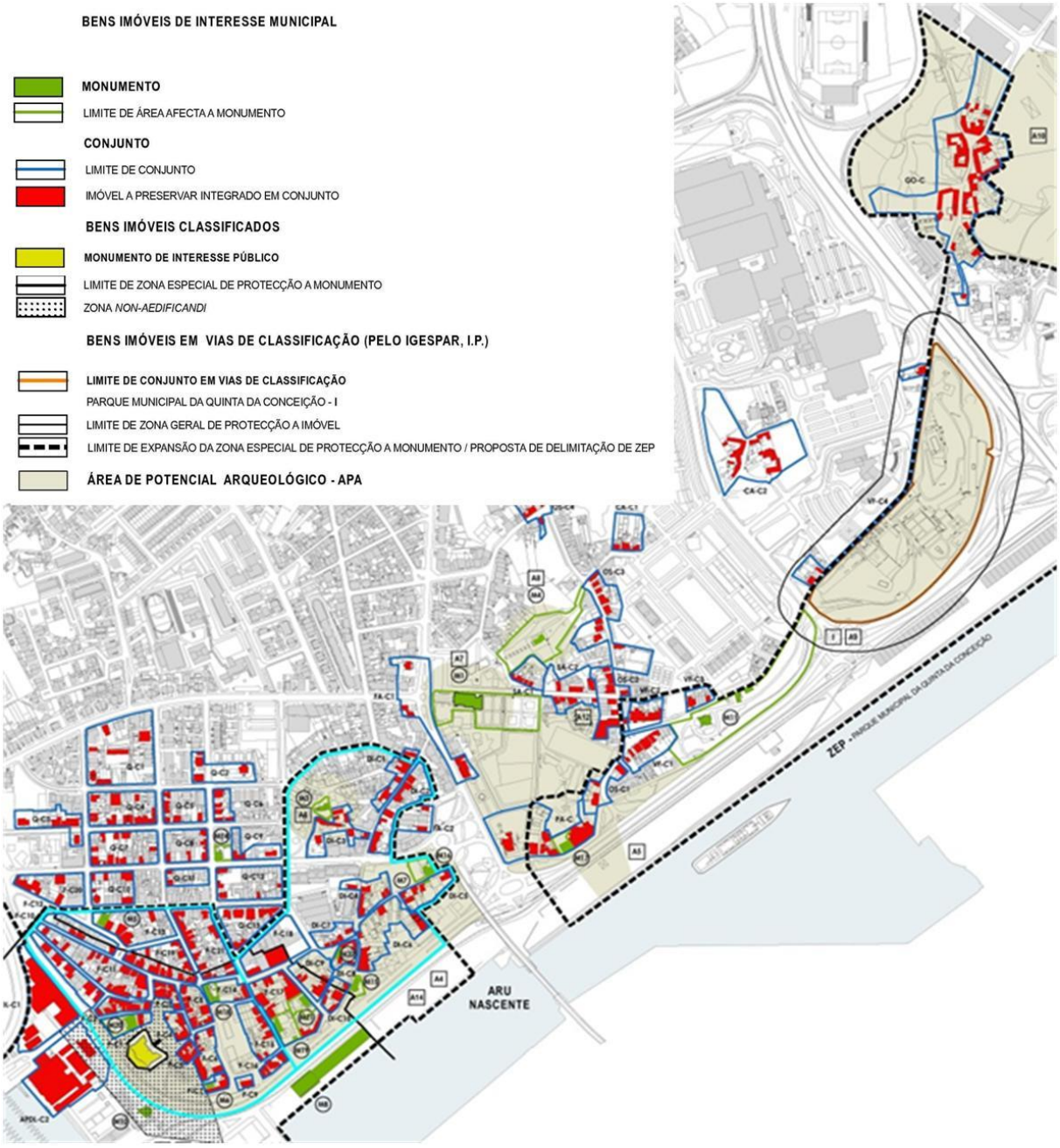
Os edifícios devolutos são maioritariamente habitacionais (60%) sendo relevante ainda o peso de edifícios afetos anteriormente a usos como armazéns, garagens e transporte. Os devolutos concentram-se no troço final da Rua Gonçalves Zarco, na Rua Pinto de Araújo, no quarteirão de armazéns entre as Ruas da Agra e Guilherme Fernandes e nos quarteirões da frente marítima.

Figura 28 – Ocupação dos edifícios da ARU de Leça da Palmeira

Fonte: INE – MatosinhosHabit

Dado o carácter histórico da área de estudo e a época de construção dos edifícios, a ARU integra uma parte muito significativa do património arquitetónico municipal que inclui 1 Imóvel de Interesse Público – Forte de Leça da Palmeira e 14 Imóveis de Interesse Municipal (correspondendo a 68% dos Imóveis da ex-freguesia de Leça da Palmeira) que representam arquitetura religiosa, pública e residencial. Para além destes, a ARU abrange 70% dos conjuntos urbanos (unidades que contêm edifícios a preservar pelo seu valor de conjunto) referenciados à antiga freguesia e que incluem quase todos os quarteirões da envolvente ao Forte da Senhora das Neves, a maioria dos quarteirões da zona de malha ortogonal, todos os conjuntos da envolvente à Rua Direita, da zona de Vila Franca, Santana e Pinto de Araújo e parte dos conjuntos da Rua Óscar da Silva. Integra ainda a ARU um dos dois conjuntos rurais identificados – Gonçalves. Em suma, os edifícios com valor patrimonial constituem aproximadamente 30% dos edifícios da ARU, distribuindo-se de forma homogénea.

Figura 29 – Património arquitetónico na ARU de Leça da Palmeira



Fonte: CMM

O espaço público da ARU foi analisado a partir de um levantamento pormenorizado efetuado pela equipa da MatosinhosHabit e complementado com trabalho de campo. Este levantamento cobriu 71 arruamentos os quais foram subdivididos em 173 troços homogéneos.

Em termos de circulação, dos 71 arruamentos analisados, 11 são exclusivamente pedonais. No que se refere aos 60 arruamentos com circulação viária, a maioria dos troços (91 troços) tem 2 sentidos de trânsito e apenas 65 troços têm 1 sentido. Ou seja, a maioria do espaço de circulação já está bastante condicionado, sendo que o espaço reservado ao peão tem um potencial de crescimento muito limitado sem agravar as condições de circulação automóvel.

Do total de troços com circulação automóvel, 7% têm intensa utilização, 34% intensidade média e 47% troços apresentam pouco tráfego. Eventuais reduções do espaço adstrito ao automóvel a favor do peão devem concentrar-se em áreas de menor tráfego.

Por outro lado, alguns dos troços com circulação automóvel (22), distribuídos por 17 arruamentos, apresentam ocupação confusa, sobretudo pela ocorrência de estacionamento indevido/em segunda fila; perfil da via estreito. Embora não tenham grande expressão na totalidade dos arruamentos, trata-se de situações que devem ser corrigidas.

Em termos construtivos, os espaços de circulação automóvel (156 troços) apresentam-se sobretudo, em asfalto (88 troços) e os restantes em calçada de granito. Já no que se refere aos espaços pedonais, a esmagadora maioria dos arruamentos total ou parcialmente pedonais apresenta-se em calçada (52 troços maioritariamente em cubo de granito), sendo de registar ainda alguns troços (78) em betonilha esquartelada, e (8) em asfalto, havendo ainda uma praceta em lajeado de granito. A betonilha esquartelada é, claramente, um material menos nobre e adequado a um espaço com características históricas, pelo que importará refletir sobre a sua manutenção na ARU, para além de que resulta heterogéneo sempre que é objeto de intervenções pontuais.

Em termos de dimensões, do total de troços com circulação automóvel, apenas 13 troços em 10 ruas apresentam uma dimensão desadequada à sua função. No que diz respeito à dimensão dos espaços de circulação pedonal, 18% dos troços são desadequados em termos de perfil. Importará aferir se algumas destas situações coincidem com espaços de circulação automóvel pouco utilizados, onde seja exequível um aumento da área de passeio ou mesmo um perfil único para uma circulação mista, ou alternativamente, se coincidem com locais condicionados pela presença de esplanadas ou estacionamento indevido. Em termos de passadeiras e rampas, apenas a Rua de Fuzelhas, Rua de Camposinhos e Praceta Hintze Ribeiro tem elementos subdimensionados.

Relativamente ao estado de conservação das vias, a avaliação global é bastante positiva, já que apenas 11 troços em 8 ruas se encontram em mau estado na faixa de rodagem e 24 dos troços está em estado de conservação médio. Já no que diz respeito aos passeios a situação é semelhante embora ligeiramente pior, havendo 11 em mau estado e 46 em médio estado de conservação. O estado de conservação de passadeiras e rampas é mau em 12 troços e 6 arruamentos. As situações de mau estado prendem-se sobretudo com a conservação dos pavimentos pelo que a sua melhoria deve ser prioridade em matéria de reabilitação urbana.

Para além do estado de conservação, e como principais debilidades, verifica-se a ausência de alguns elementos nomeadamente a ausência de passeios em 17 troços de 8 arruamentos.

Os arruamentos da ARU apresentam, em larga maioria uma cota superior relativamente à via, sendo que apenas 19 troços em 11 arruamentos têm perfil nivelado.

No que toca à acessibilidade e conforto da circulação pedonal a avaliação global é positiva embora exista margem para melhorias. Pode considerar-se que a circulação pedonal é fácil em 135 dos troços analisados. Adicionalmente, pode-se considerar acessíveis a indivíduos com mobilidade reduzida cerca de 44 dos troços.

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

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

- Espaços de jardim – os jardins apenas existem em 12 unidades urbanas, das quais 7 arruamentos, um jardim, uma praceta e 3 nós rodoviários; em mau estado de conservação apenas o da Rua de Fuzelhas;

- Canteiros e floreiras – os canteiros existem em menor número, nomeadamente em 7 arruamentos, perfazendo um total de 7, sendo que mais de metade (5) está em médio estado de conservação; as floreiras são apenas 11, e a maioria localiza-se na Rua Direita, com 9 unidades em mau estado de conservação;

- Arborização – as árvores estão presentes em apenas 12 arruamentos, num total de cerca de 450 árvores; a maioria está em bom estado, sendo que são assinaladas algumas árvores com localização desadequada;

- Dispositivos de recolha de resíduos – este tipo de elemento é o que menos abunda no espaço público da ARU, havendo várias tipologias conforme o tipo de utilização a que se destinam: os caixotes do lixo estão presentes em apenas 3 arruamentos, num total de 4 unidades, apresentando sempre uma localização e um estado de conservação adequado; as papeleiras estão presentes em 7 ruas, num total de 17 papeleiras, sem problema de conservação ou localização; registaram-se 6 ecopontos, localizados em 6 ruas, estando em bom estado de conservação embora dois deles mal integrados no espaço; existem ainda contentores de recolha de resíduos indiferenciados, em número de 19, presentes em 11 ruas, sendo que a maioria está em médio e bom estado de conservação; por fim, assinala-se a presença de 1 dispositivo de recolha de dejetos animais, situados no Jardim Dr. José Domingues de Oliveira, em razoável estado de conservação.

- Sinalética – são diversos tipos dos elementos de sinalização que se encontram na ARU: a mais frequente é sinalização de trânsito que está presente em 33 troços e 19 arruamentos, num total de 122 placas em médio/bom estado de conservação; a sinalização toponímica está presente em 18 arruamentos, num total de 43 placas; por último, a sinalética de orientação está presente em 4 arruamentos podendo-se dizer que a maioria está em bom estado de conservação e boa localização;

- Iluminação – 43 troços analisados e 26 arruamentos apresentam iluminação, estando implantados cerca de 161 luminárias/postes; em bom/médio estado de conservação e sem localizações desadequadas;

- Paragens de autocarro – são 2 e encontram-se distribuídas por 2 arruamentos; todas se encontram em bom/médio estado sem problemas de localização/integração urbana;

- Bancos – são apenas em número de 14 e localizam-se em 4 espaços urbanos, um dos quais um jardim; na globalidade a localização e estado de conservação são bons;

- Suportes publicitários – são 2 elementos e estão presentes em 2 arruamentos, sendo de salientar que 1 está em mau estado;

- Bocas-de-incêndio – são 39 e estão presentes em 15 arruamentos; encontram-se em bom/médio estado de conservação, no global, e todos apresentam uma localização boa. Tendo por base o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio suportado pela Portaria nº1532 de 2008, parece-nos que o número de bocas-de-incêndio é reduzido quando comparado com o recomendado no ponto 3 do artigo 12º do Capitulo III, onde é convencionado uma distância máxima de 30m entre a boca-de-incêndio e qualquer saída de emergência de edifícios.

- Outras ocupações – de salientar a presença de pilaretes em 9 troços de 4 arruamentos e outras ocupações (marco de correio, parquímetros, cabine telefónica, etc.) aos quais não se associam problemas de conservação ou localização.

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

- Sombra, em 17 arruamentos;

- Vegetação, em 21 arruamentos;

- Árvores em 17 caldeiras;

- Bancos, em 4 arruamentos;

- Iluminação, em 6 arruamentos;

- Papeleiras/caixotes do lixo – em 35 troços de 20 arruamentos;

- Placas toponímicas e números de polícia, em 10 troços.

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

- Esplanadas com estrado, tapa vento, toldo e/ou cobertura – 2 situações distribuídas por 2 troços de 2 ruas, todas se encontram em bom estado de conservação e sem problemas de implantação/localização que dificultem a circulação pedonal;

- Mobiliário de restauração sem estrutura de apoio – 2 situações distribuídas por 1 troço em 1 rua, que se apresenta em bom estado e sem problemas de implantação/localização que dificulte a circulação pedonal;

- Outras ocupações – registam-se em 8 ruas, sendo que maioritariamente apresenta localização desadequada e fraca integração urbana, dificultando a mobilidade pedonal.

Acresce referir que 7 troços em 6 arruamentos apresentam ocupações indevidas da via pública que incluem, por exemplo, caixotes do lixo, mobiliário de esplanadas, floreiras, expositores, painéis publicitários.

4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

As ARU de Matosinhos e Leça da Palmeira encontram-se abrangidas pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

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

- O **Plano de Urbanização para os quarteirões a norte da Av. da Republica** entre a Rua Heróis de França, Rua Tomás Ribeiro e Av. D. Afonso Henriques - Aviso nº641/2015, de 20 de janeiro. Este plano abrange toda a faixa sul da ARU de Matosinhos, conforme imagem seguinte.

- O **Plano de Urbanização de Matosinhos Sul**, ratificado pelo Aviso nº 860/2010, de 13 de janeiro. Este plano abrange apenas a frente edificada entre a Rua Heróis de França e a área de jurisdição do Porto de Leixões.

Assim, apenas a ARU de Matosinhos contém espaços em que a regras de edificabilidade são diferentes das fixadas no PDM. Essas áreas encontram-se representadas na figura seguinte. Todas as restantes áreas das ARU têm apenas no PDM o único instrumento regulador do uso e transformação dos edifícios e dos espaços urbanos.

Figura 30 – Localização das áreas abrangidas por planos de urbanização na ARU de Matosinhos

Fonte: Site da CMM; tratamento QP

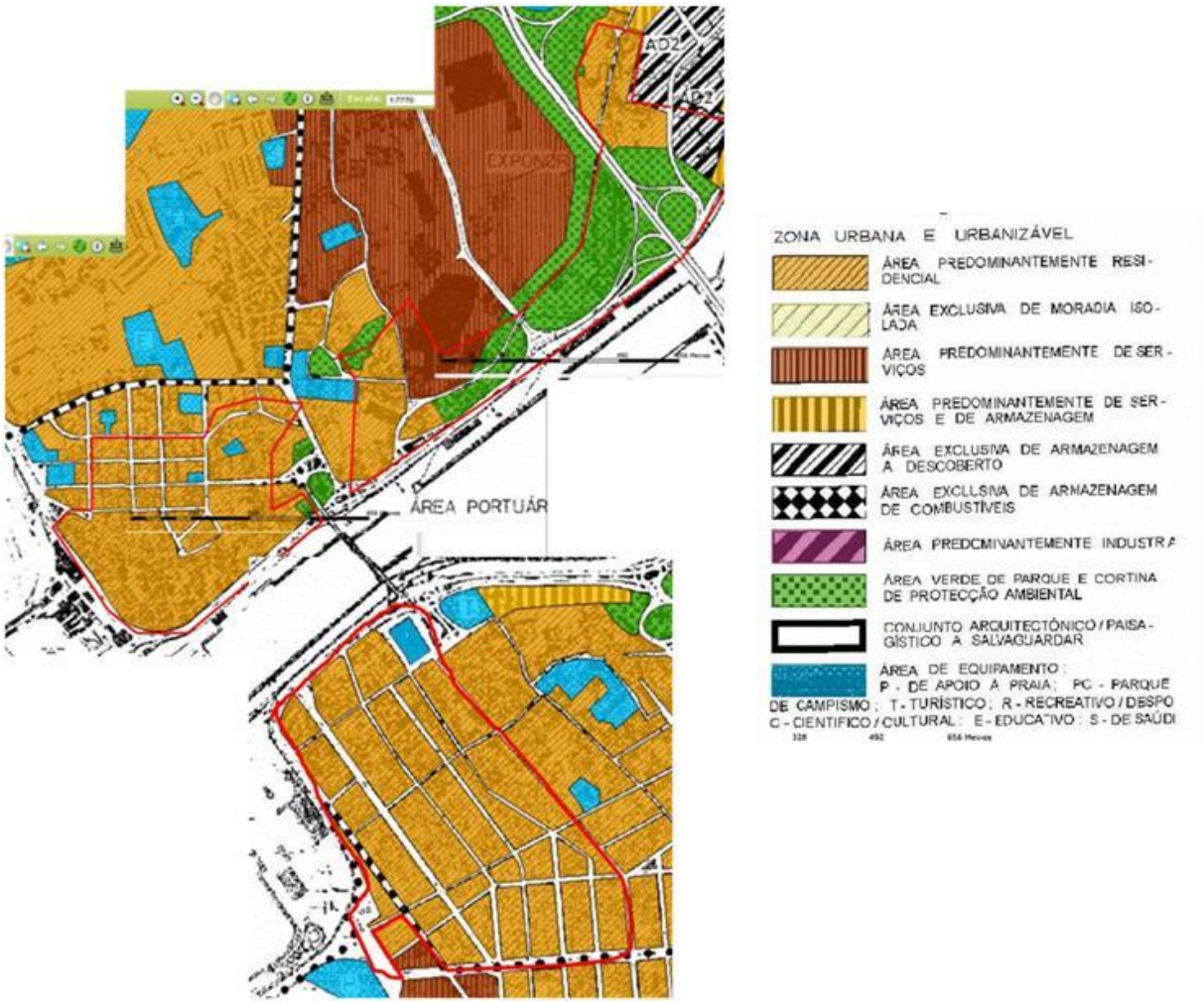
A qualificação do solo estabelecida pelo PDM em vigor para cada ARU é a seguinte:

- A ARU de Matosinhos integra, com exceção do Mercado, a área predominantemente residencial, que tem um carácter multifuncional compatível com a situação existente e onde a edificabilidade é definida com base em critérios tipo-morfológicos, garantindo a integração urbanística das novas construções.

- A ARU de Leça da Palmeira integra 3 categorias distintas: a área predominantemente residencial, que corresponde à maior parte da ARU, incluindo o centro histórico e o núcleo de Gonçalves; a área predominantemente de serviços, que inclui parte do edificado adjacente à Rua Óscar da Silva, para nascente, na zona correspondente à Exponor; a área verde que corresponde às quintas da Conceição e de Santiago e a outros espaços verdes dispersos em torno dos principais nós rodoviários.

- Ambas as ARU integram a categoria de área de equipamentos que corresponde a instalações existentes e que, no caso de Leça da Palmeira, se encontram dispersas.

Figura 31 – Extratos da planta de ordenamento do PDM de Matosinhos em vigor, para cada ARU



Fonte: CMM

De um modo geral, a qualificação do solo descrita encontra-se ajustada aos usos e ocupações atuais. Apenas na ARU de Leça da Palmeira se identificam duas áreas cujo uso dominante previsto em sede de PDM não corresponde ao uso existente, de facto, ainda que numa das situações, o regime seja compatível com o uso existente. Trata-se da frente edificada a nascente da Rua Óscar da Silva, inserida em área predominantemente de serviços, e da frente parcialmente edificada norte da Rua de Vila Franca, inserida em área verde. Nesta última, o regime conflitua claramente com as habitações existentes na medida em que apenas admite edificação para fins coletivos.

Nos quarteirões a norte da Av. da República, o PU em vigor diferencia-se do PDM em aspetos como: favorece a instalação de atividades económicas no piso térreo; define o número máximo de pisos por edifício; estabelece regras específicas em função do valor patrimonial dos edifícios. O mesmo acontece com os quarteirões inseridos no PU de Matosinhos Sul a poente da Rua Heróis de França.

Em termos dos objetivos da reabilitação, o PDM e os PU em vigor não têm constituído obstáculo à renovação do parque de edificado. No entanto, a sua reabilitação física, tendo por base uma aposta na salvaguarda e valorização do património edificado como fator de identidade de uma área urbana e bem coletivo, poderá ser melhor garantida através de instrumentos que regulem as situações em que a demolição integral ou parcial pode ocorrer e de que forma podem as dissonâncias existentes ser corrigidas. A revisão do PDM constitui uma oportunidade para proteção dos valores arquitetónicos e urbanísticos referidos, assim como a elaboração de uma Carta de Património, em curso. Esta última, ao conter uma identificação detalhada dos imoveis e conjuntos com valor patrimonial e uma regulamentação associada a diferentes graus de proteção, constitui uma forma eficaz de regular a transformação dos edifícios numa perspetiva de reabilitação urbana.

Por outro lado, em termos de usos dos edifícios, os atuais instrumentos são aparentemente flexíveis, ainda que o PU dos quarteirões a norte da Av. da República promova o aumento do número de frações não habitacionais num contexto de excesso de oferta, o que se pode considerar uma aposta errada, atenta a quantidade de frações térreas desocupadas.

A revisão do PDM está em curso e é expectável que a ORU se desenvolva ao abrigo de um novo modelo de ordenamento e gestão territorial. Os objetivos preliminares da revisão do PDM reforçam o papel de centralidade urbana das áreas territoriais em análise no contexto Municipal e Metropolitano e são favoráveis à reabilitação urbana.

O quadro estratégico para a revisão do PDM integra as duas ARU na mesma UOPG, alargada a Matosinhos Sul, e assume como objetivos programáticos, entre outros, os seguintes:

- Integrar dinâmicas e projetos emergentes, nomeadamente relacionados com o Terminal de Cruzeiros – (…) investigação associada ao setor do mar;
- Reabilitar o espaço público e o edificado nas zonas históricas da cidade;
- Implementar atividades tecnologicamente relevantes e eco-eficientes;
- Incrementar a diversidade de usos (…) diferenciando por vocações setoriais especificas;
- Criar e preservar os espaços públicos, paisagem urbana e arquitetura de qualidade como forma de atrair as indústrias do conhecimento, a mão-de-obra qualificada e criativa e o turismo;
- Arborização do espaço público e criação de boas condições para a estadia e circulação pedonal;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios (…);
- Criar uma rede ciclável (..);
- Salvaguardar e recuperar o património edificado através da sua reabilitação, requalificação e flexibilização de usos e atividades;
- Nas zonas de sensibilidade patrimonial, promover a qualidade das intervenções (…).

Cabe ao PERU compatibilizar-se com estas orientações e desenvolver medidas que concretizem os objetivos da revisão do PDM, sinalizando as situações em que a regulamentação vigente é prejudicial à reabilitação urbana.

5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

5.1. Visão estratégica

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

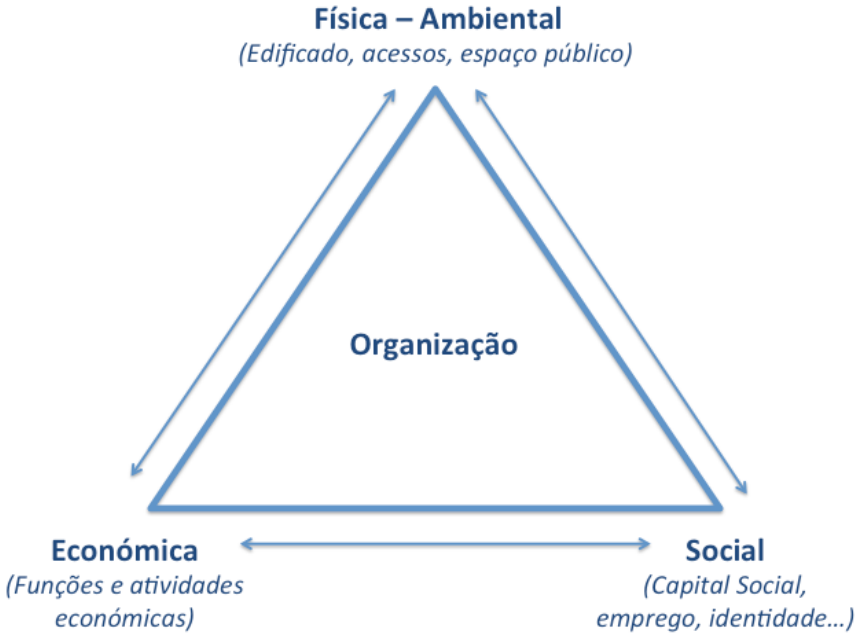
- Físicas/ambientais (e.g. melhorias do edificado, dos acessos, infraestruturas, espaços públicos, espaços verdes, gestão de fluxos, etc.);
- Económicas (atração, dinamização, retenção de funções e atividades económicas, de proximidade, competitivas e/ou diferenciadoras);
- Sociais e Culturais (condições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

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

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

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

Uma intervenção de regeneração urbana integrada exige, assim, a antecipação dos efeitos integrados das intervenções físicas no contexto socioeconómico (e vice-versa). Exige ainda a calibração e integração no local de políticas setoriais com dinâmicas de mercado, dado existirem bastantes instrumentos de política e estímulos (ou desincentivos) que impactam na regeneração urbana mas que estão além das competências municipais. Assim, uma intervenção integrada de regeneração urbana é intensiva em “capacidade organizacional” e durante longos períodos de tempo. Esta requere, entre outros, forte articulação entre departamentos municipais, participação cívica ativa, flexibilidade, experimentação e abertura à mudança e inovação.



Não obstante os processos de declínio urbano das últimas décadas nas ARU em causa, a localização do concelho de Matosinhos no contexto metropolitano e as suas características (mistura de urbanidade com proximidade ao mar, gastronomia, serviços de referência, etc.) têm feito do Município um dos mais atrativos para a localização de novos residentes, novas atividades económicas e atração de visitantes e turistas.

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

Até à data, e não obstante um incipiente efeito de arrastamento em benefício de algumas atividades de serviços e restauração, as ARU não beneficiaram das dinâmicas que foram acontecendo no seu entorno (novos residentes, investimentos e empregos), tendo continuado um processo de relativo declínio funcional, físico e social. Os motivos estão diagnosticados e resultam de combinações complexas de fatores relacionados com envelhecimento demográfico, acessibilidades, qualidade do espaço físico, degradação do edificado, competição de outras localidades para habitação, comércio e serviços, alteração estrutural de padrões de consumo, etc.

A localização privilegiada das ARU, a sua identidade distintiva (e.g. ligação ao mar) e a melhoria de acessibilidades (metro) não gerou ainda um efeito indutor de recuperação do edificado e atração de residentes, e por esta via, diversificação e modernização do comércio. Tal como sugerido, uma parte da explicação estará no facto de uma fração substancial da atração de residentes ter sido já feita ao longo das últimas décadas para zonas "novas" (também elas em parte regeneradas), em contexto de crédito bancário mais favorável. Todavia, a continuada procura imobiliária nas zonas imediatamente limítrofes às ARU indicia que existem outros bloqueios físicos e funcionais que limitam o potencial das ARU de beneficiar dos efeitos de arrastamento das zonas limítrofes.

As ARU estão localizadas na proximidade dos equipamentos, serviços e amenidades mais distintivas do Município. Para além disso, estão em curso/foram realizados alguns investimentos âncora nas suas

áreas limítrofes, nomeadamente em Matosinhos (Terminal Cruzeiros, Real Vinícola, Mercado, Espaço Quadra) cujas funções prometem ser essenciais na dinamização das ARU no sentido de gerar novos fluxos de pessoas e atividades, mas cujo alcance e efetividade ainda não é hoje visível.

Para além do efeito (potencial) mais imediato de arrastamento ou "*spillover*" (i.e. benefícios da dinâmica das áreas envolventes para as ARU), existem hoje em dia tendências que configuram oportunidades para a dinamização do processo de regeneração integrado:

- Crescente atividade turística (nacional e internacional) da cidade do Porto, gerando procura de restauração que misture tradição, identidade e qualidade;
- Emergência de novos conceitos de hotelaria "distribuída" e partilhada (e.g. AirBnB), criando novas oportunidades para a recuperação e aluguer de edifícios em pequena escala;
- Aumento geral de atividades de turismo e "excursionismo" para atividades de lazer que combinem gastronomia e desporto (e.g. surf);
- Crescimento de novas famílias não clássicas (e.g. casais sem filhos; jovens ainda sem estabilidade profissional), com preferência por arrendamento e por espaços com tradição, autenticidade e proximidade a diversas amenidades culturais, desportivas, de lazer, etc.

Face às tendências pesadas e dinâmicas recentes da área metropolitana, bem como ao contexto macroeconómico e sociodemográfico do país e da Europa, não se apresenta plausível uma inversão total do processo de declínio urbano das ARU. Ou seja, nem todos os edifícios devolutos e espaços urbanos voltarão a ser ocupados, pelo menos com atividades semelhantes às do passado. Assim, um primeiro passo na definição de uma visão e estratégia coerente de regeneração urbana passa por aceitar que o "encolhimento" urbano é uma realidade estrutural, não só das ARU de Matosinhos, mas de uma parte significativa do tecido urbano nacional e Europeu.

Não obstante, e face aos fatores de diagnóstico e oportunidades latentes, as ARU de Matosinhos e Leça da Palmeira apresentam hoje forte potencial para visionar um processo seletivo de atração de novos residentes e atividades económicas de matriz urbana que possam dinamizar a regeneração integrada nas áreas em causa ("gentrificação seletiva"). Em contexto de baixo crescimento económico e populacional na área metropolitana, não é de todo expectável uma explosão de procura imobiliária nas ARU, nem uma alteração rápida do seu perfil socioeconómico, tal como verificado em outros processos clássicos (e indesejáveis) de "gentrificação". É expectável qua a atração seletiva de alguns novos tipos de residentes e atividades de matriz urbana possa ser canalizada essencialmente para a recuperação e reutilização de edificado abandonado ou subutilizado, gerando por essa via não a "explosão" de antigos residentes mas sim efeitos positivos de arrastamento e rejuvenescimento físico, económico e social nas ARU.

Assim, por "gentrificação seletiva" entende-se um processo que, simultaneamente:

- potencie a melhoria progressiva do contexto socioeconómico das ARU (e.g. por via da atração de novos residentes, turistas e, por esta via, dinamização de novas atividades económicas),
- incentive a reabilitação e conversão do edificado (nomeadamente devoluto e em mau estado) e simultaneamente a retenção e melhoria das condições de vida da população residente.

Trata-se de um processo complexo e que requere um doseamento equilibrado, pois exige, simultaneamente, medidas que contribuam para i) a alteração progressiva das condições físicas e económicas do espaço, ainda que ii) mantendo os seus traços de autenticidade, identidade e coerência social. Enquanto medidas com maior potencial para alavancar este processo (e que estabelecem sinergias entre si), encontram-se as seguintes:

- A diversificação do perfil de residentes, nomeadamente por via da atração de novos perfis de famílias não convencionais, estudantes, etc.;
- A atração e aumento das ofertas para turistas e excursionistas (e.g. dentro da região) que procurem gastronomia, lazer, atividades culturais e marítimas;

- A retenção de residentes e intervenções para a melhoria do edificado e qualidade de vida de grupos sociais de baixo rendimento.

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

Centralidades urbanas qualificadas, dinâmicas, multifuncionais e atrativas, que se assumem quer enquanto espaços residenciais de perfil histórico, quer enquanto espaços de oferta de serviços e amenidades de escala supramunicipal, que se destacam positivamente no seu contexto territorial pela harmoniosa convivência entre as atividades e vivências tradicionais e as atividades associadas à criatividade, à inovação, às gerações mais jovens e à cultura contemporânea.

5.2. Objetivos estratégicos de reabilitação urbana

Os desafios que decorrem da visão de longo prazo formulada para as ARU traduzem-se num conjunto de objetivos estratégicos, os quais orientam a ação pública no sentido de alcançar a visão referida.

- **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.

  Trata-se de criar condições para dinamizar os efeitos de arrastamento das dinâmicas económicas e residenciais das áreas urbanas envolventes para o interior das ARU, e passa por facilitar a absorção de incentivos disponíveis à reabilitação, ao arrendamento e ao investimento por particulares (para residentes, para atividades económicas, etc.), bem como desenvolver ações para alterar a imagem de declínio, quebrando barreiras ao investimento nas ARU, quer sejam barreiras de natureza física (e.g. qualidade e usos do espaço publico, estacionamento, etc.) quer psicológica (imagem).

- **Objetivo 2:** Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva.

  Articulando-se com o anterior objetivo, visa reforçar as vocações diferenciadas existentes dentro de cada ARU (restauração, serviços, comércio, lazer, ambiente marítimo, etc.), valorizando o património arquitetónico e urbanístico. A mitigação de conflitos de usos do espaço urbano (e.g. entre atividades de restauração e logística), não deverá todavia diluir o carácter de informalidade e de identidade que subjaz a alguns destes espaços (e.g. na Rua Heróis de França) e que é central à sua atratividade. Por outro lado, visa ainda facilitar sinergias de usos e fruições (e.g. entre atividades de lazer, restauração e serviços – e.g. surf-náutica), bem como colocar as melhorias do espaço público ao serviço da facilitação da convivialidade, descobrimento de novos espaços urbanos e encontro de gerações (e.g. facilitar atividade de populações idosas, entre avós e netos, etc.). Atento o envelhecimento populacional registado e a intenção de manter a população residente, a qualificação do espaço público deverá ser feita de modo a garantir a sua inclusividade.

- **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.

  Pretende-se criar condições para que os investimentos âncora realizados e em curso (dinamização do Mercado, Espaço Quadra, Real Vinícola, etc.) possam ter suficiente massa crítica e procura para catalisar novos fluxos de pessoas e atividades na ARU de Matosinhos. Não obstante a exiguidade de recursos financeiros, o carácter estruturante da aposta nestes equipamentos exige que se reserve investimento público para a dinamização destes espaços para além do investimento infraestrutural inicial, pelo menos numa fase inicial de geração de massa crítica.

- **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.

  Trata-se de complementar as intervenções ditas "âncora" com outras de menor dimensão mas com forte potencial de contágio à respetiva envolvente. São também chamadas de "acupunctura urbana" – no sentido em que permitem irradiar energia positiva por via de pequenas intervenções "cirúrgicas". Devem estar orientadas para contribuir em simultâneo para a reabilitação do edificado, alteração da imagem declínio e atração de novas atividades, usos e eventos (e.g. tratamento de fachadas, arte urbana e "cor", sinalética e mobiliário, ensombramento dos passeios, lojas "pop-up", promoção ativa de usos temporários de lojas devolutas para atividades ligadas à gastronomia, design, arte, criatividade, experimentação, etc.). Devem ter como prioridade edifícios com valor histórico-patrimonial, em ruina e/ou com localização central e visibilidade.

- **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.

  Pretende-se dotar o processo de regeneração urbana em causa de capacidade de organização, coordenação e reflexão estratégica para que seja capaz de combinar diferentes tipos de intervenção (dinamizados por diferentes atores) numa estratégica holística e dinâmica. Pressupõe a integração de medidas mais convencionais de reabilitação (e.g. acesso a incentivos fiscais; melhorias físicas do espaço público) com ações mais experimentais e demonstradoras (e.g. projetos piloto, métodos de planeamento heterodoxos, novos métodos de participação, digitalização, transição energética, etc.).

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

  Visa conciliar o impulso dado pela atração de novos residentes e o desenvolvimento de atividades económicas com a coerência social e urbana das ARU. Trata-se de facilitar a melhoria das condições de habitabilidade e do edificado das populações hoje residentes nas ARU (nomeadamente de mais baixa renda e em condições de vulnerabilidade social), bem como criar condições para facilitar a sua integração e usufruto do espaço urbano. Visa, ainda, facilitar a interligação entre diferentes populações em torno de domínios temáticos identitários das ARU (e.g. atividades náuticas-pesca-surf), reforçando a identidade local e a autoestima das populações.

5.3. Quadro de referência estratégico-espacial

De acordo com a metodologia utilizada no desenvolvimento do PERU, 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, resulta deste exercício a definição, para cada ARU, de um conjunto de subsistemas espaciais que compõem o quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos da ORU.

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

- SS 1: Estrutura urbana central de vocação comercial;
- SS 2: Espaços e dinâmicas de suporte ao *Quadra-Design District;*

- SS 3: Núcleos prioritários de revitalização habitacional;
- SS 4: Eixos estruturantes da oferta de restauração;
- SS 5: Interconexões com a envolvente;
- SS 6: Sistema de acessibilidade e mobilidade.

Para a **ARU de Leça da Palmeira**, os subsistemas são os seguintes

- SS 1: Núcleos residenciais centrais;
- SS 2: Núcleos residenciais periféricos;
- SS 3: Tecido de restauração (Alameda de Leça e "Sala de Jantar");
- SS 4: Áreas de transformação e atração de novas atividades;
- SS 5: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura;
- SS 6: Espaços estratégicos de conexão urbana;
- SS 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 das ARU e com as restantes áreas da cidade e, para além disso, com o seu potencial de dinamização da estratégia de reabilitação a prosseguir com a ORU.

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

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

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

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

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

Seguidamente apresenta-se uma matriz de cruzamento entre os objetivos estratégicos do PERU e os subsistemas previstos em cada ARU.

Quadro 1 - Matriz de cruzamento entre objetivos do PERU e os subsistemas espaciais de cada ARU

	ARU Matosinhos						ARU Leça da Palmeira						
	SS1	**SS2**	**SS3**	**SS4**	**SS5**	**SS6**	**SS1**	**SS2**	**SS3**	**SS4**	**SS5**	**SS6**	**SS7**
O1	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■	■
O2				■	■	■	■	■	■		■	■	■
O3	■	■								■			
O4	■	■	■	■					■	■	■		
O5			■				■	■	■				
O6			■		■		■	■					

5.4. Subsistemas espaciais da ARU Matosinhos

SUBSISTEMA 1: ESTRUTURA URBANA CENTRAL DE VOCAÇÃO COMERCIAL

Significado urbano e caracterização

A cidade de Matosinhos mantém neste seu setor ocidental (que coincide grosso modo com a ARU de Matosinhos) uma vocação comercial e de serviços que, pese embora a sua centralidade na evolução histórica urbana da cidade, tem refletido nos últimos anos um decréscimo continuado de atratividade e de capacidade de renovação. A análise da sua evolução histórica pode ajudar a perceber as suas fragilidades e os fatores de mudança a privilegiar.

O desenvolvimento urbano da cidade (a partir de finais do século XIX), associado à ocupação administrativa (localização do edifício dos Paços do Concelho e outros serviços públicos) e residencial da faixa litoral, mas sobretudo à decisão de construção da sua mais importante infraestrutura, o Porto de Leixões, na transição do século XIX para o século XX, criou condições para o crescimento do seu aparelho comercial. A evolução desse setor comercial acompanha a localização na cidade de outros serviços, incluindo o Mercado Municipal de Matosinhos, mas também, o crescimento de um tecido industrial significativo, que se vem a instalar progressivamente nos quarteirões a sul da Av. da República (traçado um plano de finais do século XIX).

Tal aparelho comercial instala-se, preferencialmente, nos principais arruamentos, orientados longitudinalmente segundo a linha de costa, onde as condições ambientais se demonstraram sempre mais amenas, e a norte do eixo da Av. da República, na nova cidade residencial. A sua consolidação deve-se à sua capacidade de fornecer à população residente uma oferta comercial condigna com as suas necessidades e capaz de responder aos níveis crescentes de urbanidade que a cidade adquiria (traçado reticular da malha urbana entre a frente do Porto de Leixões e a Rua do Godinho e localização de novos equipamentos urbanos centrais, como é exemplo o Cineteatro Constantino Nery, em 1906).

A consolidação de um setor industrial a sul da Av. da República e a expansão da cidade residencial e administrativa, que se verifica essencialmente para nascente, não vêm retirar de imediato a estas estruturas comerciais a sua atratividade.

O conjunto de arruamentos que suportam, ainda na atualidade, a maior herança e vocação comercial, mantendo, alguns deles, uma elevada concentração de frações não habitacionais onde subsistem muitos estabelecimentos comerciais e de serviços (uma parte deles, encerrados), incluem os principais eixos longitudinais da Rua Brito Capelo, da Rua Álvaro Castelões e do setor norte da Rua França Júnior, bem como, alguns eixos transversais, particularmente, as Ruas 1º de Dezembro e Conde São Salvador, a nascente da Rua Brito Capelo, a Rua do Godinho e, embora menos, a Rua Tomás Ribeiro e a Av. da República (nos limites sul da área).

Figuras 32 e 33 - Rua Brito Capelo

Fonte: QP

Por sua vez, a presença do Mercado Municipal de Matosinhos (e particularmente, tendo em conta a sua construção na década de 30 do séc. XX, que veio substituir uma estrutura precária preexistente), recentrou no topo norte desta área urbana a função comercial, tornando-se uma centralidade reconhecida e atrativa para os núcleos residenciais de Matosinhos (em plena expansão) e de Leça da Palmeira. A sua centralidade comercial, ao nível da oferta de bens de consumo básico e de um serviço de proximidade, manteve sempre um efeito potenciador e agregador de outros segmentos comerciais.

Figura 34 - Anteprojeto do Mercado de Matosinhos (ARS Arquitectos)

Fonte: http://www.cm-matosinhos.pt/pages/242?news_id=2115

Nas décadas mais recentes, vários foram os fatores que provocaram o declínio deste aparelho comercial da cidade de Matosinhos, com repercussões evidentes nas estruturas urbanas que o suportam (arruamentos e edifícios ou frações dos mesmos destinados à função comercial). Entre esses fatores, destacam-se, em tempos diferentes deste processo: a dispersão urbana que o crescimento da cidade de Matosinhos foi acentuando, associada ao surgimento de outros focos de oferta comercial, nomeadamente, no segmento de comércio de proximidade, que desviaram uma parte da procura; a facilidade crescente de acesso a outros núcleos comerciais mais pujantes ou atrativos – particularmente, o centro da cidade do Porto (devido à melhoria das ligações de transporte e uma forte representação de deslocações pendulares casa-trabalho) e, mais recentemente, a oferta de Centros Comerciais de forte expressão, nos limites da cidade de Matosinhos (Senhora da Hora – Norte Shopping e posteriormente, Freixieiro – Mar Shopping); a alteração generalizada de padrões de consumo, que teve uma forte repercussão na dinâmica e na atratividade do aparelho comercial aqui instalado, cujas estruturas empresariais e humanas não foram, em grande número, capazes de acompanhar tais transformações no padrão e nas novas formas de consumo ligadas ao comércio tradicional.

No processo de retrocesso deste tecido urbano comercial existem, por sua vez, dois projetos urbanos de relevo, mais recentes, que não conseguiram, contudo, inverter tal tendência. Um primeiro projeto refere-se à construção da linha de Metro (que liga o Mercado de Matosinhos ao Estádio do Dragão, no Porto), a que se associou a decisão de pedonalização da Rua Brito Capelo, principal eixo comercial a potenciar.

Apesar das perspetivas de um efeito positivo desta renovação do espaço público no tecido comercial instalado, oferecendo condições de circulação pedonal, potencialmente mais atrativas, e de espaços de estar (com hipótese de instalação de esplanadas), este eixo, que continua a ser potencialmente estruturante da oferta comercial e de serviços na cidade, concentra a maior densidade de frações de edifícios (principalmente ao nível de rés-do-chão) não utilizadas, quer a nível do piso térreo, quer dos pisos superiores. Nem sequer a tendência de instalação de novas unidades comerciais, mais dinâmicas e modernizadas, no prolongamento sul deste arruamento (que surgem com a renovação entretanto verificada nos quarteirões de Matosinhos Sul e a alteração significativa nos padrões sociográficos dos seus residentes), tem conseguido um efeito de mimetismo capaz de reconverter os padrões de oferta comercial no seu setor norte.

O segundo projeto urbano refere-se justamente à transformação da área de Matosinhos Sul (cujo traçado reticular decorre de um plano executado na década de 80 do século XIX), a partir da entrada em crise das principais indústrias aí localizadas (décadas de 70 do século XX) e de uma aposta estratégica do Município no sentido da sua renovação, que assenta na promoção de um plano de pormenor de reconversão lançado no início da década de 90 (que vem a ser retomado nos seus finais, pelo Arq. Álvaro Siza Vieira). Apesar de não incidir diretamente sobre o setor urbano delimitado por esta ARU, a reconversão de Matosinhos – Sul poderia ter tido, por diversas ordens de razão, um efeito de transformação do tecido comercial aí instalado: a fixação de novos residentes, com outros padrões de consumo e de poder de compra; a atração progressiva de novos tipos de oferta comercial para a cidade, respondendo por uma lado a essa alteração de procura potencial, mas por outro lado, a uma oferta diferenciada de tipologias de espaços (grande áreas em antigas instalações industriais, e espaços comerciais de dimensão maior, associados a tipologias de edificado plurifamiliar mais modernas). Nem uma nem outra das razões evocadas tiveram um efeito significativo na revitalização do tecido comercial mais antigo já instalado, tendo eventualmente até, desencadeada uma certa concorrência ao tecido comercial tradicional.

Figura 35 - Área abrangida no Plano de Urbanização de Matosinhos Sul

Fonte: http://www.cm-matosinhos.pt/pages/245

Concluindo, os traços que caracterizam hoje esta estrutura comercial, concentrada nos eixos anteriormente referidos, são os seguintes:

- Padrão tipológico de espaços comerciais de reduzida dimensão, localizados no r/c de edifícios unifamiliares (principalmente nos arruamentos transversais) ou plurifamiliares, apesar de alguma presença de áreas de armazenagem ou oficinais de grandes dimensões, com capacidade de poderem atrair novos projetos comerciais de tipologia diversa;

- Existência de algumas estruturas comerciais, dentro das tipologias de centros ou galerias comerciais, que apresentam também uma dinâmica regressiva, com desocupação de uma parte significativa das lojas;

- Transformação recente do programa global do Mercado Municipal de Matosinhos associada a uma aposta de combinação entre as funções tradicionais, de mercado de frescos, com outras ocupações inovadoras, no campo das atividades criativas de serviços e comércio;

- Continuação da tendência para o encerramento de lojas em segmentos que não sejam os do comércio de bens alimentares e de primeira necessidade (comércio de proximidade), disseminada por todos os eixos que detém perfil comercial mais acentuado;

- Permanência de sintomas de um mercado imobiliário de forte pendor especulativo, nomeadamente no segmento dos espaços comerciais, que dificulta a viabilização da transformação do aparelho comercial instalado;

- Envelhecimento acentuado do tecido empresarial, incluindo ao nível dos próprios empresários, com consequente dificuldade de acompanhamento das principais transformações do padrão de oferta do comércio tradicional de rua e perda de competitividade face a outras áreas urbanas da cidade;

- Falta de dinâmica de procura que seja capaz de gerar efeitos de atratividade para os eixos comerciais referidos, incluindo, na exiguidade de massa crítica no movimento de consumidores ou potenciais compradores nessas ruas;

- Perfil dos arruamentos diverso, que, à exceção da Rua Brito Capelo e de um ou outro troço de ruas transversais, também pedonalizadas, pauta por passeios estreitos, pouco iluminados e pouco convidativos para uma circulação mais lenta e de perfil consumidor (práticas urbanas associadas a "ir às compras");

- Inexistência de espaços comerciais âncora que gerem efeitos de atratividade para uma renovação da oferta comercial ou para um aumento da procura e dessas práticas de "fazer compras".

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

A revitalização do aparelho comercial instalado na área é fundamental para o processo de reabilitação e de requalificação da ARU no seu todo. Apesar de esta revitalização não se mostrar dissociada de outras alterações físicas ou funcionais deste setor urbano – requalificação dos espaços públicos, reabilitação do edificado, fixação de novos residentes e de novas atividades, requalificação da oferta de restauração (particularmente na utilização que faz em determinados eixos do espaço público), é fundamental traçar linhas estratégicas específicas relacionadas com a sua estrutura comercial.

Esta aposta na revitalização da estrutura comercial inscreve-se nos seguintes objetivos estratégicos:

- 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;

- 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;

- 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.

Dado tratar-se de um tecido urbano contínuo, quer no sentido sul, quer nascente, a estratégia de modernização, redinamização e animação da estrutura comercial centrada no eixo da Rua Brito Capelo e outros arruamentos envolventes, deve ser vista não em isolamento mas em continuidade com a oferta comercial existente nos setores da cidade mais próximos (e.g. Matosinhos Sul, Centro Cívico), tirando partido especialmente do potencial de procura da população residente nessa envolvente.

Pretende-se garantir a permanência do comércio tradicional, que constitui fator de identidade desta área, apesar de este carecer de modernização, o que só será possível à medida que se conseguirem atrair novos segmentos de oferta, orientados para novos segmentos de público e de procura, ainda que possam ser incipientes num primeiro momento.

Será prioritário criar condições para a instalação de novos espaços comerciais que venham a assumir o estatuto de âncora, de iniciativa privada, ultrapassando os obstáculos existentes em termos de dimensão das frações comerciais e as tendências especulativas que prevalecem na zona. Neste caso, poder-se-ão equacionar condições de atração de alguns setores comerciais, tradicionalmente instalados ou relacionados com outros serviços concentrados nesta zona da cidade (o caso da restauração), e que possam suscitar fatores de diferenciação face a outras estruturas comerciais (fileiras de bens e utensílios para cozinha e mesa, têxteis lar, gourmet, etc., ou a fileira de serviços de beleza, associado às atividades de cabeleireiros e de spa).

A presença de novos projetos urbanos e culturais associados à criatividade e à candidatura em curso para a inscrição de Matosinhos na Rede de Cidades Criativas da UNESCO, na categoria de cidade do *design*, podem constituir também um estímulo e um motor para a reconversão desta estrutura comercial. O aumento da oferta de comércio ligado às diversas fileiras do *design* – mobiliário, utensílios e instrumentos para uso doméstico ou hotelaria e restauração, a moda, as atividades gráficas, a edição

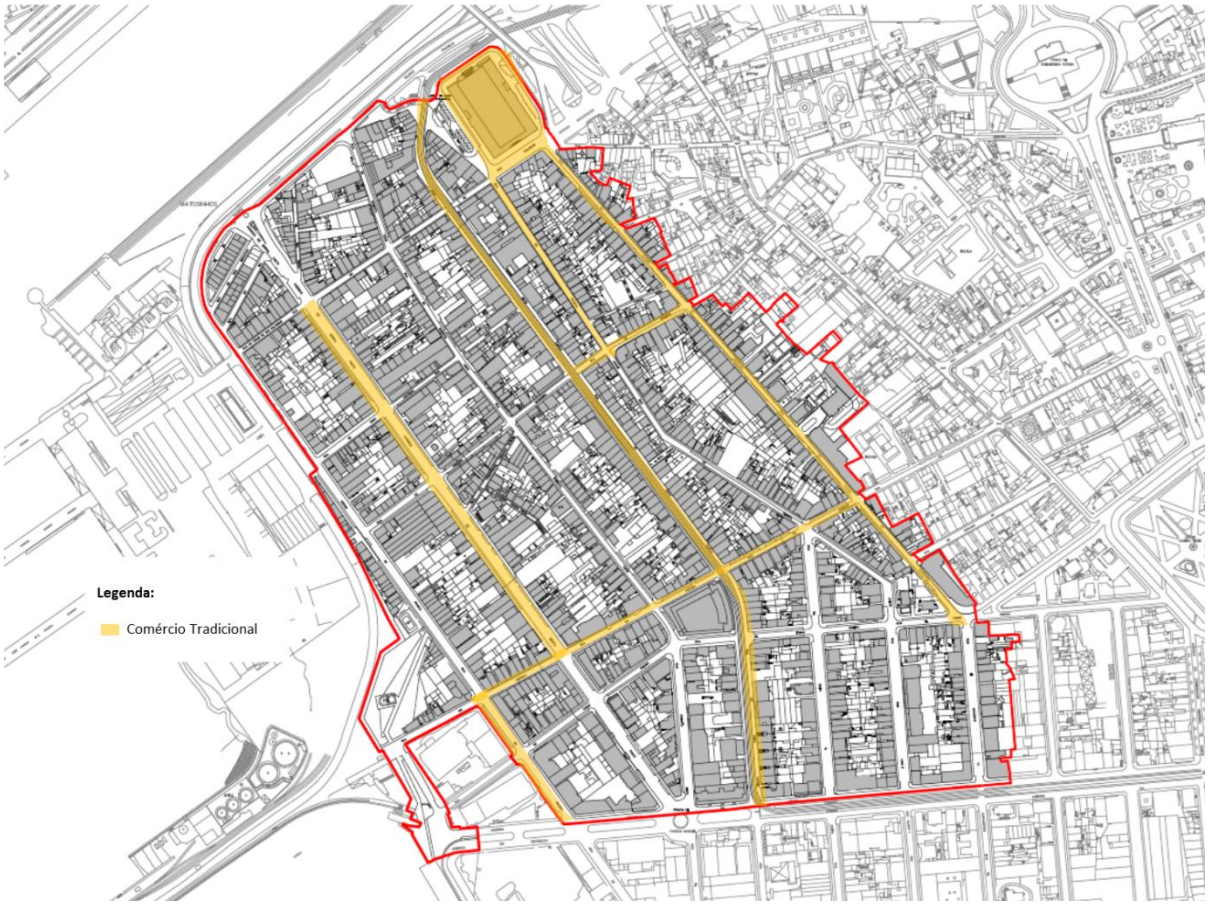
digital, pode ser valorizado como um fator de especialização desta estrutura comercial, com impactos na sua capacidade atrativa junto do mercado de consumo final e de consumo intermédio.

Neste caso, é possível estruturar um programa continuado para a dinamização de pequenas frações comerciais vagas, com alguma concentração no eixo da Rua Brito Capelo, em torno das temáticas do *design.* Estas podem ainda associar-se uma estratégia de ocupação dos espaços de piso térreo com outras atividades "criativas" – exposições, "*pop-up shops*", eventos, espaços de experimentação, arte urbana, etc. (de iniciativa pública, mobilizando diferentes parcerias institucionais e sociedade civil). Esta dinâmica de reconversão comercial e de serviços deverá relacionar-se com a estratégia de atração de outras atividades urbanas e terciárias, configurando um polo de concentração das mesmas.

Ainda, no que se refere aos arruamentos que mantêm um perfil comercial, a intervenção no espaço público, criando condições de circulação mais agradáveis e mais espaçosas, podem complementar os outros estímulos que venham a ser oferecidos para a modernização e sustentabilidade deste aparelho comercial.

Por último, para atingir estes objetivos, a dinâmica de reabilitação do edificado nesta área e nas zonas envolventes deverá ser um importante motor.

Figura 36 – Subsistema 1: Estrutura urbana central de vocação comercial



Fonte: QP

SUBSISTEMA 2: ESPAÇOS E DINÂMICAS DE SUPORTE AO *QUADRA-DESIGN DISTRICT*

Significado urbano e caracterização

Este subsistema está fundamentalmente alicerçado nas dinâmicas que, sobretudo a partir de 2009, têm estado associadas ao conceito da "Quadra Marítima de Matosinhos", espaço urbano a requalificar e revitalizar a partir da dinamização de estruturas e de projetos no domínio do *design* e das artes e que fundamentam, mais recentemente (2015), a preparação da candidatura de Matosinhos à Rede de Cidades Criativas da UNESCO.

Coincidindo em termos espaciais com a ARU, o conceito de espaço designado por "Quadra Marítima de Matosinhos" é lançado, em 2009, com a concretização de um protocolo entre a CM de Matosinhos e a ESAD Matosinhos, visando, por um lado, a criação nesta área de novos espaços associados à investigação, formação, produção, divulgação e exposição, nos campos do *design* e das artes, e, por outro lado, a uma programação regular de eventos que aportem para esta zona da cidade condições de atratividade e requalificação, a nível cultural, social e económico.

Evoluindo no sentido da consubstanciação de um conjunto de projetos urbanos, concentrados inicialmente nesta área da cidade, o processo, liderado pela CM de Matosinhos em parceria com a ESAD Matosinhos, que hoje sustenta a aposta no *Quadra-Design District* e a desejada nomeação da cidade de Matosinhos na Rede de Cidades Criativas da UNESCO, patrocinou, acompanhou e garantiu o desenvolvimento e sustentação de um conjunto de novas estruturas nesta zona da cidade – Galeria de Arte Quadra (antigas instalações do Posto de Turismo no edifício do Mercado Municipal de Matosinhos), a Quadra - Incubadora de Design (instalada no mercado Municipal de Matosinhos, no seu piso superior), o Espaço Quadra, Centro de Inovação e Criatividade (recém instalado nos edifícios da antiga Caixa Geral de Depósitos e do Antigo Crédito Popular, com frentes, respetivamente, para a Rua Brito Capelo e para a Rua França Júnior, ainda em reabilitação).

O Mercado Municipal de Matosinhos assumiu desde os inícios desta estratégia, de qualificação e de atratividade urbanas, um núcleo de dinamização de novas atividades na cidade, relacionadas com a criatividade e a cultura, procurando gerar efeitos ao nível da modernização e da reconversão dos usos, das atividades e das práticas públicas no espaço da "Quadra Marítima de Matosinhos". Para além da reconversão do antigo Posto de Turismo em Galeria de Arte, com uma programação regular, particularmente associada à expressão artística contemporânea e ao *design*, a adaptação de parte do andar superior do edifício do Mercado Municipal que mantém as suas funções originais de mercado de frescos, a uma incubadora de atividades criativas (inaugurada em meados de 2014), assume-se como um *drive* de mudança da tipologia de atividades tradicionalmente atraídas para esta área. A oferta de espaços diversificados – para *start-ups*, para projetos ou ideias criativas em espaços de co-working ou para instalação de empresas âncora, já consolidadas, tem constituído um fator inegável de dinamização económica, quer ao nível da fixação de atividades diversas no domínio das indústrias criativas (com especial incidência na área do design), quer ao nível da atratividade de pessoas, novos segmentos de consumidores e novos utentes, que procuram, cada vez mais por razões de consumo, lazer ou cultura, esta zona da cidade.

Está para breve a inauguração de outro núcleo importante deste processo de transformação da área de intervenção, que se localiza na zona norte da Rua Brito Capelo (entre as Ruas 1º de Dezembro e Conde São Salvador), com ligação para a Rua França Júnior. Trata-se da criação, por iniciativa da ESAD IDEA, Investigação em Design e Arte, e com base num protocolo com a CMM, das instalações do Espaço Quadra, Centro de Inovação e Criatividade. Este espaço irá albergar, para além da sede da sua instituição fundadora, um espaço multiusos e comercial, *Concept Store*, uma área para atividades de formação aberta (workshops, ações de formação de curta duração) que se destinam a complementar as áreas académicas da ESAD Matosinhos, uma Residência de Artistas, destinada a acolher personalidades das áreas das artes e do *design*, favorecendo a sua relação com o espaço da cidade e um Centro de Investigação em Artes e Design, robustecendo esta função no campo de intervenção que a ESAD Matosinhos pretende assegurar no tecido académico e empresarial ligado ao *design*.

Figura 37 – Maquete do Espaço Quadra

Fonte: http://www.viva-porto.pt/Reportagem/espaco-quadra.html

A relação entre estes dois núcleos, fisicamente próximos mas não contíguos, pode reforçar a estratégia da "Quadra Marítima de Matosinhos", de transportar para o espaço público as dinâmicas de produção e de consumo no campo das atividades criativas instaladas. A Rua Brito Capelo apresenta um potencial significativo em termos desta exteriorização de dinâmicas, nomeadamente, potenciando as relações entre os núcleos de produção, divulgação e exibição cultural e criativa, com particular relevância para a área do *design*, e o aparelho comercial instalado. As funções de natureza comercial instaladas, inclusive da *Concept Store*, no Espaço Quadra, contribuem também para acentuar tais relações. Paralelamente, a capacidade já demonstrada pelos principais agentes intervenientes nestes projetos, a ESAD Matosinhos, a Associação Quadra e a ESAD IDEA, para a além da CM de Matosinhos, de programação de eventos seja nos espaços interiores dos referidos núcleos, seja no espaço público (à semelhança do que já foi anteriormente realizado) também reforçam essa vertente.

Figura 38 – Incubadora de Design do Mercado Municipal

Fonte: http://www.esad.pt/pt/feeds/quadra-incubadora-de-design-abertura

Este subsistema tenderá a agregar aos componentes referidos, diretamente associados com a estratégia de inovação e criatividade, outras estruturas presentes dentro do espaço da ARU / "Quadra Marítima de Matosinhos". Destacamos neste caso, o Centro de Documentação Álvaro Siza, situado na Rua Roberto Ivens (mais próximo do eixo da Rua do Godinho), onde funciona ainda a Casa da Arquitetura (projeto que transitará para as instalações da antiga fábrica da Real Vinícola, localizada fora da ARU) e o Cine-Teatro Constantino Nery, equipamento cultural municipal associado às artes performativas e que constitui atualmente um importante espaço de programação cultural da cidade.

Por outro lado, existem outras estruturas e projetos (em curso de criação e instalação) que reforçam a estratégia municipal do *Quadra-Design District* e os fundamentos da nomeação de Matosinhos como cidade criativa na Rede de Cidades Criativas da UNESCO e que, embora não se localizem dentro desta área, estão na sua proximidade urbana e estabelecem com ela amplas ligações e interdependências que podem potenciar a sua reabilitação. Trata-se principalmente da Galeria Nave, no edifício dos Paços do Concelho, do novo núcleo de estruturas que se vão instalar no edifício da Real Vinícola e do projeto do "Cais" - Museu da Diáspora.

No primeiro caso, a notoriedade que tem vindo a assumir a programação da Galeria Nave e particularmente, no final de 2015, a sua afirmação como um dos núcleos da edição da Bienal Experimenta Design (a par de outro núcleo no Porto), com a exposição "Desejo, tensão, transição – Percursos do Design Português", que contou com um forte envolvimento da CM de Matosinhos e da ESAD IDEA, sustentam um novo projeto de instalação nesse mesmo local da futura Casa do Design. Trata-se de mais um projeto nuclear para a estratégica da cidade criativa e da *Quadra-Design District.*

No segundo caso, trata-se de um projeto agregador de novas estruturas culturais da cidade, localizado num quarteirão a sul dos limites da presente ARU, incluído na área da nova ARU de Matosinhos Sul, e que se irá sem dúvida transformar numa nova âncora das dinâmicas culturais e criativas da cidade de Matosinhos. Estão planeados para a instalação neste antigo quarteirão fabril, que pertenceu à Real Vinícola, a Casa da Arquitetura (novo programa que assenta na transferência da pequena estrutura já existente no edifício da Rua Roberto Ivens, atrás referido), projeto liderado pela CM de Matosinhos e a Associação Casa da Arquitetura, em parceria com um conjunto de outras instituições, incluindo a Faculdade de Arquitetura do Porto, a Fundação Marques da Silva (Universidade do Porto), a CM do Porto, a CM de Vila Nova de Gaia, a Trienal de Arquitetura, a Ordem dos Arquitetos – Secção Regional do Norte. O projeto abrange diversas componentes, incluindo área de arquivos e centro de documentação, áreas de tratamento documental, áreas de investigação e consulta e áreas de exposição. Para além da Casa da Arquitetura, o quarteirão receberá também numa outra ala reabilitada do edifício, a Orquestra de Jazz de Matosinhos, que desenvolverá atividades de formação, ensaio e exibição pública. Completando estas duas estruturas, o quarteirão vai ainda albergar componentes para instalação de serviços – aluguer de espaços para atividades nas fileiras das artes, incluindo as artes performativas, e das TIC, bem como, espaços de bar, cafetaria e restauração, que acompanham a animação de uma "praça pública" interior.

No terceiro caso, o projeto está ainda em desenvolvimento e visa a reabilitação também de um edifício industrial desocupado, localizado na área de Matosinhos Sul, para instalação do futuro museu "Cais" – Museu da Diáspora, cujo programa está em elaboração.

Dentro da área delimitada e que coincide com a "Quadra Marítima de Matosinhos", no seu topo norte e na proximidade do edifício do Mercado Municipal, tem vindo a concentrar-se um conjunto de estabelecimentos com atividade relacionada com dinâmicas de *movida* noturna da cidade. A sua concentração nesta área, fundamentalmente nos quarteirões rodeados pelas Ruas França Júnior, Roberto Ivens, Conde São Salvador e Avenida Eng.º Duarte Pacheco, para além de prosseguir porventura uma certa herança da *movida* associada à presença do Porto de Leixões nas imediações, tira atualmente partido do relativo isolamento físico (face às frações habitacionais) e da presença de muitos edifícios devolutos (com tipologias em geral de r/c). A sua proximidade aos principais eixos de oferta de restauração da cidade favorece igualmente este perfil de ocupação que se tem vindo a acentuar nos últimos anos.

As oportunidades da consolidação deste subsistema, com interdependências claras e estruturantes com outras ofertas da cidade – núcleo do conjunto cívico em torno do edifício dos Paços do Concelho e da Biblioteca Municipal e núcleo do quarteirão da Real Vinícola, configurando o tal projeto de Cidade Criativa do Design, são ainda potenciadas pela presença nos limites da área do novo Terminal de Cruzeiros. Neste caso, para além de constituir uma porta de entrada para milhões de potenciais visitantes e utentes das novas dinâmicas de consumo, de lazer e culturais que se vão enraizando nesta área da cidade, esta nova estrutura vai albergar uma unidade de inovação associada à economia do mar – UPTEC/Pólo do Mar, criando mais uma oportunidade de inter-relacionamentos no campo das indústrias criativas e da inovação.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

O programa de reabilitação desta área da cidade de Matosinhos que corresponde à ARU deverá assegurar uma forte articulação e interdependência com outras estratégias urbanas e, particularmente, com a estratégia de promoção de novas atividades económicas no âmbito da inovação e da criatividade, fundamentada pela preparação da candidatura que o Município tem em curso à Rede de Cidades Criativas da UNESCO na área do Design.

O reforço, requalificação e integração de novas estruturas ligadas aos domínios de I&D&I, da formação e do empreendedorismo cultural e criativo e consequente dinamização de núcleos urbanos com capacidade para assumirem efeitos irradiadores dessas dinâmicas em espaços e sistemas urbanos mais alargados, deverá inserir-se no quadro desta estratégia do PERU e contribuir, particularmente, para os seguintes objetivos estratégicos formulados:

- 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;
- 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;
- 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.

A animação desta área constitui uma peça chave na atração de novos utilizadores e na melhoria da imagem da ARU, atualmente com forte carga negativa. A sua articulação com os eixos de comércio tradicional e o seu potencial de preenchimento de fogos devolutos é fundamental na prossecução da estratégia, ainda que na futura zona de animação noturna seja desejável a inexistência de habitação.

Em primeiro lugar, a estratégia passa pela necessidade de consolidar as estruturas e de estimular as relações entre os investimentos já feitos, como é o caso das estruturas instaladas no Mercado Municipal de Matosinhos, com os projetos de estruturas a instalar ou criar na área – novo Espaço Quadra, reforçando o seu potencial de alavanca de incubação e de desenvolvimento de atividades económicas, por forma a gerar suficiente massa crítica na área. Mais do que "âncoras" fixas, devem ser capazes de gerar um efeito de difusão de efeitos na sua envolvente.

Para além disso, torna-se fundamental, que dentro desta estratégia se assegurem efeitos desse aumento da massa crítica na atração e fixação de outras atividades e de novos residentes, viabilizando a reabilitação de edifícios devolutos e em mau estado. Este efeito passa igualmente por intensificar as sinergias e efeitos de *clusterização,* interdependência com outras fileiras de atividade, de natureza mais tradicional nesta área, como são as atividades comerciais e a restauração.

Não deverá deixar de ser considerado neste objetivo, e no quadro da estratégia da Cidade Criativa do Design, o reforço da articulação entre estas estruturas e espaços localizados nesta zona e outras estruturas âncora, dentro do setor cultural e criativo, que estão a ser promovidas ou já existentes na cidade, favorecendo fluxos de diversa natureza, económica, social, cultural de lazer, turística, ambiental, entre elas. Destacam-se os projetos e as novas estruturas que se vão instalar no quarteirão da Real Vinícola, a Galeria Nave e a sua transformação em Casa do Design, o futuro museu "Cais", como já se referiu, mas também, a Biblioteca Municipal Florbela Espanca, o Museu da Quinta de Santiago e os outros museus da MUMA - Rede de Museus de Matosinhos, ou ainda o Cineteatro Constantino Nery (localizado na própria ARU).

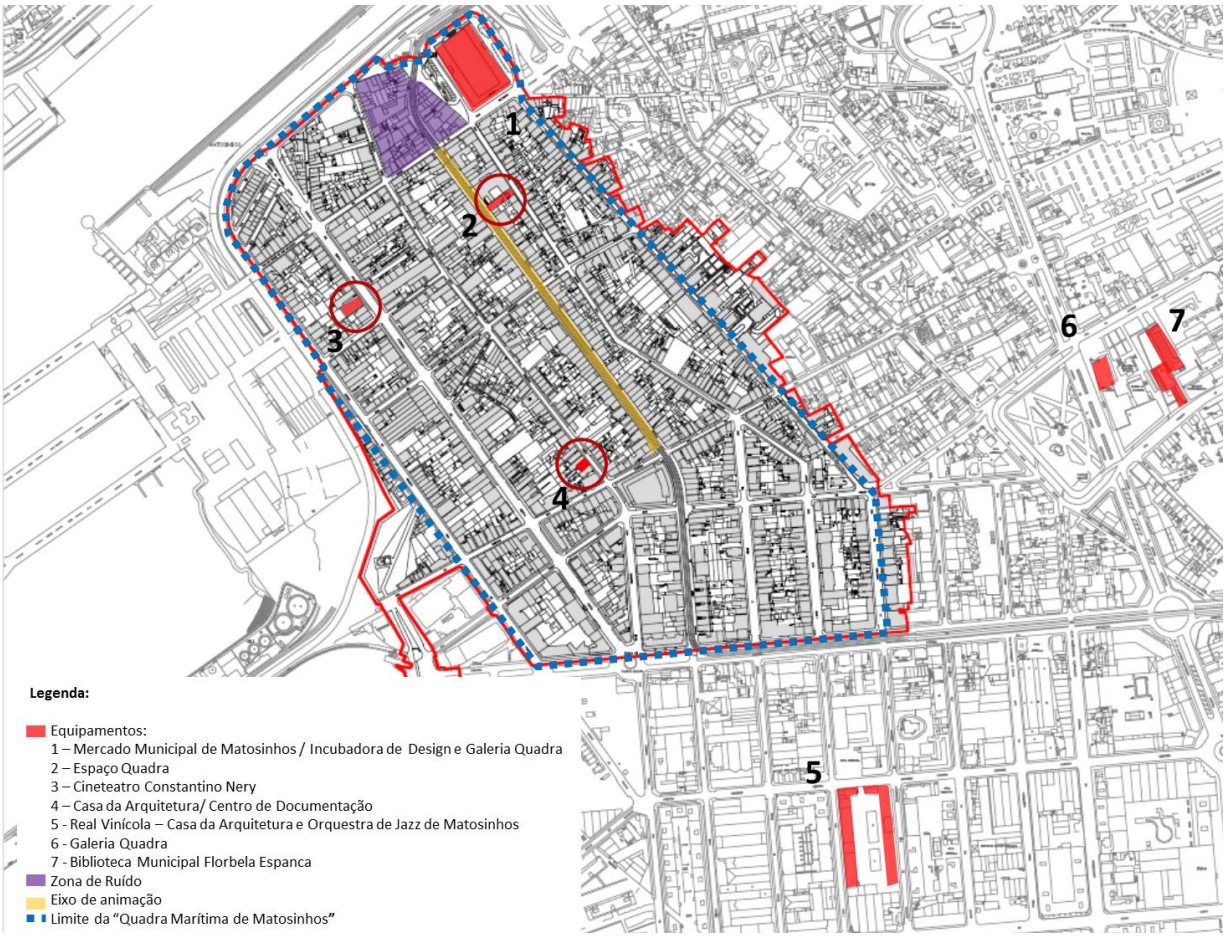
Em segundo lugar, a concretização do projeto "zona de ruído" deve ser acompanhado de forma a garantir uma programação orientada para nichos de procura de públicos diferenciados e para atividades muito específicas e menos para atividades de massas (e.g. concertos experimentais, *jam sessions*, etc.). É fundamental que o projeto para esses dois quarteirões, assegure externalidades positivas para a ARU e não negativas, isto é, efeitos positivos entre as dimensões cultural e da criatividade e a dimensões de lazer e *movida* urbana.

Por outro lado, a concorrência desse núcleo de animação noturna com o centro da cidade do Porto será muito forte. É fundamental assegurar relações bem fortes e de sinergia entre a capacidade de atração que a oferta de restauração do eixo Matosinhos-Leça da Palmeira possui dentro do espaço metropolitano e a aposta nesse polo de animação noturna.

Por fim, pretende-se assegurar a transposição das dinâmicas associadas ao crescimento da massa crítica de estruturas e de pessoas ligadas ao setores da cultura e da criatividade, com especial incidência no domínio do *design*, para o espaço público, nomeadamente nos principais arruamentos comerciais e em toda a frente marítima que lhe está ligada (incluindo nas proximidades dos acessos ao

Terminal de Cruzeiros). Importa, desse modo, garantir uma evolução qualitativa da linguagem e do desenho nas componentes que estruturam o espaço público – mobiliário urbano, perfis de passeios, iluminação, etc., e uma transformação da sua imagem capaz de afirmar e projetar o conceito de *Quadra-Design District*.

Figura 39 – Subsistema 2: Espaços e dinâmicas de suporte ao Quadra-Design District



Fonte: QP

SUBSISTEMA 3: NÚCLEOS PRIORITÁRIOS DE REVITALIZAÇÃO HABITACIONAL

Significado urbano e caracterização

No interior da ARU estão presentes conjuntos edificados com características diferentes, quer construtivas, quer funcionais, que são expressão do processo de crescimento urbano e das transformações que este tecido foi sofrendo ao longo das décadas. Assim, enquanto os quarteirões a poente têm uma maior preponderância de edifícios de tipologia industrial, o setor nascente apresenta uma maior densidade de edifícios residenciais unifamiliares ou com reduzido número de fogos, enquanto para sul se regista maior densidade de habitação coletiva e maiores volumetrias.

No âmbito do diagnóstico foi, também, referido que o grau de degradação e esvaziamento do parque edificado não é idêntico em todos os setores da ARU. Esta diferenciação, associada à componente funcional, determina que, no âmbito da presente estratégia, se elejam áreas de intervenção prioritária que sejam capazes de induzir uma dinâmica de reabilitação alargada a toda a área, associando a resolução de problemas mais complexos com o aproveitamento de dinâmicas positivas já instaladas onde a intervenção é mais ligeira.

Assim, o presente subsistema integra 3 núcleos distintos:

- **Quarteirões norte da Quadra Marítima** – Correspondem ao espaço delimitado pela Rua Heróis de França, Av. Eng.º Duarte Pacheco, Rua Roberto Ivens e Rua Conde São Salvador. Trata-se de uma zona em que a malha urbana está mais fragmentada já que os grandes quarteirões são atravessados por estreitos arruamentos retos oblíquos que se orientam no sentido da área portuária. As construções presentes são significativamente mais antigas, no contexto da ARU (80% dos edifícios são anteriores a 1945), predominantemente de 2 pisos e quase sempre em banda contínua, sendo que os parcos logradouros estão amplamente ocupados. Em termos funcionais, esta zona tem um carácter misto em que os pisos térreos estão afetos a comércio e restauração e os superiores à habitação. As parcelas são, de um modo geral, reduzidas e as frações também (45% dos alojamentos têm menos de 50m2). Muitos dos imóveis e frações são arrendados (mais do que na totalidade da ARU). Esta zona concentra um número de alojamentos vagos superior à média (cerca de 20% do total) sendo ainda de salientar a presença de uma população mais carenciada, onde o número de desempregados era, em 2011, significativamente superior face à globalidade da ARU. É de assinalar a presença de alguns devolutos sobretudo da frente do porto de Leixões, sendo importante que, na sua reabilitação ou substituição, seja mantida a uniformidade volumétrica deste núcleo.

- **Quarteirões envolvente à Rua de Brito Capelo** – Corresponde aos 5 quarteirões localizados no espaço entre a Rua Roberto Ivens, a Rua França Júnior, a Rua Conde São Salvador e a Rua Tomás Ribeiro. Trata-se de quarteirões relativamente regulares e dimensão distinta associados a arruamentos de perfil bastante diverso. Esta área integra construções menos antigas do que o núcleo anterior, que datam sobretudo da década de 40 à de 70 (cerca de 70%). Em termos de tipologia predominam os edifícios de 3 e 4 pisos, e que se prolongam para o interior dos quarteirões. Os alojamentos são, também, superiores em dimensão face ao núcleo anterior, registando-se uma maior concentração de alojamentos com mais de 200m2. Este conjunto de quarteirões destaca-se pela densidade de fogos vagos que corresponde a 27% do total (na ARU é de 14%). É, também, caracterizada por um maior número de alojamentos arrendados em detrimento da ocupação pelo próprio (65% do total). Demograficamente, trata-se de uma zona mais envelhecida face a outros setores da ARU.

- **Quarteirões adjacentes à Av. da República** - Corresponde aos 5 quarteirões localizados entre esta avenida e a Rua Tomás Ribeiro. O tecido urbano é muito semelhante ao que se prolonga para sul, quer a nível da dimensão dos quarteirões como a nível do perfil dos arruamentos. Contrasta com as anteriores pela maior presença de edifícios exclusivamente residenciais, de maior volumetria e de construção mais recente (15% são posteriores a 1991) apesar de uma parte significativa (e superior à média) pertencer à primeira metade do século XX. A dimensão dos alojamentos é, aqui, também superior à média, registando maior peso dos fogos entre os 50 e os 200m2. Em termos de ocupação, esta zona revela-se menos problemática, com apenas 10% dos alojamentos vagos (quando na ARU é de 14%) e, por outro lado, com muito menor número de fogos arrendados). Comparativamente às anteriores, esta área revela uma população mais jovem e com maiores níveis de emprego.

Um outro aspeto que caracteriza estas 3 áreas e que foi relevante na sua delimitação, sobretudo dos primeiros dois núcleos, diz respeito à presença de património arquitetónico. Com efeito, como se pode observar na figura 16, os quarteirões norte e o eixo Brito Capelo concentram uma parte significativa dos edifícios e conjuntos de valor patrimonial identificados na Carta do Património do concelho.

Assim, poder-se-á dizer que estes 3 núcleos agregam problemas de esvaziamento do edificado, de degradação física, de carência social, mas também agregam potencial de reabilitação quer pelas volumetrias presentes e pelo valor arquitetónico, quer pela presença de dinâmicas positivas e efeito da contiguidade a áreas menos afetadas pelo abandono.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

A abordagem aos três núcleos acima identificados enquadra-se, sobretudo, nos seguintes objetivos estratégicos do PERU:

- 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.
- 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.
- 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.
- Fortalecer a coerência urbana nas ARU, buscando composições sociais equilibradas e diversificadas.

As zonas escolhidas para serem objeto de intervenção prioritária são, simultaneamente, as mais difíceis e as mais fáceis, correspondendo assim a intensidades de intervenção distintas, sem prejuízo dos instrumentos gerais de incentivo à reabilitação que se propõem. As principais linhas de ação neste âmbito prendem-se particularmente com a criação de estímulos, junto dos proprietários dos imóveis, para a execução de intervenções de reabilitação do edificado de forma a criar condições de atração de novos residentes. Os instrumentos de política pública a mobilizar devem orientar-se no sentido de, por um lado, aumentar a capacidade de investimento dos proprietários no sentido de facilitar a execução de obras de reabilitação dos alojamentos existentes ou atrair novos investidores para a reabilitação de edifícios devolutos ou em ruínas, no caso em que os proprietários se mantêm absentistas, e, por outro lado, conter, tanto quanto possível, as tendências de especulação imobiliária (manutenção de preços de propriedade muito elevados relativamente aos preços de mercado).

Para além disso, e procurando contribuir para uma dinâmica mais intensa do mercado residencial, bem como a atração de população mais jovem, os instrumentos a mobilizar devem procurar estimular o mercado de arrendamento de habitação, sobretudo nas áreas como fogos de dimensão mais reduzida e onde a presença do arrendamento já é significativa: caso particular dos quarteirões norte e da envolvente à Rua Brito Capelo, onde as características tipológicas do edificado que se adequam mais facilmente ao perfil de procura de jovens ou jovens casais, e que beneficiam da proximidade de um tecido urbano multifuncional, de forte concentração de comércio e serviços de restauração assim como de dinâmicas de animação cultural. A renovação destas duas áreas em termos residenciais poderá vir a induzir dinâmicas de fixação de novas atividades económicas nas áreas limítrofes e que constituem o coração da ARU.

Mas, simultaneamente, e traduzindo uma política de manutenção da população residente, naturalmente mais envelhecida nos dois núcleos a norte, importa criar mecanismos para apoiar as intervenções na melhoria das condições de habitabilidade, sobretudo em contextos de arrendamento, garantindo reabilitações mais ligeiras mas capazes de suprir as deficiências em termos de conforto dos habitantes mais idosos.

Em termos prospetivos, o núcleo norte e a envolvente à Rua Brito Capelo distinguir-se-ão, a nível da oferta, pelo ambiente urbano distinto e tipo de funções: enquanto o primeiro integra espaços urbanos mais acolhedores (as ruas estreitas onde o pesão deve ter prioridade) e atividades mais centradas na restauração e comércio mais especializado (náutica, pesca, oficinas, etc.), a Brito Capelo assumirá um perfil de rua comercial, mais desafogada e com um comércio mais diversificado e modernizado,

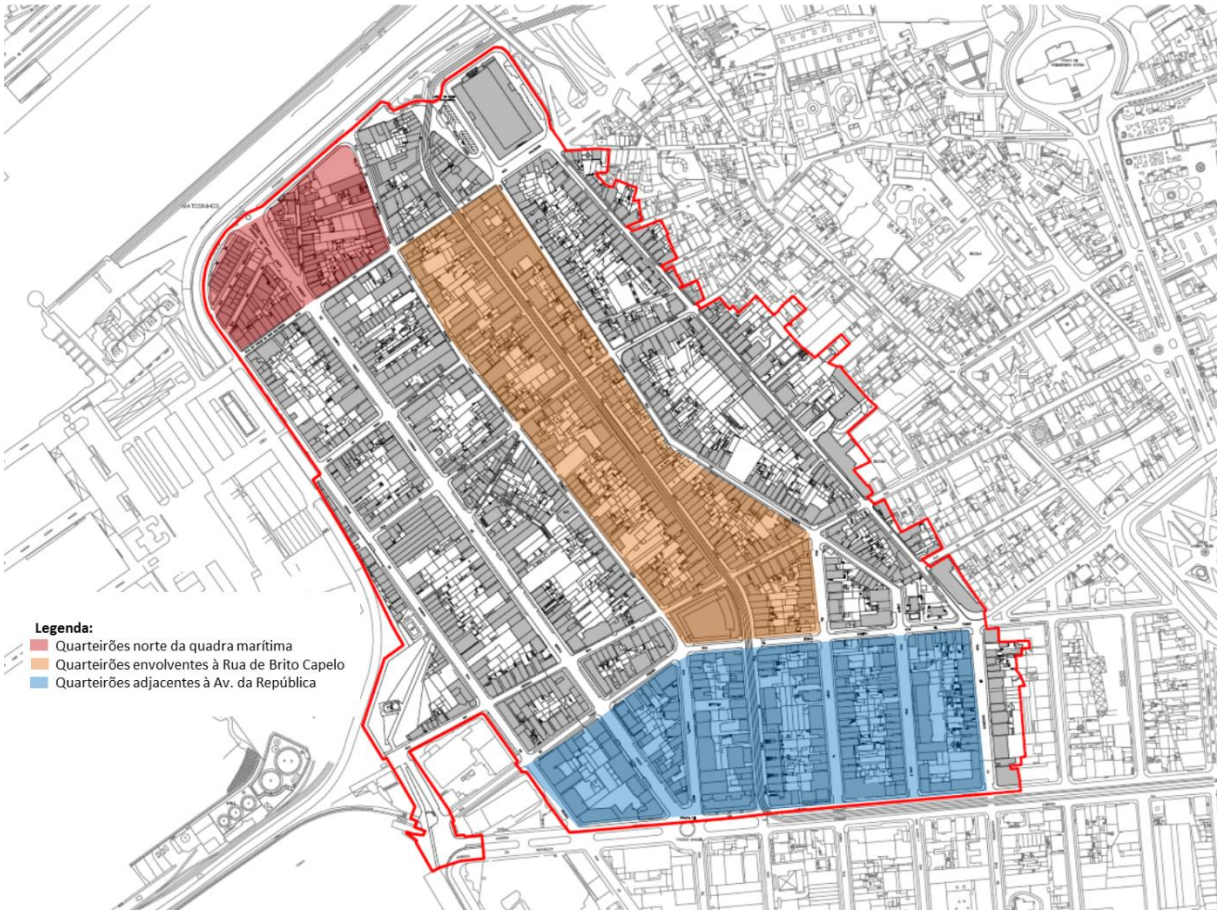
Por sua vez, a intervenção dos quarteirões adjacentes à Av. da República visa atenuar o efeito "barreira" que se tem verificado em termos de procura imobiliária, introduzindo algumas melhorias a nível da imagem urbana e do espaço público por forma a atrair novos residentes e atividades. O sucesso desta estratégia tenderá a ser influenciado pelas dinâmicas económicas e de atratividade das zonas envolventes (e.g. para lazer, restauração, consumo, etc.).

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

No caso particular dos quarteirões norte, os instrumentos de apoio à reabilitação a despoletar devem ter em consideração as carências da população residente.

Por outro lado, a intervenção no setor norte da ARU, em frentes edificadas em torno da futura "zona de ruído" deve atender às exigências construtivas associadas à proteção da habitação face às fontes de ruído, de forma a garantir a compatibilização entre os usos em questão.

Figura 40 – Subsistema 3: Núcleos prioritários de revitalização habitacional



Fonte: QP

SUBSISTEMA 4: EIXOS ESTRUTURANTES DA OFERTA DE RESTAURAÇÃO

Significado urbano e caracterização

A cidade de Matosinhos apresenta uma tradição, bastante enraizada em diferentes setores urbanos, de oferta de serviços de restauração, que se relacionam em forte medida com o seu perfil marítimo e a sua vocação piscatória e que tiram partido da presença de um importante porto de pesca e da atividade da respetiva lota (Docapesca).

Inicialmente, predominantemente ocupados por residências de pescadores, os quarteirões urbanos que se localizam junto à frente do porto de Leixões e na frente marginal envolvente aos serviços da lota, foram fixando progressivamente, em pequenos espaços (muitas vezes ligados à própria habitação de famílias de pescadores) as tradicionais "tascas" e pequenos restaurantes, onde se oferecia uma gastronomia tradicionalmente associada a pratos de peixe. Esta zona de cidade fixou também, progressivamente, espaços de comercialização de peixe (mais recentemente, com forte expressão das lojas de peixe congelado).

Esta vocação gastronómica e de restauração não deixou de se associar também à presença regular, e ao longo dos tempos, de segmentos de clientelas muito fortes, como foram as tripulações de marinha mercante (procura das tradicionais "tascas" e "casas de pasto", mas também de bares) e um segmento importante de operariado associado quer à presença da estrutura portuária, quer de algumas fábricas de transformação de peixe ou relacionadas com o porto, localizadas tendencialmente a sul destes quarteirões.

Embora inicialmente concentrada nas Ruas de Heróis de França e de Serpa Pinto e nos quarteirões localizados entre a Rua de Conde São Salvador e a Av. Eng.º Duarte Pacheco, nomeadamente em torno do Mercado Municipal de Matosinhos (que assume uma importante função de venda de peixe e outros produtos frescos junto do consumidor final), a oferta de serviços de restauração, porque ganha uma atratividade alargada a outras zonas da cidade e da área metropolitana, vai-se expandido (em mancha de óleo), ao longo das últimas décadas do século anterior, para outros quarteirões da cidade.

Hoje, ao tradicional núcleo de oferta de restauração da cidade, com uma fortíssima identidade associada à gastronomia de peixe, acrescentam-se outros polos de serviços de restauração que marcaram momentos de alguma inovação de produtos e serviços. Estão neste caso: um núcleo que é identificado como das marisqueiras – principalmente concentrado nos quarteirões formados pelas Ruas Heróis de França, Serpa Pinto e Roberto Ivens e as Ruas do Godinho e Tomás Ribeiro, que se terá afirmado nas décadas de 70/80 do século passado, e um núcleo mais recente, de uma oferta de restaurantes com perfil menos especializado na gastronomia do peixe e do marisco, com alguma sofisticação ao nível do ambiente interior, decoração e serviço prestado, distribuindo-se por alguns eixos de Matosinhos Sul - Rua Brito e Cunha, Rua Brito Capelo, Rua Sousa Aroso e Av. Menéres (mais recentemente com um nova oferta de cozinha japonesa) e acompanhando a atração de novos residentes para esta parte renovada da cidade.

Importa acrescentar que esta componente fortíssima de oferta de serviços de restauração nesta zona da cidade se associa e é reforçada por uma oferta também bastante sólida e atrativa de restaurantes na zona antiga de Leça da Palmeira. A evolução que o setor da restauração conheceu em Matosinhos e Leça da Palmeira, veio a criar um efeito de escala e de massa crítica ao nível desta fileira de serviços, bem como uma concorrência forte face a outras ofertas dentro da Área Metropolitana do Porto. Contudo, recentemente (principalmente na última década), o processo de regeneração e revitalização do centro da cidade do Porto, em particular da zona do centro histórico e da Baixa, e a sua forte vocação para a oferta de serviços turísticos, incluindo de restauração, tem manifestado uma crescente concorrência com o tecido de serviços de restauração tradicionalmente instalado em Matosinhos e Leça da Palmeira.

Esta vocação da zona litoral da cidade de Matosinhos para oferta de restauração e para a gastronomia tem tido reflexos diretos no espaço público. A tradição gastronómica de confecionar o peixe grelhado tem-se mantido como um fator de diferenciação claro de um bom número de restaurantes, principalmente na zona mais tradicional das Ruas de Heróis de França e Serpa Pinto. Os restaurantes têm associado o modo de fazer o peixe grelhado com a instalação de esplanadas ao longo dos passeios, que tem sido um fator de atração de clientela, principalmente durante as épocas da Primavera e Verão. O Município tem, por seu lado, acompanhado esta tendência com a promoção de alguns eventos que se tornaram importantes fatores de promoção deste setor da restauração na cidade – a Festa do Mar, os Fins-de-semana Gastronómicos ou a Feira das Sopas (outubro). Destaca-se a primeira, que tem já um número muito significativo de edições anuais, e que já em 2010 era referida na comunicação social do seguinte modo: "Mais de 50 restaurantes aderiram à iniciativa, oferecendo marisco e peixe grelhado ao ar livre." (10/7/2010, Jornal de Notícias).

Apesar da atratividade que mantêm tais manifestações gastronómicas no espaço público, o que é verdade é que o perfil dos arruamentos e dos passeios, que na generalidade são estreitos, tem justificado uma ocupação tendencial, com as esplanadas de parte da faixa de circulação automóvel, com consequências muito consideráveis ao nível do estacionamento e da circulação viária e pedonal. O Município tem procurado soluções de compromisso para, de uma forma que vá ao encontro das necessidades e das expetativas das empresas proprietárias dos restaurantes envolvidos, resolver problemas que se têm vindo a acentuar no espaço público, quer relacionados com a limpeza, quer com a circulação pedonal e viária, quer com o estacionamento. O Município tem igualmente tentado contribuir para melhorar as condições de higiene e de imagem das próprias esplanadas, contribuindo para a sua requalificação geral.

Figuras 41 e 42 – Rua Heróis de França

Fonte: QP

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

No âmbito da estratégia de requalificação e reabilitação urbana da ARU é fundamental assegurar a permanência e a sustentabilidade destas atividades de restauração, não só pela sua expressão territorial mas também pela dinâmica positiva que tem gerado ao nível da atração de visitantes, da geração de emprego e da manutenção da traça identitária local.

A consolidação e qualificação deste subsistema presente nesta zona da cidade de Matosinhos, que associa os serviços de restauração e gastronomia tradicional, em grande parte ligados à oferta de peixe e de mariscos, com uma fruição do espaço público, inscreve-se principalmente nos seguintes objetivos estratégicos formulados:

- 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;

- Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva;

- 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.

Apesar da necessidade urgente de resolver problemas relevantes de diálogo entre a prestação de serviços de restauração no exterior e as restantes atividades, principalmente as que mais impacto têm no espaço público (e.g. estacionamento, atividades logísticas, lota de pesca, tráfego viário), torna-se essencial não colocar em causa a atratividade e distintividade deste segmento de oferta de serviços que reside, em grande parte, no carácter tradicional da oferta, na informalidade de relação com o espaço público e na convivialidade entre visitantes e comunidades locais piscatórias fortemente enraizadas.

Tendo em conta que está a ser desenvolvido um projeto para a construção de novas esplanadas, que irá uniformizar estas ocupações de espaço público, considera-se que deve ser evitada a tentação de "organizar", regular e uniformizar demasiado, sob pena de o tornar mais homogéneo, indiferenciado e, por conseguinte, menos atrativo. Para além disso, uma das medidas a considerar passa por melhorar o diálogo entre as soluções de organização e desenho do espaço público e a presença das esplanadas (sobretudo quando estas têm um forte impacto no espaço público, quer em termos do espaço ocupado, quer da inflexibilidade das suas estruturas), evitando uma densificação demasiada de usos em arruamentos de perfil mais estreito. Podem destacar-se os casos i) da Rua Heróis de França, para a qual está a ser desenvolvido um projeto de espaço público e no âmbito do qual poderá ser equacionada a hipótese de pedonalização da via e de substituição do estacionamento existente pela criação de um novo parque de estacionamento, similar a outros já existentes na zona, como é o exemplo do Parque

das Marisqueiras, na Rua Tomás Ribeiro; ou ii) das Ruas do Sul e de S. Sebastião, com um tratamento do espaço público que permita uma melhor ligação entre o estacionamento, exclusivamente para residentes ou cargas e descargas, e uma ocupação da via com esplanadas e outro mobiliário urbano, mais atrativo para o utente, eventualmente com uma solução que anule a separação entre passeios e via, permitindo a sua partilha.

Figuras 43 e 44 – Rua de S. Sebastião

Fonte: MatosinhosHabit

No entanto e alternativamente, propõe-se que sejam equacionadas com os proprietários soluções que permitam um maior aproveitamento dos espaços construídos e dos espaços de logradouro, comummente afetos a construções precárias e arrumos desqualificados, em detrimento da sobreocupação de áreas públicas, que são também importantes para a qualificação da circulação pedonal e para estacionamento de utentes e residentes. De forma semelhante, considera-se pertinente estudar este tipo de soluções de maior aproveitamento desses espaços livres nos logradouros em quarteirões formados pelas Ruas Heróis de França e Serpa Pinto e a Rua do Godinho, a Rua 1º de Dezembro e a Rua Gago Coutinho, com maior concentração de estabelecimentos de restauração que têm usado o espaço público para colocação de esplanadas.

A alteração da tipologia de organização e de desenho do espaço público em algumas artérias da cidade onde se concentram os estabelecimentos de restauração e que apresentam maior potencial de uma utilização lúdica associada a tal função, poderá contribuir também para promover melhor junto de milhares de turistas que chegam à cidade por via dos cruzeiros, a circulação pedonal na cidade. Nesse sentido, é pertinente dentro das propostas de reestruturação deste subsistema ligado às componentes de serviços de restauração nesta zona da cidade, intervir ao nível das principais ligações entre o Terminal de Cruzeiros e outros polos de atração comercial, de restauração e cultural da cidade de modo a garantir soluções pedonais mais atrativas. Neste caso, podem estabelecer-se como prioritárias as intervenções no espaço público que favorecem condições de convivialidade e de encontro, de fruição de edifícios notáveis ou conjuntos edificados de traça interessante, permitindo sublinhar o carácter e identidades dos lugares, de mobilidade partilhada, de acessibilidade facilitada a uma oferta de serviços com características identitárias e de grande qualidade (como são os serviços de restauração e a gastronomia de peixe e mariscos particularmente reconhecida na cidade de Matosinhos).

Figura 45 – Terminal de Cruzeiros de Leixões

Fonte: http://www.portosdeportugal.pt/

Por último e ainda no respeitante a essa relação entre os estabelecimentos de restauração e o espaço público, torna-se urgente criar condições ao nível dos serviços de recolha de resíduos sólidos urbanos e de limpeza (lavagem) do espaço público que evitem a atração crescente de gaivotas, que se tornam desconfortáveis e podem afastar o interesse da circulação pedonal com fins lúdicos.

Figura 46 – Subsistema 4: Eixos estruturantes da oferta de restauração

Fonte: QP

SUBSISTEMA 5: INTERCONEXÕES COM A ENVOLVENTE

Significado urbano e caracterização

A integração territorial da ARU na cidade revela desafios consideráveis para a sua regeneração. Com efeito, esta área assume um relativo isolamento: por um lado, confronta a norte e a poente com grandes infraestruturas/barreira – porto e Docapesca – e cuja presença promove algumas perturbações em termos de qualidade do ambiente urbano; por outro, os tecidos urbanos que lhe são adjacentes a sul e nascente refletem dinâmicas de regeneração, física e económica, que parecem ter dificuldade em contagiar o espaço ARU.

A atividade do porto de Leixões constitui uma marca inegável do desenvolvimento urbano de Matosinhos que, conforme é referido no capítulo 3.1., desencadeia todo uma expansão para sul e a construção de redes de transporte coletivo que vão impulsionar o aumento populacional da zona correspondente à ARU. Por outro lado, a atividade piscatória marcou igualmente o tecido social e habitacional, as vivências e a cultura local, da qual ainda hoje subsistem múltiplas evidências.

Hoje, o porto de Leixões e a Docapesca assumem-se como vantagens competitivas da ARU pela atividade económica que geram nas suas áreas limítrofes e têm um significado particularmente elevado para setores como a restauração e os serviços, pelo que não podem ser ignorados.

No entanto, os fluxos que estas infraestruturas geram, especialmente em termos de trânsito de pesados e poluição atmosférica, sonora e de resíduos, constituem obstáculos ao incremento da qualidade urbana na sua proximidade, a qual é essencial a uma estratégia de atração de novos residentes, sendo ainda incompatível com a intenção de atrair atividades inovadoras para a ARU. Deste modo, urge melhorar a convivência entre a área da ARU e as referidas infraestruturas, nomeadamente através de uma melhor gestão dos usos nos espaços de interface.

A área urbana a nascente da ARU, que integra o núcleo mais antigo de Matosinhos, veio a constituir-se como centro cívico da cidade e mantém, hoje, uma dinâmica de atividade que está associada à presença de grandes equipamentos coletivos. Esta, por outro lado, tem revelado maior capacidade de regeneração física e contrasta com a ARU pelo nível de utilização dos edifícios e atividades instaladas. Com um resultado semelhante, mas apresentando características distintas, a zona de Matosinhos Sul, objeto de uma bem-sucedida funcionalização com relevante impacto habitacional, assume-se como um produto urbano de perfil totalmente distinto face à ARU, com grande capacidade de atração de residentes e atividades, de tal modo que a Av. da República se configura como uma “barreira” à procura verificada a sul.

Atendendo à continuidade do tecido urbano entre os dois setores urbanos referidos e a ARU, importa promover uma maior fluidez nas dinâmicas de fixação de residentes e atividades económicas, em especial de comércio e serviços, eliminando os efeitos “barreira” e criando motivos de atração no interior da ARU que sejam capazes de atrair os moradores das zonas limítrofes. Para tal, concorrem as medidas de melhoria da acessibilidade entre zonas, mas também a estruturação de uma oferta que seja interessante e atrativa para os públicos que usufruem atualmente dos dois setores urbanos referidos.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

A requalificação e reabilitação urbana da ARU depende amplamente do preenchimento dos atuais vazios, que correspondem eminentemente a edifícios ou frações de edifícios devolutos ou vagos. Para tal, importa criar condições para uma maior atratividade deste setor urbano, que se encontra em perda num quadro de concorrência com a sua envolvente. Por outro lado, a qualificação desejada deve explorar as potencialidades do enquadramento territorial da ARU, reduzindo conflitos existentes sem colocar em causa o funcionamento de infraestruturas que têm uma relevância supralocal. Esta estratégia inscreve-se, sobretudo, nos seguintes objetivos estratégicos formulados:

- 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.

- Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva.
- Fortalecer a coerência urbana nas ARU, buscando composições sociais equilibradas e diversificadas.

As interconexões a promover entre a ARU e a sua envolvente contribuem para a integração e complementaridade entre a ARU e a cidade, podendo ser agrupadas em duas tipologias: frentes e eixos.

As frentes constituem zonas de interface entre a ARU e a sua envolvente onde importa garantir a redução de conflitos ou efeitos "barreira", abrangendo as frentes norte, sul e poente da ARU:

- Frente Porto de Leixões (A) – frente desqualificada, com presença de diversos imóveis degradados/devolutos e parcelas desocupadas e cujo espaço público apresenta um perfil onde o excessivo "peso" do automóvel elimina as hipóteses de fruição do espaço e dos percursos a pé, que são característicos de uma zona com grande oferta de comércio e serviços. Considera-se necessária a melhoria substancial da relação entre o porto e o tecido urbano não só através da intervenção ao nível das frentes edificadas, mas também do reperfilamento da Av. Eng.º Duarte Pacheco.

- Frente Docapesca (B) – espaço correspondente à Rua Heróis de França e jardim do Sr. do Padrão, unidade que confronta com a parte da área de jurisdição do Porto de Leixões afeta à lota e cuja atividade promove alguns conflitos na ARU, nomeadamente quanto aos fluxos de pesados, sobrevoo de gaivotas e venda informal de peixe num arruamento com uma oferta considerável de restaurantes com esplanada e no qual a circulação pedonal e viária não ocorre nas melhores condições. Ainda que não se pretenda desvirtuar o carácter informal do ambiente em que a atividade da restauração se tem vindo a desenvolver e assumindo a presença da lota como uma vantagem competitiva do setor alimentar aí presente, entende-se que algumas melhorias devem ser desencadeadas na Rua Heróis de França no sentido de garantir uma harmoniosa coexistência destes vários usos.

- Frente Av. da República/Matosinhos Sul (C) – Do ponto de vista da capacidade de atrair novos residentes e atividades, o eixo da Av. da República, via central da cidade, tem-se assumido enquanto barreira face às dinâmicas positivas que se têm manifestado no setor Matosinhos Sul que, através da construção de diversos empreendimentos imobiliários, conseguiu renovar-se. Apesar de os quarteirões da ARU a norte desta avenida não se apresentarem tão vazios e degradados como a restante área, considera-se que devem ser levadas a cabo medidas de qualificação do espaço urbano que contribuam para minimizar a imagem aparentemente menos positiva da ARU nesta zona, valorizando o edificado mais antigo e a malha ortogonal que, em conjunto, constituem fatores de qualidade em espaços habitacionais em termos globais. É inquestionável que a Av. da Republica divide duas "cidades" de épocas e características morfológicas e tipológicas distintas. Mas essa diversidade não deve ser fator de segregação e abandono do setor norte, antes valorizada através do estabelecimento de "pontes", lógicas de continuidade e ações de modernização e qualificação semelhantes, ainda que sobretudo a nível do espaço público. A ampliação dos passeios, com a respetiva redução das áreas de estacionamento e o tratamento de empenas e, eventualmente, de algumas fachadas, constituem propostas neste contexto.

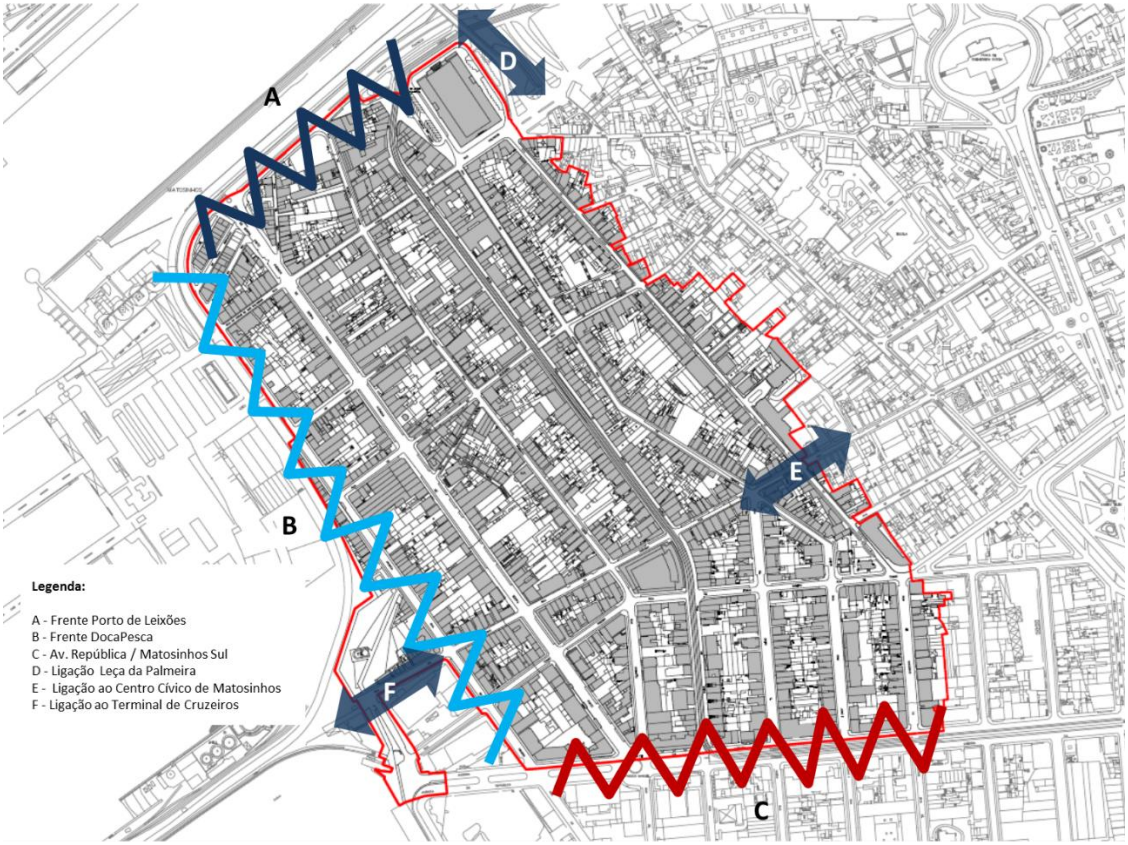
Por sua vez, os eixos constituem pontos de interconexão do âmbito da mobilidade e que devem ser assumidos como "portas" de entrada na ARU, nomeadamente através do aumento dos fluxos de pessoas em modos suaves de transporte e da complementaridade entre a oferta de serviços existente na ARU e nos setores "quadra romântica" de Leça da Palmeira. Esta estratégia articula-se com a do subsistema da mobilidade da qual depende em termos de medidas associadas à construção de ciclovias e pedonalização de arruamentos. As componentes integradas nesta tipologia são:

- Ligação a Leça da Palmeira (D) visando a promoção das complementaridades entre as apostas para a ARU em matéria de atividades e serviços e a oferta existente na margem norte do Rio Leça, nomeadamente as quintas da Conceição e de Santiago cuja animação se prevê igualmente neste PERU.

- Ligação com o centro cívico da cidade (E) através da Rua do Godinho, a pedonalizar, e que se assume como acesso privilegiado para atrair os habitantes da área a nascente à ARU e atravessando os eixos comerciais e de restauração.

- Ligação ao Terminal de Cruzeiros (F). A recente construção de um novo Terminal de Cruzeiros no recinto do Porto de Leixões deve ser entendida como uma vantagem para a regeneração da ARU, ainda que a esmagadora maioria dos turistas, quando chegam a Matosinhos por esta via, tenham já adquirido programas de atividades que não envolvem diretamente o território onde se encontra instalado o terminal. Assim, não pode deixar de ser considerada uma "porta de entrada", ainda que eventual, mas com potencial de crescimento, na medida em que, pelo menos a nível da restauração, este território tem atrativos já suficientemente consagrados no mercado. Resta, pois, complementar essa oferta com a vertente patrimonial e de animação cultural que possam ter interesse para o turista que chega por esta via. Para isso, a qualificação urbanística e paisagística do espaço urbano confinante é, também importante.

Figura 47 – Subsistema 5: Interconexões com a envolvente



Fonte: QP

SUBSISTEMA 6: SISTEMA DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

Significado urbano e caracterização

O sistema de acessibilidade e mobilidade enquadra duas componentes essenciais: a circulação e mobilidade interna à própria área de intervenção (ARU), condicionada pelo seu perfil funcional de ocupação (residencial, comércio e prestação de serviços, turística e de lazer) e os fluxos internos gerados; e a acessibilidade ao exterior, no sentido das ligações desta zona da cidade com as restantes áreas urbanas contíguas (mobilidade e circulação interna da cidade) e com os principais eixos de ligação da cidade com o exterior.

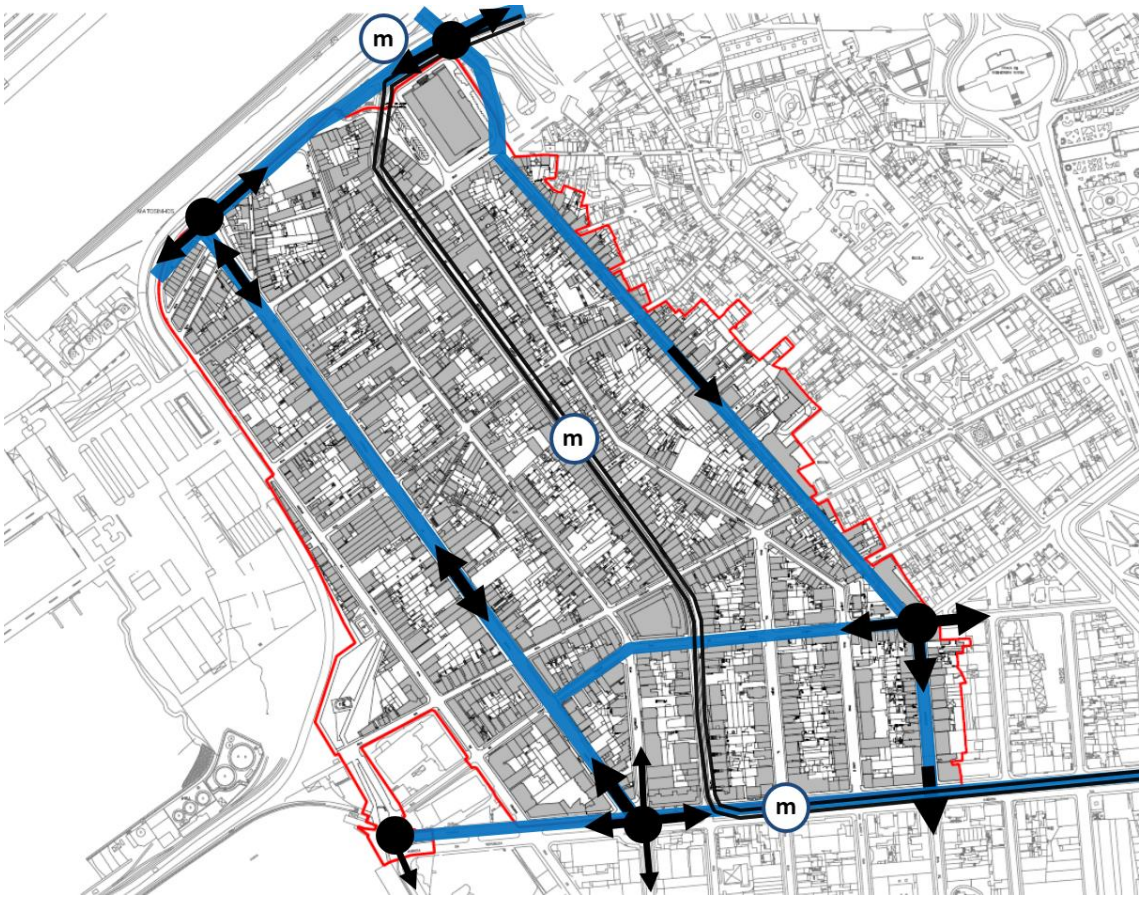
O equilíbrio funcional e a qualidade de vida dentro da área urbana dependem, em certa medida, do modo como se movimentam as pessoas, da interoperabilidade entre os diferentes modos de circulação, pedonais, cicláveis ou motorizados, privados e públicos, das intensidades de carga de tráfego e de estacionamento e respetivas soluções de ordenamento.

Assim, importa relacionar as diversas componentes enumeradas nos subsistemas anteriores com o sistema de acessibilidade e mobilidade interno da ARU de Matosinhos, incluindo as principais ligações com a envolvente imediata e mediata – outras zonas da cidade e principais eixos viários de ligação com o território circundante.

A ARU de Matosinhos insere-se entre a frente de rio e a frente marítima, circundada pela Av. Engenheiro Duarte Pacheco (com acesso direto para a via estruturante do eixo Norte/Sul (IC1/A28), passando pela Rua Heróis de França até ao Largo do Senhor Padrão, junto ao acesso com o Terminal de Cruzeiros, e é delimitada a sul pela Avenida da República, principal artéria da cidade que estabelece uma ligação direta a uma via estruturante da área metropolitana e de nível nacional (autoestrada A4, que permite ligação rápida a norte e sul, através da A3 e A1, mas também para o interior do país, até à fronteira de Quintanilha, prosseguindo daí para Espanha).

Do ponto de vista das grandes redes de acessibilidade, pode dizer-se que a ARU de Matosinhos se estrutura do modo representado na figura seguinte.

Figura 48 – Macroestrutura das acessibilidades na ARU de Matosinhos



Fonte: QP

Fundamentalmente, esta rede assume como principais elementos:

- As avenidas da República e Eng. Duarte Pacheco caracterizam-se como os grandes eixos de entrada e saída em Matosinhos, com ligação aos eixos de grande capacidade (A4, A28, VRI,

A41 e A3), mas sendo em simultâneos vias importantíssimas do ponto de vista do atravessamento e distribuição de fluxos, fazendo as conexões de maior proximidade a Leça da Palmeira, a Matosinhos Sul, ao centro cívico da cidade e à cidade do Porto (via marginal);

- A Avenida Serpa Pinto e a Rua Álvaro Castelões assumem-se como fundamentais do ponte de vista do atravessamento norte-sul e de capilaridade com as restantes vias em presença;

- A Rua Tomás Ribeiro, em menor escala, assume também um papel preponderante na estruturação interna da circulação viária da ARU, funcionando como uma alternativa à Avenida da República (mais congestionada);

- Evidentemente que esta rede fundamental não pode ser dissociada da linha de metro, que faz a integração de Matosinhos à escala regional.

Para além desta macroestrutura, e como se pode ver na figura seguinte, importa destacar ainda a presença da oferta de aparcamento automóvel (seja em modelos mais perenes ou efémeros), dos principais polos geradores de fluxos (Docapesca, zona da restauração e Mercado Municipal), e a arquitetura do sistema de transportes, identificando as paragens do Metro, do transporte público de passageiros, e as zonas de interface (sem esquecer o Terminal de Cruzeiros).

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

As dimensões da acessibilidade e mobilidade são transversais a qualquer estratégia de reabilitação urbana em cidades com as características como as que Matosinhos revela: densamente ocupada, diversa funcionalmente e metropolitana.

Os objetivos estratégicos em que se inscreve este subsistema dizem respeito, fundamentalmente, são:

- Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva.

- 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.

A intervenção ao nível da acessibilidade e mobilidade na ARU visa garantir uma maior qualidade de vida neste setor urbano e uma maior atratividade para novos utilizadores e atividades, eliminando ou atenuando focos de poluição sonora e ambiental ao mesmo tempo que melhorando as condições de circulação em modos suaves. Paralelamente, pretende-se contribuir para uma melhor integração e interconexão entre a ARU e a sua envolvente, privilegiando a disseminação de dinâmicas positivas de reabilitação e regeneração.

Neste contexto, as intervenções abrangem os seguintes eixos/nós:

- Rua de Brito Capelo – Eixo principal de comércio tradicional com circulação pedonal e via dedicada ao metro onde será introduzido um corredor ciclável. Esta via manterá uma utilização mista, em plataforma única, na qual o peão tem prioridade sobre os veículos.

- Avenida de Serpa Pinto – Eixo com relevo na oferta de serviços da restauração cujo desenho tem que ser ajustado de forma a garantir a compatibilidade entre os diversos modos de circulação presentes, melhorando a circulação pedonal e regularizando o estacionamento.

- Rua do Godinho – Eixo transversal com perfil viário funcionando como porta de entrada na cidade através da interconexão direta entre o Senhor do Padrão/Terminal de Cruzeiros e o Centro Cívico (Av. D. Afonso Henriques). O Projeto da Rede de Ciclovias da Quadra Marítima prevê a requalificação desta via em 2 perfis distintos: i) de ligação da Casa da Juventude ao cruzamento com a Rua Roberto Ivens, para utilização em Ciclovia Faixa (canal materializado como uma faixa das vias de tráfego, fisicamente separada, geralmente no mesmo sentido dos automóveis e integrada no trânsito dos veículos); ii) na continuidade até ao terminal de

cruzeiros, para utilização em Tráfego Compartilhado (utilização da faixa de rodagem para a circulação de bicicletas sem qualquer marcação ou delimitação);

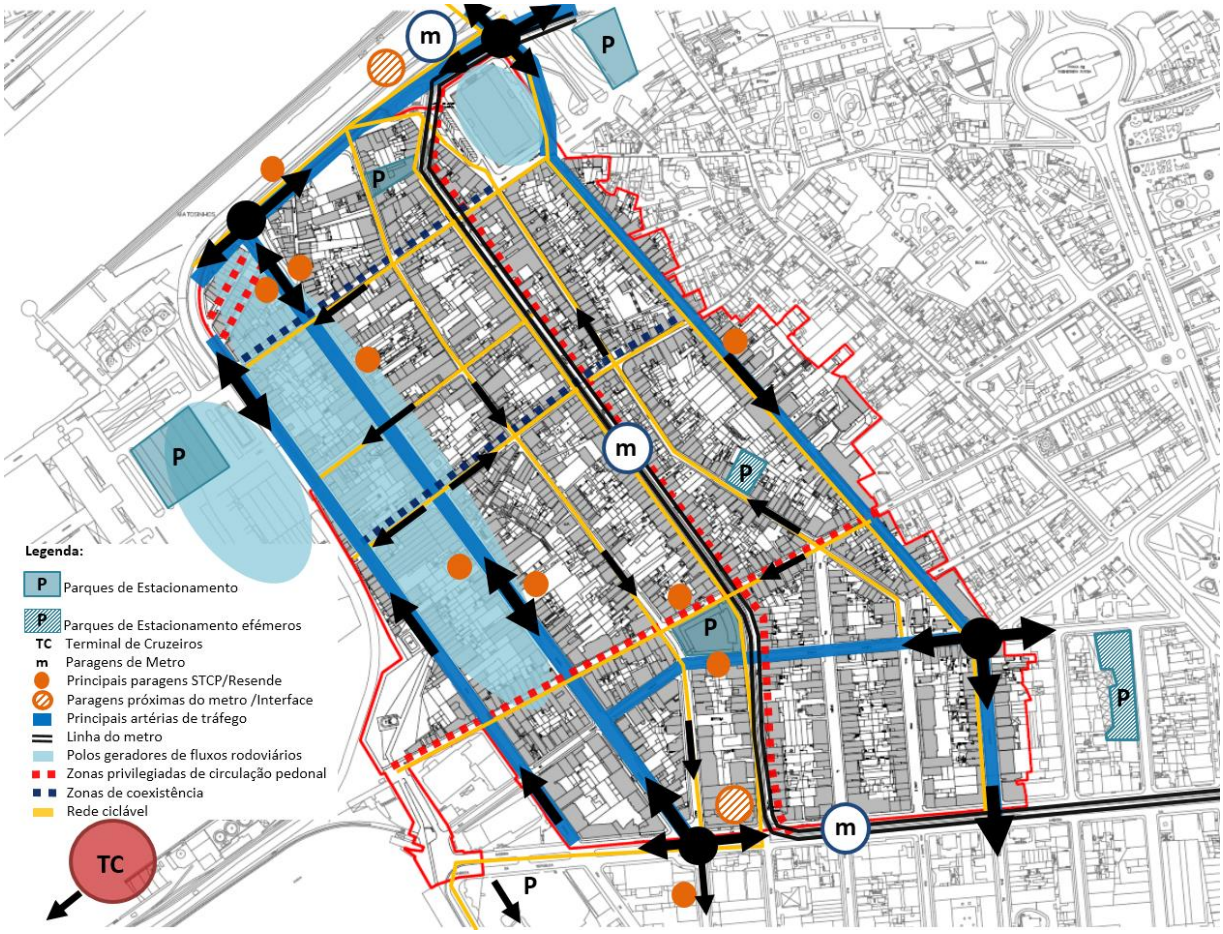
- Frente Marítima (Rua Heróis de França) e Frente Rio (Av.ª Duarte Pacheco) como eixos limítrofes da ARU e com forte componente turística e melhoria das condições de circulação pedonal e ciclável, assim como, para as atividades comerciais de cargas/descargas. O Projeto da Rede de Ciclovias da Quadra Marítima prevê a criação de uma Ciclovia ao longo da Av.ª Duarte Pacheco (via lúdica, com canais independentes do tráfego automóvel e de utilização quase exclusiva das bicicletas);

- Criação de uma rede ciclável abrangente, em canal partilhado, com o objetivo de estimular a utilização quotidiana da bicicleta;

- A qualificação e estruturação dos principais interfaces entre transporte rodoviário de passageiros e Metro;

Importa ainda salientar, que a melhoria da mobilidade interna e conexão entre o espaço da ARU e as vias estruturantes intermunicipais e frente marítima, obrigará a que as operações de requalificação urbana para a introdução das redes cicláveis sejam acompanhadas de intervenções integradas ao nível do espaço público, nomeadamente ao nível da circulação do automóvel, da oferta de estacionamento qualificado (estimulando o surgimento de novos parques de estacionamento de utilização efémera), do mobiliário urbano e criação de áreas ambientalmente qualificadas de circulação, apropriação e estadia no espaço público.

Figura 49 – Subsistema 6: Sistema de acessibilidade e mobilidade



Fonte: QP

5.5. Subsistemas espaciais da ARU de Leça da Palmeira

SUBSISTEMA 1: NÚCLEOS RESIDENCIAIS CENTRAIS

Significado urbano e caracterização

Propõe-se a inclusão neste subsistema, que detém uma dimensão marcadamente residencial, de três áreas centrais e distintas da cidade, relacionadas com as origens da formação de Leça da Palmeira. Duas destas áreas possuem uma clara ligação à evolução das funções balnear e de veraneio que Leça da Palmeira adquire a partir de meados do século XIX – a zona envolvente do Forte de Nossa Senhora das Neves, que corresponde ao assentamento originário do núcleo piscatório, e a malha ortogonal traçada nos finais do século XIX, a norte; a terceira área, que se desenvolve na envolvente à Ermida de Corpo Santo, estará associada ao crescimento do aglomerado urbano para o interior (zona alta em torno de um lugar com significado religioso), marcadamente rural, e ao eixo de penetração a partir da frente ribeirinha, a Rua Direita.

Apesar destas três áreas apresentarem hoje características urbanas, morfológicas e tipológicas, bastantes distintas, elas estabelecem potencialmente relações de complementaridade muito interessantes e muito atrativas do ponto de vista da fixação de novos residentes, e justificam uma abordagem em termos de estratégia de reabilitação urbana que terá com certeza elementos em comum.

O núcleo mais antigo, junto à frente do Porto de Leixões, com uma malha orgânica e de características irregulares, e que envolve (de norte a leste) o Forte de Nossa Senhora das Neves (séc. XVII), coincide com o núcleo de traça medieval. Esta área mantém igualmente algumas marcas do seu desenvolvimento posterior, até à década de 30 do séc. XX (com a ideia de aproveitamento do vale do rio para os melhoramentos da infraestrutura portuária e a construção do porto comercial, consubstanciada na construção da Doca nº1 do Porto de Leixões), encaixada entre a Alameda de Leça, ao longo do rio, e a “Sala de Visitas” (atual frente ocidental da Av. Antunes Guimarães), na respetiva frente marítima. Tal evolução deve-se, primordialmente, à sua capacidade de atração dos novos residentes, alguns deles ingleses, que procuravam sobretudo as amenidades e a qualidade desse núcleo ribeirinho e marítimo, próximo do Porto, pela sua vocação balnear e de veraneio.

A consolidação residencial desta zona é marcada pela existência de ligações com a frente de rio, que coincidia com a Alameda de Leça até à construção da 1ª fase da infraestrutura portuária existente – principalmente nas Ruas de Martinho e Fresca, e com a frente de mar, através da Rua de Fuzelhas, da Rua Moinho de Vento e da Rua António Nobre. A presença, ainda hoje, de algumas casas apalaçadas na frente voltada para o Porto de Leixões é testemunho da sua vitalidade e notoriedade ao longo do século XIX.

O desenvolvimento posterior de um conjunto de estruturas edificadas integradas no grande complexo da infraestrutura portuária do Porto de Leixões e ligadas, uma parte delas, ao desenvolvimento das marinas (nomeadamente a construção da nova marina de recreio na década 90 do séc. XX) e à prática desportiva da vela – vários edifícios onde atualmente se encontram instalados os mais representativos clubes de vela da Área Metropolitana do Porto, trouxe para a frente marítima do núcleo histórico de Leça da Palmeira uma dinâmica que potenciou a atual presença de um forte tecido de restauração.

Figura 5048 - Núcleo de traça medieval e ligação com a envolvente

Fonte: Google Earth 2016

Atualmente os quarteirões residenciais são sobretudo os quarteirões interiores, já que, ao longo da frente urbana ladeada pela Av. Antunes Guimarães a evolução mais recente tem traduzido uma terciarização acentuada, sobretudo com serviços de restauração. Trata-se de quarteirões de formas irregulares (que contrastam com a zona contígua a norte, de malha ortogonal), com arruamentos muito estreitos e, em certos casos, sinuosos, e com tipologias de edifícios também diversas. Entre uma maioria de edifícios unifamiliares de reduzida dimensão (um piso, em grande parte), associados à comunidade piscatória, principalmente nos arruamentos orientados para o mar, pontuam, com significado, edifícios com maior interesse arquitetónico, associados ao perfil balnear e burguês de Leça da Palmeira do início do séc. XX. (dois pisos, vãos em cantaria de granito, alguns com revestimentos cerâmicos tradicionais e elementos de madeira ou ferro mais trabalhados). O interesse destas tipologias é a principal justificação para a categoria que o Município estabeleceu, para vários desses quarteirões, de conjuntos de interesse patrimonial, bem como para a identificação de uma série significativa de imóveis a preservar.

Nestes quarteirões, principalmente os de perfil residencial, tem-se verificado uma tendência acentuada de envelhecimento da população residente, embora se comecem a verificar sinais de uma procura crescente de casas unifamiliares por parte de novos residentes (ou pretensos novos residentes). Esta nova ocupação não tem sido, contudo, facilitada pelas tendências de mercado, de uma certa especulação imobiliária, que poderá estar associada à forte pressão de terciarização das suas frentes urbanas, poente (voltadas para o mar) e sul (voltada para o Porto de Leixões, e que coincidem com o local onde se mantem a antiga Estação de Passageiros, imóvel de interesse patrimonial. No entanto, há sinais de crescimento dos alojamentos neste conjunto de quarteirões, ao longo da última década (2001-2011).

Figuras 51 e 52 - Edifícios devolutos na Rua de Fuzelhas

Fonte: QP

A segunda área residencial que integra o subsistema corresponde à malha ortogonal que, de uma forma articulada com a malha pré-existente (área anteriormente referida), nasce na transição do séc. XIX para o séc. XX, na expansão norte do aglomerado. Esta estratégia de expansão do aglomerado, perfeitamente planeada, propõe-se responder à data, à enorme procura de casas de veraneio e balneares, nomeadamente pela comunidade inglesa instalada no Porto, mas igualmente por algumas famílias que enriquecem com as remessas dos emigrantes do Brasil. A melhoria das ligações mecânicas do núcleo urbano de Leça da Palmeira à cidade do Porto e à Foz veio potenciar a atratividade desta zona, designadamente, para a colónia inglesa instalada no Porto.

A evolução do centro urbano de Leça da Palmeira e, particularmente, deste setor da cidade, consolidou-se, posteriormente, com a implantação do Porto de Leixões - numa primeira fase, a construção do porto de abrigo, na década de 80 do séc. XIX e executada até meados da década de 90 desse século (1884-1892), mas sobretudo na fase posterior, de transformação daquele em porto comercial, que determina a utilização do vale do rio e a sua transformação inicial, durante o período entre 1932 e 1940 (inauguração da doca nº1, com 550 metros de comprimento e 175 metros de largura e cerca de 1000 metros de cais acostáveis).

A cartografia de Leça da Palmeira à data de 1942 apresenta uma ocupação já bastante significativa desta quadrícula urbana, maioritariamente ocupada por habitação unifamiliar. Trata-se de uma zona urbana nobre de Leça da Palmeira, quer pela sua localização, frente à faixa marítima e a uma excelente linha de praia, quer pelo traçado da sua malha e a regularidade e perfil dos seus arruamentos (ruas mais largas e com arborização), quer ainda, pela presença de tipologias de edificado mais ricas e distintas, com enorme presença de moradias unifamiliares, em geral em lotes com área de jardim, onde atualmente ainda se mantêm presentes um número muito significativo de imóveis privados, de habitação, com interesse arquitetónico e patrimonial.

Figuras 53 e 54 - Cruzamento da R. dos Heróis de África com a R. dos Dois Amigos e com a R. Oliveira Lessa

Fonte: Google Earth 2016

São também elementos identificadores desta zona, por um lado, a sua frente marítima, onde permanecem algumas áreas públicas verdes /ajardinadas, de ligação com a praia, e, por outro lado, alguma ocupação terciária, nomeadamente ao nível do comércio, nos quarteirões localizados no topo nascente desta malha (para nascente da Rua da Fresca). No que respeita à frente marítima, e de certa forma, em continuidade com a envolvente das marinas de recreio e da concentração de instalações de entidades ligadas à prática desportiva da vela, ela veio a acolher, mais recentemente, novas dinâmicas desportivas associadas ao mar - no campo do *surf* e do *bodyboard*, criando um foco de atratividade com efetivos impactos na utilização do espaço público disponível.

Figuras 55 e 56 - Avenida de Liberdade e Praia de Leça da Palmeira

Fonte: QP

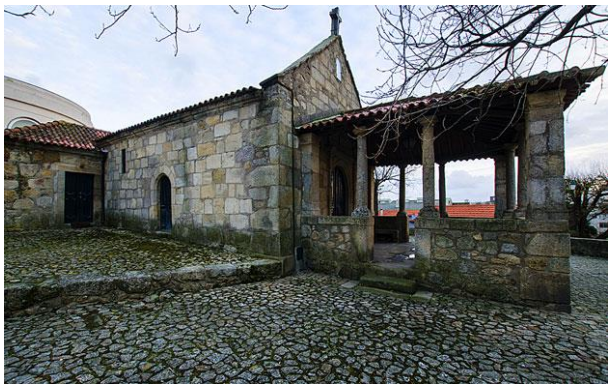
A terceira área inscrita neste subsistema apresenta características bem diferentes das anteriores, que decorrem, em princípio, da sua clara desvinculação das vocações balneares que o núcleo antigo e a posterior cidade ortogonal de Leça da Palmeira sustentaram desde meados do séc. XIX. No entanto, porque constitui uma unidade residencial tradicional, desenhada sobre uma pequena elevação e em torno da Ermida do Corpo Santo, que data do séc. XVI (pagamento de uma promessa dos tripulantes da nau Nossa Senhora da Conceição), esta área adquire uma morfologia de bairro e estabelece a transição entre a Rua Direita, de ocupação irregular, e a malha ortogonal, a poente.

Trata-se de um núcleo com uma ocupação residencial bastante consolidada, onde se tem mantido uma tendência de crescimento do número de alojamentos, nos últimos anos, com uma ocupação significativa (existência de poucos edifícios devolutos), mas com sinais de degradação que exigem alguma intervenção. O interesse arquitetónico de alguns imóveis implantados no seio desta área, e particularmente, na envolvente a sul da Ermida do Corpo Santo, entre esta e a Rua Direita, justificam uma estratégia ativa de preservação deste conjunto.

A unidade morfológica que esta área mantém, é marcada pelas características do próprio terreno, que condicionam o traçado da Rua Dr. Albano de Sá Lima (conforme planta datada de 1942, este arruamento constituía, praticamente, o limite norte do núcleo urbano de Leça da Palmeira e, na continuidade com a Rua Dr. José Domingues de Oliveira, estabelecia a separação entre o setor urbano nascente, com uma malha irregular e de perfil orgânico, marcado pela sinuosidade da Rua Direita, e a cidade poente, de malha ortogonal e regular, que vem afirmar Leça da Palmeira como destino residencial de uma burguesia abastada e de uma parte da colónia inglesa instalada no Porto). Este arruamento mantém ainda hoje uma presença importante da função residencial, mas em combinação com a presença de estruturas comerciais ao nível do rés-do-chão.

A sua proximidade ao centro cívico da cidade de Leça da Palmeira, estruturado pela confluência entre a Rua Direita e os dois arruamentos estruturantes que organizam a expansão e abertura da cidade para norte, em meados do século XX (1942-1957) - a Av. dos Combatentes da Grande Guerra, que permite fechar a malha quadricular a sul e ligar a Igreja Matriz à frente atlântica, e a Av. Dr. Fernando Aroso, que liga este conjunto arquitetónico e urbanístico de matriz religiosa à frente de rio e, posteriormente à ponte móvel, terá contribuído para a preservação da sua principal função residencial.

Figura 57 - Ermida do Corpo Santo



Fonte: http://www.leca-palmeira.com/patrimonio-religioso-de-leca/

Em termos de síntese, este subsistema residencial apresenta as seguintes características:

- Forte consolidação da malha urbana, que apesar de integrar unidades morfológicas de características bem diferenciadas, apresenta um nível de coesão significativo, sem grandes elementos de rutura;

- Presença de um número significativo de imóveis a preservar, pela sua integração em conjuntos edificados de interesse arquitetónico, principalmente nas duas áreas do antigo núcleo histórico na envolvente ao Forte de Nossa Senhora das Neves e na área de malha ortogonal;

- Presença determinante da função residencial, apesar de alguns arruamentos manterem uma associação entre esta e a função comercial ou de serviços de restauração (particularmente no núcleo antigo envolvente ao Forte de Nossa Senhora das Neves);

- Tendências, nos últimos anos e particularmente na área do núcleo antigo envolvente ao Forte e em alguns quarteirões da malha ortogonal, de algum abandono do edificado (áreas com maior presença de alojamentos vagos), que poderá estar associada à ocupação urbanística fortíssima (e oferta de novos alojamentos) da frente urbana marítima a norte, entre a Av. dos Combatentes da Grande Guerra e o eixo da Rua Belchior Robles, que separa a cidade residencial da grande infraestrutura da Refinaria de Matosinhos;

- Necessidade de tratamento do espaço público na maioria de arruamentos estreitos, particularmente nos dois núcleos mais antigos, envolvente ao Forte e envolvente à Ermida de Corpo Santo, que exigem novas soluções que assegure uma melhor relação entre o trânsito automóvel e o pedonal e com soluções também para as necessidades de estacionamento, nomeadamente, associadas à função residencial;

- Necessidade de tratamento dos espaços públicos, com carácter diferenciado – casos como: a frente marítima junto à Rua António Nobre e ao troço da Av. da Liberdade entre essa rua e a Av. dos Combatentes da Grande Guerra; a Travessa de 2 Amigos, entre a Rua Moinho de Vento e a Rua António Nobre; a ligação entre a Rua de Fuzelhas e a Rua de Santa Catarina; a envolvente da Ermida de Corpo Santo (Rua de Corpo Santo e Viela do Corpo Santo); o espaço junto à Av. Dr. José Domingues de Oliveira.

<u>Dimensões estratégicas do programa de reabilitação</u>

A reabilitação e requalificação dos três núcleos residenciais da cidade de Leça da Palmeira que configuram este subsistema enquadra-se nos seguintes objetivos estratégicos do Programa:

- 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;

- 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;

- Fortalecer a coerência urbana nas ARU, buscando composições sociais equilibradas e diversificadas;

- Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e as suas condições de fruição coletiva.

As principais linhas de orientação para a intervenção neste âmbito prendem-se particularmente com a criação de estímulos, junto dos proprietários dos imóveis, para a execução de intervenções de reabilitação do edificado de forma a criar condições de atração de novos residentes. Os instrumentos de política pública a mobilizar devem orientar-se no sentido de, por um lado, aumentar a capacidade de investimento dos proprietários no sentido de facilitar a execução de obras de reabilitação dos alojamentos existentes ou atrair novos investidores para a reabilitação de edifícios devolutos ou em ruínas, no caso em que os proprietários se mantêm absentistas, e, por outro lado, conter, tanto quanto possível, as tendências de especulação imobiliária (manutenção de preços de propriedade muito elevados relativamente aos preços de mercado).

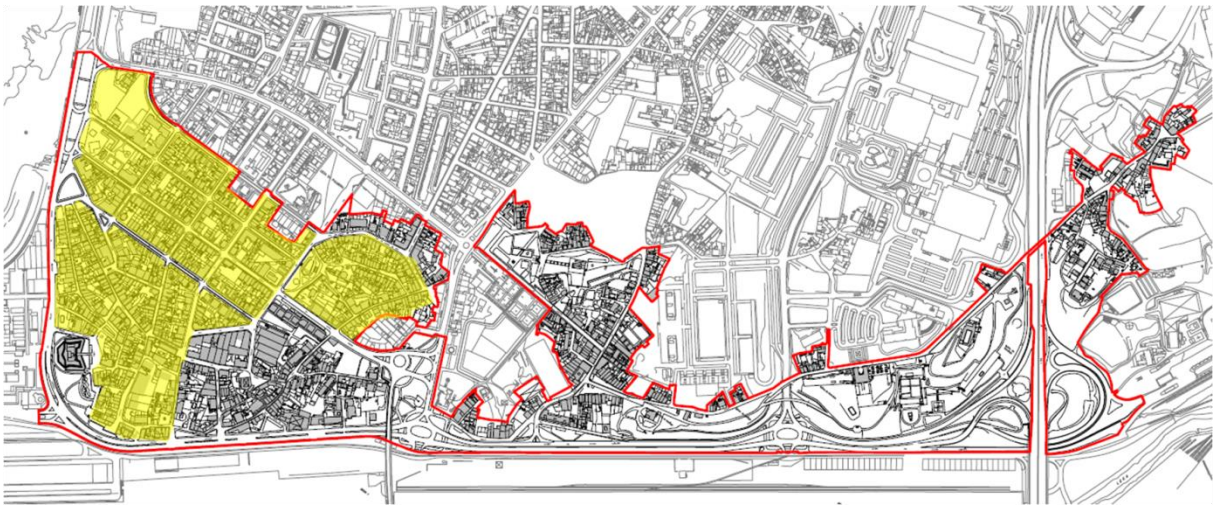
Para além disso, e procurando contribuir para uma dinâmica mais intensa do mercado residencial, bem como para a atração de população mais jovem, os instrumentos a mobilizar devem procurar estimular o mercado de arrendamento de habitação.

No caso da zona antiga envolvente ao Forte, com características tipológicas do edificado que se adequam mais facilmente a responder ao perfil de procura de jovens ou jovens casais e com uma proximidade ou ligação maior com zonas de forte concentração de serviços de restauração, em que se pode associar alguma *movida* urbana, é fundamental garantir uma dinamização do mercado de arrendamento. Esta zona, por sua vez, pode estabelecer ligações funcionais interessantes com os quarteirões que se localizam a nascente, na frente ribeirinha / portuária, e que, porque apresentam um potencial maior de reconversão funcional, poderão atrair novas atividades económicas e configurar espaços para instalações de novas empresas e serviços.

A dinamização deste processo de reabilitação do edificado nestas áreas, e consequente atração de novos residentes, reclama por parte das entidades públicas e, particularmente do Município, uma intervenção planeada nos espaços públicos, de modo a reforçar o estímulo para a intervenção por parte dos privados.

Neste caso, as prioridades devem orientar-se para o plano da mobilidade, melhorando o conforto ao nível da circulação pedonal, quer do estacionamento, especialmente nos dois núcleos antigos, e para o plano da requalificação e do desenho urbano dos espaços públicos – espaços verdes, praças ou espaços envolventes a imóveis de interesse patrimonial.

Figura 58 – Subsistema 1: Núcleos residenciais centrais



Fonte: QP

SUBSISTEMA 2: NÚCLEOS RESIDENCIAIS PERIFÉRICOS

Significado urbano e caracterização

A cidade de Leça da Palmeira integra hoje, dentro da sua frente ribeirinha, particularmente condicionada pela presença da impactante infraestrutura portuária existente, outros núcleos residenciais antigos, que se localizam dentro desta ARU e que apresentam problemas graves ao nível da sua inserção urbana, da coerência da sua malha e da preservação em geral do edificado. Referimo-nos particularmente ao núcleo a nascente de Santana e ao núcleo de Gonçalves, os quais integram este subsistema que designamos de núcleos residenciais periféricos, pela sua localização face à zona consolidada da cidade, a poente do eixo da Av. Dr. Fernando Aroso.

Estes dois núcleos, à semelhança do que se passa com o anterior subsistema, dos núcleos residenciais centrais, apresentam também configurações muito distintas, que se prendem fundamentalmente com processos diversos de formação e evolução.

A área residencial que se forma ao longo da Rua Óscar da Silva, um dos eixos originais de ligação de Leça da Palmeira com o território a norte (saída do centro urbano para norte), vai preenchendo os espaços de uma forma irregular entre este arruamento e o local ligeiramente elevado da Capela de Santana (capela barroca edificada no séc. XVIII), junto à Igreja Matriz (da mesma época), que marca um local de culto importante neste território, e a partir da frente ribeirinha.

Esta área é marcada por dois elementos estruturantes, em termos funcionais e morfológicos, a frente urbana voltada para o Porto de Leixões (Rua Pinto da Araújo) e o parque de Santana, incluindo a Capela do mesmo nome, seu escadório e o Jardim de Santana. Trata-se de dois espaços públicos, com características completamente diferentes, mas que justificam uma reavaliação em termos da ligação com a envolvente edificada, podendo vir a contribuir para uma requalificação desta área.

Na frente ribeirinha, entre a Rua Pinto de Araújo e a Rua de Vila Franca, a função residencial é acompanhada pela presença de algum comércio ou de serviços, que se prolongam de certo modo também pelo eixo da Rua Óscar da Silva. Neste troço da frente urbana do Porto de Leixões, mantém-se um número significativo de edifícios com traça arquitetónica tradicionalmente associada à vocação balnear e de veraneio que Leça da Palmeira possuía na transição do séc. XIX para o séc. XX, alguns dos quais assumiram uma função terciária, embora outros se mantenham devolutos.

O eixo da Rua Óscar da Silva e as suas principais transversais, Rua de Vila Franca e Rua de Santana, apresentam uma heterogeneidade mais acentuada nas tipologias do edificado, incluindo algumas bolsas críticas em termos da degradação dos edifícios, principalmente nas áreas envolventes do parque

de Santana. Junto à Travessa Óscar da Silva verifica-se a presença de um número significativo de edifícios devolutos. Esta situação confirma também a tendência para um decréscimo de alojamentos na última década, fundamentalmente com um peso mais elevado de alojamentos vagos na fachada poente da Rua Óscar da Silva. Em contrapartida, em termos de valor patrimonial, esta área inclui alguns edifícios com valor arquitetónico de conjunto que se justifica preservar.

O núcleo central desta área mantém ainda uma presença significativa de edifícios com funções industriais / oficinais, que contribuem para um menor nível de urbanidade, acentuado por arruamentos estreitos, irregulares e sem passeios.

A segunda área que integra este subsistema, o núcleo de Gonçalves, apresenta uma localização periférica mais acentuada, não apenas porque se encontra numa localização mais interior, mas principalmente porque, durante a segunda metade do séc. XX e já neste século, tem sido cercado por grandes infraestruturas (a construção da Doca 2 do Porto de Leixões, entre 1956 e a década de 70, e as posteriores obras de expansão, até à década de 90, a construção da rede rodoviária de ligação à nova ponte de Leça na atual A28, a construção dos silos de Leixões na década de 70 do séc. XX e, mais recentemente, as obras do Pólo 1 da Plataforma Logística do Porto de Leixões, inaugurado em julho de 2015) que determinaram praticamente o seu isolamento.

Trata-se originariamente de um aglomerado com características rurais, que são ainda visíveis nas tipologias de edifícios e unidades morfológicas, fundamentalmente ao longo da Rua de Gonçalves Zarco, no troço a nascente da Travessa da Ribeira. Este conjunto inclui vários imóveis com valor patrimonial para cuja preservação importa criar condições. Nas Travessas da Ribeira e da Fonte Muda existem sinais de uma construção mais tardia, quer de iniciativa privada não legal, quer de iniciativa social, nomeadamente, no caso do bairro construído por iniciativa dos “Comerciantes das praças Carlos Alberto e da Universidade do Porto”.

Este núcleo apresenta atualmente um nível de degradação bastante acentuado, com um número representativo de edifícios devolutos ou parcialmente desocupados, um forte decréscimo dos alojamentos na última década (da ordem dos 16%). Trata-se de um núcleo edificado com um peso muito acentuado também de alojamentos arrendados, superior a 55%.

A sua estrutura viária é bastante irregular e frágil e os acessos com o exterior estão condicionados por ruturas acentuadas na rede viária local, por sobreposição da rede viária principal – A28/IC1, ligações da ponte de Leça com os acessos às infraestruturas portuárias existentes. Este é o caso particularmente na ligação da Rua de Vila Franca com a Rua Gonçalves Zarco. Apesar da sua proximidade em distância à Quinta da Conceição, este núcleo encontra-se claramente marginalizado da frente urbana de Leça da Palmeira que se estende a poente da A28/IC1.

Por fim, importa destacar, quer para uma área quer para outra, os problemas agravados que mantêm na sua relação com os espaços envolventes, no caso do núcleo de Gonçalves predominantemente provocados pela expansão das infraestruturas portuárias e rodoviárias, e no caso da área de Santana, devido à implantação do recente empreendimento imobiliário Urbanização Entre Quintas nas antigas instalações da FACAR.

Figura 59 – Antigas instalações da FACAR

Fonte: http://museudaindustriacd.blogspot.pt/2009/11/destaque-novembro-facar-e-o-seu.html

Figuras 60 e 61 – Urbanização Entre Quintas e Capela de Santana

Fonte: http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=553464 / http://www.flickr.com/photos/vitor107/17094303618

Em termos de conclusão, as principais questões que se evidenciam no caso deste subsistema são as seguintes:

- Malha urbana sujeita a ruturas, particularmente, nas relações com estruturas/infraestruturas limítrofes, que prejudicam de forma muito impactante o nível de urbanidade e de coerência das áreas;
- Falta de coerência interna que é, em grande parte, decorrente de uma malha viária irregular, sem qualidade ao nível dos passeios e espaços de estar e do tratamento de espaços públicos;
- Níveis de deterioração de alguns edifícios, com presença de devolutos e edifícios em ruína, que traduzem processos de alguma degradação;
- Grande heterogeneidade das tipologias arquitetónicas presentes, com presença, no caso do núcleo de Santana, de edifícios de traça apalaçada que coabitam com edifícios oficinais/ industriais e com edifícios de habitação de traça arquitetónica pobre, e no caso do núcleo de Gonçalves, de edifícios agrícolas “abastados”;

<u>Dimensões estratégicas do programa de reabilitação</u>

A estratégia de reabilitação no caso deste subsistema passa por criar condições de melhoria destas duas áreas, simultaneamente, na sua inserção e relação com as envolventes e na sua imagem e coerência internas. Deste modo, a sua reabilitação deverá enquadrar-se nos seguintes objetivos estratégicos:

- 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;
- 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;
- Fortalecer a coerência urbana nas ARU, buscando composições sociais equilibradas e diversificadas;
- Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva.

Admitindo as diferenças que persistem entre os dois núcleos que integram este subsistema, as linhas de intervenção propostas no PERU são, para cada caso, as seguintes:

a) Núcleo de Santana e eixo da Rua Óscar da Silva:

Melhorar as condições de coerência da malha urbana, de imagem e de identidade urbana neste núcleo da cidade, favorecendo desta forma a tendência de crescimento dos alojamentos e a reabilitação do edificado. Este objetivo passa por algumas intervenções de melhoria: da inserção dos espaços verdes – tratamento das áreas verdes entre a Av. Antunes Guimarães e a Rua Pinto de Araújo, nomeadamente no acesso à Rua Óscar da Silva e à Ponte Móvel; o Jardim de Santana, nas relações com a Rua de Santana, a Travessa de Santana e a Rua Direita, inclusive o tratamento do estacionamento; o parque envolvente à Capela de Santana e ao escadório, nas ligações com a Rua Monte de Santana (considerando, designadamente, o forte impacto visual que assumem os edifícios recentemente construídos no local das antigas instalações fabris da FACAR); e de qualificação dos espaços públicos – especial prioridade para o espaço de ligação entre a Rua Óscar da Silva e a Rua de Vila Franca, resolvendo o problema de desnível das cotas. Complementarmente, é fundamental a requalificação do perfil dos arruamentos e passeios.

Para além do tratamento dos espaços públicos e verdes, conferindo-lhes melhor desenho urbano e qualidade, de forma a promover e estimular a utilização de zonas de estadia e de passeio, é fundamental intervir no sentido da ocupação de vazios ou de edifícios com tipologias industriais e oficinais, atraindo novas funções mais compatíveis com a função residencial. Tal perspetiva deverá articular-se com orientações ao nível da reabilitação dos edifícios que salvaguardem os valores patrimoniais já identificados.

b) Núcleo de Gonçalves:

A situação mais complexa que se verifica neste núcleo implica um conjunto de desafios a colocar neste PERU.

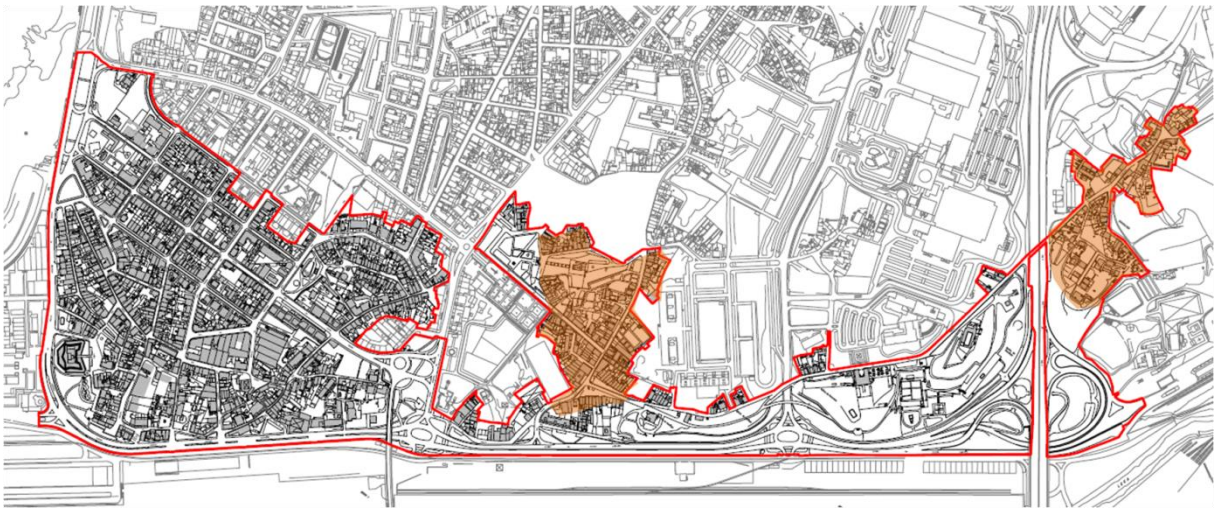
Em primeiro lugar, e no quadro do tratamento do subsistema de acessibilidades e mobilidade, impõe-se dar uma solução mais qualificada à ligação viária entre a Rua da Vila Franca e a Rua Gonçalves Zarco, nomeadamente, no atravessamento da A28/IC1. Este tratamento deverá garantir uma acessibilidade dos residentes de Gonçalves aos parque da Quinta da Conceição e da Quinta de Santiago, sem que para tal tenham de percorrer vias de enorme desqualificação e insegurança.

Em, segundo lugar, para além do “desencravamento” urbanístico deste núcleo, é urgente dotá-lo de uma coerência interna, conferindo-lhe e repondo-lhe identidade. Neste domínio, é fundamental encontrar uma solução para a criação de um espaço público que ofereça condições de melhoria da imagem e de desenho urbano condizentes com esse objetivo. No troço da Rua Gonçalves Zarco, entre a Travessa da Fonte da Muda e a Estrada do Monte de Godim, surgem um conjunto de edifícios de traça rural “abastada” que oferecem uma certa dignidade das fachadas. A sua reabilitação, que poderá estar vocacionada não apenas para funções residenciais, mas também para projetos de outra índole – atividades económicas compatíveis com este tipo de estruturas, com algum terreno disponível - poderá favorecer um projeto do espaço público mais qualificado.

Em terceiro lugar, é urgente uma intervenção concertada ao nível dos espaços públicos e da habitação de baixo valor económico e associada a segmentos da população mais carenciados. Esta situação é particularmente oportuna no caso do bairro localizado ao fundo da Travessa da Fonte da Muda e que se encontra virado para os terrenos dos silos de Leixões.

Em último, deverão ser estudadas formas de minimizar os efeitos impactantes negativos na paisagem da vizinhança deste núcleo com o conjunto de infraestruturas portuárias aí localizadas, nomeadamente nas frentes sul e nascente (com os silos de Leixões e com o Pólo 1 da Plataforma Logística do Porto de Leixões) e a poente e norte, com a rede viária de atravessamento de Leça da Palmeira (A28/ IC1) e de acesso às áreas de logística e comerciais instaladas (Mar *Shopping*, IKEA, *Leroy Merlin* Matosinhos, *Decathlon* Matosinhos, entre outros).

Figura 62 – Subsistema 2: Núcleos residenciais periféricos



Fonte: QP

SUBSISTEMA 3: TECIDO DE RESTAURAÇÃO (ALAMEDA DE LEÇA E "SALA DE JANTAR")

Significado urbano e caracterização

O núcleo histórico de Leça da Palmeira, por certo pela sua tradição piscatória e pela ligação com o mar e a infraestrutura portuária existente, dispõe, à semelhança do que se passa com o núcleo antigo de Matosinhos, de uma oferta bem significativa de serviços de restauração. A sua especialização na gastronomia do peixe e a qualidade desta oferta, não só nos dias de hoje, como ao longo de décadas e décadas – memória de restaurantes bem conhecidos da sociedade portuense como foram e são, em certos casos, o Bem Arranjadinho, o Chanquinhas, o Garrafão (já desaparecido), fazem de Leça da Palmeira um destino obrigatório de residentes e turistas da Área Metropolitana para a realização de refeições de negócios, de família ou de recreio e fruição de boa cozinha.

Figuras 63 e 64 – Restaurante "O Garrafão" e Restaurante "O Bem Arranjadinho"

Fonte: http://matosinhosantigo.blogspot.pt/2012/03/leca-da-palmeira-restaurante-garrafao.html / restauranteobemarranjadinho.pt

Nos arruamentos mais estreitos e envolventes do Forte de Leça da Palmeira – Rua de Fuzelhas, Rua do Castelo, Rampa do Castelo, Largo do Castelo, Travessa do Castelo, Viela do Castelo, Rua de Santa Catarina, e na frente urbana voltada a sul (para o Porto de Leixões) – Rua Matinho e Rua Vareiro, concentra-se um número muito significativo de estabelecimentos de restauração, que pela sua densidade justificam a deslocação de clientes assíduos provenientes de Matosinhos, do Porto e mesmo de outros concelhos próximos.

A diversidade de ofertas, quer ao nível do conceito de serviço, quer dos preços, tem assegurado uma atratividade sustentada desta zona. Em determinados casos, a oferta de serviço de restauração estende-se no espaço público, com a presença de esplanadas que ocupam uma boa parte dos arruamentos mais estreitos. Estas situações exigem soluções com desenho adequado do espaço público.

Estas duas frentes urbanas são contornadas por um eixo principal de circulação viária – a Av. Antunes Guimarães, que acompanha a norte os limites do Porto de Leixões e que, na zona poente, separa a área do Forte de Nossa Senhora das Neves do conjunto edificado integrado na jurisdição do Porto de Leixões, recentemente reabilitado e requalificado, onde se localizam para além de serviços portuários, outras estruturas associadas quer à prática de desportos náuticos junto à marina Atlântica do Porto de Leixões, quer a atividades associadas ao Cluster do Mar. Este troço da Av. Antunes Guimarães, que forma um ângulo quase reto, corresponde (embora com as diferenças que decorrem da implantação da doca nº1 do porto comercial, construída entre 1932 e 1940) a dois espaços públicos de notoriedade balnear e de veraneio de Leça da Palmeira (desde meados do século XIX), a Alameda Passos Manuel, de Leça da Palmeira, que seguia o rio e a "Sala de Visitas" (Avenida), na frente de mar junto à foz do Leça.

Hoje, esta via encontra-se dominada pela circulação viária, menorizando a sua função de acesso pedonal às pequenas ruas envolventes do Forte de Nossa Senhora das Neves. Para além disso, o tratamento dos espaços públicos que separam esta via, dos arruamentos interiores, apresentam soluções pouco aproveitadas pelos utentes, dada a sua irregularidade e a falta de conforto e atratividade (por proximidade à circulação viária). Neste âmbito, destacam-se as soluções pouco confortáveis para o peão no caso do atravessamento entre o Forte e o conjunto edificado junto à Marina.

Figura 65 – Marina Porto Atlântico

Fonte: http://www.marinaportoatlantico.net/pt-pt/node/17

Figuras 66 e 67 – Largo do Castelo e ligação à Marina de Leça da Palmeira

Fonte: Google Earth 2016

Figuras 68 e 69 – "Sala de Visitas" e Alameda de Leça

Fonte: http://matosinhosantigo.blogspot.pt/2012/12/leca-da-palmeira-sala-de-visitas.html

http://monumentosdesaparecidos.blogspot.pt/2009/12/alameda-passos-manuel-cidade-de.html

Para além destes aspetos, o atual funcionamento deste subsistema apresenta um enorme problema ao nível do estacionamento, na medida em que é evidente o excesso de viaturas, sobretudo em alguns dias da semana e algumas horas do dia (hora do almoço e hora do jantar). Trata-se de um problema que urge uma solução global para toda esta zona. Um caso paradigmático dos problemas de estacionamento nesta zona é o do cruzamento da Rua de Fuzelhas com o Largo do Castelo e em todo o Largo do Castelo.

Em síntese, os principais problemas a resolver neste subsistema referem-se a:

- Tratamento do espaço público e, particularmente, da Av. Antunes Guimarães de forma a garantir um perfil mais amigável com o peão e com mais relação com a frente urbana;
- Criação de soluções para estacionamento, sobretudo em dias e horas de maior afluência de clientes aos restaurantes localizados neste setor da malha urbana;
- Reabilitação de edifícios degradados ou devolutos, procurando reforçar esta especialização de serviços ou, em alternativa, atraindo atividades de natureza complementar, considerando que a intensidade de movimento, nomeadamente noturno, não é muito favorável à fixação de residência.

<u>Dimensões estratégicas do programa de reabilitação</u>

A requalificação das componentes deste subsistema integram-se dentro dos seguintes objetivos estratégicos enunciados para o PERU:

- Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva;
- 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;
- 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.

Assim, o PERU deverá criar condições para uma requalificação e para o reforço de atratividade deste setor, nomeadamente, junto do mercado turístico, de recreio e lazer da Área Metropolitana. Atualmente é evidente uma explosão da oferta de restauração e de outras estruturas similares na zona histórica do Porto e na Baixa do Porto, pelo que o posicionamento de Leça da Palmeira e de Matosinhos, em termos

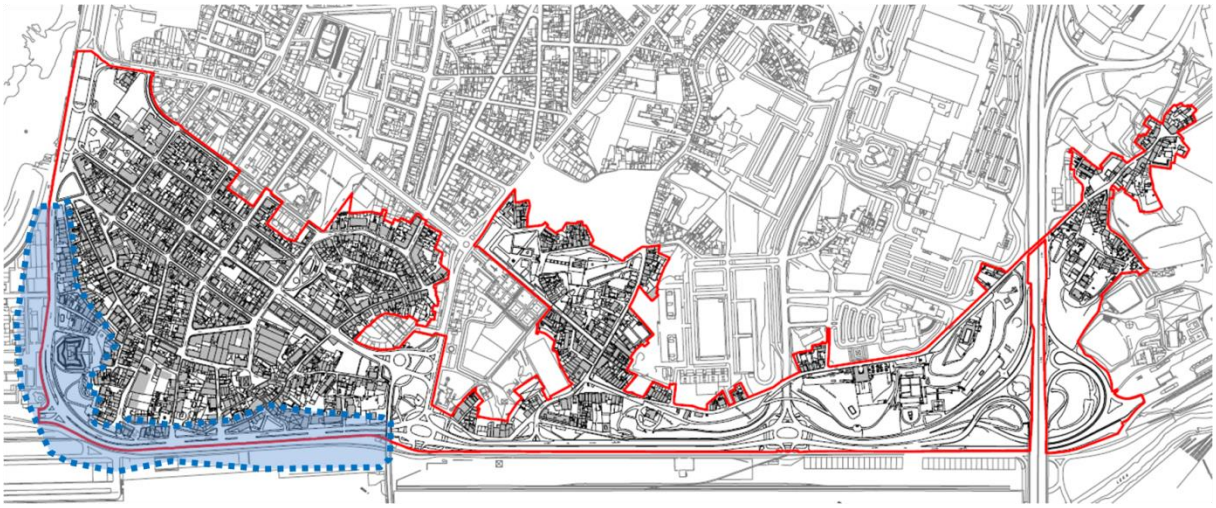
dos serviços de restauração, exigem o reforço da sua notoriedade, quer em termos gastronómicos, quer do seu contexto urbano.

Como primeira prioridade, admite-se uma intervenção na Av. Antunes Guimarães de modo a reconvertê-la num perfil de alameda ou avenida, retomando as memórias de Leça da Palmeira balnear de finais do séc. XIX e inícios do séc. XX. Nesse sentido, a solução passará por uma alteração do seu perfil entre a Ponte Móvel e a sua junção à Av. da Liberdade (frente marítima). Este tratamento deverá privilegiar o espaço junto à frente urbana, como espaço de estadia e de circulação pedonal, com arborização adequada, remetendo a circulação viária (com duas faixas, uma em cada sentido, mesmo considerando a circulação de trânsito pesado) para a faixa junto à infraestrutura portuária. Esta solução deverá também equacionar uma melhor articulação entre a frente urbana voltada a poente, o Largo do Castelo e a via da Marina de Leça, beneficiando do processo de reabilitação e de requalificação do conjunto edificado existente e de reconhecido interesse patrimonial (a ligação pedonal da Marina aos restaurantes deverá ser devidamente equacionada e sinalizada).

A segunda prioridade dirige-se às questões do estacionamento. Considerando que, para além da intervenção na Av. Antunes Guimarães, que adquirirá um perfil mais adequado à circulação pedonal, serão também previstas intervenções no espaço público dos pequenos arruamentos interiores, onde se localizam a maioria dos restaurantes, a proposta de organização do estacionamento passará por concentrar o mesmo em espaços limítrofes de forma a tornar esta zona predominantemente pedonal. Uma das soluções poderá passar pelo aproveitamento de edifícios de perfil industrial devoluto ou vazios urbanos, no topo norte ou topo nascente deste setor urbano.

A terceira prioridade vai no sentido da reabilitação do edificado, não deixando de salvaguardar a preservação de edifícios com valor arquitetónico interessante, promovendo se possível a atração e fixação de atividades, inclusive comerciais, que possam conviver melhor com esta concentração de restaurantes e com um maior movimento noturno.

Figura 70 – Subsistema 3: Tecido de restauração (Alameda de Leça e "Sala de Jantar")



Fonte: QP

SUBSISTEMA 4: ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO E ATRAÇÃO DE NOVAS ATIVIDADES

Significado urbano e caracterização

A evolução de Leça da Palmeira não deixou de ser marcada pela instalação de atividades de natureza industrial e de logística, nomeadamente, relacionadas com a presença e o desenvolvimento do Porto de Leixões. Atualmente, as marcas dessa presença e a manutenção de atividades económicas de natureza industrial ou oficinal permanecem sobretudo em determinados quarteirões da cidade.

Apesar de estas atividades económicas coabitarem em geral com uma ocupação residencial, nalguns dos quarteirões, os seus traços morfológicos e a tipologia dos edifícios existentes apresenta características mais adequadas para uma readaptação e para instalação de novas atividades de serviços ou relacionadas com indústrias urbanas.

Os quarteirões que se inscrevem dentro deste padrão de ocupação e com potencial de transformação localizam-se principalmente na frente poente da Rua Direita, entre a Rua Guilherme Gomes Fernandes e as Ruas Santos Lessa e Hintze Ribeiro (Praceta Hintze Ribeiro), e na frente poente da Rua Óscar da Silva, entre a Rua Pinto Araújo e a Rua de Santana.

Figuras 71 e 72 – Armazéns na R. Dr. José Domingues de Oliveira e R. Guilherme Gomes Fernandes

Fonte: QP

Este tipo de transformação funcional nestes quarteirões poderá vir a potenciar a atratividade do comércio e da restauração e estruturas de lazer da área de Leça da Palmeira, no caso de se virem a instalar atividades ligadas, por exemplo, ao Cluster do Mar (desportos náuticos como surf e vela). Destaque-se, por sua vez, no que respeita a atividades ligadas à criatividade e a cultura, o facto de se localizarem em Leça da Palmeira também equipamentos patrimoniais relevantes, como a Casa de Santiago e o seu Museu, o núcleo patrimonial da Quinta da Conceição, o Forte de Nossa Senhora das Neves e a antiga Estação de Passageiros do Porto de Leixões (a que se associa o valioso património que a APDL possui sobre a história do porto).

Figura 73 – Estação de Passageiros do Porto de Leixões

Fonte: http://www.apdl.pt/terminal-passageiros-norte

Figura 74 – Quinta de Santiago

Fonte: http://www.leca-palmeira.com/quinta-e-museu-de-santiago/

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

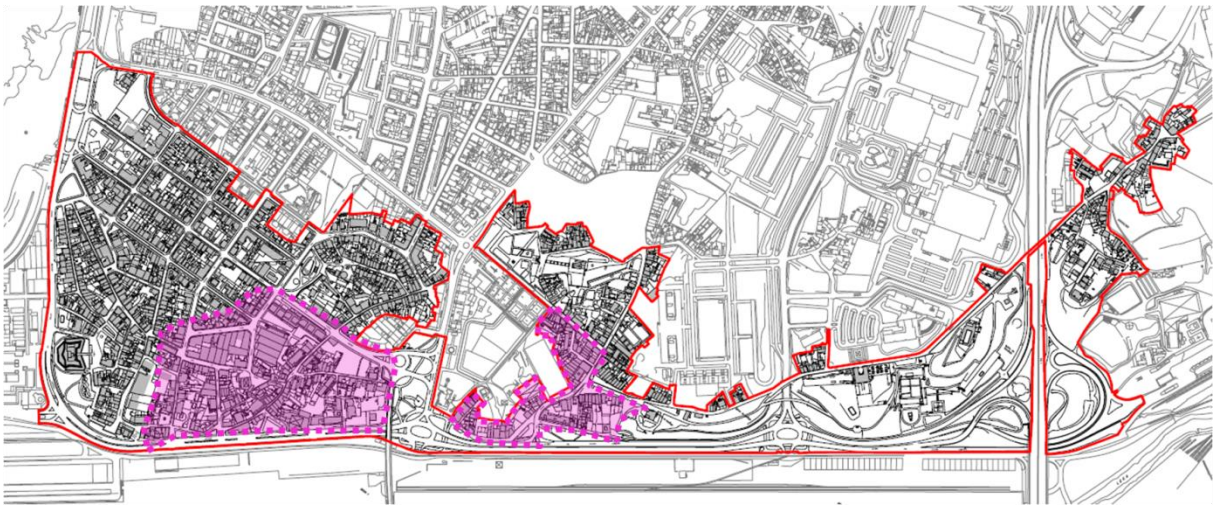
A promoção de alguma atração de novas atividades económicas para os edifícios e espaços com vocação não residencial, integra-se nos seguintes objetivos estratégicos do PERU:

- 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;
- 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.

A proximidade desta frente urbana de Leça da Palmeira com o Mercado Municipal de Matosinhos, onde se localiza atualmente uma das novas estruturas que tem por objetivo o fomento e atração de novas atividades económicas urbanas, nomeadamente relacionadas com o *design* – a Incubadora de Design, para além da Galeria de Arte Quadra, vai beneficiar a possibilidade de uma extensão das dinâmicas que se venham a verificar no âmbito do *Quadra Design-District* a Leça da Palmeira.

Nesse sentido, é desejável fomentar as ligações funcionais e a ligação física entre as duas áreas, nomeadamente, através da principal ligação existente – a Ponte Móvel. Esta expansão das dinâmicas de reconversão de Matosinhos e dos efeitos gerados por novas estruturas ou projetos âncora pode ser também aproveitada por Leça da Palmeira, em especial, com o objetivo de reconversão funcional de alguns quarteirões.

Figura 75 – Subsistema 4: Áreas de transformação e atração de novas atividades



Fonte: QP

SUBSISTEMA 5: REDE DE ESPAÇOS DE LAZER, RECREIO E CULTURA

Significado urbano e caracterização

Leça da Palmeira dispõe atualmente de um conjunto de espaço urbanos vocacionados para atividades de recreio, lazer e cultura, associados quer à sua localização, marítima, quer à existência de bens e conjuntos patrimoniais de valor significativo, nomeadamente inseridos no parque público da Quinta da Conceição e na Quinta de Santiago.

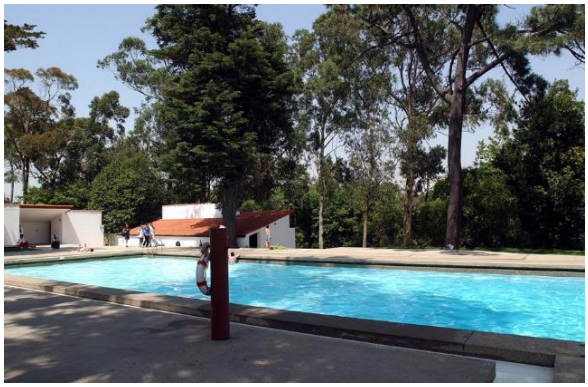
Apesar da notoriedade de algumas destas estruturas, Leça da Palmeira não tem capitalizado suficientemente a qualidade destes espaços, nomeadamente ao nível das práticas da população residente na cidade.

A Quinta de Santiago, mandada construir em finais do séc. XIX pela família Santiago de Carvalho e Sousa, com projeto do arquiteto italiano Nicola Biglaglia, acolhe atualmente Museu da Quinta de Santiago, que "é um dos espaços museológicos fundadores da MuMa - Rede de Museus de Matosinhos".

"Desde 2010, o espaço da Quinta de Santiago é constituído por 3 edifícios: O Museu, composto por 2 pisos musealizados: o primeiro piso dedicado à história local e social, é um exemplo das vivências de finais de séc. XIX e princípios do séc. XX, e o segundo piso alberga exposições de longa duração, com exibição de obras do acervo de Arte da autarquia, do qual destacamos obras de António Carneiro, Agostinho Salgado, Augusto Gomes, Aurélia de Souza e Joaquim Lopes; o Espaço Irene Vilar, dotado de auditório polivalente e espaço de serviços educativos; e a Casa do Bosque, onde se encontra instalada a Cascata Gigante, com cerca de 15m2, uma reconstrução representativa da Leça da Palmeira de inícios do séc. XX, construída por José Moreira e doada ao Museu No amplo jardim que rodeia o Museu o visitante pode encontrar obras escultóricas de Siza Viera, Rui Anahory e Lagoa Henriques." (http://www.cm-matosinhos.pt/pages/454)

A Quinta da Conceição, com projeto de melhoramentos do Arq. Fernando Távora (na década de 60 do séc. XX), integrando os vestígios do antigo convento de Nossa Senhora da Conceição aí existente (vendido em hasta pública em 1834 e posteriormente abandonado, vindo a desaparecer grande parte do conjunto edificado do convento e capela), e incluindo a construção do Campo de Ténis e da Piscina, esta última projeto do Arq. Siza Vieira.

Figura 76 – Piscina da Quinta da Conceição



Fonte: http://www.cm-matosinhos.pt/pages/482?image_gallery_id=18

Figura 77 – Campo de Ténis

Fonte: http://www.vegasolaz.com/arquitectura-portuguesa/img_1296/

Figura 78 – Antigo claustro do Convento de Nossa Senhora da Conceição

Fonte: http://www.wikiwand.com/pt/Parque_Municipal_da_Quinta_da_Concei%C3%A7%C3%A3o

Com um carácter diferente, mas configurando ainda espaços de identidade e valor patrimonial, incluem-se nesta rede dentro da ARU de Leça da Palmeira, a Capela de Santana e o seu escadório, envolvida por jardins que convidam a uma utilização de lazer ou recreio e a pequena Ermida de Corpo Santo, com uma envolvente bastante circunscrita dentro dos quarteirões edificados que a envolvem. Estes dois espaços, com natureza religiosa, localizam-se em pontos mais altos e suscitam sempre algum convite para o passeio ou a estadia de residentes.

Por fim, de natureza também diferente, mas com grande potencial de atratividade e de dinâmica, apresenta-se a frente marítima de Leça da Palmeira, onde se sublinham as atividades de recreio e desporto náuticos, como a vela, o *surf* e o *bodyboard*. Neste caso, estamos perante a existência de um conjunto de estruturas organizativas associadas à Marina do Atlântico e ao ensino e prática de atividades dos referidos desportos náuticos, nomeadamente na praia de Leça. Este polo de atividades está ainda reforçado pela presença da Piscina de Marés de Leça da Palmeira (embora esta se encontre fora dos limites da ARU), que possui notoriedade devida à autoria do projeto, do Arq. Siza Vieira.

Figura 79 – Piscina de Marés

Fonte: QP

Apesar de uma diversidade de espaços e equipamentos de recreio, lazer e culturais existentes nesta área, pode-se afirmar contudo que a sua utilização estará ainda relativamente desequilibrada, com uma forte intensidade de afluência à faixa marítima e relativamente menor utilização dos espaços das Quintas.

Em síntese, o potencial de fruição que estes diversos ativos naturais e culturais da cidade representam está ainda por aproveitar em parte, situação que se deverá sobretudo a alguma falta de articulação, urbana e funcional, entre os principais espaços de concentração residencial, dentro e fora da ARU (inclusive na faixa marginal de Leça da Palmeira) e estas estruturas.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

A valorização e promoção da rede de estruturas com vocação de recreio, lazer e cultura localizadas dentro da ARU integra-se fundamentalmente nos seguintes objetivos estratégicos formulados para o Programa de reabilitação:

- 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;

- 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;

- Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva.

A articulação destas diversas estruturas entre si e com outros espaços, dentro e fora da cidade, torna-se uma condição essencial para a sua fruição por parte da população residente e dos visitantes e turistas do concelho.

Dentro da cidade de Leça da Palmeira é prioritário estabelecer melhores ligações e fomentar as práticas de fruição destes diversos espaços, retirando alguma intensidade de utilização da marginal marítima e aumentando os benefícios para a população, nomeadamente da existência dos dois parques públicos das quintas de Santiago e da Conceição. Este mesmo princípio deverá ser alargado à cidade de Matosinhos, contribuindo deste modo para aumentar a utilização e a frequência de visitas destes parques por parte da população residente.

Para além de intervenções específicas, em certos casos, torna-se prioritário intervir ao nível das ligações pedonais e, em certos casos, cicláveis, entre os diversos ativos identificados e as áreas residenciais, fomentando uma melhoria da acessibilidade aos mesmos.

No caso da faixa marítima, as principais questões a abordar prendem-se com problemas de estacionamento, que deverão ser melhorados sobretudo, no apoio às atividades relacionadas com o *surf* e *bodyboard*, mas também, nos acessos à praia em períodos de maior intensidade de fluxos.

Relativamente aos ativos patrimoniais da Capela de Santana e da Ermida do Corpo Santo, para além de melhorias na sinalética, incluindo a introdução de conteúdos interpretativos, será essencial a requalificação dos espaços públicos, privilegiando zonas de estadia, circulação pedonal e um estacionamento mais regulado.

Por fim no que se refere às duas quintas, para além da promoção de uma programação qualificada, conforme tem sido aposta do Município, essencialmente no caso do Museu da Quinta de Santiago, é prioritário assegurar uma melhoria da acessibilidade, pedonal e ciclável, a partir das zonas de maior concentração residencial – faixa marítima de Leça da Palmeira, áreas residenciais centrais e periféricas (localizadas dentro da ARU), e cidade de Matosinhos (fundamentalmente setor norte). Os acessos pela Rua de Vila Franca serão sempre de natureza mais difícil, pelo que importa melhorar as condições de acesso pedonal e ciclável pelos eixos da Rua Pinto de Araújo e da Av. Antunes Guimarães.

Figura 80 – Subsistema 5: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura

Fonte: QP

SUBSISTEMA 6: ESPAÇOS ESTRATÉGICOS DE CONEXÃO URBANA

Significado urbano e caracterização

A área da ARU de Leça da Palmeira é limitada a sul e a poente por dois elementos naturais – o rio Leça e o mar, de enorme significado, que determinam, em grande parte, quer a sua estrutura urbana e funcional, quer a sua imagem e identidade. Não obstante esta localização, a contiguidade espacial da ARU, a norte e a nascente, com outras áreas consolidadas da cidade de Leça da Palmeira e com áreas de forte vocação logística, e a relação com a cidade de Matosinhos, na outra margem do rio, evidenciam a necessidade de reequilibrar alguns espaços estratégicos de conexão urbana.

São 4 as principais questões que atualmente se colocam no equilíbrio das relações entre esta área urbana e as áreas limítrofes.

Em primeiro lugar, na relação entre a frente urbana, sul e poente, da Av. Antunes Guimarães e as infraestruturas portuárias, particularmente, o conjunto edificado que acompanha a Marina Atlântica, onde se localizam instalações da APDL e Doca nº1, bem como a ligação da Av. Antunes Guimarães com a Av. da Liberdade e a frente atlântica de Leça da Palmeira.

No primeiro caso, estamos perante questões sobretudo de organização dos espaços públicos – rede viária, espaços verdes da envolvente ao Forte, espaços envolventes ao conjunto edificado pertencente

à APDL e espaços de estadia, que apresentam um desenho confuso, com fraca legibilidade para os peões e desaproveitamento dos espaços verdes e de estadia.

No segundo caso, na ligação do último troço norte da Av. Antunes Guimarães com a Av. da Liberdade, os espaços que ligam com as frentes viradas a poente dos quarteirões entre a Rua de Fuzelhas e a Av. dos Combatentes, mantêm um desenho irregular e um tratamento bastante desqualificado, que favorece o estacionamento desorganizado e a sua degradação.

Figuras 81 e 82 – Av. Antunes Guimarães e Av. Da Liberdade

Fonte: QP

Em segundo lugar, a relação da frente norte das Quintas de Santiago e da Conceição com os espaços ocupados pela Exponor e pelo recente empreendimento imobiliário construído nos terrenos das antigas instalações fabris da FACAR, separados pela Rua de Vila Franca, que mantém um perfil marcadamente rural.

As ruturas urbanísticas produzidas por qualquer um destes dois empreendimentos foram sempre mal corrigidas, mantendo-se um conjunto de desequilíbrios em termos visuais, funcionais e físicos. A agravar esta situação, encontram-se alguns núcleos muito pequenos de edifícios antigos (cada um desses núcleos terá entre 6 e 10 edifícios de habitação unifamiliar, com tipologias marcadamente tradicionais), que perduraram na frente urbana norte da Rua de Vila Franca, completamente dissonantes da estrutura urbana que entretanto se foi constituindo.

Este tipo de problemas abrange também, sobretudo em termos visuais, a área do parque da Capela de Santana e das traseiras da frente nascente da Rua Óscar da Silva.

Em terceiro lugar, a relação, já anteriormente sinalizada, do núcleo residencial de Gonçalves com a sua envolvente próxima, que acentua a situação de encravamento acentuado deste conjunto residencial. Acentuadas pelo corte que a construção da rede viária principal (atual A28/IC1) estabeleceu entre a Rua de Vila Franca e a Rua Gonçalves Zarco, as ruturas que entretanto se foram produzindo entre as novas construções, novos arruamentos que servem a área de concentração de grandes e médias superfícies comerciais a norte deste núcleo, e novas infraestruturas ligadas ao Porto de Leixões – os silos de Leixões, as vias internas ao Porto e, recentemente, o Pólo 1 da Plataforma Logística do Porto de Leixões, e o núcleo antigo rural implantado nas margens do rio Leça, sustentam enormes dissonâncias espaço-funcionais e visuais. Esta situação urbanística é de tal modo marcada que quase que inviabiliza qualquer solução que venha a ultrapassar a marginalização e degradação deste núcleo residencial da cidade.

Em quarto e último lugar, embora com uma natureza diferente, apresenta-se a conexão entre os grandes espaços verdes das Quintas de Santiago e da Conceição e a forte concentração residencial na fachada litoral da cidade. Estamos a falar, neste caso, não de ligações de proximidade, que impactam em termos visuais, morfológicos e funcionais os espaços urbanos, mas em conexões funcionais que podem contribuir para uma melhor qualidade de vida e eficiência na fruição dos ativos culturais e ecológicos urbanos.

Hoje, a fruição destes espaços verdes de elevada qualidade por parte da população que reside da fachada atlântica de Leça da Palmeira é relativamente reduzida e, consideramos que um dos fatores

que explica esta relação remota tem a ver com a falta de um acesso mais direto das áreas residenciais às estruturas verdes referidas.

A ligação viária, que também pode ser pedonal ou ciclável, pelo eixo da Av. Antunes Guimarães sofre sempre do impacto da sua proximidade com a infraestrutura portuária, que a torna menos atrativa para práticas de passeio e recreio familiares ou dentro das habituais práticas de manutenção (*jogging* ou marcha) dentro do espaço urbano.

No caso ainda da relação a aprofundar entre a população residente e estas duas estruturas verdes urbanas, cabe evidenciar a necessidade, igualmente, de privilegiar os acessos da cidade de Matosinhos, pela Ponte Móvel aos espaços das Quintas.

Em síntese, os principais problemas que se encontram associados ao tipo de espaços e de conexões descritas são não apenas de natureza visual – ruturas das linguagens presentes na paisagem urbana, mas também morfológica – incoerências ao nível da estrutura fundiária, das volumetrias, e finalmente funcionais – choque entre função residencial e outras funções urbanas, pesadas, ou, intensidade de fluxos e de usos dos espaços (particularmente, no caso da frente atlântica).

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

A intervenção nestes pontos de conexão urbana estratégica mais problemáticos, no caso da ARU de Leça da Palmeira, permitirá favorecer a qualidade urbana e a eficiência na utilização dos seus recursos e ativos, contribuindo para os seguintes objetivos estratégicos deste Programa:

- 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;

- Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva.

No caso da ligação das Quintas com a frente atlântica, propõe-se uma intervenção integrada com vista à criação de um percurso pedonal e ciclável nos eixos da Av. dos Combatentes, entre a marginal e o largo em face da Igreja Matriz de Leça da Palmeira, que siga, pela Rua de Santana, ao longo do cemitério e, posteriormente encontre um canal possível para ligação com o início da Rua de Vila Franca.

No caso da Rua de Vila Franca, a qualificação do seu percurso, associa-se a uma outra intervenção que permita aumentar o diálogo de linguagens e volumetrias tão diversas. Uma das hipóteses de continuação do percurso anteriormente proposto, que parte da marginal, será pelo interior das quintas, aproveitando e requalificando, nomeadamente, os viadutos que atravessam a Av. Dr. António Macedo e que desejavelmente se prolongaria atá ao núcleo de Gonçalves, ligando ao Centro Hípico.

No que se refere ao caso da Av. Antunes Guimarães, este deverá ser objeto de um novo desenho do perfil viário e dos espaços públicos adjacentes, incluindo a envolvente do Forte de Nossa Senhora das Neves e do Largo do Castelo, conforme foi proposto também no contexto de outro subsistema.

Finalmente, relativamente a todas as restantes situações, a intervenção deverá incluir um programa global de melhorias urbanísticas com vista à requalificação visual, morfológica e ambiental de todos os espaços de rutura, nomeadamente quando estejam em causa arruamentos de matriz rural sem passeios nem mobiliário urbano (caso da Rua de Vila Franca) ou situações de uniformização dos pavimentos e inserção de passeios de forma a garantir a continuidade dos percursos pedonais e cicláveis.

Figura 83 – Subsistema 6: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura

Fonte: QP

SUBSISTEMA 7: SISTEMA DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

Significado urbano e caracterização

Por último, importa relacionar as diversas componentes enumeradas nos subsistemas anteriores com o sistema de acessibilidade e mobilidade interna da ARU de Leça da Palmeira, incluindo as principais ligações com a sua envolvente imediata e mediata – outras zonas da cidade e principais eixos viários de ligação com o território circundante.

As questões da interoperabilidade entre os diversos modos de circulação e de deslocação das pessoas, dentro da área e nas ligações desta com o exterior, das intensidades de carga de tráfego e do estacionamento, constituem outros domínios fundamentais a abordar, na medida em que o equilíbrio entre as diversas soluções preconizadas condiciona de forma significativa a qualidade urbana e ambiental da área.

A ARU desenvolve-se ao longo da marginal e do Porto de Leixões (Av.ª da Liberdade) com conexão direta para a via estruturante do eixo Norte/Sul (IC1/A28), prolongando-se pela marginal de Leça em direção a Norte (Av.ª Antunes Guimarães). Estas vias funcionam como a rede fundamental e estruturadora da ARU de Leça da Palmeira. De facto, o eixo marginal funciona como via de condução e distribuição rodoviária alimentando as principais artérias de Leça da Palmeira tais como o centro da freguesia (Av.ª Dr. Fernando Aroso), Avenida dos Combatentes da Grande Guerra e Avenida do Dr. António Macedo.

Para além da rede estruturante, e como se pode ver na figura seguinte, importa destacar ainda a presença da oferta de aparcamento automóvel, dos principais polos geradores de fluxos (Exponor, zona de equipamentos da Quinta da Conceição, envolvente ao Forte de Leça enquanto zona de concentração de oferta de restauração e APDL), bem como do sistema de transporte rodoviário de passageiros, identificando as paragens existentes.

Dimensões estratégicas do programa de reabilitação

As dimensões da acessibilidade e mobilidade são transversais a qualquer estratégia de reabilitação urbana.

À semelhança da ARU de Matosinhos, os objetivos estratégicos em que se inscreve este subsistema da acessibilidade e mobilidade na ARU de Leça da Palmeira são:

- Melhorar a qualidade do espaço público, resolvendo os conflitos existentes e melhorando o seu conforto e suas condições de fruição coletiva.

- 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.

A intervenção ao nível da acessibilidade e mobilidade na ARU visa garantir uma maior qualidade de vida neste setor urbano e uma maior atratividade para novos utilizadores e atividades, eliminando ou atenuando focos de poluição sonora e ambiental ao mesmo tempo que melhorando as condições de circulação em modos suaves. Paralelamente, pretende-se contribuir para uma melhor integração e interconexão entre a ARU e a sua envolvente, privilegiando a disseminação de dinâmicas positivas de reabilitação e regeneração.

Neste contexto, as grandes dimensões da intervenção assentam:

- No reperfilamento da marginal e o seu reforço das condições de circulação pedonal e ciclável, privilegiando o acesso aos espaços verdes das "Quintas" e promovendo a utilização da mesma para circuitos de desporto e lazer;

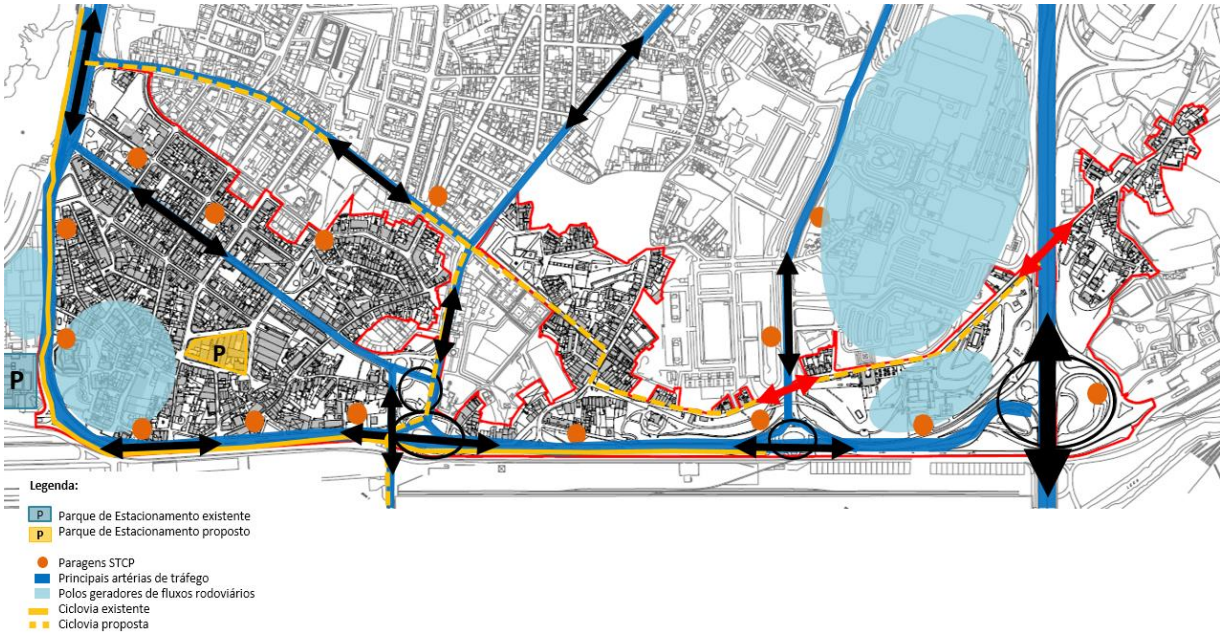
- Na garantia de melhores condições de circulação pedonal na envolvente ao Forte (com especial destaque para a Av. Antunes Guimarães), nomeadamente através da promoção de zonas de coexistência;

- Na redução dos efeitos da poluição atmosférica e sonora associada às operações do Porto de Leixões;

- Na introdução de uma rede ciclável disseminada por toda a ARU e possibilitando a sua conexão com a envolvente (com destaque para Matosinhos);

- Na criação de oferta de aparcamento automóvel no centro histórico de Leça da Palmeira, possibilitando o descongestionamento e desordenamento do estacionamento nestes arruamentos.

Figura 84 – Subsistema 7: Sistema de acessibilidade e mobilidade



Fonte: QP

6. PROGRAMA DE AÇÃO

De acordo com a estratégia enunciada no capítulo anterior, o Programa de ação para a ORU de Matosinhos e Leça da Palmeira assenta em três linhas programáticas:

I. **Componentes espaciais e operativas de reabilitação**, materializadas em ações e projetos estruturantes de intervenção física e funcional ao nível das estruturas urbanas (edificado, espaço público, equipamentos coletivos, elementos naturais ou ambientais, etc.), planificados de acordo com as dimensões estratégicas do programa de reabilitação de cada um dos subsistemas estratégicos e que, quer sejam de iniciativa pública ou privada, possuam um nível de impacto e de efeito determinante no seio da intervenção de reabilitação, designadamente, por serem capazes de induzir, com menor ou maior grau, outros projetos públicos e privados ou dinâmicas de requalificação e de revitalização das ARU, bem como da sua envolvente próxima;

II. **Medidas de política complementares transversais**, materializadas em ações de dinamização e de promoção da reabilitação urbana, abrangendo domínios diversos, incluindo o mercado de venda e arrendamento de habitação e espaços para as atividades económicas, a sustentabilidade ambiental, e outras dimensões relacionadas diretamente com o processo de reabilitação, incluindo a divulgação, monitorização e reorientação da estratégia, as boas práticas, a agilização de procedimentos de controlo prévio, entre outros;

III. **Apoios e incentivos à reabilitação urbana**, configurados num conjunto de medidas transversais de política urbana municipal, fundamentalmente centradas em dimensões não materiais de intervenção, ou seja, orientadas para vertentes como a fiscalidade associada a processos de reabilitação, a desburocratização dos processos, o financiamento e, para além desses, para os modelos organizativos, de governação, comunicação e divulgação da estratégia de reabilitação urbana.

6.1. Componentes espaciais e operativas de reabilitação

6.1.1. ARU de Matosinhos

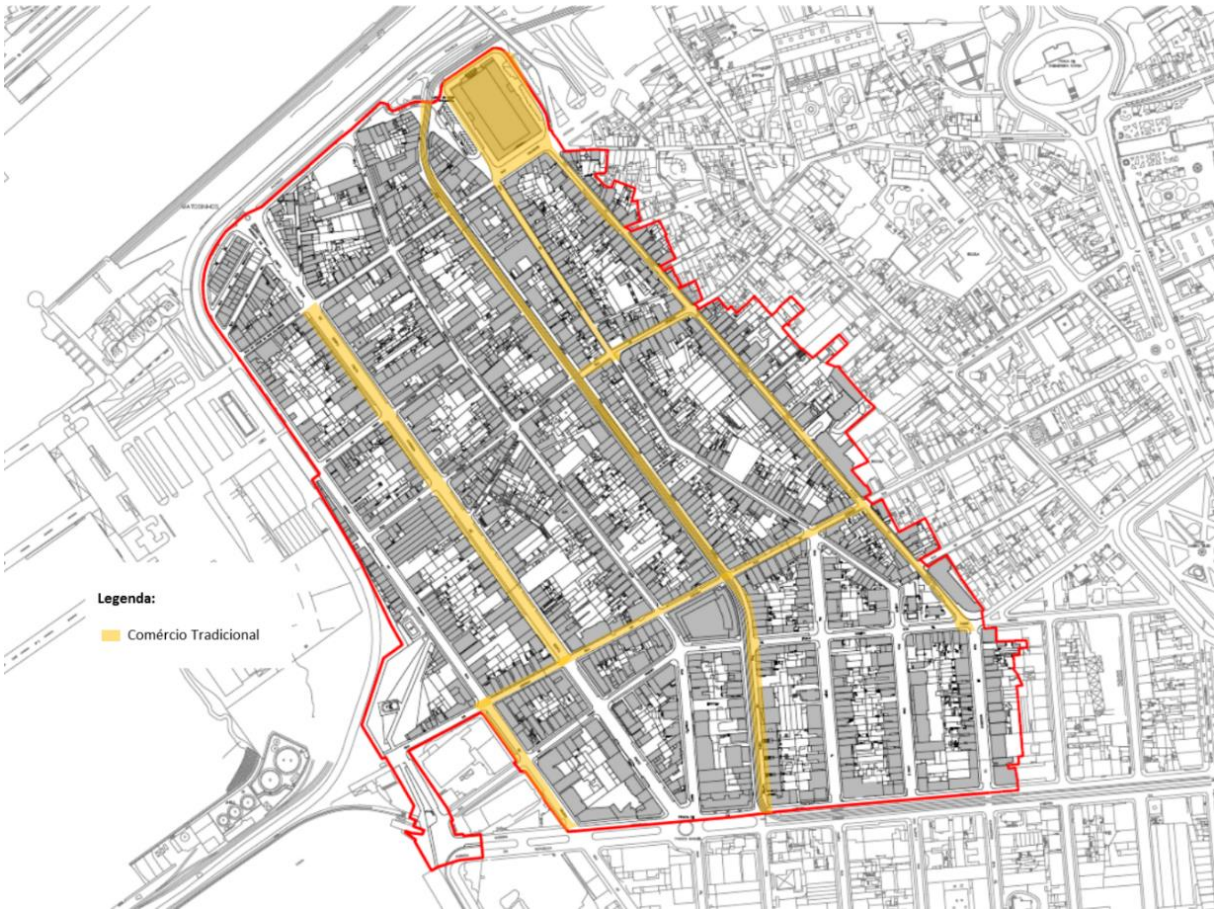
SS 1: Estrutura urbana central de vocação comercial

Os projetos de intervenção estruturantes no âmbito deste subsistema procuram cumprir fundamentalmente dois objetivos:

i. Melhorar a qualidade do espaço público, garantindo condições de conforto nomeadamente para práticas de consumo no comércio tradicional, de passeio e de lazer;
ii. Renovar e revitalizar o aparelho comercial existente, atraindo novos atores empresariais e comerciais com capacidade de atrair e fidelizar novos segmentos de procura comercial.

Por sua vez, estes projetos estruturantes mantêm um nível elevado de articulação com projetos que se enquadram noutros subsistemas, mas que coincidem em termos de localização com os principais eixos comerciais, designadamente, projetos estruturantes do sistema da *Quadra-Design District* e do sistema associado à restauração.

Figura 85 – Subsistema 1: Estrutura urbana central de vocação comercial



Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
Projetos de intervenção estruturantes					
1.1	**Requalificação da Av. de Serpa Pinto**	CMM	2018/2019		**647.660 €**
O principal objetivo da intervenção consiste em procurar um equilíbrio entre a função rodoviária que a via comporta e a função de arruamento urbano de suporte a usos e funções diversas que ocorrem nos quarteirões que com ela confinam. Pretende-se potenciar, por um lado, a economia local, garantindo melhores condições para a fruição pedonal e acesso ao comércio local e, por outro, reduzir a velocidade da circulação automóvel, nomeadamente através de mecanismos de acalmia. Assim, a intervenção envolve o alargamento dos passeios para dimensões que comportem a colocação de esplanadas e de todos os sistemas expositivos publicitários necessários ao comércio, deixando livres duas faixas de circulação automóvel (uma para cada sentido). O perfil conta ainda com uma faixa de estacionamento longitudinal de cada lado da via, que incluirá espaço para cargas e descargas temporárias. De um modo geral, os pavimentos serão mantidos já que a maioria se encontra em bom estado. A acalmia de tráfego será conseguida através da sobrelevação do pavimento em 3 dos 5 cruzamentos. Ao mesmo tempo, a redução da largura das faixas de rodagem dificultará a paragem em segunda fila. A intervenção envolverá, ainda, renovação da rede elétrica, substituição de luminárias e nova rede de recolha de águas pluviais.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	

1.2	**Reformulação da Rua do Godinho com via partilhada**	CMM	2022/ 2023	**550.000 €**
Este projeto visa unir de modo inequívoco toda a dinâmica da quadra Marítima e especialmente a relacionada com o terminal de Cruzeiros com o Centro de Matosinhos – o Parque Basílio Teles e a Câmara de Matosinhos. A Rua do Godinho constitui-se como acesso privilegiado entre as duas áreas da cidade, promovendo uma vivência urbana pedonal alargada às ruas perpendiculares que atravessa. Assim, a criação de um eixo pedonal vai facilitar o acesso de outras zonas da cidade ao centro de comércio tradicional e de restauração nas áreas abrangida pela ARU e, em sentido contrário, criar um melhor acesso dos residentes nos quarteirões desta ARU aos principais equipamentos municipais localizados a nascente (nomeadamente, junto à Câmara Municipal). Pretende-se que a intervenção aumente significativamente a área de circulação pedonal contida no perfil da via, sem eliminar totalmente a possibilidade de acesso automóvel atendendo à presença de garagens e do parque de estacionamento das marisqueiras que tem uma das saídas para a Rua do Godinho. Deste modo, o projeto a desenvolver deverá ponderar diversas soluções, desde a uniformização do pavimento garantindo ao peão a prioridade mas onde a circulação de peões e veículos não é segregada de forma alguma, à manutenção de um canal restrito à passagem de automóveis, podendo ainda dentro desta opção não haver continuidade de um extremo ao outro do arruamento, acontecendo apenas em alguns quarteirões. Ainda relativamente aos transportes, deve ser considerado um "traçado de reserva" para futura implementação do elétrico. Quando for reaberta a linha da Foz, deve ser reposta a ligação que existia ao Centro de Matosinhos, à época na Rua de Brito Capelo com terminal no Mercado, para um novo terminal no atual centro - a Câmara Municipal; deve ser um transporte público funcionalmente eficaz. O objetivo é criar neste arruamento um percurso pedonal atrativo e ao mesmo tempo seguro, com arborização e mobiliário adequado, que seja dinamizador dos fluxos acima referidos. *Estimativa feita com base num custo de 100 €/m^2				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
1.3	**Programa de promoção de uma bolsa de lojas efémeras dedicadas à comercialização de coleções de design**	CMM / Associação Comercial do Concelho de Matosinhos/ ESAD Idea	1ª Prioridade 2016/2019	**200.000€**
A dinamização da atividade comercial localizada nos principais eixos comerciais do centro de Matosinhos (ARU), que constitui um dos objetivos estratégicos formulados, carece de uma intervenção articulada com novos eixos de afirmação económica e urbana, incluindo os projetos do Espaço Quadra e a estratégia e projetos inscritos na candidatura Cidade Criativa da UNESCO, na temática de design. O envelhecimento do aparelho comercial nesta zona está relacionado quer com fatores de envelhecimento das unidades empresariais comerciais, quer com aspetos de atratividade de outros espaços/aparelhos comerciais concorrentes (incluindo em Matosinhos-Sul e nas grandes unidades comerciais limítrofes à cidade). Neste sentido, é fundamental introduzir novos fatores de diferenciação e de atratividade do aparelho comercial tradicional localizado nesta zona da cidade. Este projeto tem por objetivo introduzir um elemento de diferenciação e atratividade do aparelho comercial instalado através da criação de um conjunto de lojas comerciais vocacionadas para a comercialização de "coleções" de produtos com design criadas e produzidas por designers reconhecidos ou jovens designers premiados. O programa propõe-se abranger um conjunto reduzido de espaço comerciais, localizados nos principais eixos comerciais - Ruas Brito Capelo, Álvaro Castelões, Serpa Pinto, do Godinho, que funcionarão em regime efémero (em modelo similar às lojas *pop-up*) para apresentação e venda de coleções/ edições de autor de produtos de design/ moda, ourivesaria/joalharia, têxteis lar, mobiliário doméstico, restauração/hotelaria e urbano, produtos de mesa e cozinha para uso doméstico ou restauração/hotelaria, produtos de				NORTE 2020 – Sistema de Apoio às Ações Coletivas

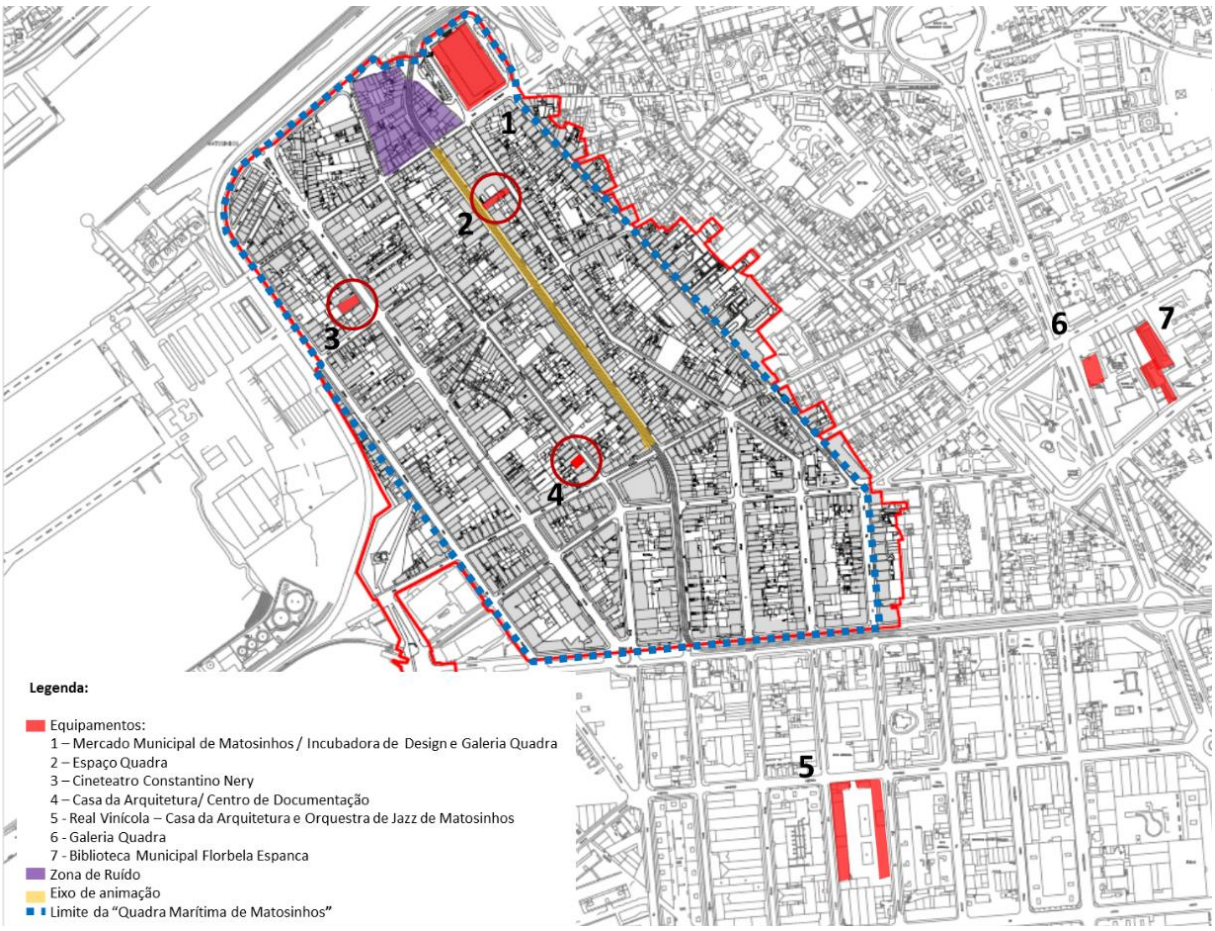
desporto, equipamentos, gráfico e digital, etc., por parte de designers com capacidade de atrair consumidores que não frequentam regularmente esta zona comercial. Esta bolsa de lojas, que na sua maioria deverão ser privadas, pode ser gerida pela CMM em articulação com as estruturas associativas locais (ACCM) ou setoriais (CPD), com contratos de aluguer dos espaços que permitem ocupação temporária por parte de designers que desejam por períodos restritos/limitados, ter um espaço de apresentação e venda de produtos de produção própria, proporcionando uma relação direta entre os designers e o consumidor final. O regulamento de funcionamento desta bolsa de lojas deverá ser estabelecido e divulgado junto de estruturas profissionais e setoriais nacionais e internacionais (caso por exemplo da Galiza). A divulgação do programa deverá ser devidamente feita junto do mercado no sentido de garantir atratividade e fidelização de consumidores ao programa. Em paralelo, poderá ser feito um trabalho de articulação com os estabelecimentos comerciais existentes no sentido de estes poderem retirar benefícios da presença de novos segmentos de consumidores, nomeadamente transmitindo junto de empresas tradicionais e mais antigas, alguma informação sobre as determinantes do consumo destes novos segmentos de procura que passam a vir a Matosinhos. Este projeto poderá ainda ser complementado com uma intervenção sistemática nas montras dos espaços de loja que se encontram vazios, convidando artistas plásticos e designers.				
1.4	**Prémio "revitalizar o comércio" em Matosinhos**	CMM / Associação Comercial do Concelho de Matosinhos	1ª Prioridade 2016/ 2019	**25.000€**
Promoção de um prémio anual associado a projetos de novas lojas que se venham a instalar na zona e que incorporem a reabilitação do espaço comercial e a inovação no aparelho comercial existente. A atribuição do prémio pode apenas incidir em novos projetos comerciais, apostando na atratividade de novas empresas/empresários (permitindo renovar o tecido empresarial já existente) ou incluir igualmente projetos de renovação de lojas existentes, desde que esta renovação signifique uma alteração não apenas do espaço comercial, mas também do conceito e da estrutura organizativa/empresarial. Este projeto implica uma associação de diferentes parceiros institucionais (que podem incluir para além da CMM e da ACCM, a Associação Empresarial do Concelho de Matosinhos, o Espaço Quadra, a Casa da Arquitetura e a Escola de Gestão do Porto, entre outros), procurando criar um contexto de apreciação de várias dimensões dos projetos candidatos ao prémio (ou apenas através da constituição do respetivo Júri). O prémio a atribuir poderá (particularmente no caso de instalação de novos estabelecimentos comerciais) traduzir-se em vantagens em termos dos custos de arrendamento dos espaços, significando a participação dos parceiros nesses custos durante um período inicial de lançamento do negócio, facilitando a viabilidade do mesmo. O prémio poderá em certos momentos, por razões de ordem estratégica quanto ao *mix* comercial existente nesta área, privilegiar novos projetos comerciais em determinados setores – por exemplo, fileiras comerciais com complementaridade com outros setores de atividade instalados na cidade, como é o caso da restauração, do setor da beleza e bem-estar, do setor dos desportos náuticos, etc.				Orçamento da CM de Matosinhos e da ACCM Patrocinadores

SS 2: Espaços e dinâmicas de suporte ao Quadra-Design District

Encontram-se em fase de conclusão alguns projetos significativos para a promoção deste subsistema, incluindo o projeto promovido pela ESAD Idea, do Espaço Quadra na Rua Brito Capelo. Em termos da intervenção futura, a proposta de projetos e programa a promover no quadro da candidatura de Matosinhos à Rede de Cidades Criativas consiste, com certeza, na intervenção estruturante para este subsistema.

A promoção de programação regular em estruturas existentes – incluindo o Cineteatro Constantino Nery (no âmbito da Capital Cultural do Eixo Atlântico no curto prazo), complementam as dimensões estruturantes do projeto urbano associado ao design.

Figura 86 – Subsistema 2: Espaços e dinâmicas de suporte ao Quadra-Design District



Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
2.1	**Projeto de criação de uma "zona de ruído"**	CMM /Privados	2018/ 2022	*A definir em fase de projeto*	
É desejável que se mantenha nesta área alguma oferta de atividades de entretenimento e de diversão, que se associam em geral ao conceito de "movida urbana" e que inclusive, podem ser associadas à tradição de localização de bares junto à zona portuária. Esta oferta mantém uma articulação evidente com outro tipo de atividades de natureza cultural e torna-se um importante fator de intensificação das sociabilidades urbanas. Por outro lado, o potencial de ligação com a oferta de restauração é evidente, na medida em que permite prolongar as práticas urbanas de divertimento e de convivialidade.					

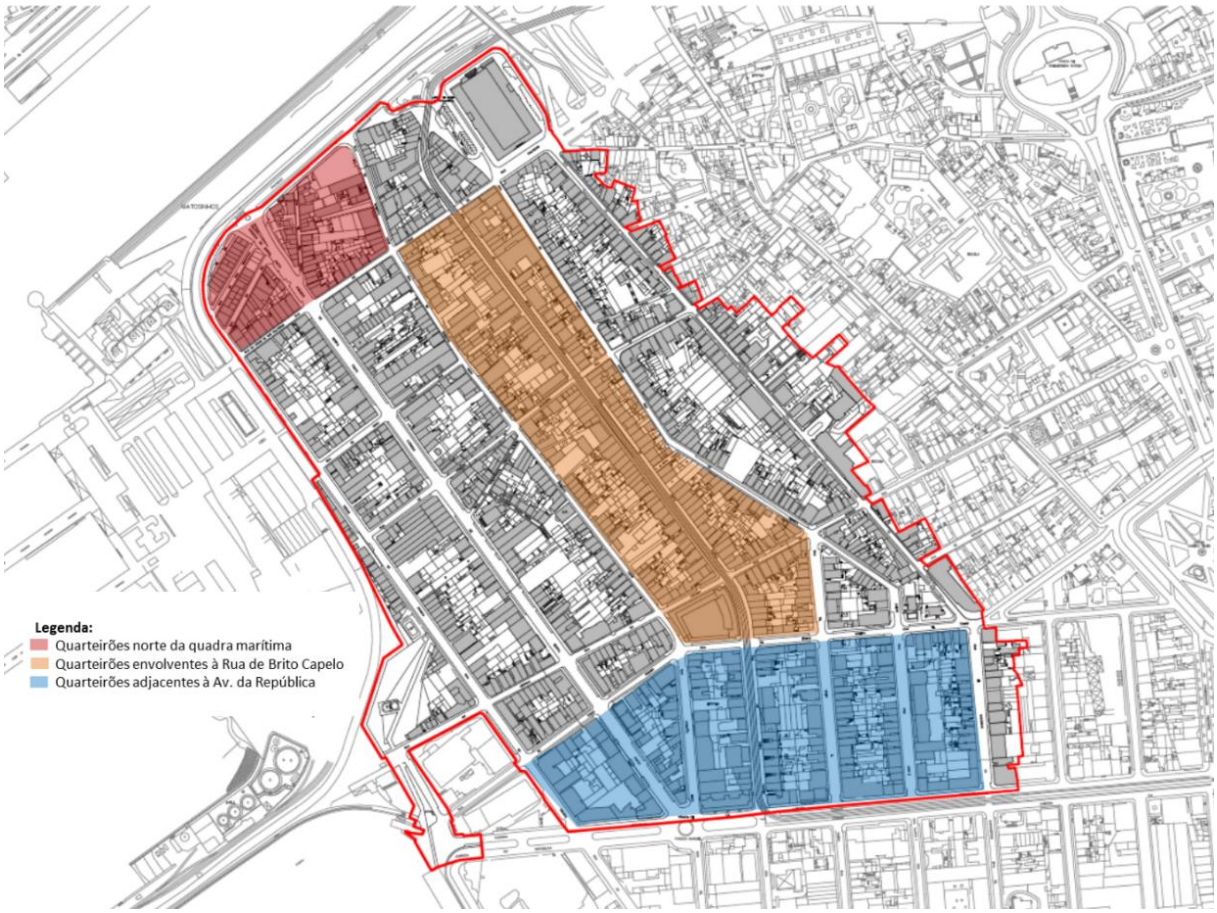
Em geral este tipo de atividades geram um conjunto de conflitos com a função residencial, sobretudo quando instaladas em zonas antigas da cidade. Por esse motivo, é objetivo da CMM delimitar e promover a concentração da instalação de estabelecimentos deste tipo em determinados quarteirões, onde já existem alguns e onde é já bastante residual a presença de habitação. O projeto visa estabelecer nos quarteirões das Ruas de Roberto Ivens, Conde São Salvador, França Júnior/ Álvaro Castelões e Largo José dos Santos Lessa / Avenida Eng.º Duarte Pacheco, um conjunto de condições de atratividade e de condicionamento que permitam o desenvolvimento de um polo de movida urbana de qualidade e suficientemente atrativo para complementar com outros existentes na cidade do Porto. As regras de instalação dos novos estabelecimentos deverão ser pré-configuradas de forma a salvaguardar condições de habitabilidade das zonas residenciais mais próximas. Por outro lado, é necessário estabelecer um quadro de soluções de estacionamento (a existência de um parque na Rua Roberto Ivens é já uma condição favorável para o projeto) e de circulação de tráfego que permitam favorecer a qualidade do espaço público e o seu usufruto.				Privados (segundo Regulamento CMM)
2.2	**Programação do Cine-Teatro Constantino Nery / Capital Cultural do Eixo Atlântico**	CMM	2016 e seguintes	**300.000€ /Ano**
Dentro da programação regular do Cine-Teatro Constantino Nery e, inclusive, da programação inscrita no âmbito da Capital Cultural do Eixo Atlântico, estão previstos diversos eventos nas áreas de cinema, da dança, da música e do teatro. A programação do Cine-Teatro Constantino Nery inclui alguma programação em parceria com outras instituições, inclusive, com outros municípios, como são os casos do "Dias da Dança" (abril e maio) em parceria com as Câmaras Municipais do Porto e de Vila Nova de Gaia e do "24 Curtas Vila do Conde". A inauguração oficial da Capital da Cultura do Eixo Atlântico terá lugar em 12 de maio de 2016, com um concerto da Orquestra de Jazz de Matosinhos e da Maria João. A regularidade da programação desta estrutura e a sua articulação com outras estruturas culturais da cidade, contribuirão seguramente, para a revitalização desta zona da cidade e para o robustecimento da sua animação urbana.				Orçamento anual da CMM Outros

SS 3: Núcleos prioritários de revitalização habitacional

Assegurando uma intervenção alargada na dimensão residencial, os projetos estruturantes para este subsistema dependem da mobilização que os proprietários e investidores privados venham a conseguir dos instrumentos de financiamento disponíveis. Destacam-se neste caso, os Instrumentos Financeiros (IF) para a regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas e para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos, o Programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível", o Fundo de Desenvolvimento Urbano no quadro do Programa JESSICA e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

As intervenções esperadas nas três áreas identificadas podem assumir características relativamente distintas, em função de especificidades dos seus próprios ativos e da atratividade que venham a gerar nos diferentes segmentos de mercado, imobiliário e de arrendamento. Uma intervenção relativamente moderada, mas generalizada, de requalificação do espaço público, pode assumir enquanto intervenção complementar, um efeito indutor de investimento privado não despiciendo.

Figura 87 – Subsistema 3: Núcleos prioritários de revitalização habitacional



Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
3.1	**Programa de reabilitação do edificado nos quarteirões norte da Quadra Marítima** – espaço delimitado pelas Ruas Heróis de França, Roberto Ivens, Rua conde S. Salvador e Av. Eng.º Duarte Pacheco	Proprietários e investidores privados	2017 / 2023		**6.000.000€**
O edificado nestes quarteirões apresenta um nível muito acentuado de envelhecimento – 80% dos edifícios construídos antes de 1945, predominando as tipologias de edifícios mistos, com habitação e comércio ou restauração, de dimensão em geral reduzida, bem como, uma dimensão média das parcelas também relativamente reduzida.				Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	

Estes quarteirões mantêm a presença de um número significativo de alojamentos vagos (cerca de 20% do total) e uma percentagem também elevada de alojamentos arrendados, detendo a população residente um perfil socioeconómico de relativamente mais baixos recursos.

A intervenção sistemática nestes quarteirões deverá atender às características tipológicas do edificado e dos alojamentos e às características socioeconómicas da população residente, promovendo a mobilização de instrumentos de política que favoreçam intervenções moderadas do edificado – conservação e melhoria das condições de conforto. No caso dos edifícios devolutos e em estado agravado de conservação ou ruína, a promoção da sua reabilitação integral poderá contribuir para atrair novos residentes, favorecendo sempre que possível o mercado de arrendamento e tipologias diversas, mais atrativas para segmentos jovens da população.

NOTAS GERAIS SOBRE A METODOLOGIA DE ESTIMATIVAS DE CUSTO DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇAO:

A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados do edificado produzidos pela MatosinhosHabit e por observação exterior do edificado. Deverá notar-se que não foram avaliados os elementos do edificado não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção (em função do seu grau de conservação), nomeadamente:

Estado de Conservação	Grau de intervenção	Custo por área bruta construída
Em construção	Sem intervenção	0 €/m^2
Bom	Intervenção ligeira	100 €/m^2
Médio	Intervenção média	300 €/m^2
Mau	Intervenção profunda	650 €/m^2
Péssimo	Reconstrução parcial	800 €/m^2
Ruína	Reconstrução total	850 €/m^2

Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano

3.2	**Programa de reabilitação do edificado nos quarteirões envolventes à Rua Brito Capelo** – quarteirões localizados entre as Ruas Roberto Ivens, França Júnior, Conde S. Salvador e Tomás Ribeiro	Proprietários e investidores privados	2017/ 2023	**25.000.000€**

Estes seis quarteirões concentram um edificado relativamente mais recente que os quarteirões do topo norte da ARU, maioritariamente construído no período entre 1940 e 1980 (cerca de 70% dos edifícios). As tipologias do edificado mantêm uma elevada percentagem de edifícios mistos (habitação e comércio, na sua maioria), embora com cérceas em geral mais elevadas (3 ou 4 pisos) e áreas médias de alojamento também maiores. Atualmente a percentagem de fogos vagos é bastante significativa (25% do total) e a presença de mercado de arrendamento de habitação também significativa.

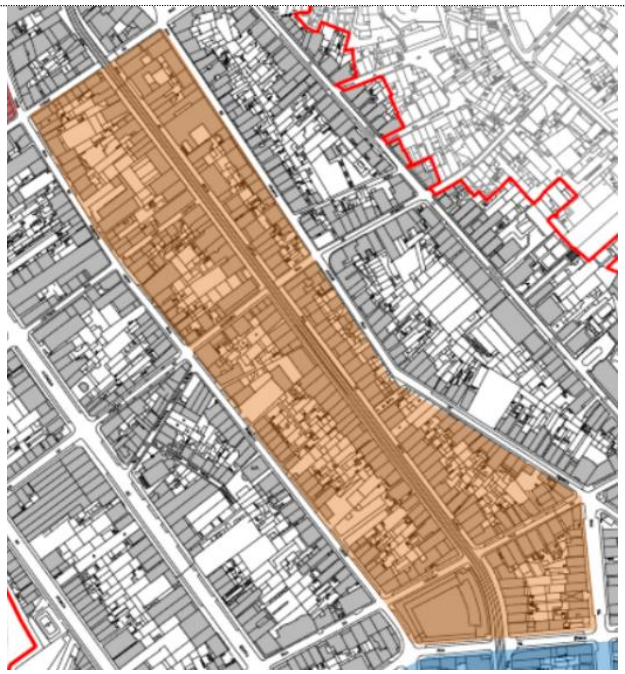
Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas

Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano



Trata-se de uma zona que embora concentre um aparelho comercial bastante importante no seio da cidade, mantém condições adequadas para uma ocupação residencial, quer pela tipologia do edificado existente, quer pela sua localização face à rede de equipamentos municipais, a sua acessibilidade (acesso fácil ao metro de superfície) e a proximidade da frente marítima (espaços de lazer) e de alguns espaços de forte concentração de restauração. Atualmente a população residente nestes quarteirões apresenta um índice de envelhecimento significativo.

A estratégia de intervenção específica de regeneração destes quarteirões exige um equilíbrio muito considerável entre a revitalização do aparelho comercial instalado e a reabilitação do seu parque residencial, no sentido de a tornar atrativa à fixação de novos residentes, com perfil etário e socioeconómico diverso.

Trata-se, paralelamente, de uma zona com características favoráveis para a instalação de novas unidades de alojamento turístico e de alojamento local, oferecendo uma malha urbana antiga, com presença de imóveis e de alguns conjuntos de edifícios de traça arquitetónica interessante e significado simbólico e uma boa proximidade a algumas das novas estruturas culturais que sustentam uma aposta estratégica da cidade.

As operações no edificado deverão privilegiar intervenções de reabilitação integral dos edifícios, garantindo padrões mais elevados de qualidade e conforto quer ao nível dos alojamentos quer das áreas afetas a atividades terciárias e uma diversidade tipológica de alojamento também significativa, capaz de atrair diferentes segmentos de população.

No caso da Rua Brito Capelo, considerando o seu perfil comercial mais acentuado e o tratamento do espaço público, admite-se as vantagens de localização de estruturas de alojamento turístico, em diversas modalidades. Neste caso, a eventual atração de um investidor âncora na área da hotelaria poderá constituir uma alavanca importante da requalificação urbana deste eixo principal.

NOTAS GERAIS SOBRE A METODOLOGIA DE ESTIMATIVAS DE CUSTO DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇAO:

A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados do edificado produzida pela MatosinhosHabit e por observação exterior do edificado. Deverá notar-se que não foram avaliados os elementos do edificado não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção (em função do seu grau de conservação), nomeadamente:

Estado de Conservação	Grau de intervenção	Custo por área bruta construída
Em construção	Sem intervenção	0 €/m^2
Bom	Intervenção ligeira	100 €/m^2
Médio	Intervenção média	300 €/m^2
Mau	Intervenção profunda	650 €/m^2
Péssimo	Reconstrução parcial	800 €/m^2
Ruína	Reconstrução total	850 €/m^2

3.3	**Programa de reabilitação do edificado nos quarteirões adjacentes à Av. da República -** 5 quarteirões localizados entre a Rua Tomás Ribeiro e a Av. da República	Proprietários e outros investidores privados	2017/ 2023	**30.000.000€**

Esta frente urbana sul da ARU apresenta uma malha ortogonal bastante mais regular, próxima da dos quarteirões adjacentes da ARU de Matosinhos Sul.

Nestes quarteirões o número de edifícios mistos é bastante menos significativo, mas, por outro lado, a presença de edifícios industriais/oficinais ou de armazenamento dentro da malha, com ocupação de parcelas de maior dimensão, é também relevante. No caso dos edifícios exclusivamente residenciais, estes quarteirões foram sofrendo uma transformação significativa ao longo dos últimos anos, a qual explica uma maior incidência de edifícios plurifamiliares, com cérceas mais elevadas – até aos 8 a 10 pisos (particularmente nas proximidades e na própria frente urbana norte da Av. da República e na Av. Serpa Pinto).

Com uma oferta de alojamentos em geral com dimensões mais elevadas, em edifícios de construção mais recente, este conjunto de quarteirões, marcadamente residenciais, apresentam hoje uma população diversa e em geral mais jovem do que no resto da ARU.

A presença de um número significativo de habitações unifamiliares em estado de degradação mais elevado e de edifícios (plurifamiliares, com cérceas entre os 3 e 4 pisos) mais antigos e com condições de manutenção mais complexas no interior dos arruamentos que formam estes quarteirões e, para além disso, a tendência recente para a sua colocação no mercado imobiliário (predominantemente para venda) justificam a promoção de uma dinâmica de regeneração capaz de mobilizar também para esta área os instrumentos de financiamento disponíveis.

No caso dos edifícios de habitação unifamiliar, particularmente de alguns conjuntos que detêm uma arquitetura distinta, associada a linguagens que marcaram determinados períodos de meados do século XX (por exemplo, na Rua Afonso de Albuquerque, na Rua Tomás Ribeiro, torna-se fundamental dar prioridade à sua reabilitação integral, oferecendo no mercado (inclusive de arrendamento) novos alojamentos para diferentes segmentos da população. Já no caso dos edifícios plurifamiliares ou edifícios destinados a armazéns/oficinas, a grande diversidade de tipologias existentes, nalguns casos de pouca qualidade, pode justificar intervenções mais radicais que incluam mesmo a sua substituição.

Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas

Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano

NOTAS GERAIS SOBRE A METODOLOGIA DE ESTIMATIVAS DE CUSTO DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇAO:

A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados do edificado produzida pela MatosinhosHabit e por observação exterior do edificado. Deverá notar-se que não foram avaliados os elementos do edificado não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção (em função do seu grau de conservação), nomeadamente:

Estado de Conservação	Grau de intervenção	Custo por área bruta construída
Em construção	Sem intervenção	0 €/m^2
Bom	Intervenção ligeira	100 €/m^2
Médio	Intervenção média	300 €/m^2
Mau	Intervenção profunda	650 €/m^2
Péssimo	Reconstrução parcial	800 €/m^2
Ruína	Reconstrução total	850 €/m^2

3.4	**Intervenção de requalificação do perfil dos arruamentos**	CMM	2017/ 2023	**3.100.000€**

A estratégia de revitalização e atração de novos residentes aos três núcleos residenciais delimitados exige, em complemento, alguma intervenção no espaço público que permita torna-lo mais homogéneo e mais agradável à circulação pedonal, mantendo contudo a atual capacidade de estacionamento.

O tratamento e reperfilamento dos passeios (nalguns casos em mau estado), a modernização da sinalética e do mobiliário urbano, noutros casos, serão fatores de requalificação destas zonas residenciais.

A solução de estacionamento atual, em certos arruamentos (versão de estacionamento em espinha nos dois lados da rua) retira bastante espaço à faixa de circulação e é um fator negativo em termos de qualidade do espaço público, pela densidade de automóveis na via pública. Algumas soluções de parqueamentos instalados em parcelas (à imagem do que foi feito há alguns anos por iniciativa da CMM, no caso do Parque das Marisqueiras ou do Parque na ponta norte da Rua Roberto Ivens) poderá contribuir para melhorar o ambiente urbano nestas áreas de residência.

Em termos de arborização a maioria dos arruamentos apresentam a presença de arborização ao longo da rua, embora em certos casos é urgente a sua substituição (favorecendo a opção por espécies com menos impacto na saúde pública, ao nível de doenças alérgicas), contribuindo para a qualidade do espaço público.

Norte 2020 – PEDU
Matosinhos 2020

SS 4: Eixos estruturantes da oferta de restauração

A intervenção no espaço público constitui um fator decisivo de robustecimento das atividades de restauração e da sua atratividade, não apenas dentro do espaço da cidade de Matosinhos mas também no seio da Área Metropolitana do Porto.

As intervenções nas artérias que concentram um número mais elevado de estabelecimentos de restauração são prioridade na estratégia do atual Programa, contribuindo para resolver um conjunto de problemas que se têm vindo a acentuar e que colocam em risco o equilíbrio entre a qualidade da oferta dos serviços e a qualidade do ambiente urbano que lhes está associado (particularmente no tratamento do espaço público, soluções de estacionamento e condições de limpeza e salubridade).

Essas intervenções asseguram também, por seu lado, a melhoria da articulação de toda esta zona da cidade com a frente de mar (área de concentração de estruturas ligadas ao porto de pesca) e com uma das "portas de entrada" de turismo criada com o novo Terminal de Cruzeiros.

Figura 88 – Subsistema 4: Eixos estruturantes da oferta de restauração

Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
4.1	**Reordenamento da frente marítima de Matosinhos - Rua Heróis de França e Senhor do Padrão**	CMM /APDL	2016/ 2017		**1.300.000€**
A intervenção abrange todo o arruamento da Rua Heróis de França, incluindo um troço da Av. Eng.º Duarte Pacheco desde a rotunda com a Av. de Serpa Pinto, a envolvente ao Senhor do Padrão, e o troço final da Av. República desde a rotunda com a Rua Roberto Ivens e Av. de Serpa Pinto. Estão, ainda incluídos os seguintes arruamentos: Rua de S. Pedro, Rua do Sul e Rua de S. Sebastião. O projeto tem os seguintes objetivos: a compatibilização entre os diversos usos do espaço público, a melhoria da imagem urbana e do desempenho das infraestruturas urbanísticas e das condições de conforto dos seus usuários incluindo a melhoria das condições de higiene do espaço, de estacionamento e da inserção das esplanadas; a valorização da área do Senhor do Padrão enquanto fator de coesão urbana entre o passeio público de nascente, o molhe sul e Terminal de Cruzeiros e a Rua Heróis de França; melhorar as condições de inserção urbana e acessibilidade ao novo Porto de Pesca (que integra a Lota, Mercado de Segunda Venda, Escola de Pesca, Museu da Pesca e do Mar, espaços comerciais e de serviços, espaço de praça, estacionamento de acesso público, entre outras valências complementares) aliviando a circulação de pesados na Rua Heróis de França; melhorar o acesso ao molhe sul do Porto de Leixões, Terminal de Cruzeiros e IPIMAR pelos diversos modos de mobilidade.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	

Em termos de solução urbana, a intervenção assenta no conceito de via que se desenvolve numa única plataforma, partilhada, em que é reservado um canal central de material contrastante para a circulação automóvel, de sentido único de sul para norte, apoiado numa zona de estacionamento colocado essencialmente do lado poente da rua, com arborização cadenciada para conforto e sombreamento da mesma. A arborização será alinhada pelos elementos da iluminação e outro mobiliário urbano, para libertar o mais possível o espaço para a circulação dos peões. Na envolvente ao Senhor do Padrão, prevê-se a reorganização do espaço onde se encontra o campo de jogos da coletividade (com a demolição das estruturas existentes) enquanto zona pedonal com eventual esplanada e pavilhão de apoio, permitindo maior abertura do espaço da rua para o jardim envolvente ao monumento, a valorizar com iluminação decorativa. Este projeto contribui simultaneamente para melhorar a relação deste setor da cidade com a Frente DocaPesca, minimizando os efeitos negativos que o funcionamento das estruturas aí localizadas, particularmente a forte intensidade de tráfego de mercadorias, tem sobre a qualidade do espaço público e a qualidade ambiental (decorrente da elevada produção diária de resíduos sólidos urbanos). Para além disso, inclui também uma importante componente na ligação da área com o Terminal de Cruzeiros, importante "porta de entrada" para os visitantes e turistas nesta zona da cidade.				
4.2	**Qualificação das esplanadas** (Ruas Heróis de França e Serpa Pinto)	Privados	2016/ 2017	**1.900.000€**
Trata-se de concluir/estabilizar um projeto-tipo de esplanadas para os restaurantes destas duas vias (que estará em curso e é da responsabilidade da Associação de Restaurantes de Matosinhos) que garanta uma maior qualidade urbana em articulação estreita com a requalificação do espaço público, o qual prevê um alargamento da largura dos passeios e um reperfilamento dos dois arruamentos, mas que não coloque em causa o carácter tradicional da oferta de restauração. Paralelamente com o projeto-tipo, o qual se deve adequar à dimensão da frente edificada correspondente a cada restaurante, a CMM deve aprovar um regulamento que garanta uma adequada manutenção das novas esplanadas, o cumprimento dos afastamentos necessários a uma circulação pedonal com conforto e segurança, a limpeza das esplanadas e outras exigências que se revelem ajustadas ao processo de qualificação da oferta, ponderando a aplicação de taxas em função da área de espaço público ocupada.				Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano
4.3	**Programa de incentivo à instalação de novas unidades de restauração e comércio e de requalificação das existentes**	CMM/ Privados	2017/ 2023	*A definir*
O programa pretende privilegiar a reabilitação integral de edifícios que se encontram devolutos ou em estado avançado de degradação, contribuindo para reforçar a oferta diversificada que existe ao nível das atividades de restauração, cafetarias e esplanadas ou, complementarmente, pequenas lojas nos ramos da alimentação (gourmet, vinhos, etc.). Inclui-se ainda a promoção de intervenções nas unidades existentes que permitam aproveitar espaços construídos devolutos (incluindo espaços anteriormente afetos a atividades de armazenagem ou oficinas, que é desejável que não permaneçam na área) ou construções precárias em logradouros, de forma a diminuir a pressão atualmente existente sobre as áreas de espaço público, com consequências na qualidade deste, na circulação pedonal e nas soluções de estacionamento.				Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano

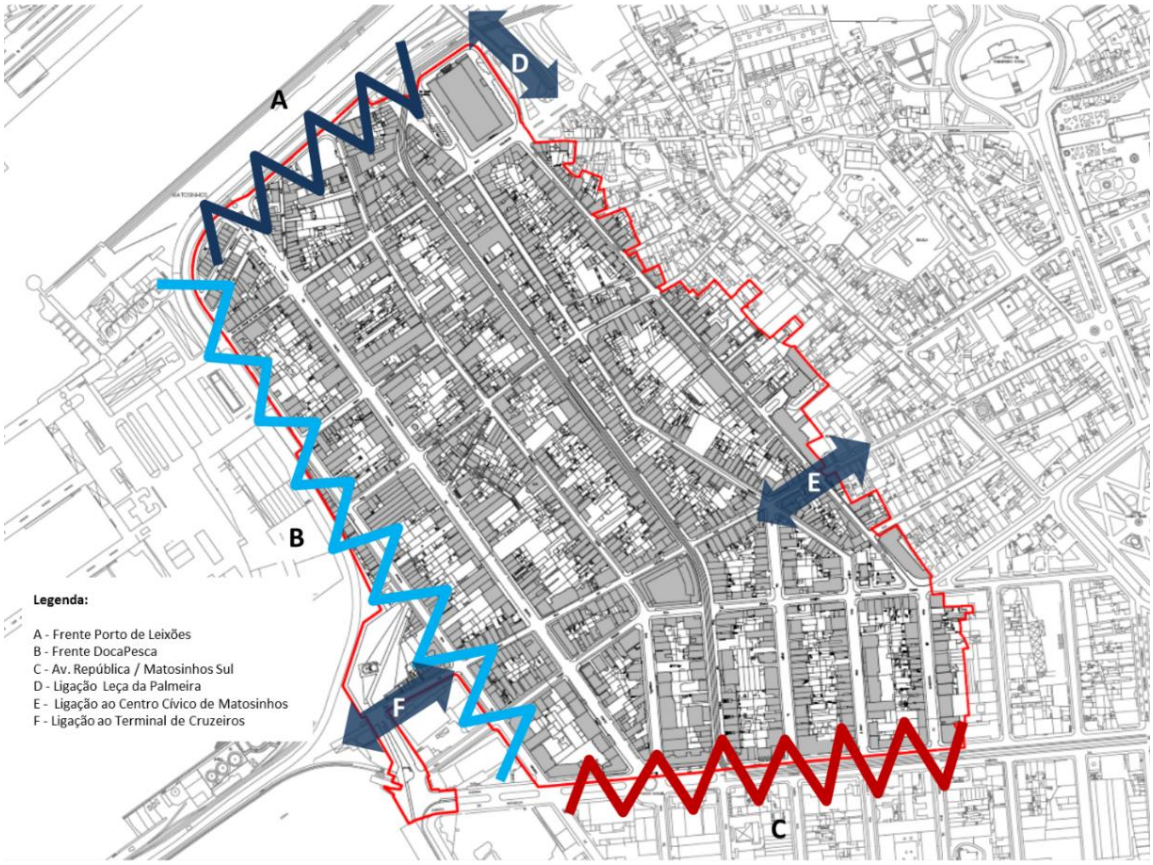
SS 5: Interconexões com a envolvente

Este subsistema inclui um conjunto de frentes e eixos de ligação entre a área do centro da cidade, que corresponde à delimitação da ARU, e outras áreas urbanas adjacentes, da cidade de Matosinhos e da cidade de Leça da Palmeira. Conforme foi formulado no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, é

fundamental melhorar e intensificar as condições de articulação e as ligações, físicas e funcionais, entre as diversas áreas da cidade, potenciando a diversidade de perfil e as complementaridades na oferta de equipamentos, de serviços e de estruturas e ativos – património cultural, espaços verdes urbanos, paisagem urbana, etc.

Alguns dos projetos que contribuem para reforçar a conexão urbana inscrevem-se noutras dimensões da estratégia e encontram-se associados a outros subsistemas, como são os casos: da pedonalização da Rua do Godinho, favorecendo a atratividade do aparelho comercial existentes; da requalificação da Rua Heróis de França, da envolvente ao Monumento do Senhor do Padrão e do acesso ao novo Terminal de Cruzeiros.

Figura 89 – Subsistema 5: Interconexões com a envolvente



Fonte: QP

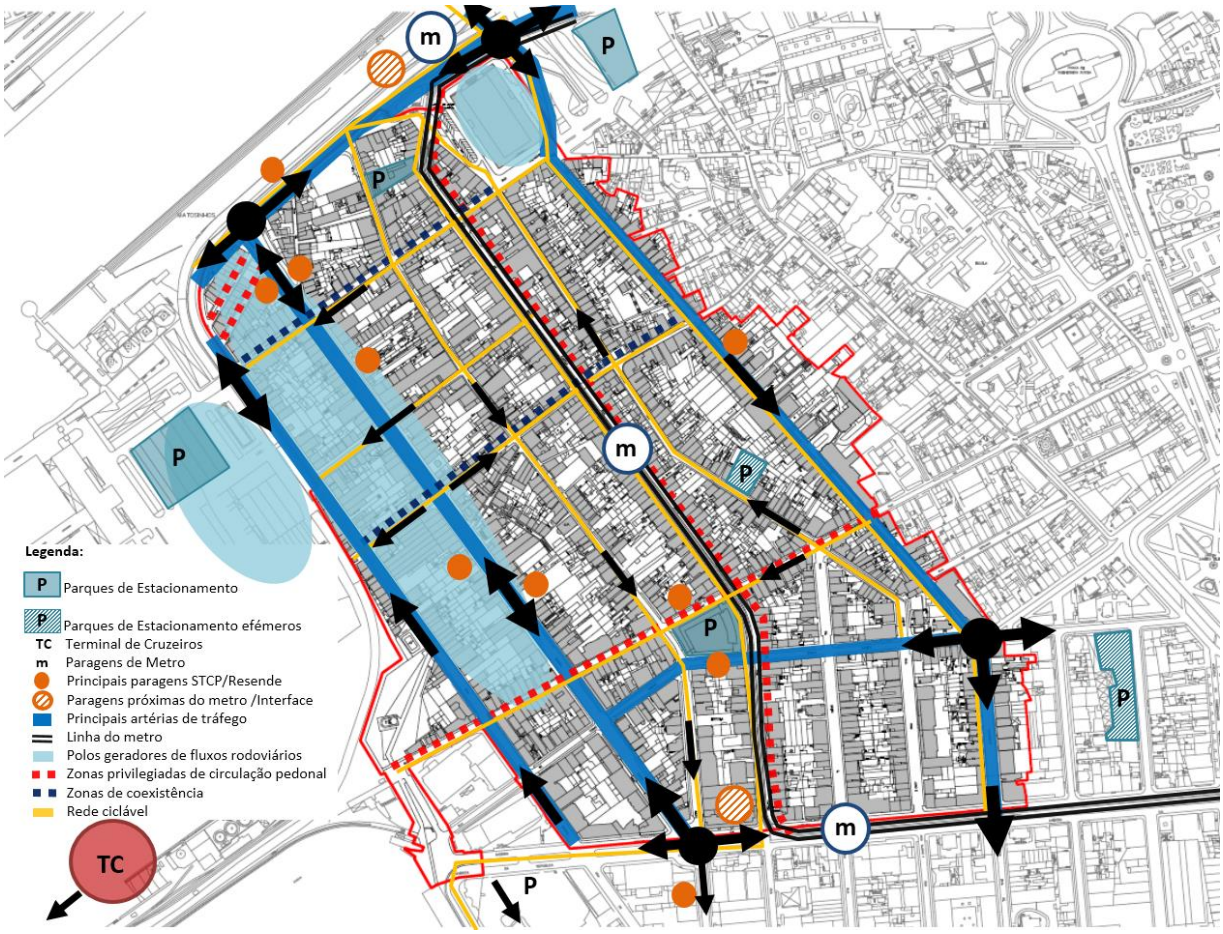
Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
5.1	Qualificação das rotundas de ligação da Rua Serpa Pinto com a Av. Eng.º Duarte Pacheco e com a Av. da República	CMM	2017		**207.000€**
A requalificação da rotunda de ligação entre a Av. Eng.º Duarte Pacheco e a Rua Serpa Pinto representa uma prioridade de intervenção no âmbito deste subsistema de conexão, aumentando a capacidade de fluidez do tráfego e, simultaneamente, a qualidade do espaço público. Esta intervenção deverá adequar-se ao perfil da futura intervenção que está programada para a Av. Eng.º Duarte Pacheco.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	

5.2	**Reperfilamento da Av. Eng.º Duarte Pacheco**	APDL	2021/ 2022	**500.000€**
A frente urbana da ARU virada a norte, e que confronta com o recinto do Porto de Leixões, requer qualificação quer a nível do edificado como do espaço público, já que se trata de um local de passagem e de relevante esvaziamento funcional e degradação da frente construída. Neste contexto, propõe-se que a Av. Eng.º Duarte Pacheco seja objeto de uma operação de reperfilamento que atenue a excessiva presença automóvel que resulta da existência de 4 faixas de circulação automóvel e as correspondentes laterais destinadas a estacionamento. Mediante o estudo adequado do tráfego local, o projeto deverá garantir um aumento do espaço pedonal, sobretudo do lado sul, e a qualificação paisagística deste percurso com recurso a vegetação, mobiliário urbano, iluminação e pavimento adequado, por forma a melhorar as condições de fruição do local. Assume-se que o reperfilamento enquadrar-se-á em futuros estudos/ações a desenvolver pela CMM no âmbito da mobilidade e acessibilidade viária.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020

SS 6: Sistema de acessibilidade e mobilidade

As questões da interoperabilidade entre os diversos modos de circulação e de deslocação das pessoas, dentro da área e nas ligações desta com o exterior, das intensidades de carga de tráfego e do estacionamento, constituem domínios fundamentais da intervenção, na medida em que o equilíbrio entre as diversas soluções preconizadas condiciona de forma significativa a qualidade urbana e ambiental da área.

Figura 90 – Subsistema 6: Sistema de acessibilidade e mobilidade



Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
6.1	**Reperfilamento de ruas de modo a privilegiar os modos suaves de transporte (pedonal e ciclável)**	CMM	2017/ 2020		**7.192.771€**
Os novos padrões de mobilidade urbana implicam desenho urbano mais adaptado à circulação pedonal e ciclável, em condições de conforto e segurança, incutindo comportamentos mais responsáveis por parte dos automobilistas, ciclistas e peões. Deste modo, com esta ação pretende-se levar a cabo um conjunto de intervenções de requalificação de arruamentos urbanos na ARU de Matosinhos, integrados num quadro mais alargado de promoção da mobilidade urbana sustentável no concelho e região, que passam pela criação de canais dedicados exclusivamente aos peões e às bicicletas, pela demarcação de canais cicláveis e pedonais, pelo alargamento de passeios e melhoria do pavimento e pela sinalização de vias de tráfego compartilhado (sem qualquer marcação no pavimento), sem esquecer o necessário aparcamento para bicicletas. A proposta adota os seguintes princípios gerias estratégicos: (i) prever uma rede de ciclovias lógica e prática, interligando pontos de interesse e a rede existente na área delimitada por "Quadra Marítima"; (ii) adaptar a ciclovia às artérias e espaços existentes, sempre onde possível, conferindo uma coerência com os elementos existentes, minimizando os investimentos, exceto em alguns pontos onde as alternativas não se afiguravam viáveis; (iii) incentivar as ciclovias seguras que mantenham uma continuidade e permitam uma ampliação da rede existente; (iv) prever locais de aparcamento. Prevêem-se assim quatro tipos de ciclovia, dependendo da segregação entre ela e a via de tráfego de automóveis: i) A ciclovia, com níveis de segurança muito elevados, preferencialmente em canais independentes segregados fisicamente do tráfego automóvel. Em casos excecionais poderão ser adotados canais partilhados com o peão, sendo as velocidades permitidas mais moderadas (**Av. Eng. Duarte Pacheco, troço da Rua Conde S. Salvador e troço poente da Av. da República**); ii) A ciclofaixa, assumindo-se como meio de transporte diário alternativo para as atividades diárias normais, materializada como uma faixa das vias de tráfego, geralmente no mesmo sentido de direção dos automóveis e na maioria das vezes ao lado direito em mão única. Normalmente, nestas circunstâncias, a circulação de bicicletas é integrada ao trânsito de veículos, havendo somente uma faixa ou um separador físico entre si (**Rua Álvaro Castelões, troço nascente da Rua do Godinho e sul da Roberto Ivens**); iii) Ciclovia em via mista, nas vias primordialmente ou exclusivamente pedonais, normalmente em plataforma única, onde o peão tem prioridade sobre os veículos. Normalmente a bicicleta nestes casos circula livremente, podendo existir sinalização vertical orientativa de um percurso, tendo prioridade sobre o veículo mas não sobre o peão (Rua **de Brito Capelo, troço da Rua Conde S. Salvador, da Rua Gago Coutinho e da 1º de Dezembro**); iv) O tráfego partilhado, não existindo nenhuma delimitação entre as faixas para automóveis ou bicicletas, devendo a faixa ser alargada de forma a permitir o trânsito de ambos os veículos (**Ponte de Leça, Rua França Júnior, troço norte da Rua Roberto Ivens, troço poente da Rua Conde S. Salvador, da Rua Gago Coutinho e da 1º de Dezembro, troço poente da Rua do Godinho e Rua Tomás Ribeiro**).				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020 (componente PAMUS)	

6.2	**Reforço da intermodalidade**	CMM	2019	**100.000€**
Estando a ARU de Matosinhos servida pelo Metro do Porto, importa disponibilizar aos utentes desta área melhores condições de intermodalidade, valorizando as relações entre as paragens de metro e os locais próximos de paragem do serviço de transporte rodoviário de passageiros. Deste modo, pretende-se com esta ação requalificar o espaço público envolvente às paragens de autocarros da Av. Eng. Duarte Pacheco (junto à Ponte de Leça) e do cruzamento da Av. Da República com a Rua Roberto Ivens, dotando-o de sinalização e informação aos utentes, mobiliário urbano e áreas de descanso que incentivem a interoperabilidade entre estes sistemas de transporte.				Orçamento da CM de Matosinhos
6.3	**Programa de incentivo à utilização efémera de vazios urbanos para aparcamento formal automóvel**	CMM	2018	*Sem custos previstos*
À semelhança de soluções já implementadas no terreno (casos dos parques privados da Rua Tomás Ribeiro e da Rua França Júnior), pretende-se com este programa incentivar os proprietários de prédios urbanos sem ocupação a promoverem soluções de aparcamento automóvel pago, por forma a suprimir carências de estacionamento nos arruamento e a aliviar a pressão do automóvel nestes arruamentos.				*n.a.*

Este programa deverá assentar numa simplificação ao nível do licenciamento, numa boa divulgação dos objetivos do programa e, eventualmente, numa redução do IMI para os lotes que aceitem protocolar com o Município este tipo de solução (revisto anualmente). Contudo, este programa somente deverá começar a ser implementado quando estiver em aplicação a nova concessão de tarifas de aparcamento automóvel nas ruas abrangidas.				
6.4	**Protocolo com entidades gestoras de parques de estacionamento para garantir cotas de utilização para residentes**	CMM	2018	*Sem custos previstos*
De forma a fomentar o uso residencial na ARU de Matosinhos, importa oferecer aos residentes condições viáveis (em termos financeiros e de proximidade) para aparcamento automóvel. Considera-se que o Município de Matosinhos deverá assumir um papel importante na mediação e procura de condições atrativas para os residentes, não só através da criação de uma plataforma de diálogo com as entidades gestoras de parques de estacionamento (atuais ou futuros), mas também através de uma fiscalização mais apertada do estacionamento na via pública.				*n.a.*
6.5	**Sinalética inteligente de apoio ao estacionamento**	CMM	2017	**400.000€**
Por forma a evitar situações de constrangimento de tráfego automóvel importa implementar um sistema inteligente de informação ao utente da localização da oferta de estacionamento público, bem como da disponibilidade de lugares. Esta sinalética deverá estar situada nas principais entradas da Quadra Marítima, nomeadamente no cruzamento da Av. da República com a Av. Serpa Pinto, no cruzamento da Rua Tomás Ribeiro com a Rua Álvaro Castelões, no nó de acesso à Ponte de Leça e no cruzamento da Av. Eng. Duarte Pacheco com a Av. Serpa Pinto.				Orçamento da CM de Matosinhos

O quadro seguinte sintetiza o **programa global de financiamento da ARU de Matosinhos**, sistematizando cada uma das ações propostas de acordo com o respetivo subsistema, identificando o seu promotor e a natureza do investimento (público ou privado), apresentando uma estimativa orçamental (quando aplicável) e uma possível fonte de financiamento. Esta fonte de financiamento deverá ser entendida com hipotética, uma vez que deverá ser necessariamente analisada em maior pormenor aquando da execução do projeto.

Como se poderá concluir, o **investimento total previsto com a execução da ORU de Matosinhos ascende a quase 81 Milhões de Euros**, sendo cerca de **18,5 Milhões de Euros de natureza pública** (primordialmente a Câmara Municipal de Matosinhos, mas também a APDL e algumas parcerias com associações de âmbito local), e quase **63 Milhões de Euros de natureza privada**, respeitantes, fundamentalmente, às intervenções de reabilitação dos edifícios em presença na ARU, que ficará a cargo dos seus proprietários ou promotores imobiliários.

Finalmente, apresenta-se o cronograma global de execução do PERU de Matosinhos ao longo do prazo de execução da ORU.

Quadro 2 – Programa global de investimentos do PERU de Matosinhos

Subsistema	Projeto		Promotor	Estimativa orçamental	Fontes de financiamento
1 - Estrutura urbana central de vocação comercial	**1.1**	Requalificação da Av. de Serpa Pinto	CM Matosinhos	647.660 €	Norte 2020 – PEDU de Matosinhos 2020
	1.2	Rua do Godinho com via partilhada	CM Matosinhos	550.000 €	
	1.3	Programa de promoção de uma bolsa de lojas efémeras dedicadas à comercialização de coleções de *design*	CM Matosinhos /Associação Comercial C Matosinhos / ESAD Idea	200.000 €	NORTE 2020 – Sistema de Apoio às Ações Coletivas
	1.4	Prémio "revitalizar o comércio" em Matosinhos	CMM / Associação Comercial do C Matosinhos	25.000 €	Orçamento da CM de Matosinhos e da ACCM Patrocinadores
2 - Espaços e dinâmicas de suporte ao *Quadra-Design District*	**2.1**	Projeto de criação de uma "zona de ruído"	CM Matosinhos / Privados	*A definir*	Norte 2020 – PEDU de Matosinhos 2020
	2.2	Programação do Cine-Teatro Constantino Nery / Capital Cultural do Eixo Atlântico	CM Matosinhos	*a) 4.500.000 €	Orçamento da CM de Matosinhos Outros
3 - Núcleos prioritários de revitalização habitacional	**3.1**	Programa de reabilitação do edificado nos quarteirões norte da Quadra Marítima	Proprietários e investidores privados	6.000.000 €	Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos Programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível" Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano
	3.2	Programa de reabilitação do edificado nos quarteirões envolventes à Rua Brito Capelo	Proprietários e investidores privados	25.000.000 €	
	3.3	Programa de reabilitação do edificado nos quarteirões adjacentes à Av. da República	Proprietários e investidores privados	30.000.000 €	
	3.4	Intervenção de requalificação do perfil dos arruamentos	CM Matosinhos	3.100.000 €	Norte 2020 – PEDU de Matosinhos 2020

Subsistema		Projeto	Promotor	Estimativa orçamental	Fontes de financiamento
4 - Eixos estruturantes da oferta de restauração	**4.1**	Reordenamento da frente marítima de Matosinhos - Rua Heróis de França e Senhor do Padrão	CM Matosinhos / APDL	1.300.000 €	Norte 2020 – PEDU de Matosinhos 2020
	4.2	Qualificação das esplanadas	Associação Restaurantes de Matosinhos /CM M	1.900.000 €	Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano
	4.3	Programa de incentivo à instalação de novas unidades de restauração e comércio e de requalificação das existentes	Empresas e investidores privados	*A definir*	
5 - Interconexões com a envolvente	**5.1**	Qualificação das rotundas de ligação da Rua Serpa Pinto com a Av. Eng.º Duarte Pacheco e com a Av. da República	CM Matosinhos	207.000 €	Norte 2020 – PEDU de Matosinhos 2020
	5.2	Reperfilamento da Av. Eng.º Duarte Pacheco	APDL	500.000 €	Norte 2020 – PEDU de Matosinhos 2020
6 - Sistema de acessibilidade e mobilidade	**6.1**	Reperfilamento de ruas de modo a privilegiar os modos suaves de transporte (pedonal e ciclável)	CM Matosinhos	7.192.771 €	Norte 2020 – PEDU de Matosinhos 2020
	6.2	Reforço da intermodalidade	CM Matosinhos	100.000 €	Orçamento da CM de Matosinhos
	6.3	Programa de incentivo à utilização efémera de vazios urbanos para aparcamento formal automóvel	CM Matosinhos	*Sem custos previstos*	*n.a.*
	6.4	Protocolo com entidades gestoras de parques de estacionamento para garantir cotas de utilização para residentes	CM Matosinhos	*Sem custos previstos*	*n.a.*
	6.5	Sinalética inteligente de apoio ao estacionamento	CM Matosinhos	400.000 €	Orçamento da CM de Matosinhos
			Total do Investimento estimado	**81.415.431 €**	

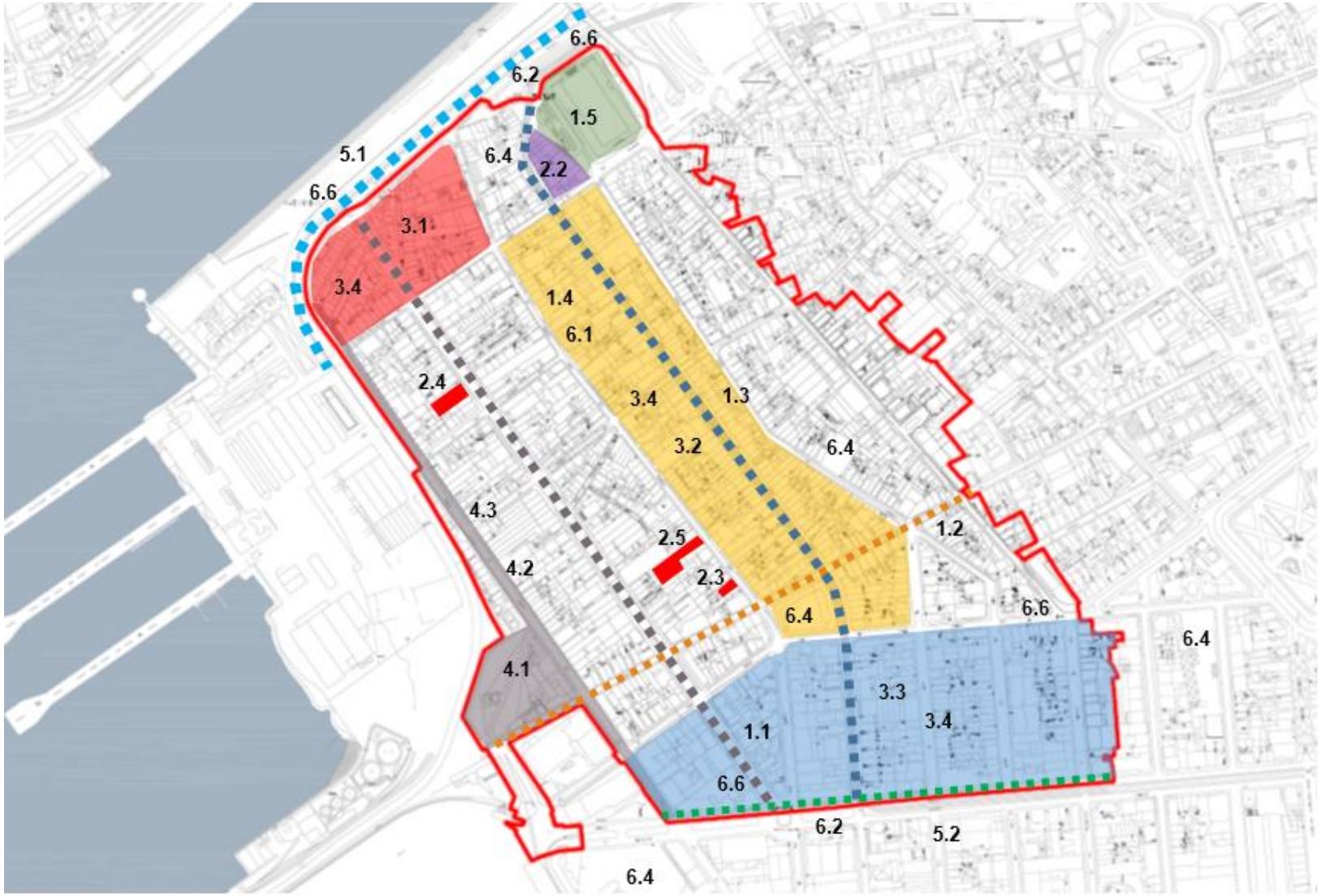
Nota: 2.2 a) *Programação do Cine-Teatro Constantino Nery / Capital Cultural do Eixo Atlântico* *300.000€/Ano*

Quadro 3 - Cronograma de execução do PERU de Matosinhos

Subsistema	Projeto		Promotor	Anos								
				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	segs
1 - Estrutura urbana central de vocação comercial	1.1	Requalificação da Av. de Serpa Pinto	CM Matosinhos									
	1.2	Rua do Godinho com via partilhada	CM Matosinhos									
	1.3	Programa de promoção de uma bolsa de lojas efémeras dedicadas à comercialização de coleções de design	CM Matosinhos /Associação Comercial C Matosinhos / ESAD Idea									
	1.4	Prémio “revitalizar o comércio” em Matosinhos	CMM / Associação Comercial do C Matosinhos									
2 - Espaços e dinâmicas de suporte ao Quadra-Design District	2.1	Projeto de criação de uma “zona de ruído”	CM Matosinhos / Privados									
	2.2	Programação do Cine-Teatro Constantino Nery / Capital Cultural do Eixo Atlântico	CM Matosinhos									
3 - Núcleos prioritários de revitalização habitacional	3.1	Programa de reabilitação do edificado nos quarteirões norte da Quadra Marítima	Proprietários e investidores privados									
	3.2	Programa de reabilitação do edificado nos quarteirões envolventes à Rua Brito Capelo	Proprietários e investidores privados									
	3.3	Programa de reabilitação do edificado nos quarteirões adjacentes à Av. da República	Proprietários e investidores privados									
	3.4	Intervenção de requalificação do perfil dos arruamentos	CM Matosinhos									
4 - Eixos estruturantes da oferta de restauração	4.1	Reordenamento da frente marítima de Matosinhos - Rua Heróis de França e Senhor do Padrão	CM Matosinhos / APDL									
	4.2	Regulação e qualificação das esplanadas	Privados									
	4.3	Programa de incentivo à instalação de novas unidades de restauração e comércio e de requalificação das existentes	Privados									

Subsistema	Projeto		Promotor	Anos								
				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	segs
5 - Interconexões com a envolvente	5.1	Qualificação da rotunda de ligação da Rua de Serpa Pinto com a Av. Eng.º Duarte Pacheco	CM Matosinhos									
	5.2	Reperfilamento da Av. Eng.º Duarte Pacheco	APDL									
6 - Sistema de acessibilidade e mobilidade	6.1	Reperfilamento de ruas de modo a privilegiar os modos suaves de transporte (pedonal e ciclável)	CM Matosinhos									
	6.2	Reforço da intermodalidade	CM Matosinhos									
	6.3	Programa de incentivo à utilização efémera de vazios urbanos para aparcamento formal automóvel	CM Matosinhos									
	6.4	Protocolo com entidades gestoras de parques de estacionamento para garantir cotas de utilização para residentes	CM Matosinhos									
	6.5	Sinalética inteligente de apoio ao estacionamento	CM Matosinhos									

Figura 91 - Mapa com propostas de projetos na ARU de Matosinhos



Fonte: QP

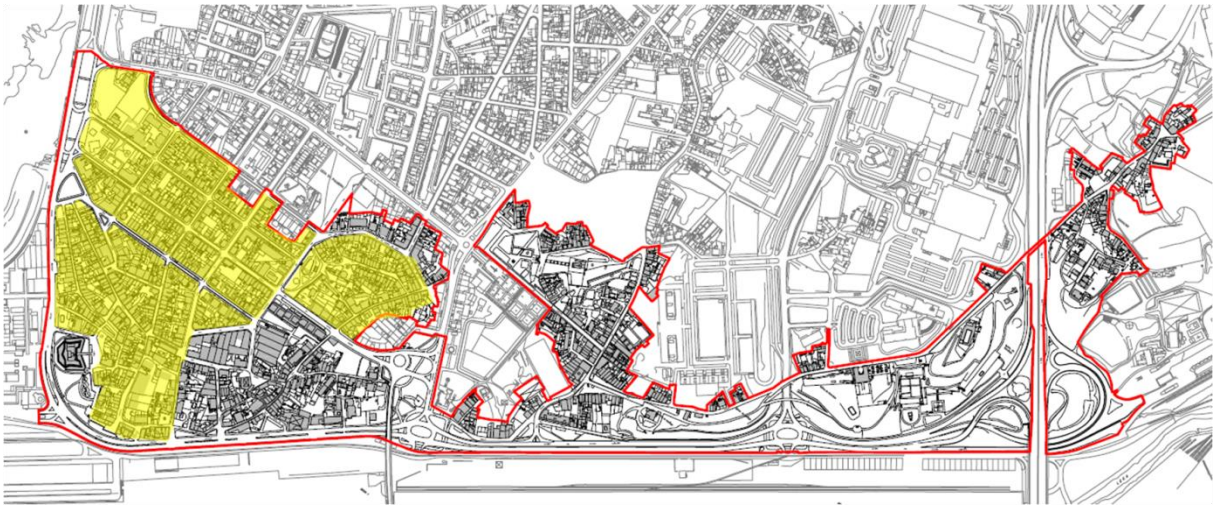
6.1.2. ARU de Leça da Palmeira

SS 1: Núcleos residenciais centrais

A estratégia de intervenção específica orientada para este subsistema, que agrega três núcleos centrais marcadamente residenciais, procura contribuir para a prossecução dos principais objetivos do Programa Estratégico da ARU de Leça da Palmeira, incluindo a requalificação urbana e arquitetónica destas áreas e a atração de novos residentes, contribuindo para reforçar a sua coerência urbana e uma composição social equilibrada e diversificada.

Esta estratégia atribui um papel prioritário aos pequenos investidores. A mobilização por parte dos privados dos instrumentos de financiamento à reabilitação e à revitalização que estão disponíveis pode ser potenciada por intervenções municipais no quadro do espaço público e das estruturas coletivas (património cultural, espaços verdes e de lazer, etc.), favorecendo questões como a mobilidade, incluindo a circulação pedonal e ciclável, o estacionamento, a componente verde, com arborização mais cuidada de espaços envolventes a imóveis de interesse patrimonial e das praças.

Figura 92 – Subsistema 1: Núcleos residenciais centrais



Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
1.1	**Programa de reabilitação do edificado no núcleo antigo de Leça da Palmeira** (entre o Forte de Nossa Senhora das Neves, o eixo da Rua Santos Lessa a norte e a Rua Fresca a nascente)	Proprietários e investidores privados	2017/ 2023		**18.000.000€**
A estrutura da malha e as tipologias predominantes do edificado e dos alojamentos mantém os traços originais de um polo piscatório onde foi sendo marcada alguma presença de edifícios unifamiliares, de arquitetura mais nobre, utilizados essencialmente como residência de veraneio. Neste núcleo residencial, que conflitua com uma frente poente marcadamente terciarizada com a presença de restaurantes e alguns bares, predominam pequenos edifícios de habitação unifamiliar, com um ou dois pisos, ocupados por população de baixos recursos. Contudo, esta malha de arruamentos apertados e alguns deles sinuosos, acolhe um número significativo de edifícios de tipologia diversa, com interesse arquitetónico e patrimonial, associados à				Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos	

função de veraneio que Leça da Palmeira manteve durante muitas décadas e que continuam ocupados, alguns deles, por famílias com recursos económicos.

As tendências de especulação do mercado imobiliário nesta como noutras zonas da cidade de Leça da Palmeira têm contribuído para aumentar o número de edifícios desocupados ou em estado de degradação mais avançado.

A diversidade de tipologias de alojamentos e edifícios que a área possui pode constituir uma oportunidade para diversificar os segmentos de mercado, quer para venda de habitação, quer para arrendamento. Existem algumas parcelas que dispõem de logradouros que podem contribuir para tornar atrativa a sua reabilitação para famílias mais jovens.

No entanto, existem algumas limitações ao nível dos programas de reabilitação integral dos edifícios para a instalação de garagens, considerando a reduzida área de uma parte significativa das parcelas, situação agravada pela dificuldade de estacionamento, principalmente nas ruas mais estreitas.

NOTAS GERAIS SOBRE A METODOLOGIA DE ESTIMATIVAS DE CUSTO DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇAO:

A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados do edificado produzida pela MatosinhosHabit e por observação exterior do edificado. Deverá notar-se que não foram avaliados os elementos do edificado não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção (em função do seu grau de conservação), nomeadamente:

Estado de Conservação	Grau de intervenção	Custo por área bruta construída
Em construção	Sem intervenção	0 €/m^2
Bom	Intervenção ligeira	100 €/m^2
Médio	Intervenção média	300 €/m^2
Mau	Intervenção profunda	650 €/m^2
Péssimo	Reconstrução parcial	800 €/m^2
Ruína	Reconstrução total	850 €/m^2

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano

1.2	**Programa de reabilitação do edificado na zona central, de malha ortogonal** (delimitada pela frente de mar, a Rua Santos Lessa a sul, a Rua Nogueira Pinto a norte e a Rua Dr. José Domingues de Oliveira a nascente)	Proprietários e investidores privados	2017/ 2023	**17.700.000€**
Esta área apresenta características bastante diferentes, associadas à sua malha ortogonal e a uma maior homogeneidade de tipologias do edificado e dos alojamentos. Nesta zona são claramente predominantes as habitações unifamiliareas, em alguns casos implantadas em parcelas de dimensão significativa, beneficiando da existência de áreas exteriores ajardinadas, envolventes à habitação ou laterais e posteriores e, noutros casos, com soluções geminadas. Ao longo das décadas mais recentes foi-se verificando a transformação de alguns edifícios com essas características e a substituição por edifícios plurifamiliares com 2 e 3 pisos, contribuindo para reduzir o equilíbrio de volumetrias e de desenho urbano que a zona apresentava. O estado de conservação dos edifícios em geral é bom ou muito bom, apesar de se encontrarem alguns edifícios devolutos ou degradados. As tendências de especulação imobiliária nesta zona da cidade têm contribuído também para estas situações. A estratégia de intervenção na zona, considerando a qualidade da sua estrutura urbana, não aponta transformações significativas, apontando para uma eficaz mobilização dos instrumentos de financiamento disponíveis de forma a reduzir o número de edifícios degradados ou devolutos. A intervenção imobiliária nesta zona pode incluir também alguma oferta no mercado de arrendamento e, porventura, considerando a sua proximidade à frente de mar e a um centro importante de desportos náuticos, alguma oferta no mercado turístico, dentro da modalidade de alojamento local. As condições atuais do espaço público reforçam os fatores de atratividade residencial desta zona. NOTAS GERAIS SOBRE A METODOLOGIA DE ESTIMATIVAS DE CUSTO DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇAO: A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados do edificado produzida pela MatosinhosHabit e por observação exterior do edificado. Deverá notar-se que não foram avaliados os elementos do edificado não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.				Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção (em função do seu grau de conservação), nomeadamente:

Estado de Conservação	Grau de intervenção	Custo por área bruta construída
Em construção	Sem intervenção	0 €/m^2
Bom	Intervenção ligeira	100 €/m^2
Médio	Intervenção média	300 €/m^2
Mau	Intervenção profunda	650 €/m^2
Péssimo	Reconstrução parcial	800 €/m^2
Ruína	Reconstrução total	850 €/m^2

1.3	**Programa de reabilitação do edificado no núcleo envolvente à Ermida do Corpo Santo** (delimitada pela Rua Dr. Albano de Sá Lima, a norte, e a Rua Direita, a poente)	Proprietários e investidores privados	2017/ 2023	**6.000.000€**

Este terceiro núcleo residencial da ARU de Leça da Palmeira apresenta uma ocupação bastante consolidada, dentro de uma malha de configuração marcadamente orgânica, que acompanha uma pequena elevação onde se localiza a Ermida do Corpo Santo.

A ocupação deste núcleo é predominantemente residencial, com edifícios tipologicamente diversificados, incluindo habitação unifamiliar, em edifícios de traça arquitetónica muito simples ou mais complexa, e habitação plurifamiliar, em edifícios de construção mais recente e que contribuíram para a tendência notória de densificação da zona. Neste último caso, verifica-se a presença nalguns arruamentos, de edifícios mistos, com residência nos pisos superiores e comércio ou serviços no rés-do-chão (em geral comércio e serviços de proximidade).

Os sinais de degradação de algum edificado e o interesse arquitetónico de diversos imóveis justifica a adoção de uma estratégia ativa de regeneração. Apesar de não apresentar o mesmo nível de qualificação ambiental e urbana do que o núcleo de malha ortogonal que lhe fica adjacente para poente, este núcleo residencial mantém uma localização bastante interessante, quer pela proximidade ao centro cívico da cidade de Leça da Palmeira, quer pela a acessibilidade ao centro de Matosinhos.

A mobilização dos privados com vista à reabilitação integral dos edifícios mais degradados ou devolutos poderá assentar num esforço de intervenção municipal no espaço público, adequando melhor as suas características à ocupação residencial, nomeadamente no caso dos arruamentos mais estreitos e com problemas mais acentuados de estacionamento.

Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas

Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano

NOTAS GERAIS SOBRE A METODOLOGIA DE ESTIMATIVAS DE CUSTO DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇAO:

A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados do edificado produzida pela MatosinhosHabit e por observação exterior do edificado. Deverá notar-se que não foram avaliados os elementos do edificado não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção (em função do seu grau de conservação), nomeadamente:

Estado de Conservação	Grau de intervenção	Custo por área bruta construída
Em construção	Sem intervenção	0 €/m^2
Bom	Intervenção ligeira	100 €/m^2
Médio	Intervenção média	300 €/m^2
Mau	Intervenção profunda	650 €/m^2
Péssimo	Reconstrução parcial	800 €/m^2
Ruína	Reconstrução total	850 €/m^2

1.4	**Projeto de requalificação do espaço público dos três núcleos residenciais centrais**	CMM	2017/ 2023	**650.000€**

Projeto que preconiza uma reorganização da circulação local e o redesenho dos espaços verdes e espaços livres, garantindo uma melhoria da qualidade urbana e, sobretudo, da circulação pedonal e estacionamento nestas áreas, por forma a captar novos residentes.

A intervenção deverá adotar soluções de perfil de arruamento que assegurem uma melhor relação entre o trânsito automóvel e o pedonal, favorecendo o segundo, sobretudo na envolvente ao Forte e à Ermida de Corpo Santo. Por outro lado, o projeto deverá reordenar o estacionamento nestes arruamentos e articular-se com medidas complementares de salvaguarda dos lugares para moradores. Complementarmente, deverão ser estudadas alternativas para criação de parques de estacionamento subterrâneos ou em altura.

O tratamento do espaço público deve tratar de forma diferenciada os seguintes espaços: a frente marítima junto à Rua António Nobre e ao troço da Av. da Liberdade, entre essa rua e a Av. dos Combatentes da Grande Guerra; a Travessa dos 2 Amigos, entre a Rua Moinho de Vento e a Rua António Nobre; a ligação entre a Rua de Fuzelhas e a Rua de Santa Catarina; Rua do Corpo Santo e Viela do Corpo Santo; o espaço junto à Av. Dr. José Domingues de Oliveira. Em geral, deverão ser revistas as opções de pavimentação e de iluminação dos arruamentos, atendendo, por um lado, às exigências de conforto de segurança da circulação pedonal inclusiva, à forte utilização noturna desta zona e à presença de edifícios com valor patrimonial.

Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020

SS 2: Núcleos residenciais periféricos

A intervenção neste subsistema exige um esforço acrescido por parte do investimento público, na medida em que as situações de rutura, dissonância e degradação do espaço público e da malha urbana condicionam de forma muito restritiva o interesse e a disponibilidade dos privados em matéria de investimento de reabilitação do edificado.

Os processos de evolução e de transformação dos dois setores urbanos considerados – o núcleo de Santana e eixo da Rua Óscar da Silva e o núcleo de Gonçalves, embora completamente distintos, exigem intervenções profundas, capazes de recuperar a coerência e reforçar a qualidade urbana, nomeadamente, na articulação destes núcleos com a sua envolvente próxima.

Por outro lado, a intervenção no edificado nestes núcleos residenciais poderá ser menos fácil atendendo quer a uma estrutura socioeconómica mais débil, quer ao seu grau de degradação.

Figura 93 – Subsistema 2: Núcleos residenciais periféricos

Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
2.1	**Projeto urbano para a Rua Óscar da Silva**	CMM	2022/ 2023		**600.000€**
Projeto que visa garantir uma maior uniformidade da edificação que ocorre ao longo da via e confira maior urbanidade e nobreza aos espaços de circulação; prioridade para o espaço de ligação entre a Rua Óscar da Silva e a Rua de Vila Franca, de modo a tratar convenientemente a diferença de cotas.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	
2.2	**Tratamento paisagístico das áreas verdes entre a Av. Antunes Guimarães e a Rua Pinto de Araújo, incluindo o acesso à Rua Óscar da Silva e à Ponte Móvel**	CMM	2017/ 2023		**200.000€**
O projeto a desenvolver para esta área visa articular a frente da Avenida Antunes Guimarães entre a Rua Pinto de Araújo e a Rua Óscar da Silva e a ponte móvel, melhorando o enquadramento paisagístico das áreas verdes existentes, procedendo igualmente à hierarquização das vias e ao redesenho dos passeios e estacionamento. É objetivo deste projeto contribuir para aproximar este núcleo residencial de Santana e o eixo da Rua Óscar da Silva ao centro de Leça da Palmeira, incluindo as suas áreas residenciais mais qualificadas (núcleo de malha ortogonal), o centro cívico da Igreja e o seu núcleo histórico (envolvente ao Forte de Nossa Senhora das Neves), fomentando as ligações pedonais entre estas duas áreas.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	

2.3	**Programa de reabilitação do edificado no núcleo de Santana e eixo da Rua Óscar da Silva**	Proprietários e investidores privados	2017/ 2023	**8.000.000€**

A presença neste núcleo de ativos patrimoniais e estruturas verdes urbanas significativas, ainda com potencial de qualificação, pode favorecer um acréscimo na dinâmica de reabilitação do edificado privado, desde que os investimentos públicos assegurem padrões de qualidade do espaço público e dessas estruturas mais elevados.

Trata-se de um núcleo que possui alguma heterogeneidade, em virtude da diversidade de tipologias arquitetónicas, de menor ou maior interesse e valor, para além da diversidade de tipologias edificadas e de seus usos (presença ainda significativa de áreas de ocupação industrial/armazenagem). Tal diversidade mantém-se também presente na configuração da sua malha urbana, na qual persistem alguns arruamentos que hoje mantêm a mesma configuração que detinham numa época passada, em que o centro urbano de Leça da Palmeira se apresentava bem mais confinado. É deste modo desejável que, as intervenções públicas já elencadas possam contribuir para aumentar o nível de urbanidade na zona e contribuir para atrair o investimento privado em matéria de reabilitação do edificado.

As apostas na reabilitação integral de edifícios, em estado de degradação mais acentuado ou devolutos, podem inverter, de certa forma, a tendência de decréscimo do número de alojamentos na última década.

NOTAS GERAIS SOBRE A METODOLOGIA DE ESTIMATIVAS DE CUSTO DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇAO:

A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados do edificado produzida pela MatosinhosHabit e por observação exterior do edificado. Deverá notar-se que não foram avaliados os elementos do edificado não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção (em função do seu grau de conservação), nomeadamente:

Estado de Conservação	Grau de intervenção	Custo por área bruta construída
Em construção	Sem intervenção	0 €/m^2
Bom	Intervenção ligeira	100 €/m^2
Médio	Intervenção média	300 €/m^2
Mau	Intervenção profunda	650 €/m^2
Péssimo	Reconstrução parcial	800 €/m^2
Ruína	Reconstrução total	850 €/m^2

Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas

Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano

2.4	**Intervenção de qualificação do eixo constituído pelas Ruas de Vila Franca e Gonçalves Zarco**	CMM	2017/ 2023	**1.100.000€**
Projeto que visa conferir maior qualidade urbana assim como segurança e conforto para a circulação pedonal ao arruamento que efetua a ligação do núcleo de Gonçalves aos parques da Quinta da Conceição e da Quinta de Santiago e ao centro de Leça da Palmeira. O projeto a desenvolver deverá melhorar as condições de circulação pedonal ao longo deste eixo, através da criação de um passeio iluminado e sinalizado, o que apenas se consegue através da redução da largura da faixa de rodagem. A manutenção dos dois sentidos e/ou de bolsas de estacionamento deverá ser ponderada em sede de projeto, com base na possibilidade de alargamento da plataforma da via aos espaços não construídos adjacentes, tendo o cuidado de enquadrar devidamente elementos como "ecopontos" e de preservar alguns muros de pedra. Deverá ser assegurada a abertura e ligação com a Av. Dr. António Macedo (frente do *Hotel Holiday Inn*) articulando a área densamente habitada da urbanização "Entre Quintas" com esta rua, permitindo uma maior relação e facilidade de acesso às quintas de Santiago e Conceição.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
2.5	**Projeto de qualificação urbana do núcleo de Gonçalves**	CMM	2017/ 2023	**350.000€**
O projeto a desenvolver visa conferir coerência, identidade e qualidade urbana ao núcleo de carácter rural que se encontra isolado. A intervenção a nível do espaço público deverá contribuir para a melhoria da imagem do núcleo e das suas condições de vida nomeadamente através do incremento das condições de circulação viária e pedonal e integração paisagística do edificado. O projeto de intervenção no espaço público deverá ponderar o tratamento dos terrenos vagos e áreas sobrantes do parcelamento, assim como dar especial enfoque às zonas onde residem segmentos da população mais carenciados (por exemplo, ao fundo da Travessa da Fonte da Muda). A nível do edificado, deverá ser feito o levantamento dos devolutos com valor patrimonial - edifícios de traça rural "abastada" - por forma a salvaguardar a sua reabilitação respeitando as suas características arquitetónicas. Por último, o projeto deverá ainda promover uma melhor integração paisagística do núcleo edificado, minimizando os impactos negativos associados à instalação da Plataforma Logística a sudeste (silos) e aos acessos às áreas de logística e comerciais a nordeste.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
2.6	**Programa de reabilitação do edificado do núcleo de Gonçalves**	Proprietários e investidores privados	2017/ 2023	**6.550.000€**
Este núcleo engloba para além de edifícios de habitação de baixo valor económico, alguns dos quais pretensamente de origem clandestina, com uma malha de características rurais em que predomina uma tipologia de edifícios rurais relativamente abastados, que combinam a função de habitação com a função de armazenamento e apoio à atividade agrícola. O isolamento a que foi dotado este núcleo residencial em resultado da construção sucessiva de infraestruturas viárias e logísticas, é a principal justificação para a sua degradação ambiental e urbana e para o abandono que sucessivamente tem conhecido. O potencial de reabilitação do edificado através da iniciativa privada está extremamente condicionado pela intervenção pública ao nível urbanístico, no sentido da melhoria da urbanidade, do desencravamento urbano e do tratamento paisagístico deste núcleo. Só nessa medida poderá a estrutura fundiária e do edificado de raiz				Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos Programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível" Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

tradicional agrícola tornar-se um fator de interesse para o investimento privado com vista à reconversão integral dos edifícios com fins residenciais.

NOTAS GERAIS SOBRE A METODOLOGIA DE ESTIMATIVAS DE CUSTO DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇAO:

A análise do estado de conservação foi feita com base nos dados do edificado produzida pela MatosinhosHabit e por observação exterior do edificado. Deverá notar-se que não foram avaliados os elementos do edificado não visíveis pelo exterior, como o estado de conservação das infraestruturas existentes e do espaço interior.

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção (em função do seu grau de conservação), nomeadamente:

Estado de Conservação	Grau de intervenção	Custo por área bruta construída
Em construção	Sem intervenção	0 €/m^2
Bom	Intervenção ligeira	100 €/m^2
Médio	Intervenção média	300 €/m^2
Mau	Intervenção profunda	650 €/m^2
Péssimo	Reconstrução parcial	800 €/m^2
Ruína	Reconstrução total	850 €/m^2

Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano

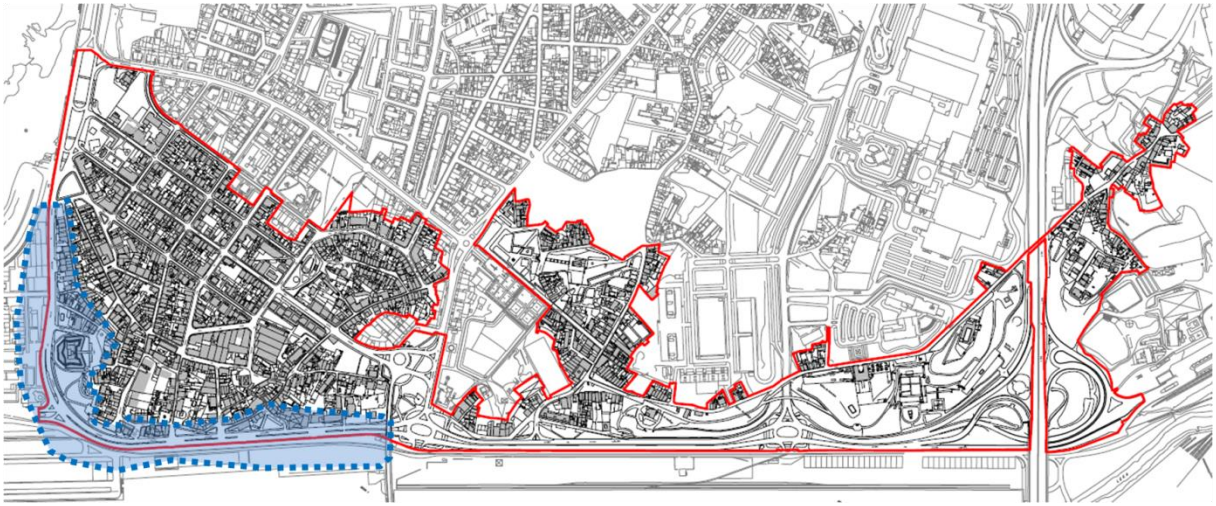
SS 3: Tecido de restauração (Alameda de Leça e "Sala de Jantar")

Leça da Palmeira concentra atualmente um conjunto de funções urbanas e turísticas muito atrativas, relacionadas com a presença das marinas e a sua frente de mar, que podem ser potenciadas por uma estratégia de reabilitação e de revitalização urbanas que contribuam para aumentar a qualidade urbana, o seu perfil residencial e a atratividade em termos de atividade lúdicas, de entretenimento e turísticas.

A requalificação ambiental das frentes urbanas voltadas para o porto de Leixões, para a Marina e para a frente atlântica contribuirá para o robustecimento do seu tecido económico, particularmente associado a atividades de restauração e de lazer, mas também ao comércio, aumentando a sua atratividade dentro do espaço alargado da Área Metropolitana.

Essa requalificação poderá passar pela valorização da identidade local e das suas memórias, associadas ao desenvolvimento que a cidade teve no início do século, com o seu perfil marcadamente relacionado com as práticas de veraneio (em particular, de uma boa parte da colónia inglesa instalada na cidade do Porto) e, para além disso, aos desportos náuticos.

Figura 94 – Subsistema 3: Tecido de restauração (Alameda de Leça e "Sala de Jantar")



Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
3.1	**Criação da Alameda de Leça e qualificação da envolvente ao Forte da Nossa Senhora das Neves**	CMM	2019/ 2023		**1.350.000€**
Intervenção na frente marítima e fluvial do centro histórico de Leça da Palmeira, no troço da Av. Antunes Guimarães entre a Av. da Liberdade e a Ponte Móvel, com o objetivo de alterar o seu perfil de modo a reconvertê-la num perfil de alameda urbana. O tratamento do espaço público deve privilegiar esta área enquanto espaço de estadia e de circulação pedonal, com arborização adequada, reduzindo o espaço de circulação viária e remetendo-a para o canal junto à infraestrutura portuária. O projeto deverá incluir as áreas verdes existentes em torno do Forte e os arruamentos confinantes, incluindo o Largo do Castelo voltado a poente, procurando uma maior qualidade do espaço público com redução das áreas de estacionamento de superfície. Por fim, o projeto deverá garantir uma melhor articulação com a Marina e estacionamento existente na área de jurisdição do Porto, designadamente a nível das ligações pedonais, sinalização e iluminação.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	
3.2	**Construção de estacionamento no centro histórico de Leça da Palmeira**	CMM	2019/ 2023		450.000 €
O projeto de construção de uma nova solução de estacionamento está associado à necessidade de libertação do espaço público para a circulação pedonal e de oferta de estacionamento para os moradores. Nesse sentido, será necessário identificar uma solução de estacionamento com escala significativa que sirva os utentes dos restaurantes e visitantes em geral.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	

A solução tanto pode passar pela construção subterrânea, em espaço público, como pela aquisição de terreno ou edifício localizado em espaços limítrofes do centro histórico - topo norte ou topo nascente deste setor - que tenham condições para a instalação de um silo automóvel, semelhante aos que se criaram na cidade de Matosinhos (exemplo do estacionamento das marisqueiras). As duas opções possíveis seriam, na primeira solução, na zona verde adjacente à Rua António Nobre e, na segunda, num dos edifícios de perfil industrial localizados no quarteirão a sul da Rua da Agra.	

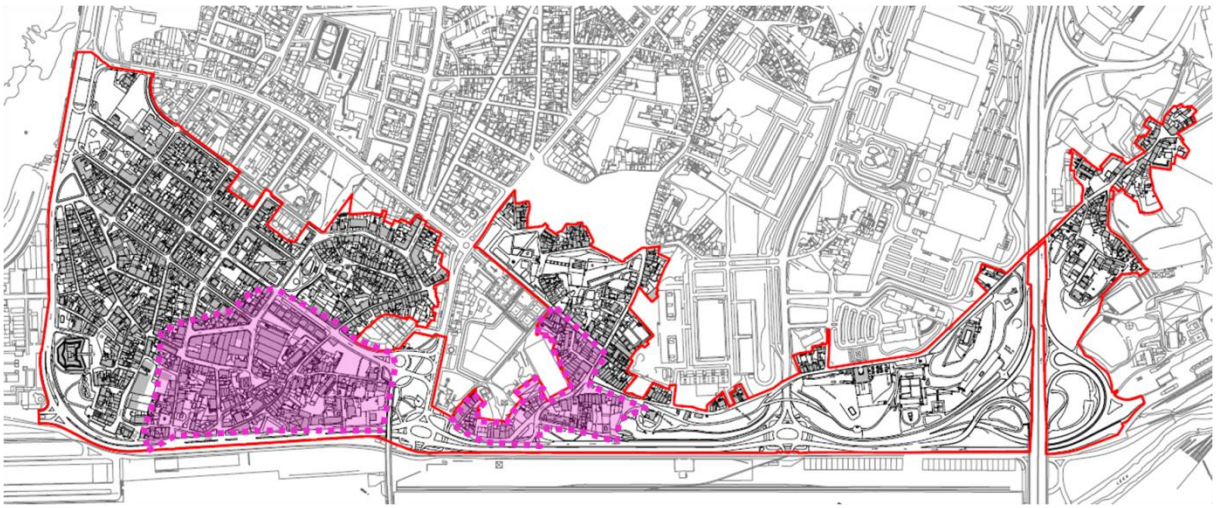
SS 4: Áreas de transformação e atração de novas atividades

A implantação e expansão do porto de Leixões atraiu para esta zona de Leça da Palmeira algumas atividades de natureza industrial e de armazenagem que atualmente, embora ainda se mantenham ao longo dessa infraestrutura, tendem a deslocalizar-se para outras zonas menos onerosas em termos imobiliários e de custos de acessibilidade.

O perfil dos lotes e dos edifícios existentes em alguns dos quarteirões da frente urbana norte do porto de Leixões (ver mapa seguinte) confere condições para a atração de novas atividades económicas, mais adequadas ao perfil desta zona urbana, predominantemente residencial e de serviços de lazer e turísticos, incluindo atividades terciárias relacionadas com o setor das indústrias culturais e criativas.

Tal estratégia pode explorar oportunidades associadas aos projetos ligados ao *design* já instalados na cidade de Matosinhos e ao processo de inserção desta cidade na rede de Cidades Criativas da UNESCO. No entanto, uma tal transformação apresenta-se sem dúvida dependente das tendências de mudança deste setor urbano e, em particular, de uma possível intervenção alargada de requalificação do espaço público e de soluções para estacionamento.

Figura 95 – Subsistema 4: Áreas de transformação e atração de novas atividades



Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
4.1	**Promoção e atração de novas atividades económicas para o centro de Leça da Palmeira**	Privados	2017/ 2023		**1.500.000€**
Este projeto pretende contribuir para reestruturar e qualificar o tecido empresarial instalado nesta zona de Leça da Palmeira, conferindo-lhe um perfil mais adequado às suas vivências urbanas e a um nível de urbanidade superior (que hoje algumas das atividades instaladas, de natureza oficinal não demonstram). Nesse sentido, o projeto visa aproximar as dinâmicas relacionadas com o *design* (inseridas no projetos de cidade Criativa do Design) que se encontram em dinamização na cidade de Matosinhos (incluindo a instalação da Incubadora e do Espaço-Quadra) com o núcleo antigo de Leça da Palmeira, aproveitando para isso espaços e edifícios com necessidades de reabilitação e perfis mais adequados à instalação de atividades empresariais. Dentro desta zona específica da cidade de Leça da Palmeira – quarteirões situados entre a Rua Direita, a Rua Fresca, a Rua da Agra e a Rua Dr. José Domingues de Oliveira, é possível encontrar diversos pontos de degradação do espaço público e do edificado com capacidade para sofrer transformações de forma a poderem ser ocupados por novas atividades de serviços/ indústrias e novas tipologias de habitação/ocupação (por exemplo- habitação/atelier; habitação/comércio). É possível, dentro de uma estratégia de extensão da cidade criativa do *design* a Leça da Palmeira, prever a criação de uma nova unidade de incubação para atividades culturais e criativas. Um tal projeto, de extensão da incubadora instalada no Mercado de Matosinhos, poderia funcionar num polo maior (tirando partido de grandes áreas de armazenagem abandonadas e edifícios devolutos – caso dos armazéns na Rua Dr. José Domingues de Oliveira) e/ou num regime de acupuntura urbana e maior disseminação das novas atividades económicas ao longo de vários edifícios menores nas Ruas Espírito Santo/ Direita e Guilherme Gomes Fernandes.				Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos Iniciativa JESSICA – Fundo de Desenvolvimento Urbano Norte 2020 – Incentivos às empresas	
4.2	**Requalificação do espaço público e ordenamento do estacionamento na envolvente à Rua Direita (a sul da Rua Hintze Ribeiro)**	CMM	2017/ 2023		**900.000€**
Dado o carácter orgânico da malha urbana, apertada e sinuosa, do núcleo antigo de Leça da Palmeira, este projeto visa promover uma intervenção ao nível do espaço público e estacionamento na envolvente à Rua Direita, (Rua Guilherme Gomes Fernandes, Viela dos Abraços e Rua Doutor Augusto Cardia Pires), de forma a promover a sua qualificação urbanística, criando situações de "respiro" e espaço público usufruível (pequeno largo). Tratamento urbanístico do largo triangular, que resulta do entroncamento da Rua Guilherme Gomes Fernandes, com a viela doas Abraços e com a Rua Direita, retirando o estacionamento e promovendo a sua pedonalização e qualificação urbana, através de pavimentos, mobiliário urbano e iluminação. Possibilidade de criação de silo de estacionamento automóvel em terreno vago ou edifícios devolutos, de forma a aliviar a pressão automóvel sobre a malha urbana, bastante estreita nestas artérias. Requalificação do espaço público, reforçando a hierarquização das vias e a acessibilidade pedonal, através da criação de passeios, inexistentes em alguns troços.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	

SS 5: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura

O programa de reabilitação urbana da cidade de Leça da Palmeira integra uma dimensão estratégica de requalificação e de integração, urbana e funcional, dos equipamentos e infraestruturas sociais, culturais e de recreio e lazer, contribuindo deste modo para aumentar a sua qualidade urbana e a capacidade de atração de residentes e de novas atividades terciárias.

Nessa medida, propõe-se o desenvolvimento de uma lógica de rede de equipamentos e infraestruturas coletivas, sustentada numa melhoria das ligações entre eles em modos suaves – pedonais e cicláveis, e numa sinalética comum e atrativa de forma a fomentar a utilização dos mesmos, quer pela população residente, quer pelos *city users* e outros visitantes / turistas (particularmente relacionados com a Marina de Leça).

Torna-se fundamental, para além disso, garantir a ligação destes equipamentos e infraestruturas com a cidade de Matosinhos, atraindo para os mesmos os que nela residem (zonas centrais da cidade de Matosinhos e zona de Matosinhos-Sul), mas também muitos dos visitantes e turistas, particularmente, o fluxo de turistas que se prevê que passarão a chegar ao Terminal de Cruzeiros.

Figura 96 – Subsistema 5: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura

Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
5.1	**Requalificação do Jardim de Santana e Rua de Santana**	CMM	2017/ 2018		**375.000€**
A intervenção de qualificação e reorganização do espaço público central da antiga freguesia de Leça da Palmeira, salvaguardando os valores arquitetónicos, históricos e paisagísticos presentes, ao mesmo tempo que reforça o seu carácter de centralidade do local, adequa-o às necessidades atuais melhorando a sua imagem urbana. O programa preliminar contempla espaços destinados a atividades individuais e coletivas e a criação de uma grande praça de ligação entre os diversos percursos pedonais, a Igreja Matriz, a Junta de Freguesia, o parque e a Capela de Santana. Por outro lado, pretende-se valorizar o eixo urbano que parte da Capela de Santana, como ponto de observação e elemento de divulgação da memória coletiva. Na frente da Igreja Matriz, a intervenção visa a melhoria das condições de acolhimento dos visitantes e de celebrações litúrgicas.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	

5.2	**Requalificação da área envolvente à Capela de Santana e escadório**	CMM	2019/ 2023	**200.000€**
Valorização paisagística da área envolvente à Capela de Santana, reforçando o seu enquadramento urbano no centro cívico de Leça da Palmeira, através do tratamento das áreas verdes e de uma aposta em mobiliário urbano e iluminação, da Capela, do escadório e dos jardins envolventes. O projeto visa promover a integração da área de jardim adjacente à capela (em cota mais elevada) com a área de cota baixa do Jardim de Santana, fomentando a ligação pedonal entre as duas áreas. Propõe-se ainda o tratamento e potencial pedonalização da Travessa de Santana de forma a eliminar a barreira entre o escadório e a cota baixa do Jardim de Santana.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
5.3	**Requalificação do Parque Infantil Florbela Espanca**	CMM	2017/ 2018	**150.000€**
A requalificação do parque inclui a substituição e melhoramento de alguns equipamentos de diversão infantil (pavimentos amortecedores, escorrega, volumes em borracha sintética no relvado, caixa de areia, etc) bem como a implantação de um espaço verde de baixos custos de manutenção. Este parque terá ligação direta com a cafetaria existente do lado poente através da construção de um *deck* em madeira para colocação de uma esplanada.				Orçamento da CM de Matosinhos
5.4	**Requalificação das quintas da Conceição e de Santiago**	CMM	2017/ 2023	**215.000 €**
Este projeto visa dinamizar as quintas da Conceição e de Santiago, reforçando as suas condições de atratividade e adequabilidade a novas atividades a terem lugar nestes espaços. Atualmente, a Quinta da Conceição apresenta uma subutilização das suas áreas verdes durante o ano, excetuando alguns picos no verão, assim como algum défice de manutenção. Deverá ser considerada uma manutenção global do espaço da Quinta, intensificando a vegetação em alguns pontos, corrigindo situações esporádicas de muros caídos, refrescando as pinturas dos muros, procedendo à instalação de mobiliário urbano adequado, considerando a reabilitação do pavilhão de ténis, etc. Um dos principais problemas identificados prende-se com o excesso de ruído constante dentro do parque, proveniente do tráfego viário da A28 e da Av. Antunes Guimarães, fator que não contribui para uma experiência de lazer positiva. Propõe-se a minimização do impacto do ruído externo através da execução de barreiras sonoras na A28 no lado da Quinta. As condições de atratividade para as atividades de lazer necessitariam de intervenções a nível do piso, já que o existente, em pedra irregular, não é propício à caminhada, corrida ou bicicletas, e de mobiliário urbano, reforçando a presença de bebedouros, bancos, iluminação. É possível encontrar uma área para instalação de equipamentos de manutenção fixos. A cafetaria existente encontra-se encerrada por falta de exploração, não permitindo que haja um ponto de compra e venda de bebidas e alimentos, situação que deveria ser invertida. Deverão ser criados projetos de dinamização através de diferentes atividades culturais e de lazer, como por exemplo, práticas desportivas ao ar livre (p.e. yoga, tai-chi, pilates, circuito de manutenção), feiras gastronómicas/produtos biológicos/artesanato/segunda mão, programações de cinema ao ar livre, teatro, concertos de música, entre outros, capazes de atrair públicos e reforçar a atratividade das quintas. Deverá ser valorizada a articulação entre a Quinta da Conceição e a Quinta de Santiago, qualificando o percurso de ligação entre elas e a abertura à envolvente próxima, de forma a reforçar o carácter de parque de proximidade, tirando proveito de uma área densamente ocupada como é a sua envolvente (articulação com o projeto 2.4).				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
5.5	**Projeto de sinalização dos espaços de recreio, lazer e cultura**	CMM	2018/ 2019	**40.000 €**
Atendendo ao carácter heterogéneo de Leça da Palmeira em termos urbanísticos e morfológicos, que propiciam o isolamento e reduzem a coesão territorial, entende-se				Orçamento da CM de Matosinhos

que os diversos espaços existentes destinados às funções de recreio, lazer e cultura devem funcionar em rede, permitindo assim que uma maior procura possa gerar maior valor e consequentemente maior potencial de reabilitação urbana. Neste contexto, o projeto envolve o desenvolvimento de um plano de sinalização dos espaços (equipamentos, praças, jardins, percursos, etc.) que oriente o utilizador, através dos percursos pedonais, cicláveis ou viários, para a oferta existente. A sinalização física deve ser acompanhada da divulgação em diversos suportes (incluindo um folheto) dos espaços de recreio, lazer e cultura disponíveis, respetivos atrativos e informações úteis ao utilizador. Este projeto tem por objetivo a valorização dos recursos existentes na ARU fomentando a utilização dos espaços de proximidade, que conduzem a uma menor dependência do uso do automóvel.	

SS 6: Espaços estratégicos de conexão urbana

A estratégia de reabilitação urbana da área delimitada ARU de Leça da Palmeira não dispensa uma intervenção cuidada sobre os pontos fundamentais da ligação desta zona da cidade com as restantes áreas e com o exterior. Considerando que a área objeto deste Programa estratégico concentra uma boa parte dos equipamentos, das infraestruturas e de atividades urbanas fortemente atrativas de fluxos – atividades de restauração e de lazer, é fundamental equacionar um conjunto de intervenções que assegurem uma boa articulação com o exterior, em particular em pontos de conexão que funcionam como “rótulas” ou interfaces.

No caso das frentes urbanas sul e poente, já foram apresentados projetos dentro dos restantes subsistemas que procuram assegurar a qualidade e funcionalidade dessas ligações – com a Marina e o porto de Leixões, com as praias, com a ponte móvel que faz a ligação ao Mercado de Matosinhos.

No caso da ligação das Quintas de Santiago e da Conceição com a frente urbana norte, incluindo as áreas ocupadas pela Exponor e empreendimento imobiliário nos terrenos da ex-FACAR, também está já assinalado um projeto de tratamento do espaço público.

Finalmente os projetos incluídos neste subsistema referem-se, por um lado, à ligação entre a grande concentração residencial, mais recente, na frente marítima de Leça da Palmeira e os espaços das Quintas, de forte carácter cultural, ambiental e patrimonial, e, por outro lado, à ligação do núcleo de Gonçalves com a sua envolvente próxima.

Figura 97 – Subsistema 6: Rede de espaços de lazer, recreio e cultura

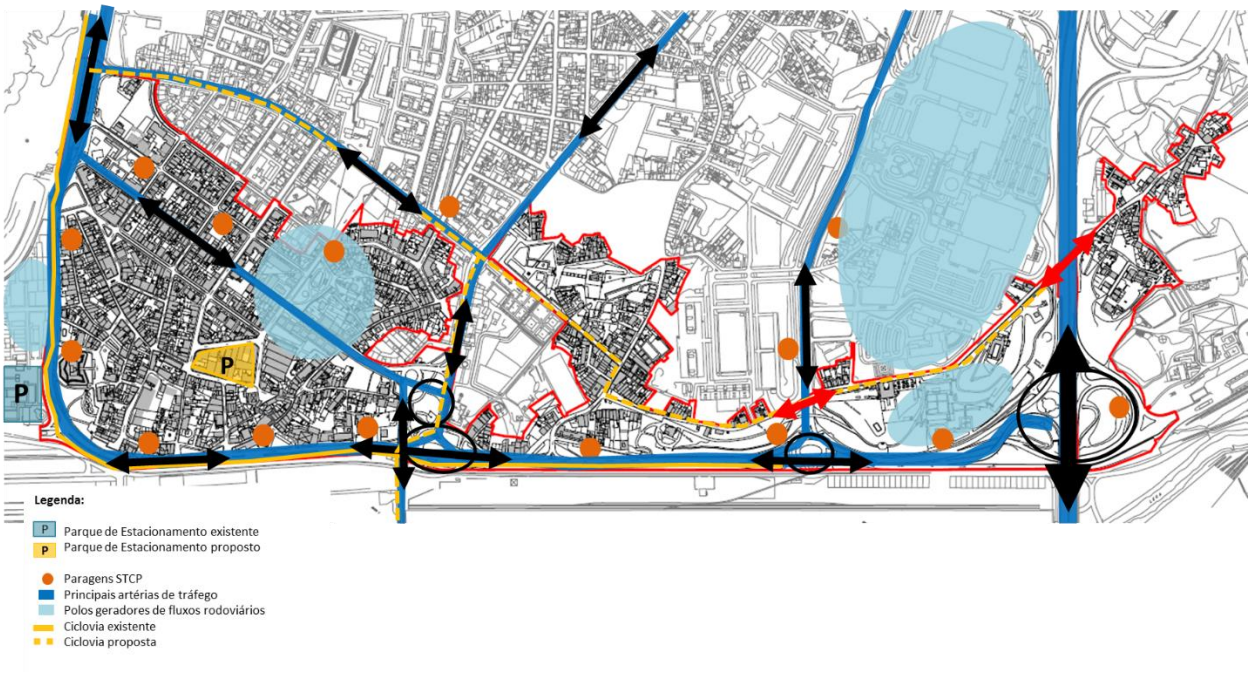
Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
6.1	**Criação de eixo pedonal/ ciclável de ligação entre a frente marítima de Leça da Palmeira e as quintas de Santiago e da Conceição**	CMM	2020/ 2023		**250.000 €**
Este projeto visa garantir melhores condições de acessibilidade pedonal e ciclável a um eixo composto por 4 arruamentos (ou parte deles): Av. Dos Combatentes da Grande Guerra, Rua de Santana, Rua Óscar da Silva e Rua de Vila Franca, promovendo uma melhor relação entre dois espaços de recreio e lazer – a frente marítima e as quintas de Santiago e da Conceição. Estes dois polos de atividades de lazer e recreio podem funcionar, se melhor ligados fisicamente, como contrapontos para momentos de maior intensidade de fluxos de pessoas (fins de semana e verão), nos quais são procurados principalmente os espaços ao ar livre e de acesso público. O projeto exige o estudo dos perfis de cada arruamento e a introdução de alterações físicas que garantam a homogeneidade de um percurso destinado a modos suaves, assim como a segurança e integração paisagística do mesmo. Para cada via deverá ser estudada a melhor solução, garantindo dimensões adequadas à função a que se destinada, bem como a respetiva sinalização e iluminação. No caso da Rua de Vila Franca, a execução do projeto ocorre no âmbito da "Intervenção de qualificação do eixo constituído pelas Ruas de Vila Franca e Gonçalves Zarco" já anteriormente descrita.				Orçamento da CM de Matosinhos	
6.2	**Desencravamento do núcleo residencial de Gonçalves**	CMM	2017/ 2023		**65.000€**
Atendendo ao carácter de encravamento e isolamento do núcleo residencial de Gonçalves, acentuado pela sua condição periférica e "corte" pela A28, propõe-se a execução de um estudo (que poderá tomar a forma de plano de pormenor) de modo a operacionalizar uma melhoria da articulação das vias do núcleo com a sua envolvente próxima, procurando assim restringir o seu carácter de isolamento. O estudo deverá responder às falhas de articulação mais prementes (como por exemplo a falta de continuidade da Estrada do Monte Godim - que termina num passeio - e as diversas ruas sem saída: Travessa da Fonte da Muda, Travessa do Centro Hípico, Travessa da Ribeira) de modo a permitir uma maior permeabilidade e acessibilidade à malha urbana, e uma fluidez e relação dentro dela, contribuindo igualmente para colmatar urbanisticamente as situações de "traseiras" existentes, propícias à degradação ambiental (acúmulo de detritos, anexos desqualificados, carácter de abandono).				Orçamento da CM de Matosinhos	

SS 7: Sistema de acessibilidade e mobilidade

As questões da interoperabilidade entre os diversos modos de circulação e de deslocação das pessoas, dentro da ARU de Leça da Palmeira e nas ligações desta com o exterior, das intensidades de carga de tráfego e do estacionamento, constituem domínios fundamentais da intervenção, na medida em que o equilíbrio entre as diversas soluções preconizadas condiciona de forma significativa a qualidade urbana e ambiental da área.

Figura 98 – Subsistema 7: Sistema de acessibilidade e mobilidade



Fonte: QP

Projeto	Breve descrição	Promotor	Prazo	Fontes de financiamento	Estimativa orçamental
7.1	**Reperfilamento de ruas de modo a privilegiar os modos suaves de transporte (pedonal e ciclável)**	CMM	2017/ 2020		**2.000.000€**
Os novos padrões de mobilidade urbana implicam desenho urbano mais adaptado à circulação pedonal e ciclável, em condições de conforto e segurança, incutindo comportamentos mais responsáveis por parte dos automobilistas, ciclistas e peões. Deste modo, com esta ação pretende-se levar a cabo um conjunto de intervenções de requalificação de arruamentos urbanos na ARU de Leça da Palmeira, integrados num quadro mais alargado de promoção da mobilidade urbana sustentável no concelho e região, que passam pela criação de canais dedicados exclusivamente aos peões e às bicicletas, pela demarcação de canais cicláveis e pedonais, pelo alargamento de passeios e melhoria do pavimento e pela sinalização de vias de tráfego compartilhado (sem qualquer marcação no pavimento), sem esquecer o necessário aparcamento para bicicletas.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020 (componente PAMUS)	
7.2	**Criação de uma zona de coexistência na envolvente ao Forte da Nossa Senhora das Neves**	CMM	2019		**1.260.000€**
Uma zona de coexistência é uma zona da via pública especialmente concebida para utilização partilhada por peões e veículos, onde vigoram regras especiais de trânsito e sinalizada como tal, devendo ser observadas as seguintes regras: (i) os utilizadores vulneráveis podem utilizar toda a largura da via pública; (ii) é permitida a realização de jogos na via pública; (iii) os condutores não devem comprometer a segurança ou a comodidade dos demais utentes da via pública, devendo parar se necessário; (iv) os utilizadores vulneráveis devem abster-se de atos que impeçam ou embaracem desnecessariamente o trânsito de veículos; (v) é proibido o estacionamento, salvo nos locais onde tal for autorizado por sinalização; (vi) o condutor que saia de uma zona residencial ou de coexistência deve ceder passagem aos restantes veículos.				Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020	

Propõe-se como zona piloto toda a envolvente ao Forte da Nossa Senhora das Neves, por forma a tornar aquela zona mais aprazível à circulação pedonal, ciclável e automóvel e estimulando a utilização da via pública como espaço de fruição urbana.				
7.3	**Programa de incentivo à utilização efémera de vazios urbanos para aparcamento formal automóvel**	CMM	2017/ 2018	*Sem custos previstos*
Em linha com a ação 3.1 "Criação de estacionamento subterrâneo ou em silo no centro histórico de Leça da Palmeira", pretende-se com este programa incentivar os proprietários de prédios urbanos sem ocupação a promoverem soluções de aparcamento automóvel pago, por forma a suprimir carências de estacionamento nos arruamento e a aliviar a pressão do automóvel. Este programa deverá assentar numa simplificação ao nível do licenciamento, numa boa divulgação dos objetivos do programa e, eventualmente, numa redução do IMI para os lotes que aceitem protocolar com o Município este tipo de solução (revisto anualmente). Contudo, este programa somente deverá começar a ser implementado quando estiver em aplicação a nova concessão de tarifas de aparcamento automóvel nas ruas abrangidas.				*n.a.*
7.4	**Protocolo com entidades gestoras de parques de estacionamento para garantir cotas de utilização para residentes e utilizadores da "Sala de Jantar"**	CMM	2017	*Sem custos previstos*
De forma a fomentar o uso residencial na ARU de Leça da Palmeira, importa oferecer aos residentes condições viáveis (em termos financeiros e de proximidade) para aparcamento automóvel. Considera-se que o Município de Matosinhos deverá assumir um papel importante na mediação e procura de condições atrativas para os residentes, não só através da criação de uma plataforma de diálogo com as entidades gestoras de parques de estacionamento (atuais ou futuros), mas também através de uma fiscalização mais apertada do estacionamento na via pública. Importa ainda reforçar o protocolo de entendimento com a APDL no sentido de garantir o acesso ao estacionamento desta instituição, em horário noturno, por parte dos utilizadores dos restaurantes do centro histórico de Leça da Palmeira.				*n.a.*
7.5	**Instalação de sinalética inteligente de apoio ao estacionamento**	CMM	2017/ 2018	**400.000€**
Por forma a evitar situações de constrangimento de tráfego automóvel importa implementar um sistema inteligente de informação ao utente da localização da oferta de estacionamento público, bem como da disponibilidade de lugares. Esta sinalética deverá estar situada na Praça da Oliveira, no cruzamento da Av. Antunes Guimarães com a Rua Fonte da Vila e no cruzamento da Av. da Liberdade com a Rua António Nobre.				Orçamento da CM de Matosinhos

O quadro seguinte sintetiza o **programa global de financiamento da ARU de Leça da Palmeira**, sistematizando cada uma das ações propostas de acordo com o respetivo subsistema, identificando o seu promotor e a natureza do investimento (público ou privado), apresentando uma estimativa orçamental (quando aplicável) e uma possível fonte de financiamento. Esta fonte de financiamento deverá ser entendida como hipotética, uma vez que deverá ser necessariamente analisada em maior pormenor aquando da execução do projeto.

Como se constatará, o **investimento total previsto com a execução da ORU de Leça da Palmeira ascende a pouco mais de 68 Milhões de Euros**, sendo cerca de **12 Milhões de Euros (17,5%) de natureza pública** (da responsabilidade exclusiva da Câmara Municipal de Matosinhos), e **56 Milhões de Euros (82,5%) de natureza privada**, respeitantes, fundamentalmente, às intervenções de reabilitação dos edifícios em presença na ARU, que ficará a cargo dos seus proprietários ou promotores imobiliários.

Finalmente, apresenta-se o cronograma global de execução do PERU de Matosinhos ao longo do prazo de execução da ORU.

Quadro 4 - Programa global de investimentos do PERU de Leça da Palmeira

Subsistema	Projeto		Promotor	Estimativa orçamental	Fontes de financiamento
1- Núcleos residenciais centrais	**1.1**	Programa de reabilitação do edificado no núcleo antigo de Leça da Palmeira	Proprietários e Investidores privados	18.000.000 €	Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos Programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível" Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado Iniciativa JESSICA
	1.2	Programa de reabilitação do edificado na zona central, de malha ortogonal	Proprietários e Investidores privados	17.700.000 €	
	1.3	Programa de reabilitação do edificado no núcleo envolvente à Ermida do Corpo Santo	Proprietários e Investidores privados	6.000.000 €	
	1.4	Projeto de requalificação do espaço público dos três núcleos residenciais centrais	CM Matosinhos	650.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
2- Núcleos residenciais periféricos	**2.1**	Projeto urbano para a Rua Óscar da Silva	CM Matosinhos	600.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
	2.2	Tratamento paisagístico das áreas verdes entre a Av. Antunes Guimarães e a Rua Pinto de Araújo, incluindo o acesso à Rua Óscar da Silva e à Ponte Móvel	CM Matosinhos	200.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
	2.3	Programa de reabilitação do edificado no núcleo de Santana e eixo da Rua Óscar da Silva	Proprietários e Investidores privados	8.000.000 €	Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos Programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível" Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado Iniciativa JESSICA
	2.4	Intervenção de qualificação do eixo constituído pelas Ruas de Vila Franca e Gonçalves Zarco	CM Matosinhos	1.100.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
	2.5	Projeto de qualificação urbana do núcleo de Gonçalves	CM Matosinhos	350.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020

Subsistema	Projeto		Promotor	Estimativa orçamental	Fontes de financiamento
	2.6	Programa de reabilitação do edificado do núcleo de Gonçalves	Proprietários e Investidores privados	6.550.000 €	Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos Programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível" Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado Iniciativa JESSICA
3- Tecido de restauração (Alameda de Leça e "Sala de Jantar")	**3.1**	Criação da Alameda de Leça e qualificação da envolvente ao Forte da Nossa Senhora das Neves	CM Matosinhos	1.350.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
	3.2	Construção de estacionamento no centro histórico de Leça da Palmeira	CM Matosinhos	450.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
4- Áreas de transformação e atração de novas atividades	**4.1**	Promoção e atração de novas atividades económicas para o centro de Leça da Palmeira	CM Matosinhos	1.500.000 €	Instrumento Financeiro para regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas Instrumento Financeiro para a eficiência energética e gestão eficiente da água e dos resíduos Iniciativa JESSICA Norte 2020 – Incentivos às empresas
	4.2	Requalificação do espaço público e ordenamento do estacionamento (frente poente da Rua Direita a sul da Rua Hintze Ribeiro)	CM Matosinhos	900.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
5- Rede de espaços de lazer, recreio e cultura	**5.1**	Requalificação do Jardim de Santana e Rua de Santana	CM Matosinhos	375.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
	5.2	Requalificação da área envolvente à Capela de Santana e escadório	CM Matosinhos	200.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
	5.3	Requalificação do Parque Infantil Florbela Espanca	CM Matosinhos	150.000 €	Orçamento da CM de Matosinhos
	5.4	Requalificação das quintas da Conceição e de Santiago	CM Matosinhos	215.000 €	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
	5.5	Projeto de sinalização dos espaços de recreio, lazer e cultura	CM Matosinhos	40.000 €	Orçamento da CM de Matosinhos

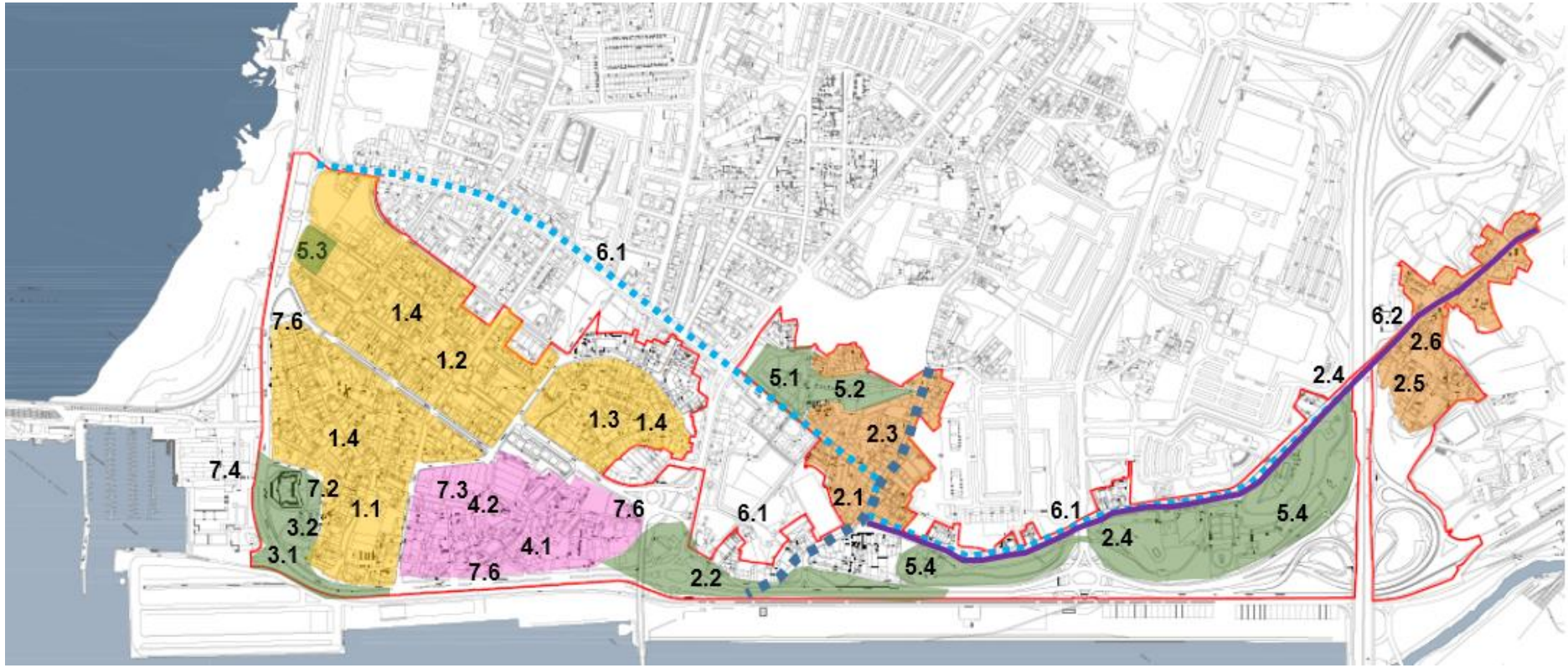
Subsistema	Projeto		Promotor	Estimativa orçamental	Fontes de financiamento
6- Espaços estratégicos de conexão urbana	**6.1**	Criação de eixo pedonal/ ciclável de ligação entre a frente marítima de Leça da Palmeira e as quintas de Santiago e da Conceição	CM Matosinhos	250.000 €	Orçamento da CM de Matosinhos
	6.2	Desencravamento do núcleo residencial de Gonçalves	Proprietários e Investidores privados	65.000 €	Orçamento da CM de Matosinhos
7- Sistema de acessibilidade e mobilidade	**7.1**	Reperfilamento de ruas de modo a privilegiar os modos suaves de transporte (pedonal e ciclável)	CM Matosinhos	2.000.000€	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020 (componente PAMUS)
	7.2	Criação de uma zona de coexistência na envolvente ao Forte da Nossa Senhora das Neves	CM Matosinhos	1.260.000€	Norte 2020 – PEDU Matosinhos 2020
	7.3	Programa de incentivo à utilização efémera de vazios urbanos para aparcamento formal automóvel	CM Matosinhos	*Sem custos previstos*	*n.a.*
	7.4	Protocolo com entidades gestoras de parques de estacionamento para garantir cotas de utilização para residentes e utilizadores da “Sala de Jantar”	CM Matosinhos	*Sem custos previstos*	*n.a.*
	7.5	Instalação de sinalética inteligente de apoio ao estacionamento	CM Matosinhos	400.000€	Orçamento da CM de Matosinhos
Total do Investimento estimado				**68.305.000 €**	

Quadro 5 - Cronograma de execução do PERU de Leça da Palmeira

Subsistema	Projeto		Promotor	Anos								
				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	segs
1- Núcleos residenciais centrais	1.1	Programa de reabilitação do edificado no núcleo antigo de Leça da Palmeira	Proprietários e Investidores privados									
	1.2	Programa de reabilitação do edificado na zona central, de malha ortogonal	Proprietários e Investidores privados									
	1.3	Programa de reabilitação do edificado no núcleo envolvente à Ermida do Corpo Santo	Proprietários e Investidores privados									
	1.4	Projeto de requalificação do espaço público dos três núcleos residenciais centrais	CM Matosinhos									
2- Núcleos residenciais periféricos	2.1	Projeto urbano para a Rua Óscar da Silva	CM Matosinhos									
	2.2	Tratamento paisagístico das áreas verdes entre a Av. Antunes Guimarães e a Rua Pinto de Araújo, incluindo o acesso à Rua Óscar da Silva e à Ponte Móvel	CM Matosinhos									
	2.3	Programa de reabilitação do edificado no núcleo de Santana e eixo da Rua Óscar da Silva	Proprietários e Investidores privados									
	2.4	Intervenção de qualificação do eixo constituído pelas Ruas de Vila Franca e Gonçalves Zarco	CM Matosinhos									
	2.5	Projeto de qualificação urbana do núcleo de Gonçalves	CM Matosinhos									
	2.6	Programa de reabilitação do edificado do núcleo de Gonçalves	Proprietários e Investidores privados									
3- Tecido de restauração (Alameda de Leça e "Sala de Jantar")	3.1	Criação da Alameda de Leça e qualificação da envolvente ao Forte da Nossa Senhora das Neves	CM Matosinhos									
	3.2	Construção de estacionamento subterrâneo ou em silo no centro histórico de Leça da Palmeira	CM Matosinhos									

Subsistema	Projeto		Promotor	Anos								
				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	segs
4 - Áreas de transformação e atração de novas atividades	4.1	Promoção e atração de novas atividades económicas para o centro de Leça da Palmeira	CM Matosinhos									
	4.2	Requalificação do espaço público e ordenamento do estacionamento (frente poente da Rua Direita a sul da Rua Hintze Ribeiro)	CM Matosinhos									
5- Rede de espaços de lazer, recreio e cultura	5.1	Requalificação do Jardim de Santana e Rua de Santana	CM Matosinhos									
	5.2	Requalificação da área envolvente à Capela de Santana e escadório	CM Matosinhos									
	5.3	Requalificação do Parque Infantil Florbela Espanca	CM Matosinhos									
	5.4	Requalificação das quintas da Conceição e de Santiago	CM Matosinhos									
	5.5	Projeto de sinalização dos espaços de recreio, lazer e cultura	CM Matosinhos									
6- Espaços estratégicos de conexão urbana	6.1	Criação de eixo pedonal/ciclável de ligação entre a frente marítima de Leça da Palmeira e as quintas de Santiago e da Conceição	CM Matosinhos									
	6.2	Desencravamento do núcleo residencial de Gonçalves	Proprietários e Investidores privados									
7- Sistema de acessibilidade e mobilidade	7.1	Reperfilamento de ruas de modo a privilegiar os modos suaves de transporte (pedonal e ciclável)	CM Matosinhos									
	7.2	Criação de uma zona de coexistência na envolvente ao Forte da Nossa Senhora das Neves	CM Matosinhos									
	7.3	Programa de incentivo à utilização efémera de vazios urbanos para aparcamento formal automóvel	CM Matosinhos									
	7.4	Protocolo com entidades gestoras de parques de estacionamento para garantir cotas de utilização para residentes e utilizadores da “Sala de Jantar”	CM Matosinhos									
	7.5	Instalação de sinalética inteligente de apoio ao estacionamento	CM Matosinhos									

Figura 99 - Mapa com propostas de projetos na ARU de Leça da Palmeira



6.2. Medidas de política, complementares e transversais

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

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

6.2.1. Dinamização do mercado imobiliário (venda e arrendamento)

Os objetivos destas medidas de política (MP) centram-se em estimular e promover dinâmicas mais ativas e adequadas às estratégias de reabilitação traçadas junto dos *players* principais do mercado imobiliário. Este estímulo visa sobretudo desencadear ou reforçar dinâmicas mais fortes de oferta e procura de habitação ou de áreas de serviços ou comerciais, especialmente localizados nos subsistemas de vocação residencial e comercial ou terciária.

MP1.1 Criação de uma plataforma municipal para o mercado de arrendamento e venda de imobiliário com incidência nas ARU de Matosinhos e Leça da Palmeira

Esta plataforma, em suporte digital e de acesso maioritariamente livre, a gerir pelo Município de Matosinhos, em articulação com a MatosinhosHabit, passará a facultar aos interessados – proprietários, residentes, investidores, novos potenciais residentes, etc. informação sobre o edificado com funções habitacionais, de comércio ou terciário. Esta informação deverá disponibilizar, pelo menos e inicialmente:

- um Portfólio de frações e edifícios devolutos para venda, arrendamento e usos temporários,
- uma Bolsa de arrendamento para jovens, estudantes e investigadores com serviços associados,
- uma Bolsa de espaços para escritórios.

A sua atualização regular deverá ser pensada de forma interativa, recebendo propostas de inscrição por parte de proprietários ou outros promotores, de acordo com um regulamento de acesso à plataforma, a divulgar na própria plataforma.

6.2.2. Dinamização económica e funcional

As estratégias de reabilitação formuladas incorporam uma dimensão de revitalização económica e social de alguns dos setores urbanos inseridos dentro das duas ARU e, nesse sentido, é fundamental que o Município se envolva, diretamente ou em parceria com outras entidades locais, na atração e fixação de novos agentes económicas e de novos segmentos de mercado (consumidores, turistas, outros *city users).*

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

MP2.1 Novas soluções de logística urbana

Pretende-se promover a elaboração de um estudo que tem por finalidade fazer um levantamento exaustivo das necessidades logísticas dos principais polos geradores de tráfego rodoviário (de ligeiros e passageiros), casos da Docapesca, Porto de Leixões, Terminal de Cruzeiros, Mercado de Matosinhos, grandes superfícies comerciais e eixo da restauração (Rua Heróis de França), assim como apresentar soluções que resolvam os estrangulamentos identificados.

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

MP2.2 Apoio municipal à diversificação e modernização de atividades económicas de perfil urbano

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

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

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

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

MP2.3 Alargamento de espaços públicos com Wi-Fi gratuito

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

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

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

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

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

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

Nessa medida propõe-se algumas medidas a tomar pelo Município de Matosinhos destinadas, privilegiadamente, para os processos de reabilitação e regeneração urbana associados às ARU (apesar de deverem ser abertas a todas as áreas do território municipal).

MP3.1 Guia/manual de boas práticas

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

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

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

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

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

O Município poderá ainda selecionar 2-3 zonas demonstradoras/"bandeira" de novas estratégias de regeneração urbana (e.g. em torno dos subsistemas identificados) para experimentação e comunicação externa de novas soluções (de regeneração física, energética, funcional, etc.).

MP3.2 Prémio anual de Reabilitação urbana

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

O Município de Matosinhos deverá constituir deste modo um regulamento, um júri e estabelecer o teor do prémio (pecuniário ou de outra natureza) a atribuir para os melhores projetos e intervenções de

reabilitação do edificado dentro das ARUs. No entanto, por razões de coerência de política urbana e municipal, o prémio deverá não se reduzir apenas a intervenções dentro destas áreas. Nesse caso poderão vir a estabelecer-se várias categorias aos quais os proprietários, promotores e projetistas possam concorrer.

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

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

MP 3.3 Promover práticas de Projeto e de Licenciamento que valorizem a sustentabilidade das soluções de infraestruturas do Espaço Público.

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

MP 3.4 Criação de Sistemas de Gestão Integrados e Planos de Manutenção para o Espaço Público

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

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

6.2.4. Divulgação e comunicação

As medidas que se propõem no âmbito do PERU tendo em vista a divulgação e comunicação da estratégia definida podem, numa primeira abordagem, ser agrupadas em 3 tipos de suporte, que se complementam mutuamente:

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

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

- Um primeiro folheto sobre as ARU já aprovadas (3) e os incentivos que estão em vigor (conteúdos que não dependem do PERU), incluindo plantas e descrição sucinta dos benefícios fiscais, com remissão para legislação aplicável;

- Um folheto sobre cada ORU, a lançar no período de discussão pública de cada PERU, incluindo a síntese da estratégia para cada ARU, a identificação dos projetos estruturantes e alguns casos de reabilitação de imóveis que sejam considerados pela CMM boas práticas em matéria de reabilitação (esta componente tem uma função pedagógica, através da comunicação à sociedade civil dos princípios de reabilitação que a CM pretende promover);

- Em fase de implementação do PERU, propõe-se a produção de folhetos específicos para divulgação de ações previstas no PERU tais como:

  - Projetos públicos (a lançar antes da execução de cada empreitada, por exemplo);

  - Medidas de promoção da reabilitação como é o caso da criação de uma bolsa de imóveis (o folheto explicitaria a todos os intervenientes – quer do lado da oferta, quer da procura – o funcionamento da bolsa);

  - Orientações técnicas – coleção de brochuras técnicas sobre temas diversos associados às intervenções físicas nos edifícios (na mesma linha pedagógica referida), por exemplo, sobre técnicas de diagnóstico, salvaguarda de materiais, reforço das estruturas, entre outras.

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

Para tal, propõe-se a seguinte "arquitetura":

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

Por fim, no que diz respeito à *newsletter* digital, entende-se que, para além de chamar a atenção sobre novas informações disponíveis no site, deve adotar uma regularidade compatível com a implementação do PERU, visando sensibilizar e conscientizar os agentes para a problemática da reabilitação urbana e

monitorizar o processo de reabilitação em curso. Sem prejuízo de qualquer cidadão poder solicitar a receção da *newsletter,* esta deve ser enviada a todos os agentes, atuais e potenciais, relevantes no processo de reabilitação urbana, tais como empresas do ramo da construção, agências imobiliárias, proprietários, residentes, comerciantes, associações e empresas locais. O desejável será a adoção de uma periodicidade trimestralmente da *newsletter*, para qual se propõe os seguintes conteúdos:

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

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

Considerando o modelo de governação e de gestão proposto para as ARU do concelho de Matosinhos, nomeadamente, a constituição da **Equipa de Projeto** "**Gabinete da Reabilitação Urbana**", e as respetivas missão e competências, realça-se de seguida um conjunto de medidas que visam reforçar a participação e a cooperação interinstitucional e com os agentes económicos, tendo por finalidade aumentar a eficiência e os resultados dos processos de reabilitação urbana.

Dentro das competências traçadas para este novo órgão específico, que assume a responsabilidade da gestão, acompanhamento e dinamização dos processos de reabilitação urbana dentro das ARU, incluem-se diversas vertentes, de comunicação, de interação com promotores, proprietários, agentes económicos e população, essenciais para o desenvolvimento das estratégias e dos programas de ação das ARU envolvidas.

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

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

6.2.6. Monitorização e reorientação da estratégia

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

A criação do "**Gabinete da Reabilitação Urbana**", com competências específicas orientadas para a execução e gestão destes processos facilitará a tarefa de configuração e de implementação de um sistema específico de monitorização, acompanhamento e avaliação destas operações.

PM 6.1 Sistema de Monitorização, acompanhamento e avaliação dos PERU de Matosinhos e de Leça da Palmeira (SMAA)

Entendendo-se o Sistema de Monitorização, acompanhamento e avaliação dos PERU de Matosinhos e de Leça da Palmeira instrumento de gestão e acompanhamento, operacional e estratégico, os principais objetivos para a sua implementação passam por permitir:

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

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

i) Monitorização estratégica, que se destina a aferir, de forma contínua, o desenvolvimento das intervenções concretas e da coesão e eficácia do modelo de governação e gestão no cumprimento dos objetivos de natureza estratégica, identificando bloqueios e antecipando soluções.

ii) Monitorização operacional, para controle do desenvolvimento do programa de trabalhos e em especial o seu caminho critico, agindo por antecipação. Tem como base principal um cronograma detalhado das diversas tarefas a implementar no âmbito da execução de cada uma das atividades a desenvolver.

iii) Monitorização de realizações e resultados (Programa de ação), que se centra na criação, manutenção e análise periódica de um conjunto de indicadores de realização (financeira e física) e de resultado acerca de todas as operações a desenvolver e do Programa de Ação na sua globalidade, confrontando-os com as metas inicialmente definidas.

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

6.3. Apoios e incentivos à reabilitação urbana

6.3.1. Instrumentos de natureza fiscal

O Artigo 14.º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação: se, por um lado, "*obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*", por outro, "*confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural*".

Resulta deste facto a necessidade de o Município de Matosinhos, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal das ARU de Matosinhos e de Leça da Palmeira, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

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

Porém, a leitura deste capítulo não dispensa a consulta direta da legislação aplicável.

INCENTIVOS FISCAIS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

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

De facto, **o artigo 71.º do EBF** estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana **para prédios urbanos objeto de <u>ações de reabilitação</u> localizados em ARU** e cujas obras decorram entre janeiro de 2008 e dezembro de 2020.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de "<u>ações de reabilitação</u>" que, de acordo com o número 22, alínea a), do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a "*intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados,* ***das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção***".

Com a **aprovação das ARU de Matosinhos e de Leça da Palmeira** (e sua publicação em sede de Diário da República, em agosto de 2015), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por estas delimitações e cujas obras de reabilitação se realizem entre agosto de 2015 e dezembro de 2020**, passam a <u>usufruir dos benefícios fiscais constantes do quadro seguinte</u>:

Quadro 6 - Incentivos fiscais à reabilitação urbana em ARU que decorre do EBF

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IMI	Artigo 71.º do EBF (n.º 7) "*Incentivos à reabilitação urbana*"	**Isenção por um período de 5 anos**, com possibilidade de renovação por igual período	▪ Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU ▪ Obras comprovadamente ocorridas entre agosto de 2015 e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC) ▪ A renovação da isenção fica sujeita a confirmação de utilização/ ocupação nos primeiros cinco anos, e, cumulativamente, a uma verificação por parte da Câmara Municipal de disponibilidade financeira para efetivar esta prorrogação
IMT	Artigo 71.º do EBF (n.º 8) "*Incentivos à reabilitação urbana*"	**Isenção na primeira transmissão onerosa** de prédio ou de fração autónoma de prédio urbano reabilitado	▪ Prédio urbano ou fração autónoma destinada exclusivamente a habitação própria e permanente ▪ Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU ▪ Obras comprovadamente ocorridas entre agosto de 2015 e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) "*Incentivos à reabilitação urbana*"	**Dedução à coleta de 30% dos encargos** relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário	▪ Dedução até ao limite de 500€ ▪ Imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ▪ Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (município) ▪ Obras comprovadamente ocorridas entre agosto de 2015 e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) "*Incentivos à reabilitação urbana*"	**Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%**	▪ Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento) ▪ Mais-valias inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre agosto de 2015 e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRS	Artigo 71.º do EBF (n.º 6) "*Incentivos à reabilitação urbana*"	**Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%**	▪ Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento) ▪ Rendimentos inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre agosto de 2015 e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)

Imposto	Enq. Legal	Benefício fiscal	Pressupostos de base
IRC	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) "*Incentivos à reabilitação urbana*"	**Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos em fundos de investimento imobiliário**	▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre agosto de 2015 e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)
IRC **IRS**	Artigo 71.º do EBF (n.º 2) "*Incentivos à reabilitação urbana*"	**Retenção na fonte à taxa especial de 10% para rendimentos respeitantes a unidades de participação** em fundos de investimento imobiliário	▪ Fundos constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 que operem de acordo com a legislação nacional ▪ Pelo menos 75% dos ativos do fundo têm que ser imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizados em ARU ▪ Imóveis comprovadamente reabilitados entre agosto de 2015 e dezembro de 2020 ▪ Intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)

Como se depreende do conceito de "*ações de reabilitação*" referido anteriormente e inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), 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 ações 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 certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o "*estado de conservação*" de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. 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), publicado pela Portaria 1192-B/2006, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece 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), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada em anexo ao presente documento.

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, 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 7 - Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

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

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

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

- *Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente, como será o caso da Empresa Municipal MatosinhosHabit);*

- *Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais à Câmara Municipal (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.*

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

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

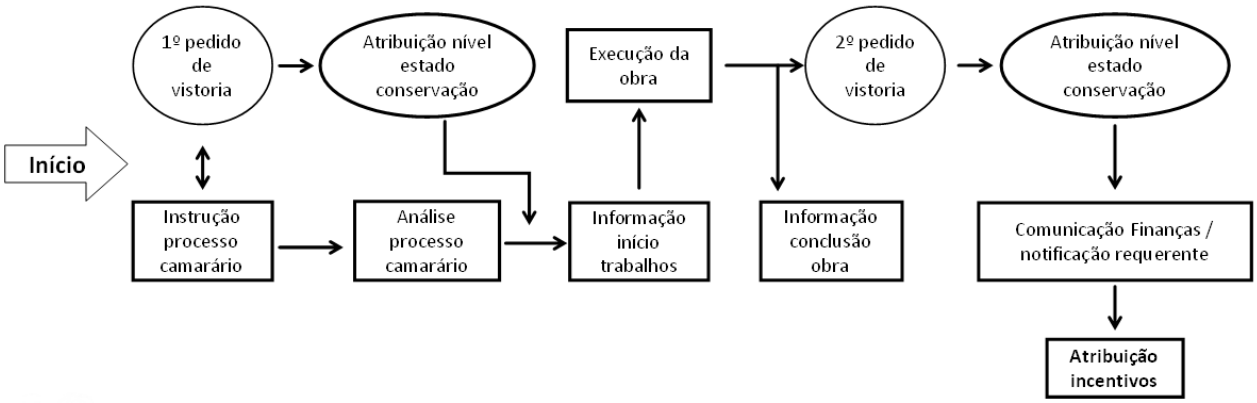
O primeiro pressuposto é o de que o Município (enquanto entidade gestora das ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal.

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 das ARU de Matosinhos e de Leça da Palmeira, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município de Matosinhos.

Figura 100 - Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação localizadas em ARU



Fonte: QP

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

- **1º Passo** – *Instruir processo camarário*: o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;

- **2º Passo** – *Análise do processo*: a entidade gestora da ORU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras;

- **3º Passo** – *Execução da obra*: o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);

- **4º Passo** – *Conclusão da obra*: o requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;

- **5º Passo** – *Comunicação ao Serviço Local de Finanças*: caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;

- **6º Passo** – *Atribuição do benefício fiscal*: do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

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

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente 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 8 - 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 <u>certidão</u>**, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção das ARU de Matosinhos e de Leça da Palmeira.

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

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

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

BENEFÍCIOS FISCAIS QUE DECORREM DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Sendo evidente que o conjunto de benefícios fiscais anteriormente descritos, e em vigor desde a publicação das ARU de Matosinhos e de Leça da Palmeira em Diário da República (agosto de 2015), se revela atrativo para os proprietários e promotores que pretendam investir no mercado imobiliário nestas áreas da cidade de Matosinhos, considera-se oportuno equacionar se o Município de Matosinhos deva ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa).

Deste modo, propõe-se um conjunto de **majorações e minorações em sede do IMI previstas no CIMI** (dependentes de iniciativa municipal e que carecem de deliberação em sede de Assembleia Municipal), especificamente:

Quadro 9 - Incentivos fiscais à reabilitação urbana que decorrem do CIMI

Imposto	Enquad. Legal	Benefício ou penalização fiscal	Pressupostos de base
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 7)	**Redução de 20% da taxa em vigor** a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados em ARU	▪ Necessária deliberação municipal onde conste a delimitação da área territorial correspondente a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ▪ A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 8)	**Majoração em 30% da taxa em vigor** a aplicar a prédios urbanos degradados	▪ Consideram-se prédios urbanos degradados aqueles que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens ▪ A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 3)	**Elevar ao triplo a taxa em vigor** prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruína	▪ Consideram-se em ruínas os prédios definidos como tal em diploma próprio, a contar da data de emissão de auto de vistoria e verificação da situação por parte dos serviços municipais. ▪ A identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete ao Município de Matosinhos e deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira (Serviço Local de Finanças) ▪ A deliberação da Assembleia Municipal onde conste esta decisão deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte

Importa agora explicitar os procedimentos administrativos necessários para que os benefícios e penalizações fiscais agora apresentados se efetivem.

No que concerne ao primeiro incentivo fiscal em matéria de IMI - redução de 20% da taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados em ARU, importa clarificar que cabe ao respetivo proprietário solicitar a redução em sede deste imposto, sendo para tal necessário entregar ao Município de Matosinhos comprovativo do respetivo contrato de arrendamento (habitacional, de comércio ou serviços). Após boa verificação por parte dos serviços autárquicos, o município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios em causa e do número fiscal dos respetivos proprietários.

Já para a materialização da majoração de 30% do IMI a aplicar a prédios urbanos degradados, cabe ao município a tarefa de determinar o estado de conservação do imóvel, de acordo com o MAEC. A aplicação desta penalização tem como pressuposto a atribuição do nível de conservação 1 (péssimo) ou 2 (mau) ao prédio urbano em questão.

O município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios classificados como degradados, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

Por fim, a elevação ao triplo da taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas depende, à semelhança dos dois anteriores, da iniciativa do município.

Não existindo clarificação fiscal quanto ao conceito de ruína, e de acordo com a Direção de Serviços de Avaliações da Direção-Geral dos Impostos, a classificação dos prédios em ruína será definida de acordo com deliberação da Câmara Municipal (ver Manual de Avaliação de Prédios Urbanos – versão 5.0, de 2011).

No entanto, existem alguns referenciais de orientação que podem ajudar a estabelecer este conceito. A ADNE – Agência para a Energia, através do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios (Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de abril) estabelece uma

aproximação ao conceito de edifício em estado de ruína, com base no Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio, onde é apresentada a definição de estado limite da estrutura: "*Entende-se por estado de limite um estado a partir do qual se considera que a estrutura fica prejudicada total ou parcialmente na sua capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas*".

A aplicação desta penalização pressupõe que os serviços técnicos da Câmara Municipal de Matosinhos determinem o estado de conservação do imóvel em causa, sendo posteriormente comunicado à Autoridade Tributária e Aduaneira os artigos matriciais dos prédios classificados como em ruínas, bem como o número de identificação fiscal dos respetivos titulares.

6.3.2. Instrumentos de natureza regulamentar

ALTERAÇÕES E SIMPLIFICAÇÕES REGULAMENTARES

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

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

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

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

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

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

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

i. Acesso por meios mecânicos aos diferentes pisos;

ii. Largura e tamanho dos patamares de escadas;

iii. Largura mínima das instalações sanitárias;

iv. Largura mínima dos corredores;

v. Obrigatoriedade de rampas.

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

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

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

- No caso dos edifícios de habitação, todas as "intervenções que não se configurem como grande intervenção" estão dispensadas, para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia, do projeto de comportamento térmico, da ficha-resumo caracterizadora do edifício e do pré-certificado do SCE (Sistema de Certificação Energética) emitido por perito qualificado;

- Já para os edifícios de comércio e serviços, a isenção verifica-se ao nível do projeto do sistema técnico objeto de requisitos no âmbito do RECS (Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços) e, tal como no caso da habitação, do pré-certificado SCE emitido por perito qualificado.

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

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

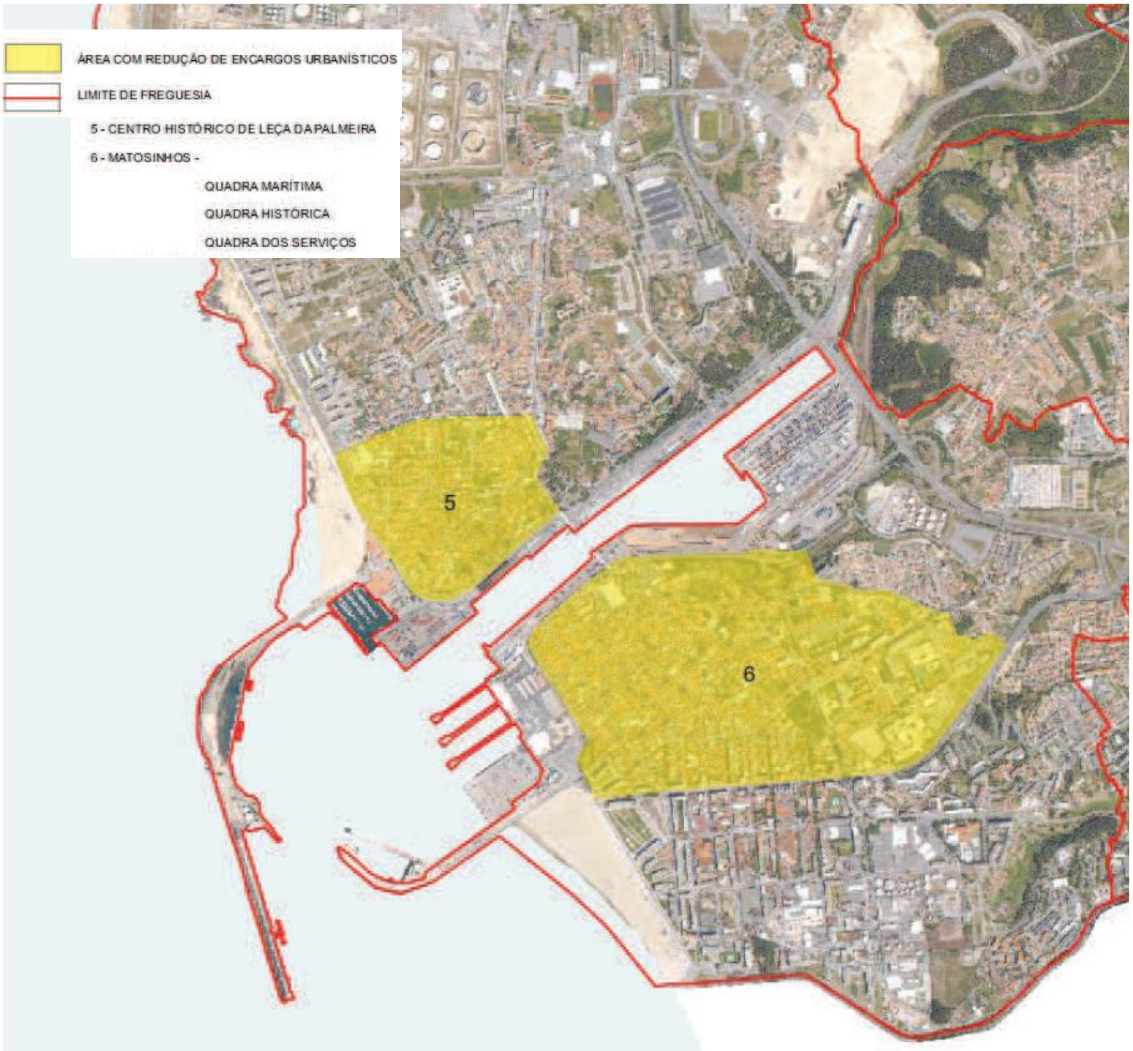
Outro importante instrumento de política urbanística ao serviço de uma estratégia de reabilitação urbana de uma ARU, e previsto no RJRU (Artigo 67º), passa pela adoção de um **regime especial de taxas municipais** (através de isenções ou reduções), a publicar em sede de alteração ao Regulamento de Taxas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

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

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

Estando uma parte muito significativa do território das ARU de Matosinhos e de Leça da Palmeira abrangidas por esta redução, propõe-se que a alteração ao referido Regulamento passe apenas pela atualização do mapa das áreas com redução de encargos urbanísticos, ficando a totalidade do território das ARU cobertas pelo fator de localização da Zona Tipo 1 (0,9).

Figura 101 - Áreas com redução de encargos urbanísticos (TRIU)



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

Por forma a garantir-se a coerência da aplicabilidade destas reduções ou isenções e taxas com os benefícios fiscais descritos no ponto anterior, consideramos muito relevante que se utilize o mesmo conceito de "ação de reabilitação". Ora, de acordo com o número 22, alínea a), do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, ações de reabilitação dizem respeito a "*intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção*".

6.3.3. Instrumentos de natureza financeira

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

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

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

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

a) Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação (PI, isto é, Prioridade de Investimento 4.3);

b) Promoção de estratégias de baixo teor de carbono em zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável (PI 4.5);

c) Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural (PI 6.3);

d) Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído (PI 6.5);

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

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

- Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável [PAMUS], definido ao nível da NUTS III da AMP, para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 4.5;

- Plano de Ação de Regeneração Urbana [PARU], para acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 6.5;

- Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas [PAICD], permitindo o acesso a cofinanciamento no âmbito da PI 9.8;

- Pactos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial [PDCT – ITI], elaborado à escala da NUT III da AMP, para acesso a cofinanciamento no âmbito das PI 4.3 e 6.3.

Para além dos mecanismos de financiamento previstos no PT2020 mais direcionados para o investimento público, importa referir a existência de outros instrumentos de financiamento de ações de

reabilitação por parte dos agentes privados (combinando diversas fontes de financiamento, tais como Orçamento de Estado, BEI, BDCE, FEEI e banca a retalho), a saber:

- **Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética** (destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético), com uma dotação inicial de 366 M€ (FEDER);

- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana** (dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois. Pode ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão), com uma dotação inicial de 247 M€ de FEDER;

- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**, Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média. Este instrumento estará disponível, em primeira estância, para as Entidades públicas do Estado, para os Municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas, incluindo pessoas singulares - 1.400M€;

- **Fundos de Desenvolvimento Urbano** com apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA (500M€).

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

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

- **Programa Reabilitar para Arrendar**, com uma dotação inicial de 50 M€ proveniente de um empréstimo concedido pelo BEI, destinando-se prioritariamente a projetos localizados em ARU, das seguintes tipologias: reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada; reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática; reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes; e construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional, e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

- **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, que financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total, com uma dotação de 50 M€.

7. MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO

7.1. Modelo de gestão

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

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

- O município, podendo ser criada uma unidade orgânica flexível ou equipa de projeto, interna ao município e constituída especialmente para o efeito, devendo integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à prossecução da estratégia;

- Uma empresa do setor empresarial local, que caso tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana adota a designação de sociedade de reabilitação urbana (SRU), ficando o município responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

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

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

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

b) incerteza quanto à existência de massa crítica relevante em termos da dinâmica de intervenções privadas que justifique a autonomização da gestão das ORU numa empresa do setor empresarial local;

c) experiência e know-how acumulados pela estrutura técnica do Município de Matosinhos em instrumentos de gestão urbanística e em instrumentos de desenvolvimento urbano em contextos de parceria, tendo em muitos casos o território das ARU como objeto de trabalho,

assumindo especial relevo a concretização do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Matosinhos;

d) modelo organizacional da autarquia de estrutura mista (uma componente hierarquizada e uma componente matricial), definido e aprovado em inícios do ano de 2015, que prevê, para suprir necessidades específicas e pontuais, a possibilidade de se constituírem unidades flexíveis de 3º grau ou equipas de projeto (componente hierarquizada) ou unidade de Estudos e Projetos Especiais (componente matricial);

e) existência, na estrutura e organização dos serviços do Município de Matosinhos, de um Departamento de Projetos Especiais a quem compete "dinamizar projetos de especial relevância para a concretização da estratégia definida pelo Executivo Municipal, através da constituição de equipas multidisciplinares, recorrendo, numa perspetiva de cedência temporária a tempo integral, a recursos de outras Unidades Orgânicas da autarquia";

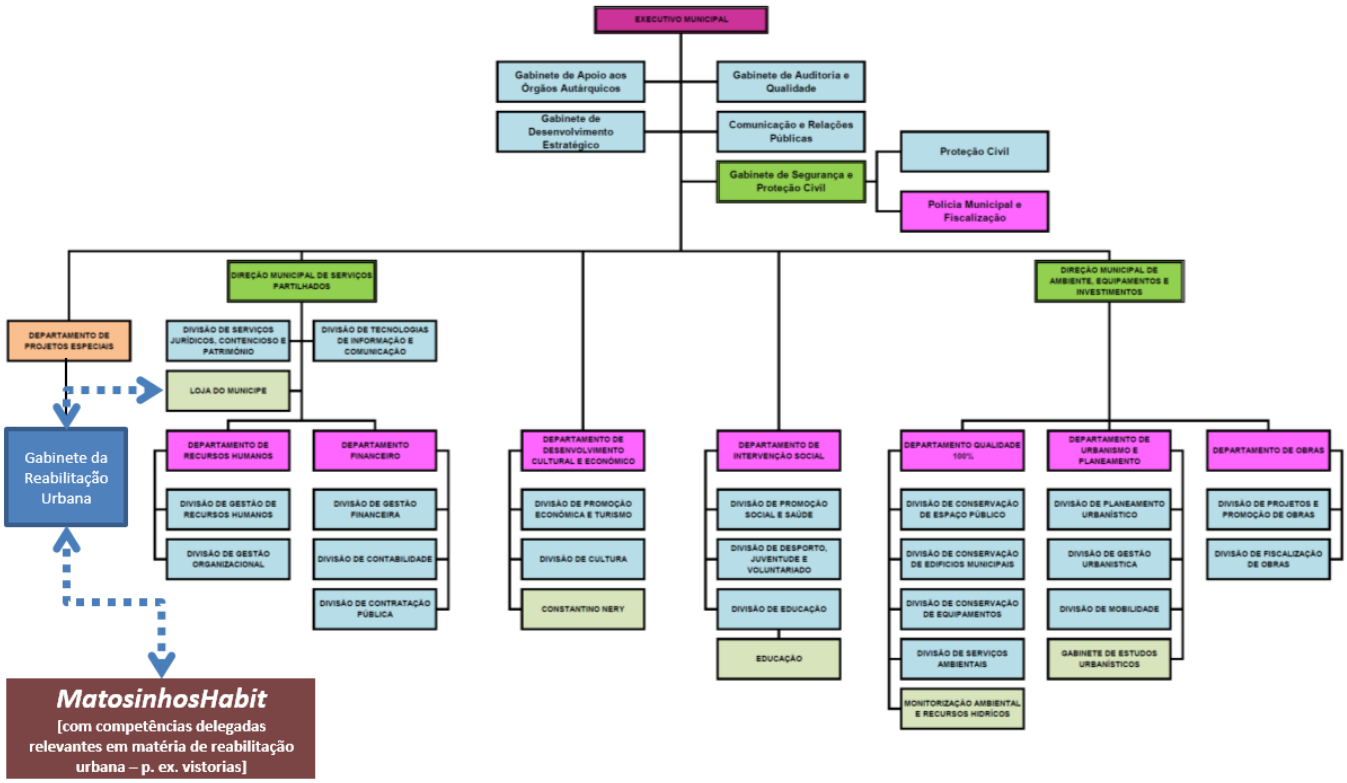
f) existência da Loja do Munícipe (Direção Intermédia de 3º Grau, diretamente dependentes da Direção Municipal de Serviços Partilhados), com *front-office* físico e online, tendo entre as suas finalidades o "atendimento multicanal personalizado de todos os munícipes, sendo o elo de ligação com os diversos serviços municipais" e a criação de "modos expeditos de atendimento para que seja prestada informação pronta, clara e precisa".

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

Contudo, e considerando-se que esta política municipal de incentivo à reabilitação urbana é uma aposta estruturante e central do atual Executivo e que os serviços técnicos da Câmara Municipal possuem a experiência, os recursos humanos e técnicos e a estrutura adequada para dar uma resposta eficaz e eficiente à prossecução destes programas estratégicos, aconselha-se que o **Município de Matosinhos seja designado como entidade gestora das ORU de Matosinhos e de Leça da Palmeira**, assumindo o responsável político pelo Pelouro da Regeneração Urbana as funções de coordenação política e estratégica.

Quanto à gestão quotidiana e operacionalização das ORU, considera-se como mais adequado que fique a cargo de uma **Equipa de Projeto** temporária, denominada "**Gabinete da Reabilitação Urbana**", a integrar do Departamento de Projetos Especiais e funcionando em forte articulação com a loja do Munícipe e com a MatosinhosHabit, EM. A figura seguinte procura evidenciar esta proposta de modelo de gestão.

Figura 102 - Enquadramento do Gabinete da Reabilitação Urbana na macroestrutura da Câmara Municipal de Matosinhos



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

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

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

- *Designação*: Gabinete da Reabilitação Urbana
- *Dependência orgânica*: Departamento de Projetos Especiais, sob coordenação política e estratégia do Presidente ou Vereador com competência delegada na área da regeneração e reabilitação urbana.
- *Mandato*: 15 anos
- *Missão*: coordenação, implementação, acompanhamento e monitorização das Operações de Reabilitação Urbana em vigor e aplicáveis às Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas ou a delimitar no concelho de Matosinhos

- *Competências*: (i) assegurar o cumprimento dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana definidos nos PERU de Matosinhos e de Leça da Palmeira (ou outros que venham entretanto a ser definidos) que permitam concretizar as respetivas visões enunciadas; (ii) acompanhar e promover os planos de ação previstos nos PERU em vigor, fundamentalmente no que respeita à promoção, sensibilização e divulgação das estratégias e ferramentas de estímulo à reabilitação urbana, à concretização das ações de iniciativa municipal previstas nos PERU e ao acompanhamento e instrução de todos os procedimentos técnico-administrativos inerentes às candidaturas de apoios e benefícios fiscais previstos nos PERU (incluindo as vistorias); (iii) estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação urbana, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados; (iv) gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento inerentes à concretização de cada uma das operações de reabilitação urbana; (v) avaliar e monitorizar a implementação dos programas estratégicos de reabilitação para estes territórios, antecipando desvios e corrigindo trajetórias; (vi) estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbanas e prestar informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património; (vii) prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano. Algumas destas competências poderão ficar adstritas à MatosinhosHabit, como acontece atualmente com as vistorias de salubridade aos edifícios.

- *Recursos humanos a mobilizar*: a equipa de projeto deverá ser constituída por um coordenador do projeto (técnico superior/ dirigente de 2º grau) e por uma estrutura técnica pluridisciplinar, pressupondo um mínimo de sete elementos, com competências em planeamento, urbanismo e desenho urbano (arquitetura), em patologias do edificado, arruamentos e infraestruturas urbanas (engenharia), em ordenamento do território e economia urbana (economia/geografia), em apoio social (sociologia), em direito do ordenamento e do urbanismo (jurista), em comunicação e marketing territorial (marketing/comunicação social) e em atendimento público (administrativo, a ser integrado na Loja do Munícipe).

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

Importa ainda referir que, de acordo com o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais, a "*equipa de projeto considera-se automaticamente extinta uma vez decorrido o prazo pelo qual foi constituída, sem prejuízo de o referido prazo poder ser prorrogado por deliberação da câmara municipal, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, a qual deve referir, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados*". Extinta a equipa de projeto, o coordenador do projeto elabora um relatório da atividade desenvolvida e dos resultados alcançados, que é submetido à apreciação da Câmara Municipal.

7.2. Modelo de execução

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

i. por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta);

ii. ou por iniciativa da entidade gestora (execução direta da entidade gestora, administração conjunta, ou através de parcerias com entidades privadas).

Ora, considerando as restrições económicas e financeiras a que os municípios estão sujeitos, a dificuldade em ter um conhecimento aprofundado sobre as reais expectativas e perspetivas de investimento de todos os proprietários em presença (e também de potencias investidores), o facto de uma parte significativa do investimento dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, mas que as ações da responsabilidade do município não se esgotam na requalificação e infraestruturação do espaço público, parece evidente que o **modelo a adotar** para a execução das ações constantes das Operações de Reabilitação Urbana de Matosinhos e de Leça da Palmeira seja o da **execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora** (Município de Matosinhos), estando o dever de reabilitação do edificado existente na ARU adstrito aos respetivos proprietários.

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

- da criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado;
- da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturação urbana e da revitalização do tecido económico;
- da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar;
- do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento;
- da divulgação das ARU e das respetivas ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- da consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- da monitorização e avaliação regular da implementação da ORU.

7.3. Âmbito temporal

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

Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora das ORU, em levar a cabo uma política eficaz e duradoura de reabilitação urbana no concelho de Matosinhos, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, **propõe-se que as ORU de Matosinhos e de Leça da Palmeira vigorem por um período de quinze anos**, decorrendo entre 2016 e 2030.

ANEXOS

Anexo 1 – Modelo de Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (cf. Portaria 1192-B/2006)

7708-(14) *Diário da República, 1.ª série — N.º 212 — 3 de Novembro de 200*

nrau

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

_____|_____
código do técnico número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)	
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	
Índice de anomalias	(a/b)	

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

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

F. AVALIAÇÃO

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

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

G. OBSERVAÇÕES

.....

.....

.....

.....

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:..... Data de vistoria: _____/_____/_____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

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

Data de emissão: ____/_____/_____ (Validade: 3 anos)

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

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

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

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

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

www.quarternaire.pt