

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU): REDELIMITAÇÃO

Memória Descritiva e Justificativa

1.	NOTA DE ENQUADRAMENTO	2
2.	NOTA E FUNDAMENTAÇÃO HISTÓRICA E ESTRATÉGICA.....	3
2.1.	NOTA HISTÓRICA.....	3
2.2.	ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO	6
3.	PRESSUPOSTOS ESTRATÉGICOS PARA A REDELIMITAÇÃO DA ARU	8
3.1.	ANÁLISE SWOT.....	9
3.2.	DESAFIOS DA REABILITAÇÃO URBANA NA AMADORA	11
4.	VARIÁVEIS E CRITÉRIOS DE RELEVÂNCIA	13
5.	SISTEMA DE INCENTIVOS	20
	ANEXOS.....	22

1. NOTA DE ENQUADRAMENTO

Na sequência da aprovação pela Assembleia Municipal da Amadora, em 28 de junho de 2018, da delimitação de Áreas e Reabilitação Urbana (ARU) para o Concelho, ficou estabelecida, para praticamente toda a sua área, a possibilidade do desenvolvimento de operações de reabilitação urbana nos termos previstos na lei, nomeadamente no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), DL 307/2009 de 23 de outubro, na redação que lhe foi posteriormente conferida pela Lei 32/2012, de 14 de agosto.

Decorridos estes anos considera-se que ainda se mantêm genericamente válidos os pressupostos de partida e os fundamentos contidos no documento então elaborado e aprovado pela Câmara Municipal em 3 de abril de 2013, sob a designação de AMADORA 2025 – ESTRATÉGIA MUNICIPAL DE REABILITAÇÃO URBANA, para contextualização da acima aludida proposta de delimitação da ARU. Não obstante, o RJRU, no seu artigo 15.º – Âmbito Temporal – determina a sua caducidade se, decorrido o prazo de três anos após a respetiva aprovação, não tiverem sido aprovadas as correspondentes operações de reabilitação.

Neste contexto e tendo em conta o tempo decorrido, considera-se pertinente proceder a uma nova delimitação de Área de Reabilitação Urbana no Concelho da Amadora, que, reportando-se ao anterior enquadramento estratégico, atualize a sua incidência em linha com o que entretanto já tem vindo a ser impulsionado e apoiado pelo município nesta vertente da reabilitação urbana, através de múltiplos programas nacionais e, em linha também, com o que se tem vindo a perspetivar, no âmbito do procedimento em curso, de revisão do Plano Diretor Municipal, no que respeita às estratégias de consolidação, colmatação, reabilitação, regeneração e reconversão urbanas. Acrescerá, ainda, a indefinição adveniente de programas de apoio e financiamento supra nacionais, tais como o Plano de Recuperação e Resiliência que (PRR), cujas condições de elegibilidade ainda não se encontram estabelecidas, antecipando-se que quer as linhas de financiamento, quer o seu alcance, venham a ser significativa, podendo vir a determinar rumos diversos no que se prende com as opções de investimento municipal.

2. NOTA E FUNDAMENTAÇÃO HISTÓRICA E ESTRATÉGICA

2.1. NOTA HISTÓRICA

O processo de reabilitação urbana na Amadora começou há relativamente algum tempo sob o impulso dado por medidas como os regimes especiais de financiamento à reabilitação urbana dirigidos a municípios, proprietários e inquilinos – os RECRIA (1992) e RECRIPH (1996) – e os programas, SOLARH (1999), de apoio à realização de obras de conservação em habitação própria e PROQUAL (1999), Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa, que, na Amadora, incidiu particularmente na Brandoa. De referir portanto também, como especialmente relevantes neste âmbito, iniciativas comunitárias como o URBAN I (1995) e II¹ (2000-2006).

Dada a necessidade de garantir a articulação e compatibilização entre os programas dos diversos níveis da Administração e de otimizar a intervenção num todo homogéneo, o Município solicitou em 2003 a declaração de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) para a Brandoa, Cova da Moura e A-da-Beja (Decretos n.º 53 e n.º 54/2003, de 11 de dezembro).

As medidas de particular apoio financeiro direto ao investimento nos processos de reabilitação, regeneração e reconversão urbana por parte do município, foram igualmente alavancadas por instrumentos como o Estatuto dos Benefícios Fiscais (artigo 45.^o² e 71.^o³ do DL 215/1989⁴ e Orçamento de Estado 2008, Lei nº 67-A/2007 de 31 Dezembro) e a possibilidade de delimitação de áreas de intervenção sujeitas a reabilitação urbana em consequência da criação de Sociedades de Reabilitação Urbana, DL 104/2004, construindo um quadro de ação particularmente propício à intervenção, já não só dos municípios, mas agora também dos particulares, em cascos históricos e áreas críticas urbanas, e, por maioria de razão, propícia às políticas de habitação para a cidade da Amadora, atentas as suas características particulares de situação suburbana e de envelhecimento do parque edificado pontuado por diversas áreas de construção ilegal⁵ e precária.

¹ Esta de particular relevância quer para o PROQUAL, quer para a requalificação urbana e do espaço público, integração, valorização e revitalização socioeconómica da zona da Damaia/Buraca.

² Relativo aos prédios urbanos objeto de reabilitação – isenção de IMI e de IMT, alterado pelo Orçamento de Estado para 2018, Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro, art.º 263.º (revogado o n.º 7).

³ Relativo aos Incentivos à reabilitação Urbana – outras incidências sobre IRC, IMT, IRS, etc. alterado pela Lei do Orçamento de Estado para 2018, *ibidem* (alteração ao n.º 1 alínea b) e n.º 4).

⁴ Posteriormente alterado todos os anos, por inúmeros diplomas legais e mais recentemente pela Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro.

⁵ Vd. REOT'14, C.5 - Da reabilitação de edifícios à Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana, págs. 205 e 206.

Foi assim que a Câmara Municipal, primeiramente através da Divisão de Reabilitação do Parque Habitacional Privado (DRPHP), e posteriormente através do Departamento de Habitação e de Reabilitação Urbana⁶, ensaiou diversas medidas e ações de intervenção no tecido urbano começando em 2008, pela elaboração de um estudo para a delimitação de três áreas de reabilitação urbana⁷, posteriormente acrescidas de outras três⁸, o que ocorreu a par da implementação de programas como a “Iniciativa Bairros Críticos” (2005-2013) para a Cova da Moura e “Zambujal Melhora” (2008-2013) para o Plano Integrado do Zambujal.

Estas delimitações antecederam a área que veio a ser aprovada em 2015, já após a publicação e alteração ao RJRU, respetivamente em 2009⁹ e 2012¹⁰, ARU esta para onde foram definidas quer formas e ações de intervenção na reabilitação do espaço público por parte do município, quer medidas de apoio e de incentivo aos particulares promotores de obras de reabilitação em edifícios, nomeadamente através do Estatuto dos Benefícios Fiscais atrás aludido.

Das primeiras são exemplo as intervenções levadas a cabo sob o enquadramento de um Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da AML (PAMUS – fevereiro 2016), incidente um pouco por toda a área do concelho com o objetivo de melhoria das acessibilidades em modos suaves aos interfaces de transportes públicos e de qualificação de percursos pedonais, bem como as intervenções levadas a cabo na rede viária da Venda Nova no contexto de um Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU – setembro 2015).



Figura 1. Rede de Percursos - Mobilidade Suave

Este último conjuntamente com o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas do Bairro do Casal da Mira (2015), constituiu um instrumento de

⁶ *Ibidem* pág. 205.

⁷ Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana: G- Venteira Zona Norte; I- Mina Zona Sudeste; J- Buraca Velha Novembro, DAU – Departamento de Administração Urbanística, Divisão de Reabilitação do Parque Habitacional Privado (DRPHP), SIG – Sistema de Informação Geográfica, Novembro de 2008.

⁸ Av. D. João V; Av. D. José I; Parque Aventura – Bairro do Bosque.

⁹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

¹⁰ Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

operacionalização do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Amadora¹¹ (PEDU-A – maio 2016) sistematizando conteúdos, definindo objetivos e fundamentando a proposta de candidatura elaborada pela Câmara Municipal da Amadora para responder ao Aviso¹² - Estratégias Integradas de Desenvolvimento Territorial (EIDT), no âmbito dos “Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano”, prioridade de investimento (PI) “6.5 – 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 do ruído”, do Programa Operacional Regional de Lisboa, no âmbito do Acordo de Parceria - Portugal 2020¹³.

Neste contexto, o Plano de Ação de Regeneração Urbana da Venda Nova constituiu, conjuntamente com o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas do Bairro do Casal da Mira (setembro 2015), um instrumento de operacionalização do PEDUA no âmbito de uma abordagem enquadrada nas “Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável” (AIDUS) para valorização e qualificação de territórios urbanos e promoção da atratividade e da competitividade das cidades, através de um dos Eixos Prioritários do POR Lisboa.

Também e concomitantemente com todas estas iniciativas e programas a que a Câmara Municipal se candidatou e sob os quais desenvolveu as diversas ações mencionadas, reportam-se de igual forma alguns estudos relacionados com a temática da reabilitação urbana, levados a cabo em diferentes momentos, logo praticamente após a formação do concelho em setembro de 1979, alguns dos quais contêm contributos pertinentes e mantêm ainda hoje alguma atualidade de propostas. Destes nomeiam-se cronologicamente, o Plano da Zona Centro (1983/84), o Projeto de Urbanismo Comercial do Centro da Amadora – URBCOM (2002) – o Estudo de Revitalização do Centro da Cidade (2007) e a já acima mencionada Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana Amadora 2025 (novembro de 2012).

Dos primeiros, cuja aplicação plena se não concretizou, resultaram ainda assim, não só orientações normativas ainda virtualmente pertinentes, como ações pontuais de reconfiguração da zona da estação de caminho-de-ferro da Amadora e da sua zona envolvente, as mais emblemáticas das quais terão sido porventura, a remodelação e criação da passagem inferior pedonal da própria estação e a remodelação das Avenidas Santos Matos e Gago Coutinho. Nesta linha de continuidade e de reforço das ações de reabilitação, mas numa outra vertente, pensa-se que a par destas e da sua programação se torna

¹¹ O contrato com a Autoridade de Gestão foi concretizado em maio de 2016.

¹² N.º 99/2015, de 19 de junho de 2015, modificado em 07 de setembro de 2015.

¹³ In Plano de Ação de Regeneração Urbana da Venda Nova, setembro 2015.

necessária também a avaliação pormenorizada da atual estrutura regulamentar municipal por forma a atualizá-la, adequando-a aos desígnios enunciados tendo por base, quer as propostas e orientações ainda pertinentes dos estudos já referidos, quer o atual e futuro quadro legislativo e linhas de financiamento público na vertente das políticas de habitação e da reabilitação urbana.

Pelo exposto, embora não tenham chegado a ser delimitadas operações de reabilitação urbana, tal não obstou e de alguma forma permitiu que fossem desenvolvidas várias intervenções no âmbito dos procedimentos de reabilitação urbana, incidentes não só no tecido urbano consolidado e formal da cidade, como também em áreas com contornos e características específicas do ponto de vista urbanístico e socioeconómico.

2.2. ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO

Entretanto, tendo em conta os cinco objetivos estratégicos fixados para a revisão do Plano Diretor¹⁴, alicerçados numa ambição fundada, por sua vez, numa visão prospetiva do Concelho como sendo um território de oportunidades e amenidades para uma comunidade coesa, integrada e cosmopolita¹⁵, considera-se continuar a ser pertinente para o concelho da Amadora a adoção de uma atitude que potencie e reforce as suas particularidades identitárias quer ao nível do edificado, quer de uma estrutura de espaços urbanos com uma hierarquia e diversidade de grande consistência e funcionalidade. Esta estrutura tem origem sobretudo numa primeira fase de urbanização que se designa como da cidade do trabalho, datada das décadas de 50 e 60, iniciada após plano do arquiteto Faria da Costa e sua posterior alteração pelo arquiteto João António Aguiar, ainda com edifícios de arquitetura de notável representatividade das linhas formais e concetuais da altura, situados quer a norte, quer a sul da via-férrea, sem prejuízo inclusive de um ou outro edifício da década de 70 seguinte. Toda esta atitude e postura estratégica entretecem-se de igual forma com os quadros atual e prospetivo, relativamente a uma estabilização da dinâmica demográfica e à existência de uma reserva urbanística de cerca de 5000 fogos, configurando a adequabilidade de medidas de contenção, colmatação, reabilitação e regeneração da estrutura urbana.

As fotografias seguintes pretendem ilustrar o referido acima apresentando-se exemplos de edifícios situados no concelho e datados das décadas de 50 e 60 do século passado, alguns

¹⁴ Ver em Anexos ponto I.

¹⁵ LISBOA 2020 – Uma estratégia de lisboa para a região de lisboa, pág. 79, Proposta de Alteração do PROTAML, 3. Visão Estratégica, Contexto, pág. 25 e Termos de Referência PDM Amadora, pág. 16.

dos quais já intervencionados no âmbito das políticas municipais de reabilitação urbana em parceria com os particulares proprietários.



Rua Mestre Roque Gameiro, nº 2



Rua 1º de Dezembro, nº 45



Rua Cândido dos Reis, nº 64



Av. Combatentes da Grande Guerra, nº 58





Rua. Professor Doutor Egas Moniz, nº 22

Av. Movimento das Forças Armadas, nº 18

3. PRESSUPOSTOS ESTRATÉGICOS PARA A REDELIMITAÇÃO DA ARU

Tendo em conta o anterior documento aprovado pela Câmara Municipal na sua versão sintética de apresentação e divulgação¹⁶ considera-se que se mantêm pertinentes tanto a sua estrutura como o conteúdo com as salvaguardas e as atualizações seguintes.

¹⁶ Amadora 2025 – Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana – Documento de Comunicação, dezembro 2012.

3.1. ANÁLISE SWOT

FORÇAS

- Refere-se a relativa juventude do parque habitacional contudo a nossa avaliação não corrobora esta apreciação. Tendo em conta o REOT'14 o Índice de envelhecimento dos edifícios (%) é de 305, o maior da Área Metropolitana Norte logo a seguir a Lisboa.
- Quanto à relevância dos organismos públicos na dinâmica do mercado imobiliário acompanha-se a constatação de que ela não é significativa, contudo no processo ainda em curso de erradicação de barracas, o esforço de realojamento por parte do município tem sido relevante e importante em termos de política de valorização territorial o que se reflete de forma direta no mercado imobiliário e na sua dinamização.
- O reportado ajustamento dos preços dos imóveis com a descida do seu valor médio inverteu-se de forma bastante acentuada nos últimos anos e desde a elaboração da EMRU (2014) que refletiu o difícil momento vivido com a crise de 2010-14.
- Os sistemas de apoio à reabilitação mudaram e infletiram num sentido ligeiramente diferente dos anteriormente existentes e citados que entretanto se extinguiram. Atualmente a nova política de habitação aposta de forma muito mais incisiva nas áreas urbanas consolidadas e antigas e menos em linhas de erradicação de degradados e de construções precárias, que, apesar de tudo, ainda são uma realidade a resolver no concelho da Amadora.

FRAQUEZAS

- Do ponto de vista demográfico encontra-se referido o decréscimo populacional das últimas décadas. Ainda que esta constatação seja isso mesmo, um dado adquirido através do conhecimento estatístico, o que releva aqui é prospetivar as dinâmicas futuras que nos estudos entretanto desenvolvidos no âmbito do procedimento de revisão do PDM apontam para um ligeiro decréscimo populacional global no concelho configurador mais de um cenário de estabilização da população do que de perda propriamente dita. Não obstante, a tendência para o envelhecimento manter-se-á assim como a diminuição da dimensão média da família, ainda que a imigração expectável mitigue todos estes aspetos tendo em conta o seu perfil etário e sociocultural.
- Praticamente todas as demais considerações enunciadas no contexto desta dimensão referenciam o quadro de recessão económica e financeira que o País atravessou no

quinquénio de 2010-14, mas que os indicadores macroeconómicos têm vindo a ilustrar como progressivamente ultrapassadas. Com efeito, e por ex., a dinâmica do mercado da habitação tem vindo a apresentar valores cada vez mais ilustrativos de uma forte retoma, com um aumento generalizado do valor do imobiliário nas suas diversas declinações – terrenos, edifícios, frações, arrendamento – assim como uma retoma do financiamento e de uma forma generalizada em todo o País, com especial relevância para as duas cidades capitais, mas a que a Amadora também não é alheia. A confirmar esta situação de dinamismo existem sinais ao nível dos preços praticados no mercado de arrendamento mas igualmente significativa tem sido a comercialização a ritmos crescentes, de áreas urbanas expectantes no concelho¹⁷. Também e por último se poderá referir que os loteamentos clandestinos se encontram praticamente resolvidos. Os casos subsistentes ou são de dimensão reduzida ou de praticamente nula consolidação.

OPORTUNIDADES

- Já quanto a esta dimensão afigura-se que se mantêm os pressupostos e a maioria dos aspetos nela assinalados, nomeadamente o relativo ao reforço da centralidade do concelho da Amadora, fruto da continuada melhoria das suas acessibilidades. Pensa-se que atualmente se têm vindo a revelar como oportunidades quer o recrudescimento do mercado de alojamento para estudantes, quer o do alojamento local ainda que este se afirme de menor relevância, tendo em conta a sua forte ligação com as diversas valências relacionadas com o turismo urbano que enquanto atividade, assume uma expressão menor na cidade da Amadora. Finalmente e como a seguir se aborda, a crise e o abrandamento das dinâmicas edificatórias propiciam a inflexão de anteriores modelos de apropriação e gestão territorial em prol de políticas suas valorizadoras, quer através da materialização de estruturas ambientais de enquadramento e amenização da cidade, como de revalorização do seu património e revalorização das suas estruturas funcionais.

AMEAÇAS

- Praticamente todas as referências feitas neste âmbito se relacionavam com a crise económica e financeira, situação de alguma forma ultrapassada. Assim aqui as ameaças poderão residir mais e inversamente no retornar dos anteriores paradigmas

¹⁷ Encontra-se nesta situação o empreendimento Sky City, na Serra de Carnaxide, alvará n.º 4/2003, concluído em 2014 e sem dinâmica até ao final do ano transato, momento em que as vendas de apartamentos e de lotes se iniciaram de uma forma bastante acelerada.

territoriais do mercado imobiliário e das dinâmicas urbanas, expansionistas e fragmentários, entretanto abandonadas por causa precisamente daquela mesma crise que neste aspeto acabou por funcionar como uma oportunidade: a de definitivamente se abandonar um modelo consumista e depredador por um consentâneo com a reutilização, rejuvenescimento e revalorização do património e dos recursos existentes, em linha com as dinâmicas socioeconómicas.

3.2. DESAFIOS DA REABILITAÇÃO URBANA NA AMADORA

a) De uma forma geral a situação atual relativamente aos dados constantes da EMRU não sofreu alterações que tivessem vindo induzir conclusões diversas das então sintetizadas. Assim a Amadora continua a ser um território urbano relativamente envelhecido, habitado por uma população de recursos económicos mitigados.

O seu envelhecimento constitui um dos aspetos mais marcantes da evolução demográfica dos últimos vinte anos, pela quebra da natalidade e acréscimo do número de pessoas idosas, devido ao aumento da longevidade.

Contudo é o concelho da AML com o maior indicador de fixação de imigrantes com estatuto de residente, por 1000 habitantes, sobretudo cidadãos dos PALOP, em particular cabo-verdianos, seguidos por brasileiros.

Este facto, ainda que contribuindo significativamente para o travar de um desempenho negativo dos indicadores demográficos, levanta alguns condicionalismos económicos e sociais e resultados escolares (retenção e abandono) abaixo da média da região motivado não só por vivências em bairros degradados como também de dificuldades de adaptação por alguma parte daquelas comunidades migrantes.

Assim o concelho apresenta baixas qualificações da população residente e apesar do progresso registado nas duas últimas décadas nos níveis de qualificação correspondentes ao ensino básico, secundário e superior, este não foi suficiente para igualar o nível médio de instrução verificado na AML.

b) Entretanto o tecido empresarial caracteriza-se por ser fortemente atomizado, com 97% de pequenas e micro empresas, sobretudo na área do comércio e serviços, sendo que o município ocupa em termos de ganho mensal médio dos trabalhadores por conta de outrem, o 3º lugar na região, logo a seguir a Lisboa e Oeiras. No entanto isto não significa que, no cômputo geral, não prevaleçam ainda fortes disparidades salariais em

função das habilitações literárias e das vulnerabilidades económicas e sociais associadas a baixas pensões, forte dependência de prestações sociais e baixa taxa de emprego.

c) Quanto às características dos alojamentos e dos edifícios, manteve-se tanto o padrão de alojamentos vagos (10,7% em 2001, 10,6% em 2011) como o de proprietários ocupantes do alojamento (68,9% em 2001, 64,4% em 2011). Relativamente à idade do edificado, verificou-se um aumento da proporção de edifícios com 40 ou mais anos (18,8% em 2001, 39,3% em 2011), enquanto o estado de conservação registou uma melhoria significativa, com a redução dos edifícios com necessidade de reparação (50,3% em 2001, 35,9% em 2011), o que constitui um indicador esperançoso. Em seguida apresentam-se os gráficos relativos a estas mesmas variáveis, que foram seleccionadas, como já referido, com referência às suas análogas contidas na EMRU.

Figura 2. Alojamentos vagos (%) – 2011

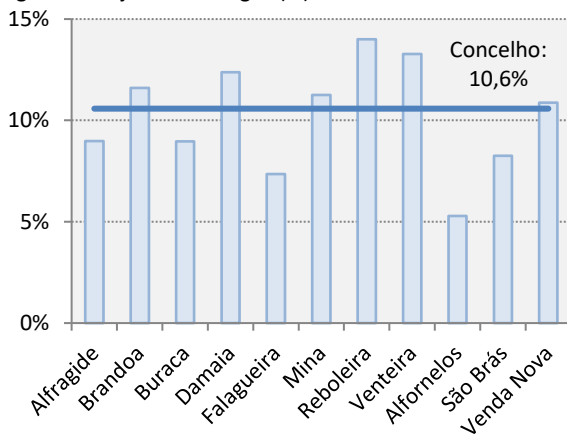


Figura 3. Alojamentos com ocupante proprietário (%) – 2011

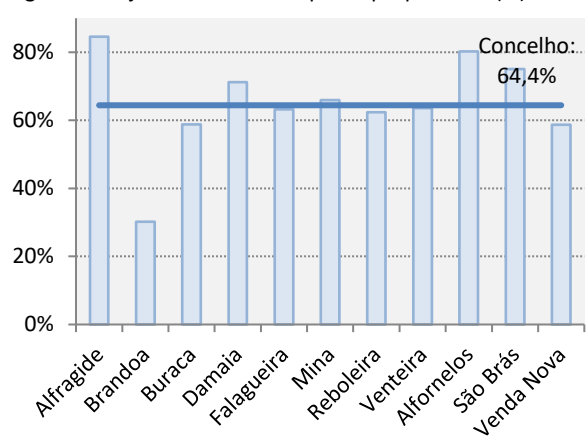


Figura 4. Proporção (%) de edifícios com 40 ou mais anos – 2011

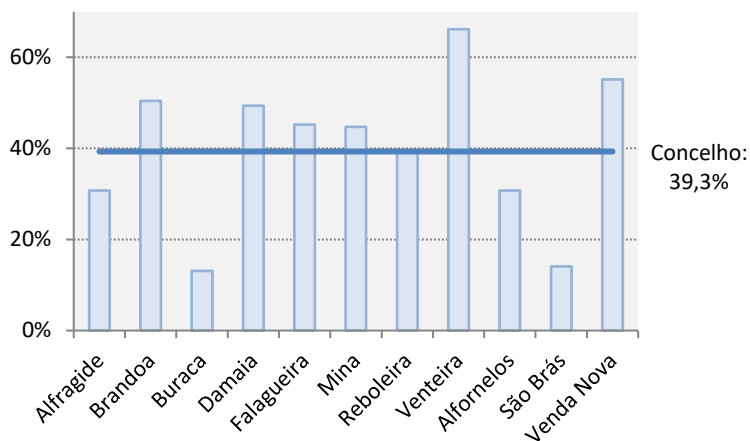


Figura 5. Proporção (%) de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados – 2011

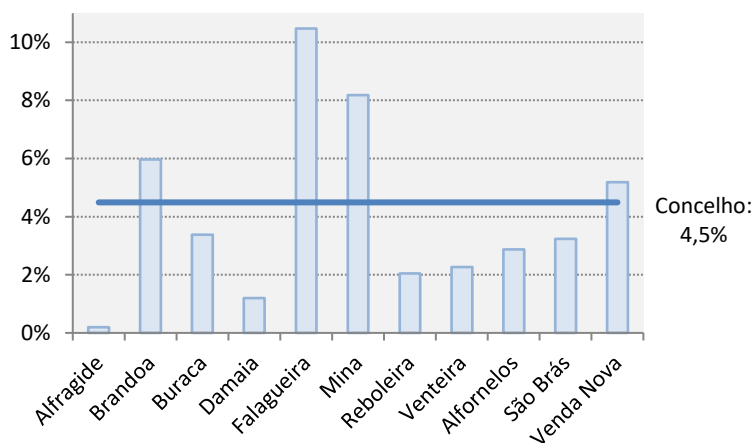
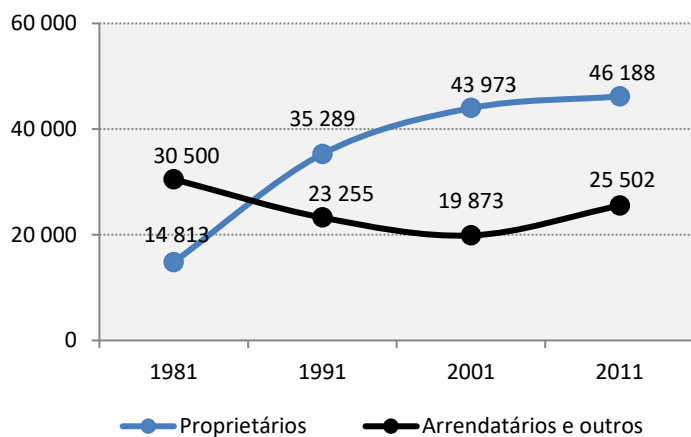


Figura 6. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de ocupação – 1981-2011



4. VARIÁVEIS E CRITÉRIOS DE RELEVÂNCIA

Decorre dos princípios de desenvolvimento urbano enunciados na EMRU quanto a sustentabilidade, equidade e competitividade, a definição das variáveis principais a ter em conta para a sua redelimitação. Assim fatores como a densidade, populacional e habitacional, a diversidade e riqueza funcional, a(s) centralidade(s), a compacidade, identidade e articulação dos tecidos urbanos e a oportunidade de diversificação das valências urbanas, revelaram-se como vetores estratégicos a ter em conta na reavaliação da ARU e na sua redelimitação. Estas vieram de alguma forma e concomitantemente com outros documentos de estratégia e desenvolvimento territorial, com relevância para o PROTAML, reafirmar o que já antes tinha sido avançado pela EMRU neste preciso contexto de delineamento das estruturas territoriais modeladoras.



Entretanto e dos estudos desenvolvidos no âmbito do processo de revisão foi possível desde já avançar-se com uma pré-modelação territorial para a Amadora, integrando as suas principais variáveis relativas ao ambiente, desenvolvimento social e económico.

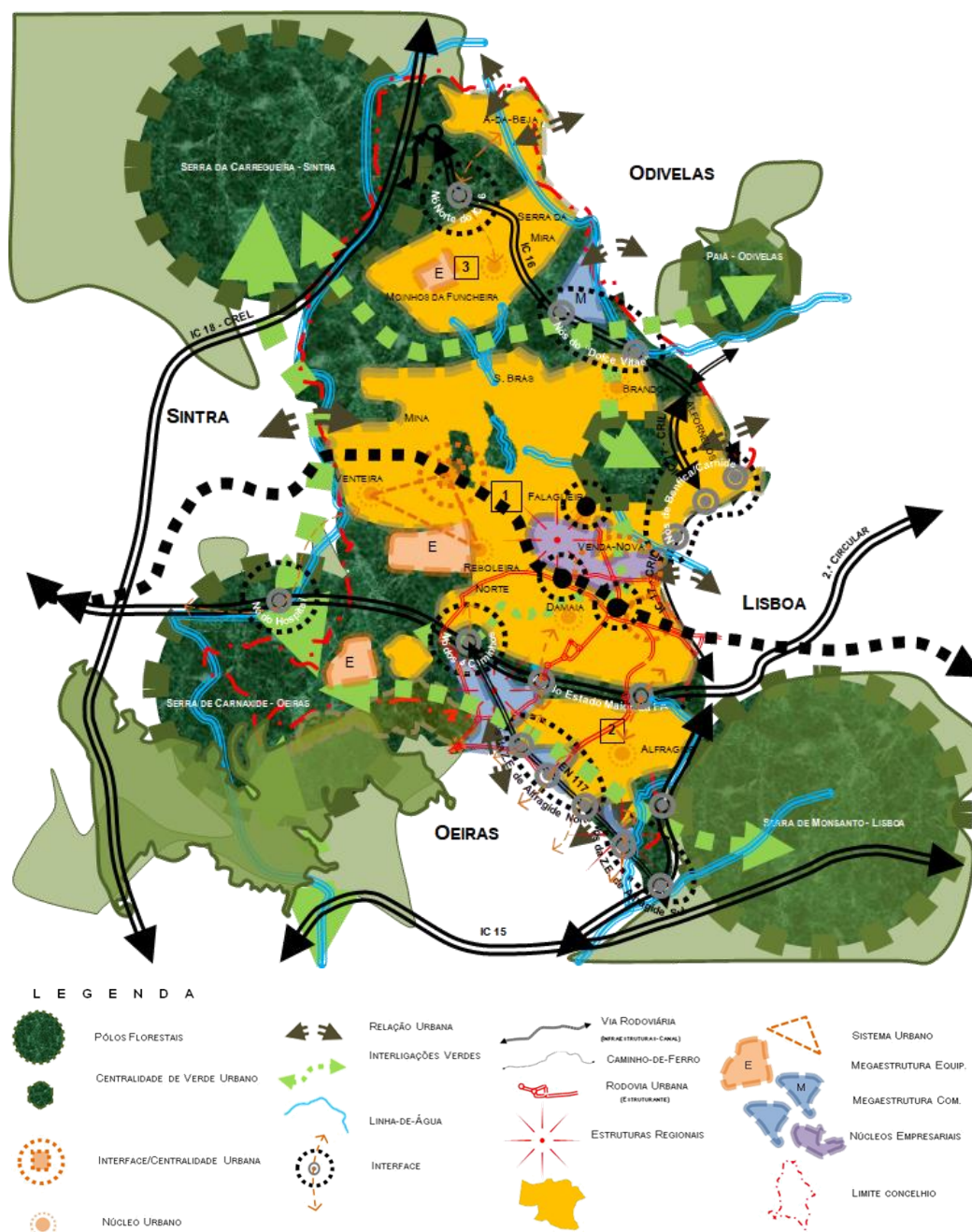


Figura 8. PDM (revisão) Pré-modelo Territorial

Pelo exposto e para a redelimitação da ARU tendo em conta os modelo e pré-modelo do territorial foram consideradas as seguintes variáveis.

i. Estrutura de referência para análise espacial

Foram equacionadas como eventuais referências de análise espacial três grelhas dimensionais, respetivamente de 5 ha, 3 ha e 1 ha. Destas foram ensaiadas as grelhas de 1 ha e de 3 ha, para a variável património cultural e equipamentos, e a de 5 ha só para a variável de equipamentos dado que por si só apresenta uma referenciação espacial relativamente densa. Dos resultados obtidos concluiu-se que a malha de 1 ha era a que mais claramente traduzia no território a agregação da informação das diversas variáveis consideradas para o efeito do seu cruzamento e inter-relação, sobretudo ao nível da idade do edificado. As de 3 e de 5 ha devolviam um resultado algo mais difuso, menos legível.

ii. *Áreas urbanas habitacionais e atividades económicas*

Tendo por base a carta de ordenamento do PDM'94, bem como a análise espacial da atualidade construtiva, nomeadamente a constante do REOT'14, foram considerados todos os polígonos de vocação urbana relativos às áreas urbanas, urbanizáveis, urbanizáveis mistas, industriais existentes e propostas, identificando-se também quanto ao seu grau de consolidação e génese, quais eram AUGI e as por reconverter.



Figura 9. Áreas Urbanas, AUGI's, Áreas a Reconverter

iii. Edifícios construídos até 1995

Da estrutura urbana resultante foi elaborada uma análise espacial com base nos dados da BGRI_2011, considerando somente os edifícios erigidos até 1995 (inclusive). Também foi feito um exercício idêntico mas para edifícios compreendidos entre 1995 e 2011, descartando-se contudo todos os situados em espaços livres não infraestruturados, bem como os situados em estruturas urbanas isoladas e não consolidadas¹⁸, vd. loteamentos expectantes¹⁹. Os resultados-padrão obtidos situaram-se muito próximos um do outro.

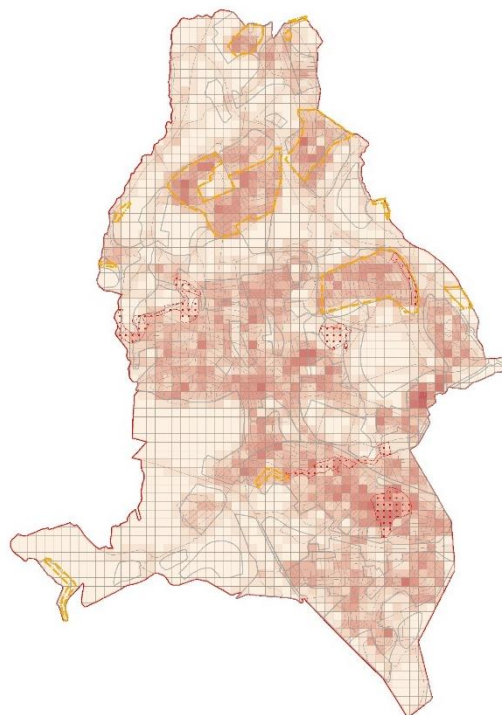


Figura 10. Edifícios até 1995

iv. Terrenos, edifícios e frações municipais

Nesta variável foram considerados todos os terrenos, edifícios e frações do domínio privado municipal, incluídos na estrutura urbana obtida, independentemente da sua atual situação de ocupação e vocação funcional.

v. Equipamentos e acessibilidades em contexto e estrutura urbana

Neste âmbito e à semelhança do critério utilizado nas demais variáveis consideradas, incluíram-se todas as áreas de equipamentos, existentes e previstos do PDM'94 e registados como construídos no REOT'14, bem como as estações/ interfaces e vias principais.

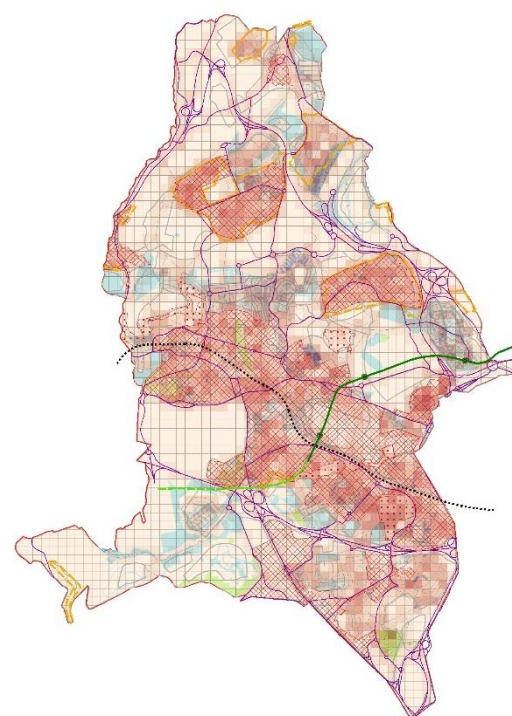


Figura 11. Património Municipal, Acessibilidades

¹⁸ Estas situações encontram-se identificadas na base de dados da análise das morfotipologias urbanas como *ilhas*.

¹⁹ Nestas situações encontram-se, por exemplo, ocorrências situadas na orla da Serra da Mira e do Vale de Carenque, bem como na encosta norte da Serra de Camaxide

vi. Património edificado acima do solo

Foi considerado todo o património edificado existente inserido em estrutura urbana consolidada. Assim foi abarcada toda a informação disponível, georreferenciada, relativa a moinhos, jazidas arqueológicas, edifícios e aqueduto, bem como todo o casco urbano mais antigo situado entre as décadas de 60 e de 70 do século passado²⁰ designadas genericamente como de reabilitação e/ou regeneração.

Nota: para o efeito da subsequente delimitação de ORU's, será considerado como fator positivo a existência, no seio da ARU, de moinhos, jazidas arqueológicas ou qualquer troço – ainda que em subsolo – e respiradouro do aqueduto das Águas Livres.

vii. Centralidades

Para este efeito consideraram-se todos os elementos estruturantes e agregadores do ponto de vista identitário e de atratividade urbana. Assim incluíram-se as centralidades urbanas identificadas no estudo de centralidades tendo por base a espacialização e avaliação ponderada dos equipamentos e funções urbanas

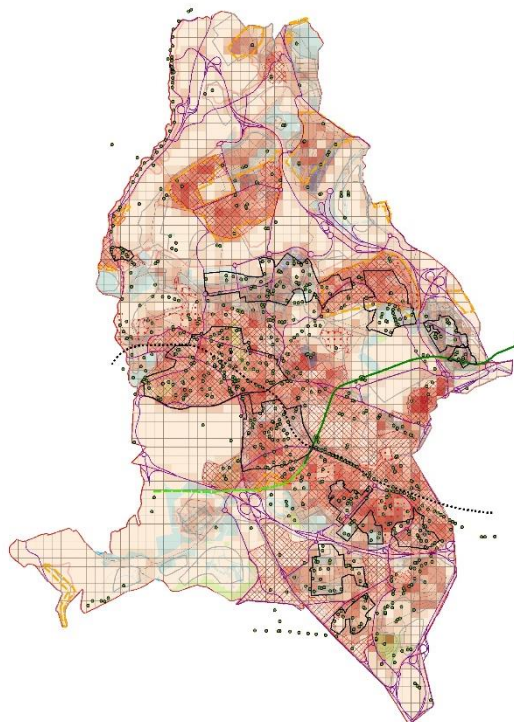


Figura 12. Equipamentos, Património Cultural, Centralidades

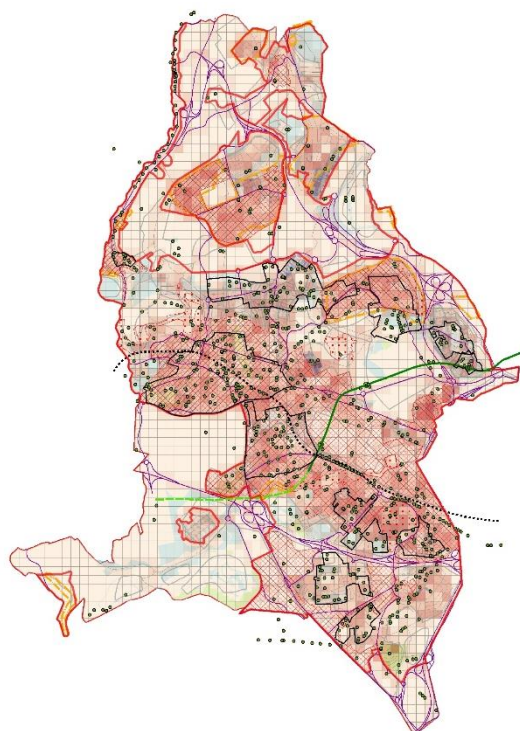


Figura 13. Redelimitação da ARU

²⁰ Na prática até à criação do concelho em 1979.

constante do capítulo de análise urbana do processo de revisão do PDM.

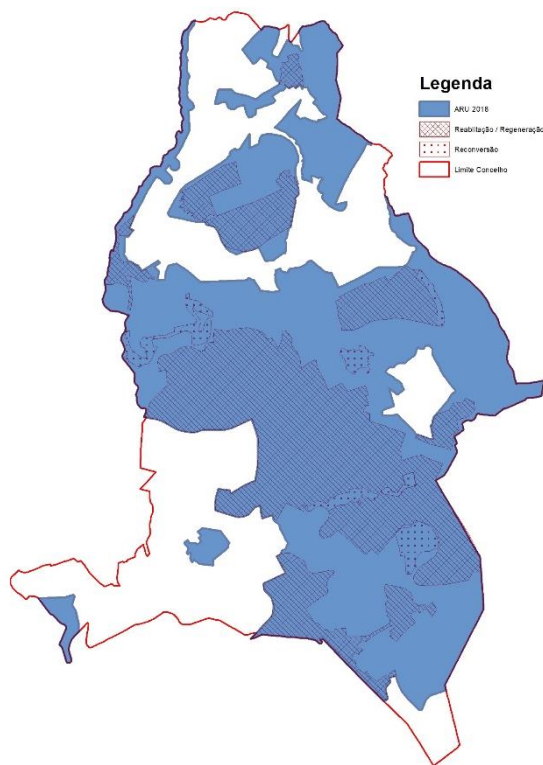


Figura 14. ARU 2018

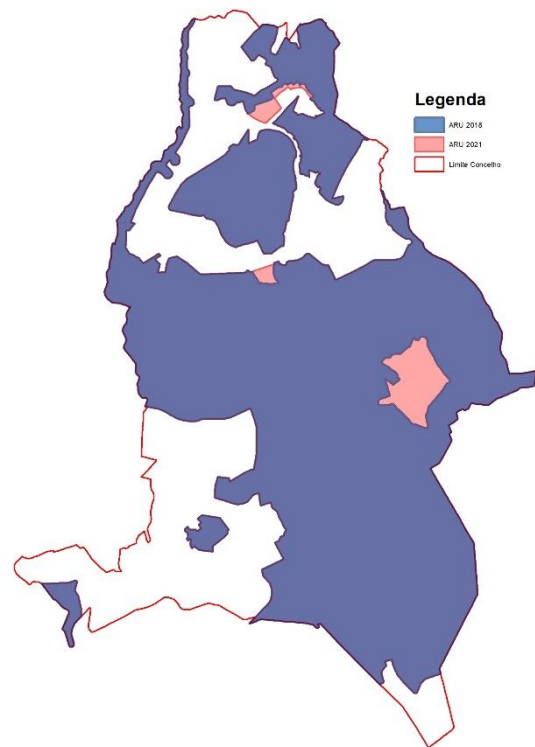
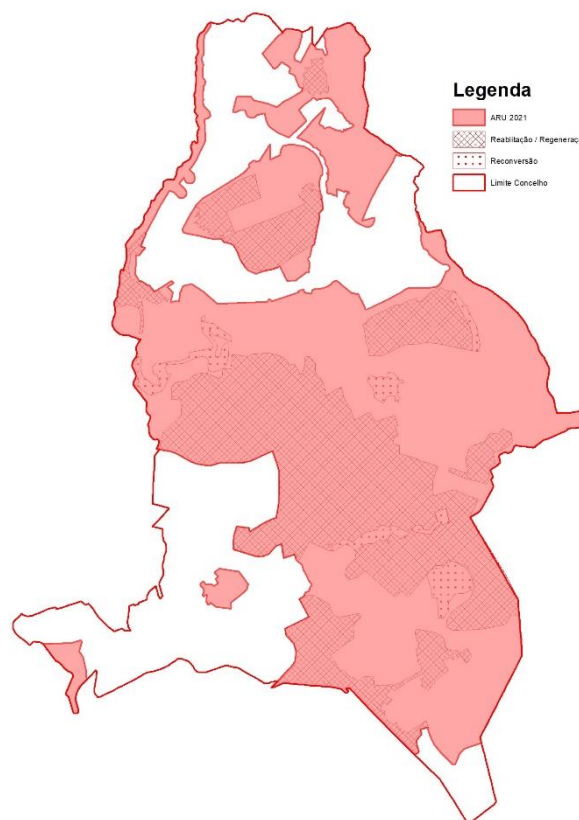


Figura 15. Sobreposição ARU 2018/ ARU 2021



5. SISTEMA DE INCENTIVOS

A este nível têm vindo a ser divulgados e aplicados os Benefícios Fiscais previstos no artigo 45º, do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de Julho, cuja atual redação, se reproduz:

“1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;

b) 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;

c) 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;

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo.

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável”.

Está também a ser divulgado o novo Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU 2020, que apoia a reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e com Nível de Conservação igual ou inferior a 2 (Médio), bem como a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas.

ANEXOS

- I. Planta com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana