

**PROPOSTA PARA O DESENVOLVIMENTO DE UMA  
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES EM ZONA  
URBANA CONSOLIDADA DA FREGUESIA DA COSTA DA  
CAPARICA, AO ABRIGO DO DECRETO-LEI 307/09, DE 23 DE  
OUTUBRO, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI  
32/2012, DE 14 DE AGOSTO**

## ÍNDICE

### Capítulo I

Estratégias de Reabilitação Urbana da ORU da Costa da Caparica

Compatibilização com as Opções de Desenvolvimento do Município

1. ARU da Costa da Caparica no contexto das opções de desenvolvimento do Município
  - 1.1. Caracterização sumária do território concelhio..... 4
  - 1.2. Contextualização na visão estratégica para o Município..... 7
    - a) Antecedentes de políticas locais de reabilitação/regeneração..... 7
    - b) Caracterização histórica e urbanística da área de intervenção..... 9
    - c) Revitalização / Regeneração..... 13
    - d) Nova geração de políticas de habitação municipais e nacionais..... 15
  - 1.3. Caracterização e Diagnóstico..... 17
    - a) Metodologia..... 17
    - b) Contextualização Demográfica..... 17
    - c) Caracterização do edificado..... 17

### Capítulo II

Área de Intervenção e Prazos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana..... 20

### Capítulo III

Prioridades e Objetivos..... 22

### Capítulo IV

Modelo de Gestão..... 24

### Capítulo V

Quadro de Apoios e Incentivos..... 26

## Capítulo VI

### Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Ações

I. Enquadramento.....	31
II. Instrução dos processos.....	31
III. Instrumentos de execução.....	32

## **Capítulo I**

### **Estratégias de Reabilitação Urbana da ORU da Costa da Caparica**

#### **Compatibilização com as Opções de Desenvolvimento do Município**

**A proposta de se constituir a ORU da Costa da Caparica no enquadramento de uma Reabilitação Simples, à luz do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, surge na sequência de experiências idênticas com as quais se pretende potenciar a reabilitação das zonas urbanas consolidadas do Concelho, assegurando a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados, garantindo a proteção, promoção e valorização do património cultural e deste modo contribuir para a regeneração das zonas urbanas consolidadas.**

#### **1. A ARU da Costa da Caparica no contexto das opções de desenvolvimento do município**

##### **1.1. Caracterização sumária do território concelhio**

Situado na margem sul do Estuário do Tejo, o Concelho de Almada integra a Área Metropolitana de Lisboa (AML). Reúne numa pequena parcela territorial, com um total de 71,21 km<sup>2</sup>, com uma faixa ribeirinha a Norte, com 10Km de extensão, espreitando o Tejo e Lisboa. A frente de mar, com mais de 13Km das melhores praias da região de Lisboa, tem como fundo a Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica e no interior, outrora rural e hoje muito marcado pelo processo de urbanização de génese ilegal dos anos 60/70, mantém-se ainda legível a característica paisagem dos vales irrigados.

O Concelho registou um crescimento urbano também ele diverso, do ponto de vista dos ritmos e tipologia de ocupação, usos e modelo de povoamento, sendo particularmente visíveis nos processos de ocupação a influência da proximidade a Lisboa e as características do território (localização, presença de frentes de água e morfologia).

A concentração urbana deu-se a partir dos aglomerados ribeirinhos de Cacilhas, Almada e Cova da Piedade, associada aos surtos industriais manufatureiros que utilizaram o rio para a comercialização agrícola, a atividade corticeira, tanoaria, conservas, oficinas, armazéns e construção e reparação naval e, a partir de 1966, com a construção da Ponte sobre o Tejo, a expansão urbana a nascente da Autoestrada do Sul e a ocupação industrial de larga escala, com a realocação da Base Naval de Lisboa e posteriormente da instalação da Lisnave, na zona da Margueira.

A ocupação urbana do Concelho aconteceu primordialmente junto aos núcleos ribeirinhos, tendo o Município em 1986 delimitado e classificado 11 núcleos históricos, posteriormente consagrados no PDM em vigor (Cacilhas, Fonte da Pipa, Almada, Pragal, Cova da Piedade, Monte de Caparica, Murfacém, Portinho da Costa, Trafaria, Porto Brandão e Sobreda), com os objetivos da salvaguarda e valorização do património construído. A partir dos anos 90 dá-se início à concretização de uma política de reabilitação urbana, executando no mais importante assento histórico do Concelho, Almada Velha, e no seu porto natural, Cacilhas, importantes investimentos no domínio da valorização patrimonial e regeneração urbana. Em 2011 é constituída a primeira ARU do concelho, Cacilhas, a que se seguem Almada, Pragal, Trafaria, Monte de Caparica, Cova da Piedade, Porto Brandão e Sobreda.

**A zona atlântica** da Costa da Caparica sedimenta-se numa lógica de estância balnear, fundamentalmente a partir dos meados do século XX, com a construção do IC20, transformando a antiga vila piscatória e a sua frente de praias, de vocação claramente metropolitana, numa zona que recebe sazonalmente 8 milhões de visitantes por ano e uma população flutuante de cerca de 70.000 habitantes. O impacto no território é particularmente visível nos processos de ocupação que se verificaram ao longo das áreas litorais, desde a Trafaria até ao limite sul do concelho, onde ocorreram processos de

construção de núcleos de habitação precária - Torrões, Cova do Vapor, Bairro do Campo da Bola, Terras da Costa, Fonte da Telha e onde a instalação de equipamentos de apoio ao turismo e recreio foram acontecendo sem a devida salvaguarda dos valores ambientais e ecológicos, constituindo uma ameaça à resiliência dos sistemas ecológicos praia-duna-arriba.

**Em termos demográficos**, a evolução e estrutura da população residente no Concelho reflete a natureza dos processos de ocupação do território. Embora com uma taxa de variação globalmente positiva (8,2%) no período 2001/2011, o Concelho, com 174.030 habitantes apresenta uma área que perdeu população e que é constituída pelo contínuo das antigas freguesias de Cacilhas, Almada, Pragal, Cova da Piedade e Laranjeiro e pela freguesia da Trafaria. Os territórios com dinâmica positiva correspondem ao Feijó, Costa de Caparica, Caparica, Charneca de Caparica e Sobreda.

**No que respeita aos indicadores socioeconómicos**, são as antigas freguesias da Trafaria 5%, Caparica 9,1%, Laranjeiro 9,4% e Feijó 13,6%, que apresentam um peso de residentes com ensino superior muito abaixo da média concelhia 14,5%, valores mais elevados de analfabetismo nas mulheres (acima dos 5% nos casos do Laranjeiro, Trafaria e Caparica), maiores taxas de desemprego (acima dos 18% no Laranjeiro e Caparica e dos 20% na Trafaria). São também estas as freguesias, acrescidas da Costa de Caparica, que apresentam presença de residentes com nacionalidade estrangeira acima da média concelhia e proveniente em maior número do Brasil, Cabo Verde, Angola e de vários países europeus. Esta prevalência de população com características socioeconómicas mais vulneráveis resulta da existência dos já citados bairros precários situados na zona da faixa atlântica e de bairros de habitação social de propriedade pública, maioritariamente do atual Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

Os núcleos de habitação precária localizados junto à faixa atlântica resultam de processos de ocupação de antigos assentamentos agrícolas, como é o caso das Terras da Costa e de comunidades piscatórias, a que se associou uma utilização balnear, nomeadamente no Bairro do Campo da Bola, Cova do Vapor e Fonte da Telha. Embora estas situações

correspondam a ocupações problemáticas em termos urbanísticos, com instalação em áreas fortemente condicionadas que inviabilizam, em grande medida, o desenvolvimento de processos de reconversão, são os núcleos do 1º e 2º Torrão na Trafaria e as designadas Terras do Lelo e do Abreu na Costa de Caparica/Terras da Costa que apresentam os maiores problemas sociais, com relevantes índices de pobreza e exclusão social e económica.

## **1.2. Contextualização na Visão Estratégica para o Município**

Em termos Regionais (PROTAML), o Arco Ribeirinho Sul em que Almada se integra aparece claramente classificado como “espaço motor”, ou seja, em que se identificam potencialidades de transformação, qualificação e dinâmicas recentes na atração de atividades e funções de nível superior, centradas em grande medida na valorização do espaço público, na reabilitação urbana, na elevação dos padrões dos serviços urbanos e na melhoria da qualidade da oferta habitacional.

Já em 2015, no âmbito dos trabalhos do Portugal 2020, iniciou-se um reforço claro de uma abordagem de desenvolvimento urbano inclusivo e sustentável que incorpora uma estratégia de regeneração e reabilitação urbana, internalizando assim as orientações já definidas em instrumentos como o Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, no Plano Regional de Ordenamento do Território da AML, na Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável e na Estratégia Regional de Lisboa 2020.

### **a) Antecedentes de políticas locais de reabilitação/regeneração**

Desde a década de 80 que o município de Almada encara a reabilitação como um vetor estratégico das políticas municipais, tendo aprovado onze núcleos históricos com vista a sua reabilitação.

Até hoje tem sido dada relevância primordial à reabilitação e regeneração urbana, com a aprovação de instrumentos de gestão territorial específicos e a adesão a programas que concorrem para esse objetivo.

A nível local, políticas e ações sistemáticas de “Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos”, de “Qualificação do Espaço Urbano/Tratamento de Espaços Públicos”, de “Valorização dos Recursos Naturais e Paisagísticos do Concelho” bem como de “Criação de Polos Culturais em Edifícios de Valor Patrimonial Reabilitados” (do PDM em vigor) puderam encontrar apoio financeiro em sucessivos Quadros Comunitários de Apoio.

A entrada em vigor do Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) e de Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), aos quais o município de Almada aderiu desde cedo e manteve o programa ativo até à sua suspensão em 2010, permitiu iniciar uma política de apoio às iniciativas dos particulares (em condições de elegibilidade nos termos destes instrumentos) que atingiu ao longo dos anos expressão significativa em volume financeiro e de obra realizada.

Destacam-se, porém, como particularmente relevantes pela escala e sobretudo pela natureza das intervenções, três momentos/operações que, da pura reabilitação do edificado habitacional, a formas mais integradas de intervenção visando a efetiva regeneração de troços de cidade desqualificados/obsoletos, apresentam resultados e demonstram a intencionalidade programática das políticas prosseguidas (do início da década de 90 até hoje).

- De 1989 até 1993 e com cofinanciamento da Operação Integrada de Desenvolvimento da Península de Setúbal – OID/PS, que assegurou, não só a recuperação do edificado em parte da zona histórica da cidade, como esboçou a revitalização do tecido económico e social presente (através de obras de conservação em 82 edifícios habitacionais, correspondentes a cerca de 180 fogos e mais de 400 habitantes).

- Mais tarde, entre 1996 e 2000, o Programa de Reabilitação Urbana (PRU) “Nova Almada Velha” (apoiado pelo Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu), congregou várias iniciativas, materiais e imateriais, apoiadas numa estratégia de desenvolvimento integrado para dinamizar económica, social e fisicamente uma vasta área da zona central da cidade, de Almada velha ao Cais do Ginjal.

- Já no último QCA e concomitantemente com o lançamento da ARU de Cacilhas (maio de 2011) concretizou-se a requalificação da Rua Cândido dos Reis (POLIS XXI. Parcerias para a Regeneração Urbana)

Cabe ainda uma referência a ações pontuais (na medida em que disseminadas no território do Município) mas igualmente sistemáticas e programaticamente complementares das intervenções abrangentes em troços de malha urbana. Trata-se da aquisição pelo Município e subsequente reabilitação/refuncionalização, de edifícios com valor patrimonial (independentemente do tipo de classificação ou mesmo sem ela) e que, quer pelo valor simbólico/identitário que representam quer pelas sinergias que geram os novos usos instalados, se constituem como polos de atração de novos fluxos de utilizadores com impactos positivos nas zonas em que se inserem.

**É neste contexto que o aprofundamento de uma estratégia de revitalização/regeneração das zonas urbanas consolidadas do Concelho encontra no instrumento ARU/ORU uma ferramenta adequada à prossecução de uma política municipal que passa pelo envolvimento de todos os parceiros relevantes, públicos e privados, individuais e institucionais, na mobilização dos meios financeiros e técnicos indispensáveis à obtenção de resultados robustos (escala e sustentabilidade) a nível local e regional (AML).**

#### **b) Caracterização histórica e urbanística da área de intervenção**

*«Atribui-se a data de 1770 à fixação nas praias da Costa das primeiras famílias de pescadores conduzidos na nova morada pelos mestres de redes José Rapaz, natural de Ílhavo e José Gonçalves Bexiga, de Olhão.»*

A rivalidade entre as duas comunidades começou no estabelecimento em duas zonas distintas da Costa, sendo que *«os ílhavos se instalaram a norte enquanto os algarvios construíram as suas barracas a sul. Entre os dois aglomerados encontrava-se o local onde*

*as dunas atingiam a maior elevação sobre o imenso areal, a que chamaram o “Alto” ou a “Ilha”.*

Separados do resto da população de Almada pela arribas fósil, a Rua dos Pescadores, uma linha perpendicular ao mar, dividia os ílhavos dos olhanenses.

O desenvolvimento de núcleos urbanos na Costa da Caparica esteve sempre relacionado com atividades ligadas à sua extensa frente marítima.

Até ao século XIX terá existido apenas edificado informal, barracas de madeira, associadas aos pescadores, tendo a partir daí surgido as primeiras urbanizações com arruamentos, edificações em alvenaria e a igreja matriz.

A Costa da Caparica como zona balnear começou a desenvolver-se nas primeiras décadas do século XX, sendo que a partir dos anos 30 e 40 se começaram a desenvolver as primeiras soluções urbanísticas, numa lógica modernista.

### **Solução urbanista de Cassiano Branco – 1930**

Este estudo, futurista e utópico, lançou ideias para o desenvolvimento do território da Costa da Caparica como polo de turismo e lazer propondo, como equipamento de lazer e cultura, hotéis, casino e cineteatro e como áreas de lazer ao ar livre, um campo desportivo e um canal de complemento à praia. Esta solução inscreveu-se nas tendências modernistas da época, propondo uma cidade de lazer a uma grande escala e devidamente ordenada, com enfoque na estrutura viária, desenhada para uma rápida circulação do automóvel.

Esta visão implicava uma grande transformação física e funcional do território, agregando à frente de praias um núcleo urbano virado para o lazer com soluções arquitetónicas de grande impacto. O mesmo nunca veio a ser executado.

### **Plano de Faria da Costa – 1947**

O arquiteto Faria da Costa elaborou o Plano de Urbanização da Costa da Caparica (PUCC) que cumpria claramente com as exigências impostas pelo Estado-Novo. Nesta proposta foi

desenhado um núcleo urbano constituído por habitação e edifícios públicos. O plano, que viria a ser viabilizado, ainda que parcialmente, promoveu a implantação de habitação predominantemente unifamiliar, adotando uma versão modernista dos modelos cidade-jardim. Tratava-se de habitação maioritariamente de 2ª residência, tornando-se a Costa da Caparica numa área de casas de praia e de férias.

Este plano acabou por estruturar o crescimento da Costa da Caparica durante o século XX, sendo a base para o que é hoje o seu núcleo urbano consolidado, no que respeita à rede de espaços públicos e estrutura viária.

### **Desenvolvimento urbano na segunda metade do século XX**

É só a partir de meados do século XX que a Costa da Caparica substitui a Trafaria enquanto centro balnear da margem sul, papel que consolidou definitivamente na década de 60 com a construção da Ponte sobre o rio Tejo e a abertura da Via Rápida da Caparica.

A partir da década de 70 as transformações políticas e económicas conduziram a transformações territoriais com grande impacto na AML. O fim da guerra colonial e consequente processo de descolonização traduziu-se na vinda de milhares de retornados a Portugal.

A adesão de Portugal à Comunidade Europeia, em 1986, e aos fundos comunitários levou ao desenvolvimento de uma rede de infraestruturas de mobilidade. A infraestruturização progressiva da AML acompanhada pela facilidade de acesso a financiamento bancário acentuou o desenvolvimento dos territórios periféricos em relação à cidade de Lisboa.

O Programa Polis da Costa da Caparica, lançado em 2000 e desenvolvido nos anos seguintes, abrangeu uma área de 650ha. Foi dividido em sete planos de pormenor e não abrangeu o núcleo urbano consolidado da Costa da Caparica.

As diversas ações desenvolvidas na Costa da Caparica, no âmbito do Programa Polis, foram assentes numa intervenção integrada de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental que visou potenciar a qualidade de uso balnear e

requalificar a frente atlântica de praias bem como desenvolver instrumentos de gestão territorial que permitiram planear e desenvolver ações concertadas a partir de critérios de desenvolvimento urbano que fomentem níveis de qualidade urbana e ambiental.

### Intervenções programadas e em curso

No PDM em vigor a Costa da Caparica conjuntamente com a Trafaria integra-se na Unidade Operativa de Planeamento 7 (UNOP 7), na qual são predominantes os usos do solo relacionados com a atividade turística e o recreio e lazer da população, sendo que toda a área delimitada se integra em espaços urbanos/áreas consolidadas.

Com a intenção de criar condições para um aproveitamento sustentado do potencial desta faixa marítima do território da Cidade estão já concluídos ou em curso os seguintes Estudos e Planos de carácter urbanístico, na área envolvente próxima, ou mesmo imediata, da zona de intervenção agora definida:

- PP1 – Frente de Praias Urbanas (executado)  
Concretizou a requalificação do paredão, novos apoios de praia, instalações para a Polícia Marítima/Posto de Socorros/Posto de Turismo, novos parques de estacionamento e a construção das instalações dos apoios à pesca e lota.
- PP2 – Jardim Urbano (executado)  
Foi o primeiro Plano de Pormenor do Polis a passar às fases de projeto e de obra tendo sido inaugurado a 1 de junho de 2008. Abrange uma área de 14,5 hectares e é um espaço de lazer único na Costa de Caparica, com parques infantis e de merendas, campos polidesportivos, edifícios de apoio à restauração e desporto e um Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental (CMIA).
- PP3 - Bairro do Campo da Bola  
Abrange uma área total de 8,8 hectares e prevê, em linhas gerais, a construção de novas habitações para realojamento de moradores, Centro de Apoio a Idosos e crianças, instalações para a Junta de Freguesia e um novo mercado.

- PP4 - Frente Urbana e Rural Nascente

O plano abrange uma área de 170,90 hectares, sendo delimitado a norte pelo IC-20, a Sul, pela Ribeira da Foz do Rego, a Este, pela Arriba Fóssil da Costa da Caparica, e a Oeste pela área urbana consolidada da Costa da Caparica, Bairro do Campo da Bola e pelos Parques de Campismo existentes.

- PP5 – Praias de Transição

Abrange a frente atlântica ocupada pelos Parques de Campismo situados a sul da Costa da Caparica, prevendo a renaturalização através da reconstrução do sistema dunar, a realocação da linha do Transpraia mais para o interior tal como bolsas de estacionamento aliadas a equipamentos turísticos (hoteleiros).

- PP6 – Praias Equipadas

O plano abrange uma área de 140,00 hectares, sendo delimitado a Norte, pela área de intervenção do PP5 Praias de Transição, a Sul, pela Praia da Bela Vista. A Este, o plano é delimitado pela Estrada Florestal (futura Estrada Regional 377-2) e a Oeste pela linha de Costa.

### **c) Revitalização/Regeneração**

O território da Costa da Caparica, com uma extensa frente marítima de alguma complexidade ambiental e utilização intensa na época balnear, apresenta uma centralidade importante, em termos de lazer, na área metropolitana de Lisboa, região com maior índice e atratividade populacional, empresarial e turística do país.

É uma freguesia litoral onde se localiza toda a frente de praias do concelho e a maior parte da oferta turística, nomeadamente de unidades hoteleiras e alojamento local. Em 1985 foi elevada à categoria de vila e, em 2005, à de cidade.

É a freguesia com o maior número de população imigrante e de ocupação flutuante com especial incidência nos meses de verão.

Atualmente o núcleo urbano consolidado da Costa da Caparica limita-se essencialmente a duas funções: a residencial e a de lazer centrada no alojamento local com algumas unidades hoteleiras.

Urbanisticamente são evidentes problemas quanto às insuficiências ao nível do espaço público, à infraestruturização e à pouca variedade no que se refere aos modos de transporte.

Por outro lado o edificado na Costa da Caparica apresenta características muito heterogéneas, convivendo construções muito degradadas ou desadequadas com edifícios recentes em bom estado de conservação.

A requalificação da Frente Atlântica de Almada constitui um domínio de intervenção complexo e é patente a urgência de que se reveste do ponto de vista ambiental, urbanístico e social. No domínio da mobilidade, assume particular relevância um conjunto de investimentos de natureza estrutural, que passa pela execução da extensão do Metro Sul do Tejo à Costa de Caparica, pela ampliação e modernização do Transpraia, pelo reordenamento e condicionamento da circulação na Estrada Florestal e do estacionamento na Frente de Praias, intervenções não colmatadas no âmbito do Programa Polis.

A estratégia de incentivo à utilização de transportes coletivos, modos suaves e melhoria das condições de segurança rodoviária na frente atlântica, a par com a qualificação do espaço público e melhoria da imagem urbana do núcleo mais antigo, a criação de condições para a instalação de novos usos e atividades económicas, nomeadamente em edificações passíveis de reabilitação, contribuirão para a diluição da sazonalidade do produto Sol & Mar e incrementarão o turismo cultural/urbano, através do reforço da vocação turístico-recreativa, tornando a Costa da Caparica um destino turístico estratégico para o desenvolvimento económico do concelho.

Constituída a ORU com a conjugação com a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) e sobretudo a Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada 2019-2025-2029 (ELH) estarão criadas as condições base para a mobilização dos privados na reabilitação do edificado na zona urbana consolidada.

#### **d) Nova geração de políticas de habitação municipais e nacionais**

Em Reunião de Câmara de 6 de maio de 2019 e na Assembleia Municipal de 8 de maio 2019 foi aprovada a Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada 2019-2025-2029 (ELH).

A implementação das medidas preconizadas no ELH seguramente permitirão incrementar de forma clara o número de processos de reabilitação, quer eles sejam de iniciativa privada ou municipal, decorrentes ou não de candidaturas e das atribuições dos benefícios fiscais daí resultantes.

Na Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada prevê-se a constituição de uma equipa de missão, com perfil de competências, atribuições e meios adequados à sua implementação, monitorização, avaliação, reporte e melhoria contínua à medida que for aumentando o conhecimento sobre a realidade objeto de intervenção, preenchidas as atuais lacunas de informação, avaliado o êxito de cada medida, podendo por isso a qualquer momento ser proposto aos órgãos do Município o ajustamento de medidas ou adoção de outros modelos de apoio ao acesso à habitação.

A ELH prevê a implementação de 11 medidas que terão necessariamente de ser articuladas com o facto de no território da ORU da Costa da Caparica, assim como com as restantes ORU em vigor, a saber:

M.1 – Reabilitação de todas as habitações municipais;

M.2 – Oferta de habitação municipal para arrendamento;

M.3 – Reabilitação de outras habitações de interesse social (a cargo dos respetivos proprietários)

M.4 - Reabilitação de habitações e ou edifícios degradados privados;

M.5 - Apoio financeiro temporário para encargos com habitação;

M.6 – Programa de alojamento e apoio a pessoas sem-abrigo;

M.7 – Benefícios tributários para habitação (devolução de IRS e reduções do IMI);

M.8 – Melhoria do habitat;

M.9 - Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação: estudar a implementação de quotas obrigatórias e incentivos para promoção privada de habitação com renda acessível;

M.10 - Programa de arrendamento intergeracional;

M.11 - Gestão, avaliação e melhoria contínua da ELH (Equipa de missão; laboratório do habitat de Almada; Participação cívica ativa).

Tais medidas cruzadas com a recentemente publicada Lei de Bases da Habitação, Lei 83/19 de 3 de setembro, e a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) que, para além do Porta 65 Jovem já existente integram: 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, o Programa Porta de Entrada, o Programa de Arrendamento Acessível, o Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, as Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração, entre outros existentes ou a criar, terão se ser incorporadas e trabalhadas no âmbito da equipa de missão a criar, onde o trabalho desenvolvido nas ORU deverá ser integrado de forma efetiva e determinante para a regeneração urbana destes territórios.

### **1.3. Caracterização e Diagnóstico**

#### **a) Metodologia**

Tendo por base os dados alfanuméricos e geográficos disponíveis, foi possível obter informação sobre um conjunto de variáveis estatísticas relativas à contextualização demográfica (população residente segundo os grupos etários e nível de instrução), atividade económica da população residente, famílias (número e estrutura), parque edificado (n.º de alojamentos por edifício, tipo de utilização, n.º de pisos, estrutura de construção, época de construção e estado de conservação) e alojamentos segundo a forma de ocupação, na área de intervenção da presente ARU.

#### **b) Contextualização Demográfica**

Notas relevantes na ARU:

- 1201 edifícios com um total de 4790 alojamentos;
- Da totalidade dos alojamentos familiares apenas 38.2% são de residência habitual e 61.8% são de residência secundária ou sazonal e onde 5.6% são vagos;
- 1939 famílias com um total de 4166 indivíduos.

#### **c) Caracterização do Edificado**

De acordo com os dados disponíveis, na área da ARU da Costa da Caparica estima-se a existência de 1201 edifícios.

- Da totalidade dos edifícios, apenas 9.4% dos edifícios têm elevador.
- 60.9% dos edifícios não têm acesso para cadeira de rodas.

No que se refere ao número de pisos dos edifícios da área de intervenção, são os de 2 pisos que se encontram em maior número (45.3%), seguidos dos que têm 1 piso (28.6%).

Dos cerca de 1201 edifícios considerados, 38.8% foram construídos entre 1946-1960. De seguida, com 23.4%, estão os edifícios construídos entre 1961-1970. A partir de 2006 apenas foram construídos 1.7% da totalidade dos edifícios existentes.

Deste modo o parque habitacional apresenta uma tendência para o envelhecimento, dado 72.1 % dos edifícios terem sido construídos antes de 1970, isto é, apresentam mais de 48 anos.

Da análise ao número de alojamentos por edifício, percebe-se que dominam os edifícios unifamiliares, 58.1% dos edifícios continham apenas um alojamento. De seguida, destacam-se os edifícios com 2 alojamentos (15.7%).

Relativamente aos usos apurados é visível uma forte componente de habitação, sendo o uso mais materializado no território da ARU (88.9%), no entanto esse uso em cerca de 10% dos edifícios harmoniza-se com outros. Apura-se ainda que só cerca de 1.1% dos edifícios, de um universo de 1201 edifícios da ARU, apresentam usos principalmente não residenciais.

O dado mais significativo são os 63.7% dos edifícios da área de intervenção com estrutura em betão armado sendo que apenas 2% são construídos com paredes de alvenaria equivalentes a adobe ou taipa. Este facto é claramente contrastante com o que se verifica nas restantes ORU do concelho e corresponde à constatação de que o território da ORU da Costa da Caparica é de construção muito mais recente.

Relativamente à análise do estado de conservação do edificado verifica-se que existe um significativo número de edifícios “sem necessidades de reparação” (56.1%), seguido dos que necessitam de “pequenas reparações” (30.1%). No entanto, existem cerca de 10.4% dos edifícios a necessitar de médias reparações, 2% de grandes reparações e 1.3% de muito grandes reparações.

Na ARU da Costa da Caparica estima-se a existência de 4790 alojamentos.

Da totalidade dos alojamentos familiares, apenas 38.2% são de residência habitual. Pelo que se verifica um elevado peso das residências secundárias (61.8%).

Dos alojamentos familiares clássicos, 5.6% encontravam-se vagos.

Por seu turno, dos alojamentos familiares clássicos, 37.8% são arrendados, 50.2% são ocupados pelo proprietário e 11.9% apresentam outra ocupação.

Predominam os alojamentos com 3 a 4 divisões (59.2%) e com 5 ou mais divisões (35%), destacando-se a reduzida presença de tipologias mais pequenas, já que os alojamentos com 1 a 2 divisões correspondem a apenas 5.8%.

Na ARU da Costa da Caparica predominam os alojamentos com áreas entre os 50 e 100 m<sup>2</sup> (49.4%). Os que apresentam áreas menores de 50 m<sup>2</sup> correspondem a 24.9% do total e apenas 3% apresentam áreas maiores do que 200 m<sup>2</sup>.

## Capítulo II

### Área de Intervenção e Prazos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana

1. A ARU da Costa da Caparica abrange parte da área da freguesia da Costa da Caparica nomeadamente o núcleo urbano consolidado e ocupa uma área aproximada de 5,47 hectares (ver figura 1).



Figura 1: Perímetro da ARU da Costa da Caparica.

2. Os limites propostos para esta ARU são os seguintes:
  - A Sul pelo Campo da Bola do Grupo Desportivo dos Pescadores;
  - A Nascente pela Av. Afonso de Albuquerque/Av. Dr. Aresta Branco/Av. D. Sebastião;
  - A Norte pelos lotes confinantes com a Alameda Cidade da Costa da Caparica;
  - A Poente pela Frente de Praias Urbanas (Rua Pedro Alvares Cabral/Av. General Humberto Delgado).
  
3. A ORU da Costa da Caparica estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

A reabilitação do edificado é da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, decorrerá durante prazo de vigência da ORU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para **reabilitar** a enviar pelo Município.

## Capítulo III

### Prioridades e Objetivos

1. Na ORU da Costa da Caparica parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e conferindo-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais, paisagísticos e ambientais das áreas a reabilitar.
  
2. Considerando tratar-se de uma operação de reabilitação urbana simples, não obstante de, no caso concreto, poder vir a integrar uma componente de investimento no espaço público, tem como principais objetivos os seguintes aspetos:
  - a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
  - b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
  - c) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
  - d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
  - e) Modernizar as infraestruturas urbanas;
  - f) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
  - g) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

- h) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
  - i) Promover a fixação de população jovem;
  - j) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
  - k) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
  - l) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
  - m) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
  - n) Garantir o princípio da sustentabilidade, através de intervenções que assentem num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social cultural e ambiental;
  - o) Promover o turismo.
3. Caso exista a necessidade de proceder à seleção de candidaturas por motivos de disponibilidade orçamental ou outros, para atribuição de incentivos à reabilitação do edificado, as candidaturas a apoios e incentivos serão consideradas pela seguinte ordem de prioridade:
- a) Edifícios habitados que envolvam risco de natureza estrutural;
  - b) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de arrendamento;
  - c) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;
  - d) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de arrendamento;
  - e) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;
  - f) Edifícios com usos não habitacionais;
- Caso existam candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

## Capítulo IV

### Modelo de Gestão

1. Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética.
2. A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.
3. Para a Operação de Reabilitação Urbana da Costa da Caparica a Câmara Municipal de Almada irá promover através de programas de investimento público a requalificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.
4. A área de reabilitação urbana abrange, designadamente a zona urbana antiga consolidada da Costa da Caparica.
5. A entidade gestora da ORU da Costa da Caparica é a Câmara Municipal de Almada, designadamente o serviço responsável pela reabilitação urbana.
6. A reabilitação dos edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor de Almada, na sua atual versão, publicado na I série B, por Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, de 14 de janeiro de 1997, naquilo que se refere às áreas consolidadas e observará o Regulamento Urbanístico

do Município de Almada, publicado na sua atual versão, em Diário da República, n.º 93, II série, de 14 de maio de 2008.

7. O modelo de apoios e incentivos de natureza financeira, fiscal, regulamentar e de procedimentos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, está regulado no Capítulo V – Quadro de Apoios e Incentivos.
8. O programa assegurará um atendimento prioritário às respetivas candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação, mas também *à posteriori* durante a vigência do programa.
9. Os edifícios devolutos ou em ruínas serão alvo de reavaliação no sentido de assegurar o aumento da incidência da carga fiscal incentivando-se com isso a sua reabilitação.
10. Será incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar em Área de Reabilitação Urbana.

## Capítulo V

### Quadro de Apoios e Incentivos

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo atuar em três vertentes: financeira, fiscal e regulamentar.

Os incentivos de natureza financeira correspondem essencialmente à isenção de taxas municipais, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais designadamente no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana e os regulamentares correspondem a medidas de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que se criam as condições de controlo do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

Salienta-se que o perímetro urbano da presente ARU abrange uma área classificada de risco no que se refere a Faixas de Salvaguarda e Proteção da Orla Costeira.

#### Incentivos de natureza financeira

---

1. Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e/ou em Área de Reabilitação Urbana.
2. Isenção de taxa de licença de ocupação da superfície e do subsolo de espaço público para execução de obras de manutenção e restauro.

3. Isenção das taxas previstas referentes à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, alteração de uso e de comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente a operações urbanísticas de reabilitação, alteração e/ou ampliação, em edifícios a reabilitar.
4. Estabelecimento de mecanismos de colaboração e articulação, no âmbito da implementação do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (designado por “IFRRU 2020), nomeadamente no que se refere a prestar informações no que respeita aos requisitos necessários para o enquadramento das pretensões no PARU/ORU e assegurar a emissão dos pareceres vinculativos sobre o enquadramento, territorial e material, das operações propostas.
5. Outros incentivos de natureza financeira quer de comparticipação quer de financiamento, de âmbito nacional, existentes ou a criar.

---

#### Incentivos de natureza fiscal

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

As isenções do IMI e IMT são aplicáveis caso se verifique que da intervenção de reabilitação urbana resulte um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (de acordo com os atuais artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

*Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)*

6. Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.
7. Agravamento da taxa de IMI para imóveis devolutos e imóveis em ruínas.
8. Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas.

*Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)*

9. Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
10. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.
11. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

*Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)*

Decorrente da delimitação ARU fica também ao dispor dos proprietários a possibilidade de acesso a outros apoios que são indicados abaixo a título de exemplo para sujeitos passivos coletados no âmbito do IRS:

12. Possibilidade de dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
13. Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.
14. Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

*Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)*

15. Aplicação do IVA à taxa reduzida nos termos do Código do IVA (verbas 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA).

---

Incentivos de natureza regulamentar e de procedimentos

16. Sistema de monitorização periódica do edificado com vistoria antes do fim do período de garantia das obras (4 anos) e após oito anos da receção.
17. Maior celeridade na apreciação dos processos.
18. Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.
19. Sistema de monitorização de usos e tendências, avaliação e criação de sistemas de controlo.

20. Criação do “Balcão da Reabilitação” para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo económico das operações.

#### Condicionantes para atribuição de incentivos

---

21. Os incentivos de natureza fiscal à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada.
22. Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado sempre que se verifique que da reabilitação, por qualquer razão, resultou na falta de realização de trabalhos candidatados ou na demolição total ou parcial, não autorizada, da construção existente bem como a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante de demolição integral das preexistências.
23. Os benefícios fiscais e os outros apoios e incentivos à reabilitação do edificado, previstos no presente documento, não serão concedidos a edificado que não corrija a inclusão de quaisquer elementos que desvirtuem as características originais e aprovadas dos edifícios.

## Capítulo VI

### Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Ações

#### I – Enquadramento

Aos apoios e incentivos previstos para as operações de reabilitação podem concorrer todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, sobre edifícios ou frações incluídas no perímetro da ORU da Costa da Caparica.

Para a concessão dos apoios e incentivos será necessário que as obras a realizar assegurem a reposição ou recomposição da envolvente exterior dos edifícios de forma a assegurar a sua coerência intrínseca, despojando-os de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, assegurando-se assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Do mesmo modo deverá ser assegurada a correção das patologias existentes no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade bem como os de natureza estrutural.

#### II – Instrução dos Processos

1. Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de arrendamento terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:
  - a) Fotocópia do Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão do proprietário.
  - b) Fotocópia do Cartão de Contribuinte do proprietário (ou Cartão de Cidadão).
  - c) Fotocópia dos últimos recibos de renda.
  - d) Anexo do IRS sobre rendimentos prediais referente ao ano anterior.
  - e) Caderneta Predial ou Registo Predial.

- f) Minuta a solicitar vistoria prévia do edifício.
- g) Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.
- h) Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.

2. Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de propriedade horizontal terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- a) Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.
- b) Certidão da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras a realizar.
- c) Caderneta Predial ou Registo Predial.
- d) Minuta a solicitar vistoria prévia do edifício.
- e) Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.
- f) Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.

3. Para as obras sujeitas a licença ou comunicação prévia nos termos do RJUE será necessária a aprovação dos projetos nas entidades competentes.

### **III – Instrumentos de Execução**

1. Para efeitos de candidatura, consideram-se os edifícios designados como anteriores a 1951, todos aqueles que foram construídos até à data da publicação do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, correntemente designado RGEU.

2. Por maioria de razão são considerados posteriores a 1951 todos os edifícios construídos após 7 de agosto de 1951.
3. A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do Capítulo V – Apoios e Incentivos.
4. Para os efeitos previstos no Capítulo V, consideram-se em regime de propriedade horizontal os edifícios que possuam o Título Constitutivo da Propriedade Horizontal e condomínio constituído em regime de compropriedade enquanto pessoa coletiva.
5. A falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por vistoria prévia elaborada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada gera a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas.
6. Os edifícios localizados na ARU que se apresentem devolutos ou em estado de ruína serão sujeitos a reavaliação nos termos legais para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis.
7. A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo V – Apoios e Incentivos será única e irrepetível no período de vigência da ORU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.