



**AMADORA**  
Câmara Municipal

Departamento de Habitação e Requalificação Urbana. DHRU

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SISTEMÁTICA**

**DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA AMADORA**

**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA AMADORA**

**(PERUA) 2040**

Agosto 2025

## Índice

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. DIAGNÓSTICO.....	6
2.1. Dinâmica Demográfica.....	6
2.2. Dinâmica do Parque Habitacional.....	9
2.3. Condições de Habitação.....	11
2.4. Regime de Ocupação e Propriedade do Parque Habitacional.....	14
2.5. Acesso ao Mercado de Habitação.....	16
2.6. Política Municipal de Reabilitação.....	20
2.7. Atividades Económicas.....	21
2.8. Infraestruturas.....	23
2.9. Equipamentos.....	24
2.10. Conclusões.....	26
3. DELIMITAÇÃO DA ARU.....	29
3.1. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU.....	30
3.2. Objetivos da ARU.....	36
3.3. Tipologia e Prazo da ORU.....	36
4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA AMADORA (PERUA).....	38
4.1. Modelo de Intervenção.....	38
4.2. Modelo de Governação.....	41
4.2.1. Gestão política e estratégica.....	41
4.2.2. Gestão Operacional.....	42
4.3. Modelo de Monitorização.....	43
ANEXOS.....	46
Anexo A: Parque Habitacional Municipal.....	46
Anexo B: Programas Municipais de Apoio.....	47
Anexo C: Descrição das Ações.....	48

## Figuras

- Figura n.º 1: Visão síntese do desenvolvimento urbano
- Figura n.º 2: Revisão do PDM: Pré-modelo Territorial

## Gráficos

- Gráfico n.º 1: Evolução da população residente no concelho
- Gráfico n.º 2: Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira
- Gráfico n.º 3: Dinâmica demográfica do concelho
- Gráfico n.º 4: Índice de dependência
- Gráfico n.º 5: Índice de dependência dos jovens e idosos no concelho da Amadora

- Gráfico n.º 6: Variação dos alojamentos e das famílias na AML Norte
- Gráfico n.º 7: Evolução dos fogos vagos desde 1981
- Gráfico n.º 8: Número de fogos licenciados em construções novas para habitação entre 11/23
- Gráfico n.º 9: Evolução da sobrelotação dos alojamentos na AMLNorte
- Gráfico n.º 10: Lotação dos alojamentos por freguesia
- Gráfico n.º 11: Evolução da sublotação dos alojamentos na AMLNorte
- Gráfico n.º 12: Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares da AMLN entre 20/24
- Gráfico n.º 13: Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares da AMLN entre 20/24
- Gráfico n.º 14: Percentagem da variação do valor mediano das rendas e das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares da AMLN entre 2020 e 2024
- Gráfico n.º 15: Rendimento médio mensal
- Gráfico n.º 16: Poder de compra
- Gráfico n.º 17: Distribuição por ano do número candidaturas ao REABILITA

### **Mapas**

- Mapa n.º 1: Distribuição espacial dos alojamentos de residência habitual por regime de ocupação
- Mapa n.º 2: Rede de acessibilidades
- Mapa n.º 3: Planta de delimitação da ARU
- Mapa n.º 4: Áreas Urbanas, AUGI's, Áreas a Reconverter
- Mapa n.º 5: Edifícios construídos até 1995
- Mapa n.º 6: Património Municipal, Acessibilidades
- Mapa n.º 7: Equipamentos, Património Cultural, Centralidades
- Mapa n.º 8: ARU

### **Quadros**

- Quadro n.º 1: Educação
- Quadro n.º 2: Evolução da ocupação dos alojamentos desde 2001
- Quadro n.º 3: Rendimentos médios dos agregados
- Quadro n.º 4: Taxa de desemprego
- Quadro n.º 5: Indicadores de atividades económicas
- Quadro n.º 6: Empresas
- Quadro n.º 7: Síntese do diagnóstico
- Quadro n.º 8: Análise SWOT
- Quadro n.º 9: Eixo I: Intervir
- Quadro n.º 10: Eixo II: Dinamizar
- Quadro n.º 11: Eixo III: Gerir
- Quadro n.º 12: Síntese da Medidas e Ações
- Quadro n.º 13: Indicadores

## 1. INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, define Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

De acordo com o número 4 do artigo 7.º do RJRU a cada ARU corresponde uma ORU. Estipula, ainda, o artigo 8.º do mesmo regime jurídico que as ORU poderão ser Simples, quando se dirigem principalmente à reabilitação do património edificado, e é enquadrada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana (EMRU), ou Sistemática se a ORU envolver, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tem associado um programa de investimento público e, neste caso é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

O RJRU permite que seja aprovada a delimitação de ARU sem necessidade de aprovação simultânea da ORU, impondo, no entanto, a sua caducidade ao fim de 3 anos (artigo 15.º: âmbito temporal) caso não seja, entretanto, aprovada a correspondente ORU. Assim, a aprovação da delimitação de ARU pode ter lugar em momento anterior à aprovação da ORU a desenvolver, sem prejuízo da admissibilidade da sua aprovação simultânea.

Neste quadro e, considerando que os pressupostos de partida e os fundamentos contidos no documento elaborado e aprovado pela Câmara Municipal em 3 de abril de 2013, sob a designação de Amadora 2025 – Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana (EMRU), ainda se mantêm válidos, a Assembleia Municipal da Amadora aprovou a delimitação da ARU, a 12 de dezembro de 2024, em consonância com o enquadramento estratégico estabelecido na EMRU 2025.

A delimitação da ARU determinou a assunção pelo Município da Amadora da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência dos objetivos estratégicos definidos, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do concelho. Neste sentido, a ORU a aprovar envolve não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e terá um a prazo de vigência previsto de 15 anos, isto é até 2040, nos termos do artigo 20.º do RJRU

O artigo 33.º do RJRU estipula que o PERU deve incluir as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município; estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana; definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir; identificar as ações de reabilitação urbana a adotar; determinar o modelo de gestão e definir os investimentos públicos, os apoios e incentivos.

Neste contexto o presente documento descreve o PERUA para a execução da ORU Sistemática e, conforme o disposto no artigo 33.º do, está organizado em quatro capítulos, para além da apresentação, o diagnóstico, a delimitação da ARU e o programa que inclui modelo de intervenção, de governação e de monitorização.

Salienta-se que, como já referido, o enquadramento estratégico estabelecido na EMRU 2025 ainda se encontra válido, razão pela qual será vertido neste documento, no entanto o diagnóstico será atualizado com os resultados dos censos de 2021 e outros dados provenientes da CMA.

Nos termos do artigo 20.º A do RJRU, a execução deste programa será acompanhada pela Assembleia Municipal, que apreciará os relatórios de monitorização anual, podendo a programação ser alterada a cada cinco anos.

De referir, também, que a aprovação da ORU por instrumento próprio é precedida de parecer não vinculativo do IHRU, e submetida a discussão pública nos termos previstos no Regime Jurídico do Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT).

## 2. DIAGNÓSTICO

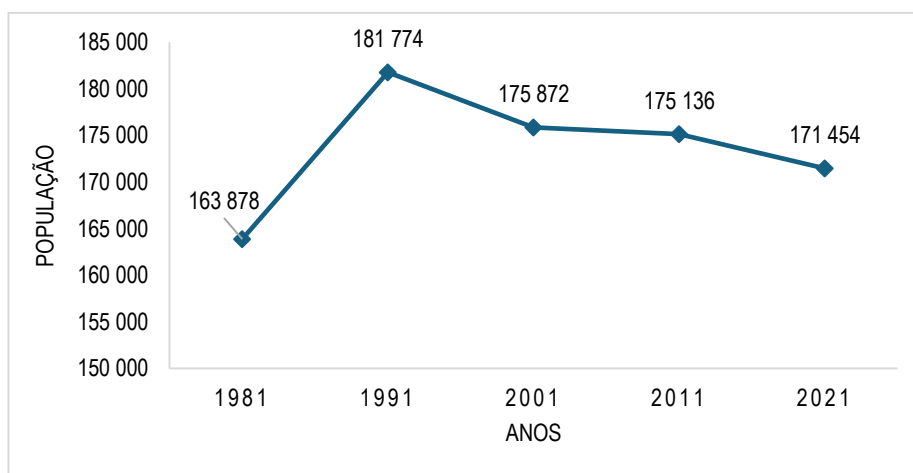
Apresenta-se, resumidamente, a caracterização sociodemográfica e habitacional do Município com base nos resultados dos censos de 2021 (fonte: INE) e que em termos gerais se constata que se mantém válidas as necessidades de estruturação e qualificação urbanas já identificadas na EMRU que enforma o presente documento.

### 2.1. Dinâmica Demográfica

O concelho da Amadora é o 6.º mais populoso da Área Metropolitana de Lisboa (AML). Tendo um território predominantemente urbano, apresenta a densidade habitacional mais elevada do país (7.210 hab./km<sup>2</sup>).

Entre 2011 e 2021, a população do concelho diminuiu cerca de 2,1%, e continuou a verificar-se um crescimento do número de famílias unipessoais (10,10%), principalmente daquelas com 65 anos ou mais (31,71%), valor superior ao verificado na AML (29,06%), com consequente impacto no acréscimo das necessidades habitacionais, na alteração das tipologias de habitação assim como das necessidades de apoio social.

Gráfico n.º 1: Evolução da população residente no concelho

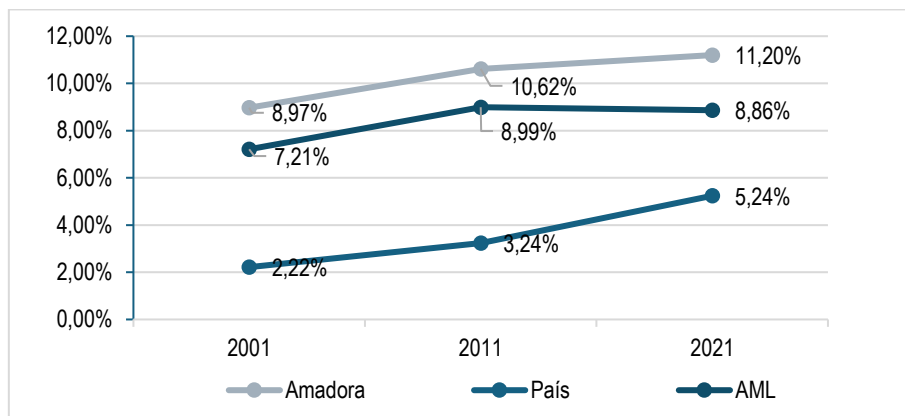


Fonte: INE (2021) trabalhado pelo DHRU

As dinâmicas de ocupação e transformação do território na segunda metade do século XX, foram marcadas por um processo de suburbanização com instalação de famílias que procuravam na Amadora habitação compatível com os seus rendimentos e pela proliferação de manchas de habitação precária e de génese ilegal, como resultado, principalmente, da imigração do interior do país e mais tarde da imigração dos PALOP. Mais recentemente, outras vagas de imigração, sobretudo, do Brasil, de outros países africanos, de países do leste da Europa e da Ásia, aumentaram a pressão sobre a resposta a necessidades habitacionais. De acordo com os resultados dos censos 2021 a proporção de população residente no

concelho de nacionalidade estrangeira é de 11,20% valor muito superior ao da AML (8,86%) e mais do dobro do verificado no país (5,24%).

Gráfico n.º 2: Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira

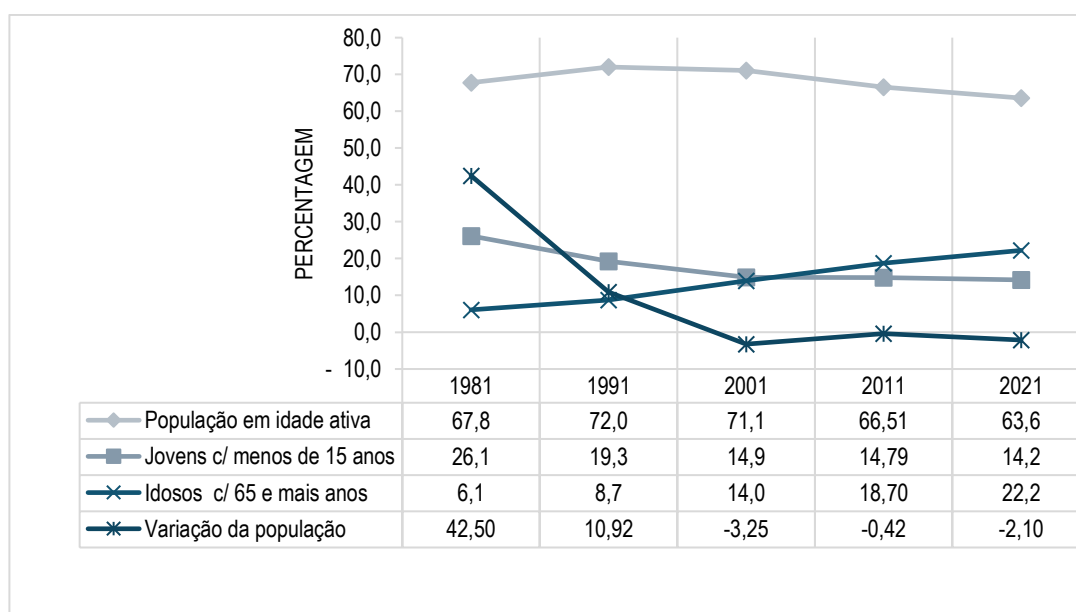


Fonte: INE (2021) trabalhado pelo DHRU

Salienta-se que de acordo com os dados do INE, em 2023 a população estrangeira com estatuto legal a residir no concelho da Amadora era de 35 858 indivíduos, dos quais 27,2 % são oriundos do Brasil e 42 % dos PALOP, o que significa que mais de metade dos emigrantes residentes no Município falam português.

A dinâmica demográfica do concelho, desde o início deste século, apresenta alterações significativas (gráfico n.º 3) como é o caso da perda da população residente que tem sido acompanhada pela perda da população ativa, bem como, a redução do número de jovens com idades inferiores a 15 anos, enquanto, que a população com 65 ou mais anos tem vindo a aumentar.

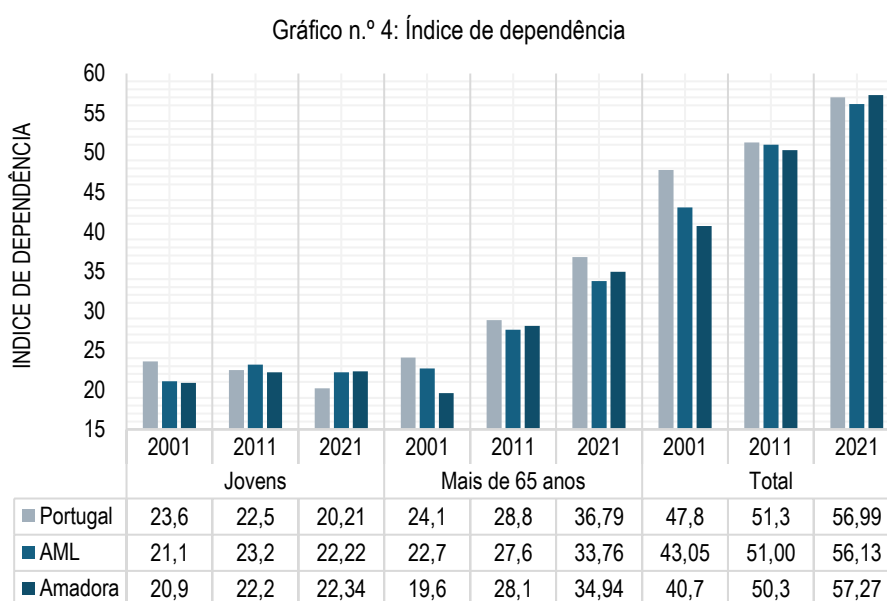
Gráfico n.º 3: Dinâmica demográfica do concelho



Fonte: PORDATA (2021) trabalhado pelo DHRU

O índice de dependência total nos censos é uma medida que relaciona a população jovem e idosa com a população em idade ativa, este índice é relevante para entender a estrutura etária da população e suas implicações sociais e económicas que traduz.

Em Portugal o índice de dependência total (por cada 100 pessoas em idade ativa existem X dependentes) tem vindo a aumentar. Considerando que os dependentes são os jovens com menos de 15 anos e os idosos com 65 ou mais anos, quando se analisa a evolução de cada uma destas componentes conclui-se que o agravamento do índice de dependência total é resultado do aumento do índice de dependência dos idosos.

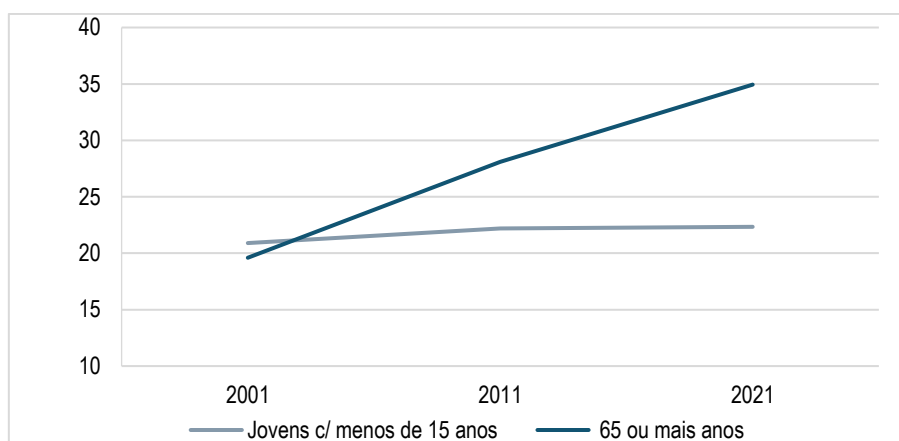


Fonte: INE (2021) trabalhado pelo DHRU

Na Amadora o índice de dependência total em 2021 era de 57,27, superior ao valor do país e da AML, enquanto, que o índice de dependência dos idosos era de 34,94 superior à AML, mas inferior ao verificado no país. Curiosamente, o índice de dependência de jovens (22,34) é superior tanto ao índice nacional como da AML o que significa que no concelho da Amadora há mais jovens por cada 100 pessoas em idade ativa e que este número tem vindo a aumentar.

No entanto, do gráfico n.º 5 conclui-se que o aumento do índice de dependência dos idosos na Amadora tem sido mais acentuado do que o índice de dependência dos jovens. Em conclusão a população do concelho está mais envelhecida, em linha com o que se verifica no país, mas a população jovem, em relação à população ativa, tem vindo a aumentar em contraciclo com o país e com a AML, o que pode ser explicado pelo aumento da imigração.

Gráfico n.º 5: Índice de dependência dos jovens e idosos no concelho da Amadora



Fonte: INE (2021) trabalhado pelo DHRU

Analisados os indicadores de educação constata-se que a Amadora apresenta os seguintes resultados.

Quadro n.º 1: Educação

Escolaridade	Amadora	AMLN	Portugal
Taxa bruta de pré-escolarização (%)	79,0	96,2	99,4
Taxa bruta de escolarização do ensino básico (%)	104,7	114,4	112,0
Taxa bruta de escolarização do ensino secundário (%)	123,8	132,9	126,8
Taxa de desistência do ensino básico (%)	8,3	5,0	3,8
Taxa de transição/conclusão do ensino secundário (%)	82,6	86,6	90,2

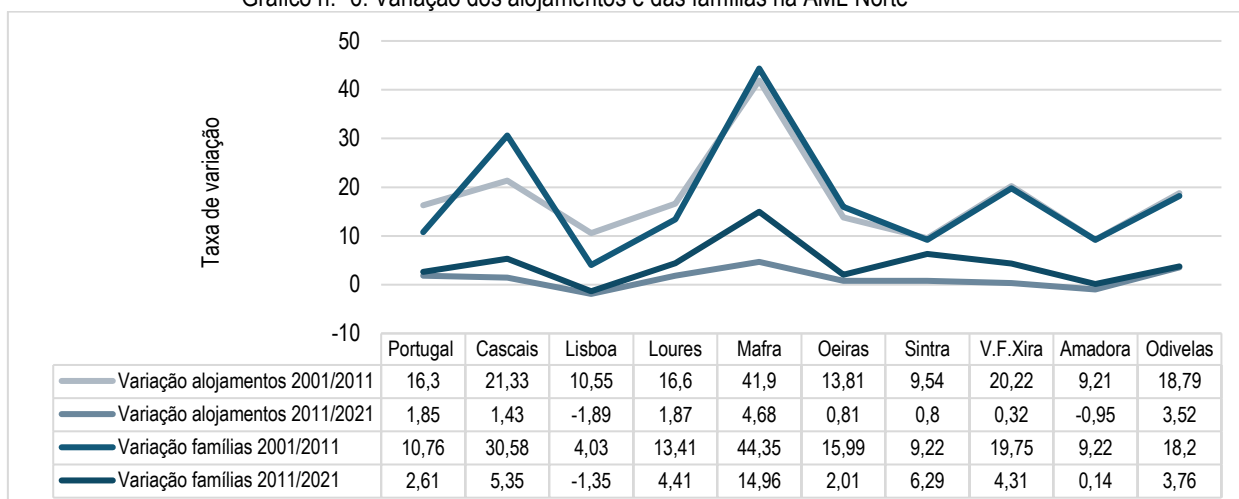
Fonte: INE (2023) trabalhado pelo DHRU

## 2.2. Dinâmica do Parque Habitacional

Entre 2011 e 2021, os alojamentos familiares clássicos decresceram 0,95% enquanto, o número de famílias aumentou 0,14%, acentuando-se a tendência já verificada em 2011, do concelho apresentar um menor excedente de alojamentos face ao número de famílias e uma menor disponibilidade e elasticidade da oferta de habitação no mercado, contribuindo para aumentar o desequilíbrio entre a oferta e a procura e a pressão no mercado habitacional, conforme se pode concluir do gráfico seguinte.

A percentagem de fogos vagos no concelho (9,3%), uma reserva que pode ser mobilizada para aliviar a pressão no mercado habitacional, decresceu em relação a 2011 (10,6%), e a percentagem de fogos de uso sazonal (6,3%), é inferior à verificada na AML (9,7%).

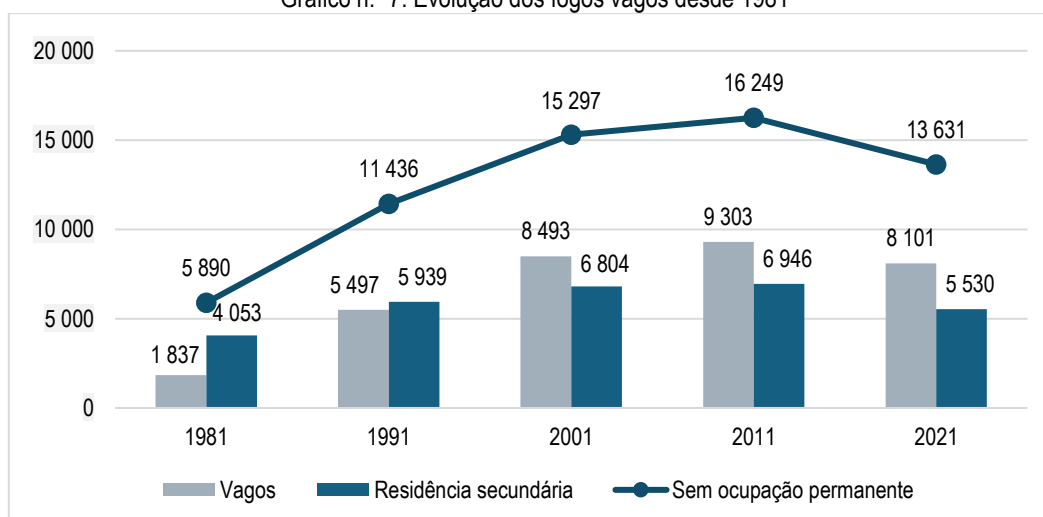
Gráfico n.º 6: Variação dos alojamentos e das famílias na AML Norte



Fonte: INE (2021) trabalhado pelo DHRU

O gráfico seguinte representa a evolução dos alojamentos vagos e de residência secundária desde 1981.

Gráfico n.º 7: Evolução dos fogos vagos desde 1981



Fonte: INE (2021) trabalhado pela DIG

Tendo em conta que, o *stock* de alojamentos manteve-se praticamente constante entre 2011 e 2021 (a pouca construção nova que houve durante a última década foi mais do que compensada pelas demolições de habitações precárias, que o INE contabiliza como “alojamentos familiares clássicos”, daí a diminuição no total de alojamentos verificada em 2021), regista-se uma diminuição do número dos alojamentos sem ocupação permanente (tanto dos fogos vagos como dos de uso secundário) de 16,2 mil para 13,6 mil, e um aumento da taxa de ocupação do parque habitacional (de 81,4% para 84,4%).

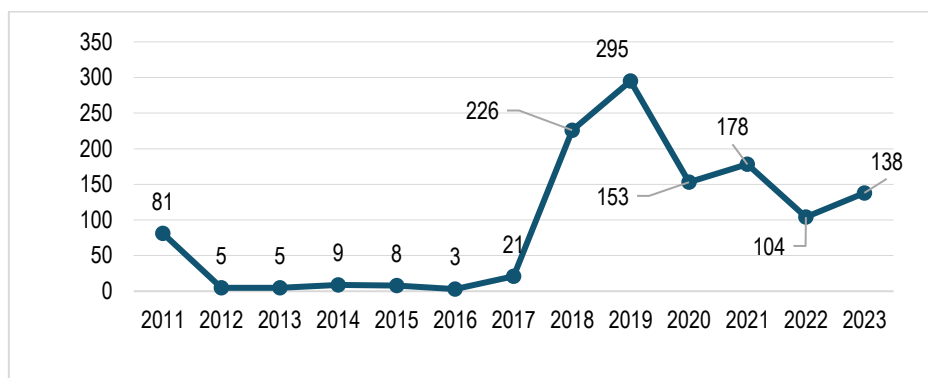
Pode-se explicar esta variação com os incentivos à reabilitação urbana, aliados ao aumento da procura de habitação. Por outro lado, o abrandamento da construção também pode explicar aquele efeito, pelo menos

em parte, dado que as construções novas não se vendem de um dia para o outro (os censos de 2011 apanhou um momento particularmente difícil nesta matéria), e até podem ter sido contabilizados pelos recenseadores alguns fogos vagos artificiais, isto é, casas aparentemente prontas a habitar, mas ainda sem licença de utilização. A elevada concentração de fogos vagos em urbanizações como as Casas do Lago, Atalaia, Neudel e Villa Park é um indicador a ter em conta.

O número de fogos licenciados em construções novas sofreu uma redução na ordem dos 88% entre 2011 e 2021, apesar do incremento verificado entre 2018 e 2021 que representa 86% dos fogos licenciados no período em análise.

Entre 2021 e 2023 foram licenciados 420 fogos, o que representa 52% do número total de fogos licenciados entre 2011 e 2021, o que significa que a retoma da construção verificada em 2018 se mantém.

Gráfico n.º 8: Número de fogos licenciados em construções novas para habitação entre 2011 e 2023



Fonte: INE (2023) trabalhado pelo DHRU

### 2.3. Condições de Habitação

Num contexto regional, o concelho da Amadora ocupava em 2021 uma posição comparativamente desfavorável, no que respeita às características e qualidade do parque habitacional, no que se refere ao envelhecimento, dimensão média, estado de conservação e sobrelotação dos alojamentos:

- O índice de envelhecimento dos edifícios é o 3º mais elevado da AML depois de Lisboa e do Barreiro;
- No concelho 41,5% dos edifícios apresentam necessidade de reparações, ocupando a 3ª posição mais desfavorável na AML, depois do Barreiro e da Moita;
- De acordo com os censos de 2021, 41,3% das habitações não tinham aquecimento o que representa um aumento de 22,8 pp face a 2011;
- No mesmo período na AML Norte, o Município da Amadora registou a proporção mais elevada de alojamentos sobrelotados (19,7%) verificando-se um aumento de 2,0 pp em relação a 2011;
- Verifica-se o predomínio das tipologias de menor e reduzida dimensão média dos alojamentos

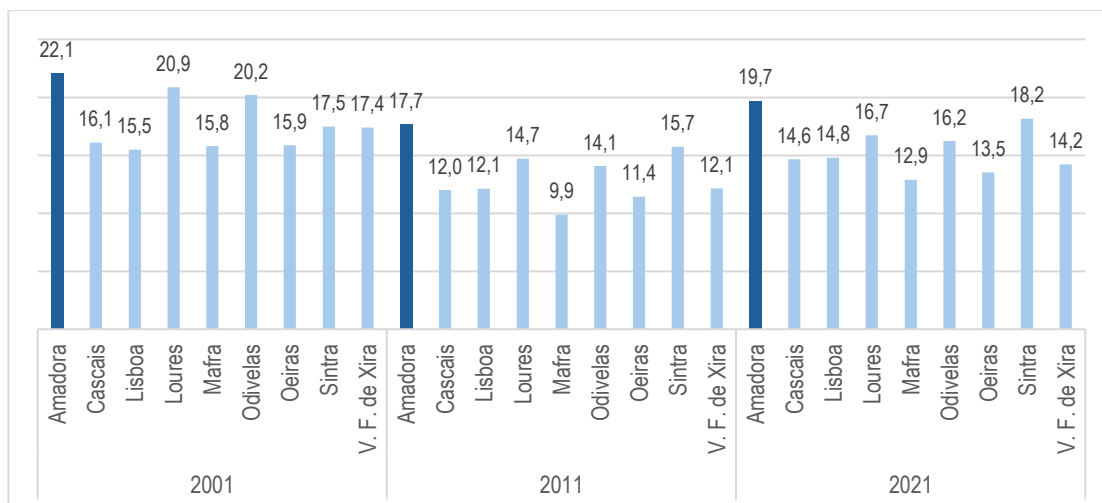
familiares clássicos: o número médio de divisões situa-se nos 4,1, contra 4,5 na AML e a superfície média útil destes alojamentos (80,87 m<sup>2</sup>) é a mais reduzida da AML;

- O T3, à semelhança da AML, representa a tipologia maioritária dos alojamentos do concelho, embora na Amadora tenha um maior peso (48%) que a média da AML (39%).

Considerando que o índice de lotação de um alojamento é calculado em função do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento, dos gráficos seguintes conclui-se que:

- Entre 2001 e 2021, a sobrelotação apresenta uma espécie de “curva em U”: entre 2001 e 2011 a sobrelotação diminuiu em todos os Municípios da AMLNorte o que pode estar relacionado com as alterações demográficas (envelhecimento populacional, decréscimo dos nascimentos, aumento do peso das famílias unipessoais, ...);
- Entre 2011 e 2021 nota-se um ligeiro aumento da sobrelotação que pode estar relacionado com o aumento da imigração e com o aumento do preço das habitações;
- Por concelho, comparando com os restantes Municípios da AML Norte, a Amadora sobressai em todos os momentos como aquele que apresenta os piores indicadores de sobrelotação (2001 – 22,1%; 2011 – 17,7%; 2021 – 19,7%).

Gráfico n.º 9: Evolução da sobrelotação dos alojamentos na AMLNorte



Fonte: INE (2021) trabalhado pela DIG

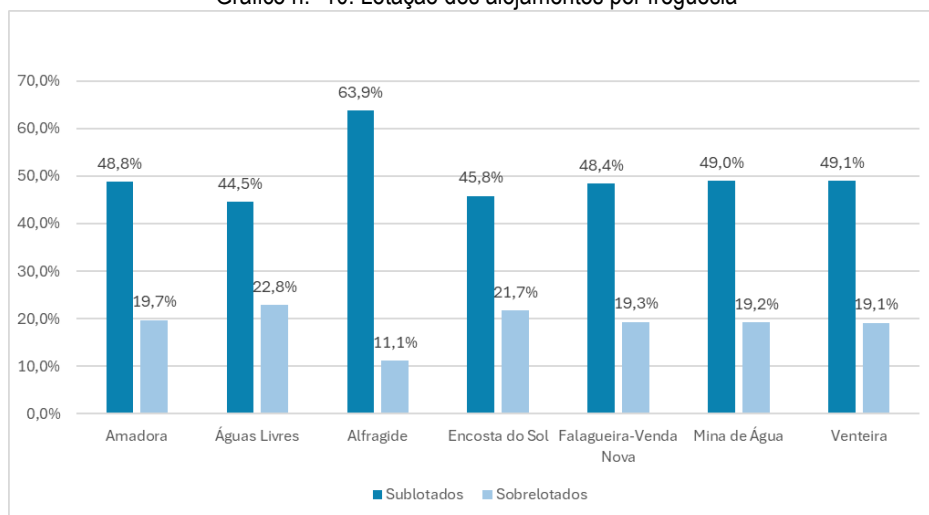
Quando se analisa os dados por freguesia:

- Águas Livres (22,8%) e Encosta do Sol (21,7%) são as que apresentam maiores índices de sobrelotação em 2021;
- De salientar que o bairro da Cova de Moura pertence à freguesia das Águas Livres e a Brandoa à freguesia da Encosta do Sol;
- Alfragide destaca-se por ter os indicadores de lotação mais favoráveis, o que se relacionará com

as características do seu parque habitacional “gama alta”.

De referir que os dados de 2011 (ainda anteriores à reorganização administrativa de 2013) permitem identificar as antigas freguesias da Reboleira e Brandoa como aquelas com os piores indicadores (cerca de ¼ de alojamentos sobrelotados, à época).

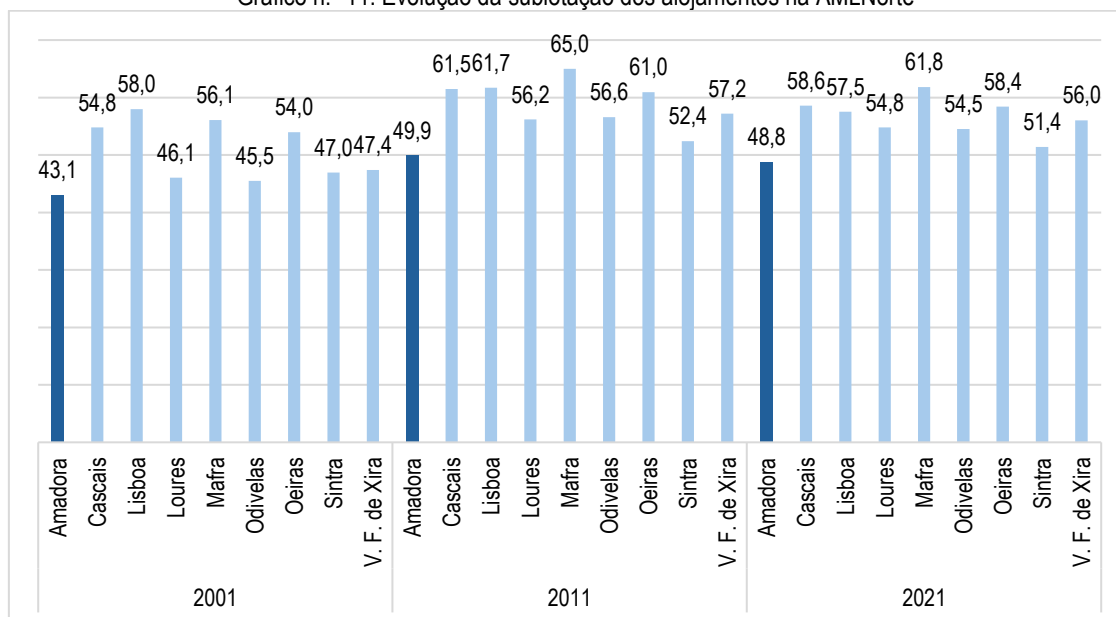
Gráfico n.º 10: Lotação dos alojamentos por freguesia



Fonte: INE (2021) trabalhado pela DIG

Do gráfico n.º 11 constata-se que em relação aos alojamentos sublotados a Amadora é o Município com o valor mais baixo da AMLN e quando se analisa a distribuição por freguesia Alfragide é a que apresenta a maior percentagem de alojamentos sublotados o que pode ser explicado pelo perfil da população residente (classe média alta).

Gráfico n.º 11: Evolução da sublotação dos alojamentos na AMLNorte



Fonte: INE (2021) trabalhado pela DIG

Quadro n.º 2: Evolução da ocupação dos alojamentos desde 2001

Territórios	Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual								
	Total			Alojamentos sublotados			Alojamentos sobrelotados		
Âmbito Geográfico	2001	2011	2021	2001	2011	2021	2001	2011	2021
<b>Amadora</b>	63 846	71 690	73 513	27 507	35 773	35 865	14 099	12 658	14 477

Fonte: INE (2021) trabalhado pela DIG

De salientar que a fraca dinâmica de construção entre 2011 e 2021 não foi compensada pela dinâmica de reabilitação, qualificação e renovação do parque habitacional. O centro tradicional da Amadora (parte das freguesias da Venteira e da Mina de Água) e áreas envolventes, onde se verifica uma elevada pressão da procura, apresentam um parque habitacional envelhecido e desajustado dos padrões atuais de qualidade e conforto. Contudo, o conhecimento profundo do estado de conservação do edificado carece de desenvolvimento.

#### 2.4. Regime de Ocupação e Propriedade do Parque Habitacional

Em 2011, a Amadora destacava-se por ser o segundo concelho com maior peso dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento (30,5%), depois de Lisboa (42,3%). Em 2021 a Amadora mantém essa posição relativa na AML, verificando-se um aumento percentual dos alojamentos arrendados (33,7%) enquanto em Lisboa o valor percentual não variou.

Do mapa n.º 1, que representa a distribuição espacial dos alojamentos arrendados e dos ocupados pelos proprietários no Município da Amadora, constata-se que a maior concentração de alojamentos arrendados se localiza nas zonas mais próximas da linha férrea, que são também as zonas mais antigas do concelho, e nos bairros de génese ilegal como a Brandoa.

Sobressaem também deste mapa as manchas de arrendamento dos bairros de habitação pública da CMA (Casal do Silva, Casal da Mira e Casal da Boba) e do IHRU (Zambujal). Por outro lado, o predomínio de proprietários verifica-se nas urbanizações mais recentes como Alfragide, Alfovelos e Casal de S. Brás.

Em 2021, a Amadora era o 4º concelho da AML, depois de Lisboa, Almada e Oeiras, com a maior expressão percentual dos alojamentos de propriedade pública ou instituições sem fins lucrativos (3,55%), sendo que a maior parte destes alojamentos (67,85%) são de propriedade municipal.

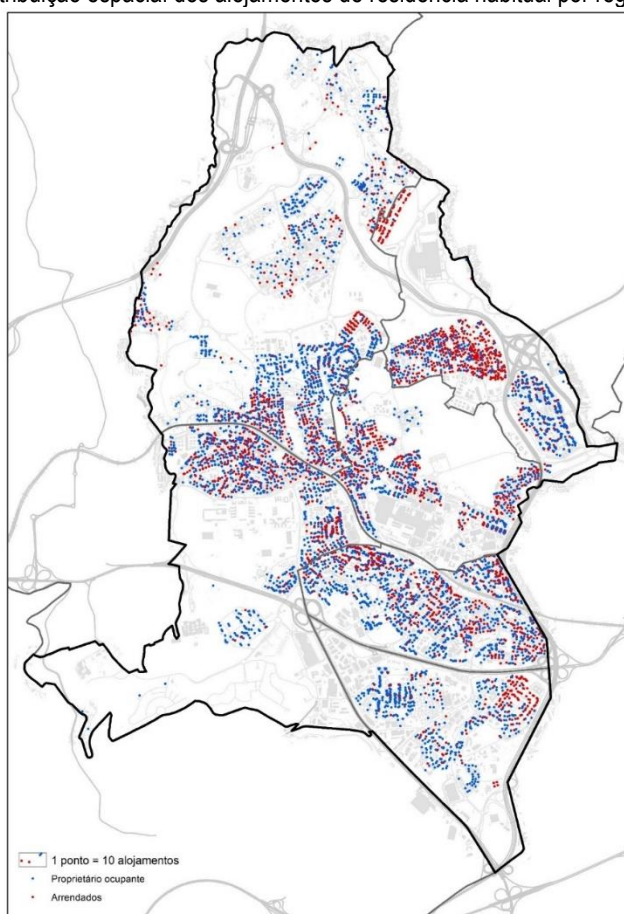
Em 2024, o PHM (2 102 fogos) representa 2,41% do total de alojamentos do concelho (anexo A). Considerando o parque habitacional do IHRU (994 fogos), a proporção da habitação pública no concelho é de cerca de 3,55%, muito superior à média nacional (2%).

Entre 2011 e 2021, não foram licenciados fogos de promoção pública para habitação em construções novas, na Amadora. Naquele período, a construção de habitação por organismos públicos na AML, apenas teve alguma expressão no concelho de Lisboa (100 fogos em 2019). Nos restantes concelhos, essa expressão foi nula ou muito residual e sempre inferior a 0,5%, o que revela a muito fraca intervenção dos organismos públicos na oferta de habitação pública.

Perspetiva-se a construção de cerca de 490 fogos de promoção pública (IHRU) para arrendamento acessível, em loteamento de iniciativa municipal a norte da estrada dos Salgados, sendo de sublinhar que estes fogos, que serão geridos pelo IHRU, não se destinam por isso, exclusivamente, à população do concelho da Amadora.

O Município está a fazer um investimento de cerca de 7 milhões de euros na construção de 48 fogos, de tipologia T1, no Cerrado da Mira, freguesia da Mina de Água, que estarão concluídos no início de 2026.

Mapa n.º 1: Distribuição espacial dos alojamentos de residência habitual por regime de ocupação



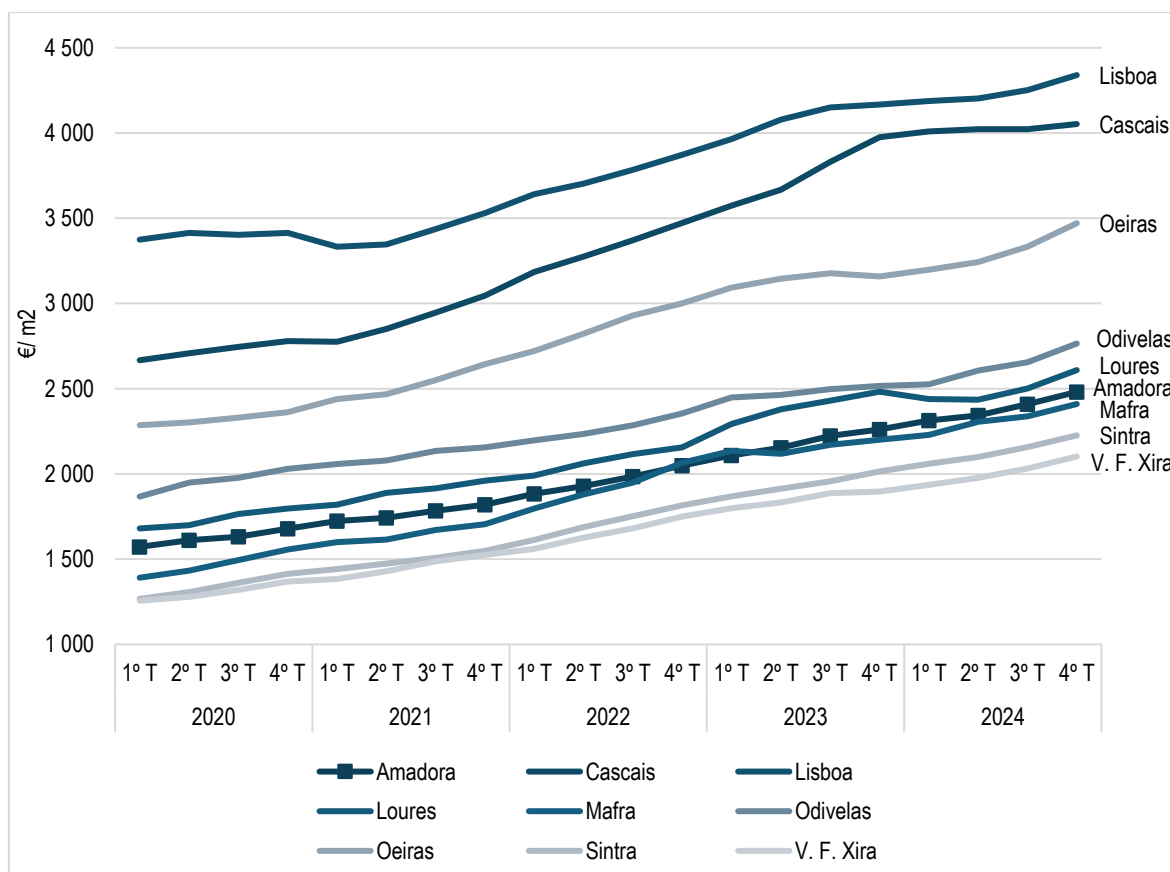
Fonte: INE (2021) trabalhado pela DIG

## 2.5. Acesso ao Mercado de Habitação

Os custos da habitação têm vindo a crescer de forma acelerada, o que tem tido como consequência o aumento das dificuldades das famílias em suportar estes encargos. Nos gráficos n.ºs 12, 13 e 14 analisa-se a evolução dos valores medianos por m<sup>2</sup> das vendas e das rendas no período de 2020 a 2024 dos alojamentos familiares nos Municípios da AML Norte.

Entre 2020 e 2023 verificou-se uma subida no número de novos contratos de arrendamento na generalidade dos concelhos da AML, tendo na Amadora essa tendência representado 124 novos contratos/ano.

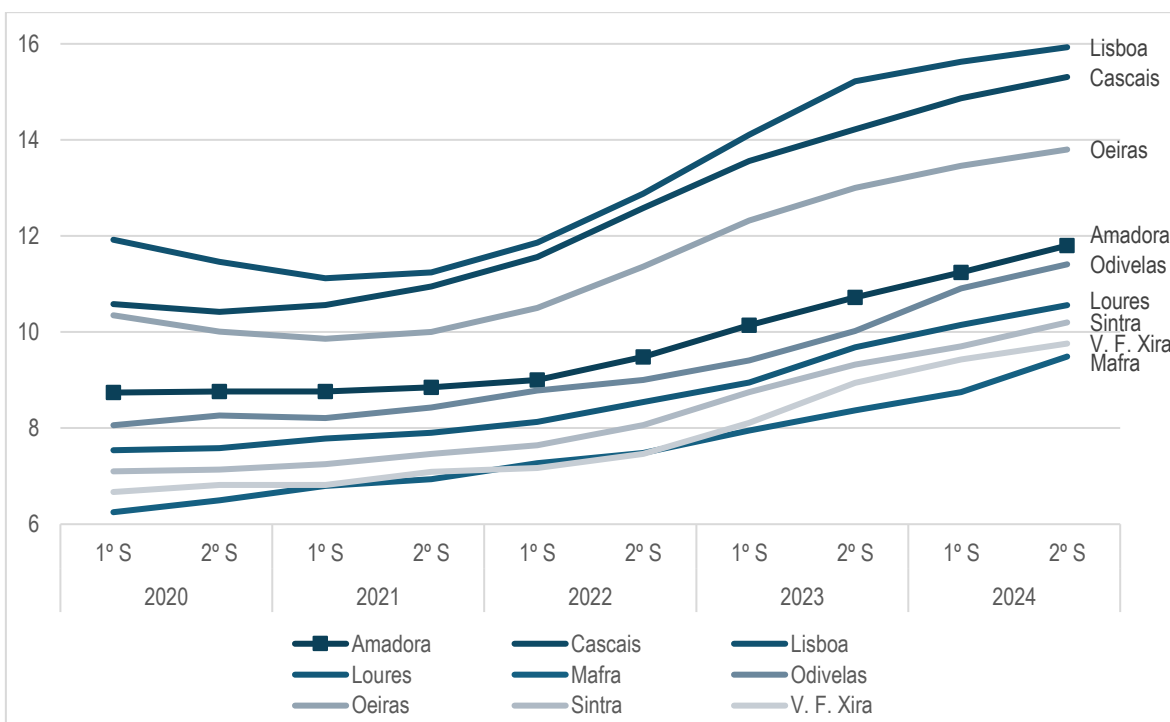
Gráfico n.º 12: Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares da AMLN entre 2020 e 2024



Fonte: INE (2024) trabalhado pela DIG

No 1º semestre de 2024, o concelho da Amadora foi o 4.º da AML Norte com o valor mediano das rendas/m<sup>2</sup> mais elevado, depois de Lisboa, Cascais e Oeiras. No 3º trimestre de 2024, foi o 4.º concelho com o valor mediano de vendas/m<sup>2</sup> mais baixo.

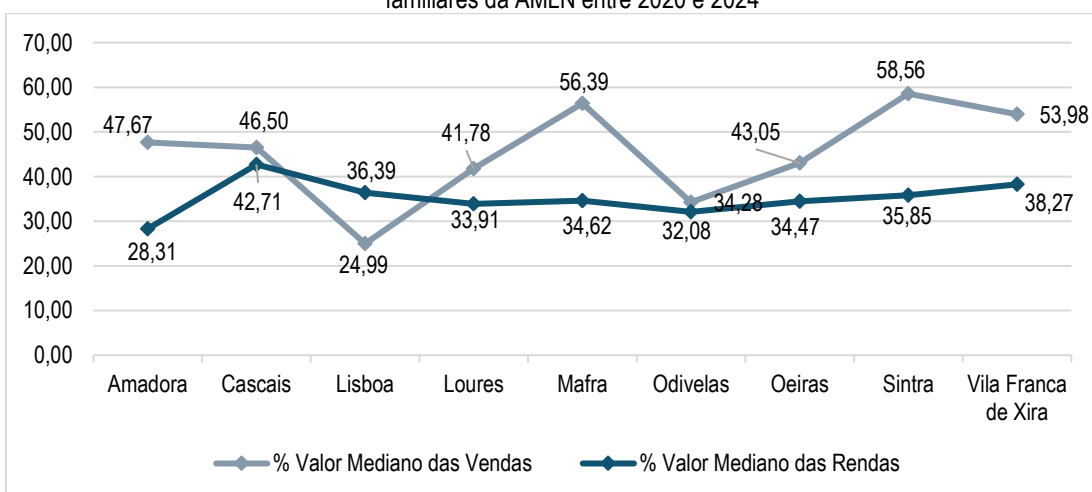
Gráfico n.º 13: Valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares da AMLN entre 2020 e 2024



Fonte: INE (2024) trabalhado pela DIG

Quando se analisa a variação dos valores medianos das rendas e das vendas no período 2020 a 2024 (gráfico n.º 14) constata-se que foi na Amadora que o valor mediano das rendas menos cresceu (28,31%), enquanto, que em relação às vendas a Amadora está em 4º lugar (47,67%) quando comparada com os Municípios da AMLN.

Gráfico n.º 14: Percentagem da variação do valor mediano das rendas e das vendas por m² de alojamentos familiares da AMLN entre 2020 e 2024



Fonte: INE (2024) trabalhado pelo DHRU

Quadro n.º 3: Rendimentos médios dos agregados

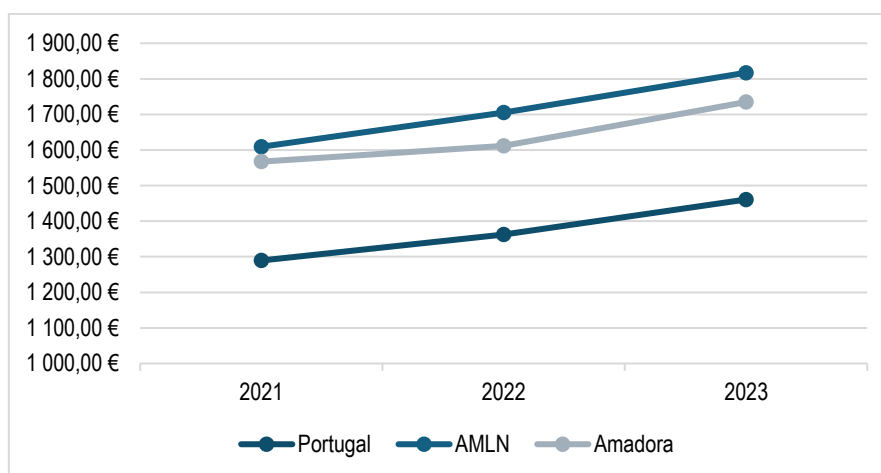
Designação	Rendimento bruto declarado médio por agregado fiscal (€)	Taxa de crescimento anual médio do rendimento bruto deduzido do IRS por agregado (2019 - 2021) (%)
Portugal	19 866	2,1
AML	23 321	1,2
Alcochete	26 252	2,4
Almada	21 862	1,5
<b>Amadora</b>	<b>19 133</b>	<b>1,0</b>
Barreiro	19 788	1,0
Cascais	26 785	1,5
Lisboa	29 082	1,1
Loures	20 683	0,7
Mafra	23 043	2,5
Moita	17 460	1,2
Montijo	20 718	1,9
Odivelas	20 322	0,4
Oeiras	29 727	1,6
Palmela	21 423	2,3
Seixal	21 112	1,5
Sesimbra	20 916	1,9
Setúbal	21 652	1,4
Sintra	19 679	1,1
Vila Franca de Xira	20 811	1,7

Fonte: INE (2021) trabalhado pelo DHRU

Em 2021 a Amadora apresentava a situação mais desfavorável, no contexto da AML, relativamente a indicadores da capacidade económica das famílias residentes e um quadro de vulnerabilidades sociais que, associado a baixos rendimentos, dificulta a manutenção de um compromisso com encargos com a habitação (renda ou aquisição) e o acesso a uma habitação condigna:

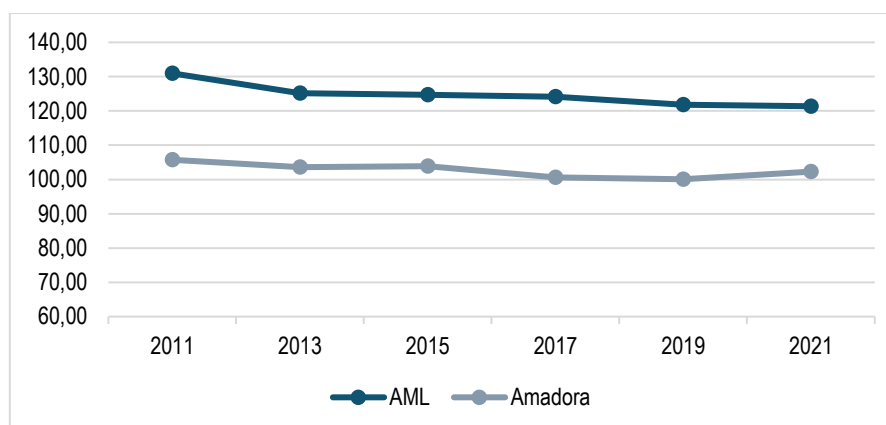
- O rendimento bruto declarado médio por agregado fiscal era o mais baixo da AMLNorte e o segundo mais baixo considerando todos os Municípios da AML (quadro n.º 3);
- A proporção de agregados fiscais com rendimento bruto declarado, deduzido de IRS inferior a 10 000 euros por ano, é a mais elevada da AML (37%);
- O rendimento médio mensal e o poder de compra dos agregados familiares na Amadora é mais baixo do que a média dos Municípios da AML, embora em relação ao rendimento médio seja superior à média nacional (gráficos ns.º 15 e 16);
- Em 2021 a Amadora detinha a 4ª posição (9,94%) no referente à taxa de desemprego por local de residência da AML, só ultrapassada por Almada, Barreiro e Moita (quadro n.º 4).

Gráfico n.º 15: Rendimento médio mensal



Fonte: INE (2021) trabalhado pelo DHRU

Gráfico n.º 16: Poder de compra



Fonte: INE (2021) trabalhado pelo DHRU

Quadro n.º 4: Taxa de Desemprego

Municípios	Taxa de Desemprego (%)		
	HM	H	M
Área Metropolitana de Lisboa	8,77	8,45	9,09
Alcochete	7,52	7,50	7,54
Almada	10,06	9,80	10,30
<b>Amadora</b>	<b>9,94</b>	<b>9,51</b>	<b>10,34</b>
Barreiro	10,29	9,82	10,74
Cascais	8,28	8,21	8,34
Lisboa	8,43	8,85	8,03
Loures	9,11	8,53	9,66
Mafra	6,23	5,60	6,88
Moita	12,05	11,26	12,82
Montijo	9,21	8,25	10,24
Odivelas	8,34	8,00	8,67

Municípios	Taxa de Desemprego (%)		
	HM	H	M
Oeiras	7,37	7,52	7,24
Palmela	7,95	7,25	8,69
Seixal	9,23	8,61	9,81
Sesimbra	8,00	7,09	8,93
Setúbal	9,12	8,73	9,51
Sintra	9,10	8,25	9,91
Vila Franca de Xira	7,83	7,29	8,36

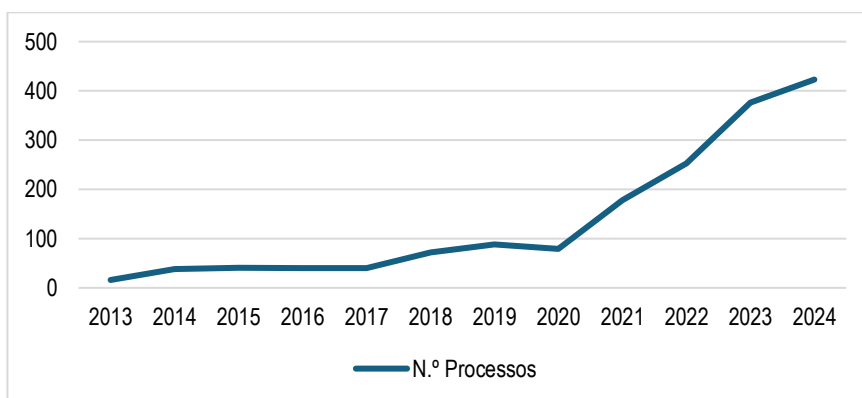
Fonte: INE (2021) trabalhado pelo DHRU

## 2.6. Política Municipal de Reabilitação

As aprovações da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana – EMRU 2025, em 2013 e da delimitação da ARU da Amadora, em 2021, tiveram como principal consequência o aumento do apoio financeiro às obras de reabilitação do edificado, através da implementação de programas e medidas de iniciativa municipal de incentivo à reabilitação e qualificação do parque habitacional privado por particulares. Entre 2013 e 2020, foram autorizados 370 pedidos de apoio à reabilitação: 353 através do Programa Reabilita+ e 17 através do Programa Reabilita PLUS, representando na sua totalidade, um incentivo de aproximadamente 2,2 milhões de euros.

Em 2021 foram criados mais dois programas municipais, o Reabilita Eco e o Reabilita Vertical. O primeiro, consiste no apoio à introdução de soluções técnicas para incremento do conforto térmico e da eficiência energética das partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação e, o segundo apoia a introdução de soluções para o melhoramento das acessibilidades verticais, através da instalação ou adaptação de elevadores ou outros sistemas de idêntica natureza, nas partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, assumindo ambos os programas a forma de subsídio não reembolsável, aplicável em todo o território do Município da Amadora (anexo B).

Gráfico n.º 17: Distribuição por ano do número candidaturas ao REABILITA



Fonte: DHRU (2024)

Entre 2021 e 2024, no conjunto dos quatro programas municipais de apoio à reabilitação do edificado, foram autorizados 1230 pedidos, representando na sua totalidade um incentivo de aproximadamente 6,2 milhões de euros.

Aprovado a 23/02/2023 e publicado no DR de 17 de março de 2023, o Programa de Apoio à Renda, que consiste na atribuição de apoio financeiro, destinado ao pagamento da renda mensal pelos arrendatários do parque privado do Município, com o limite de 400,00€/mês/agregado, representou em 2024 um esforço financeiro do Município na ordem dos 71.228,00 € que apoiou 23 agregados familiares das 50 candidaturas apresentadas. Uma das dificuldades, identificadas, de acesso a este programa prende-se com o facto de as famílias não terem contratos de arrendamento e/ou das habitações onde residem, em regime de arrendamento, serem construções ilegais.

Em 2024, foi criado o Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras – PARAH ARRENDAR, publicado no DR de 1 de abril de 2024, para apoio à realização de obras de conservação no interior de frações habitacionais, desde que estejam ou permaneçam no mercado de arrendamento. O subsídio, não reembolsável, é atribuído em função da tipologia da fração, entre outros critérios. No primeiro ano deste programa foram apresentadas 10 candidaturas.

Sem prejuízo do mérito destes instrumentos – de iniciativa e financiamento exclusivamente municipal – que alavancaram a concretização de obras de conservação/reabilitação do edificado privado, persistem oportunidades de incremento de desenvolvimento de políticas de reabilitação urbana, que passem desde logo por:

- Concretização das operações de reabilitação e regeneração urbana;
- Incremento da utilização de incentivos e benefícios fiscais como instrumento de política de reabilitação urbana;
- Revisão do PDM: Pese embora o PDM de 1994 estar em fase final de revisão, o plano ainda em vigor está desatualizado, desajustado da realidade e pouco munido de mecanismos eficazes facilitadores da implementação de uma estratégia municipal de habitação de médio/longo prazo.

## **2.7. Atividades Económicas**

As alterações verificadas, nos últimos 50 anos, na base económica da Amadora não diferem das tendências observadas na AML. O processo de terciarização registou um importante crescimento, com o comércio e os serviços a aumentarem a sua importância relativa, em detrimento do setor secundário.

O Município da Amadora beneficia de localização e acessibilidade privilegiadas na AML, sendo o tecido empresarial deste composto predominantemente por Pequenas e Médias Empresas (PME), de entre as quais se destacam as microempresas, que representam 97,6% do número total de empresas do concelho. O volume de emprego gerado pelas empresas sediadas no Município ascendeu, em 2021, a mais de 60 mil postos de trabalho. Ao nível dos setores de atividade económica, destacam-se as atividades administrativas e os serviços de apoio.

Quadro n.º 5: Indicadores de Atividades Económicas

Localização	Densidade de empresas (n.º/km²)	Proporção de empresas individuais (%)	Proporção de empresas com menos de 250 pessoas (%)	Proporção de empresas com menos de 10 pessoas (%)	Pessoal ao serviço por empresa (%)	Volume de negócios por empresa (1 000€)
Portugal	16,4	66,05	99,9	96,3	3,1	364,4
Grande Lisboa	257,4	59,68	99,9	96,4	4,1	604,6
<b>Amadora</b>	<b>946,6</b>	<b>68,89</b>	<b>99,9</b>	<b>97,6</b>	<b>3,1</b>	<b>237,9</b>
Cascais	397,5	61,21	99,9	97,4	2,4	218,9
Lisboa	1 407,3	51,27	99,8	95,5	5,4	909,6
Loures	150,2	63,93	99,9	96,3	3,6	379,4
Mafra	46,5	67,53	99,9	96,6	2,9	268,1
Odivelas	814,0	66,64	100,0	97,4	2,2	128,6
Oeiras	640,8	59,21	99,7	96,0	5,7	1 215,9
Sintra	160,6	68,40	99,9	97,1	2,7	317,1
Vila Franca de Xira	46,5	67,73	99,9	96,6	3,3	436,3

Fonte: INE (2023) trabalhado pelo DHRU

A análise da estrutura empresarial permite concluir que é composta essencialmente por micro e pequenas empresas principalmente no comércio a retalho. As empresas com menos de 10 pessoas ao serviço constituíam, em 2023, 97,6% do tecido empresarial, das quais 68,89% são individuais, (em ambos os casos, valores superiores à média da AML Norte). Neste contexto, a Amadora apresentava, no mesmo ano, uma elevada densidade de empresas (946 por km²), bastante superior à área da Grande Lisboa (257,4 por km²), mas um volume de negócios por empresa inferior, de perto de 237,9 M € (604,6 M € na AML Norte).

Quadro n.º 6: Empresas

Indicadores	Amadora	AMLN	O Município na AMLN (%)
Pessoal ao serviço de empresas (n.º)	70 304	1 459 884	4,8
Volume de negócios (milhões de €)	5 354	216 302	2,5
Concentração do volume de negócios das quatro maiores empresas (%)	18,9	11,6	
Valor acrescentado bruto (milhões de €)	1 998	59 256	3,4
Concentração do valor acrescentado bruto das quatro maiores empresas (%)	25,5	6,4	2,6
Taxa de sobrevivência das sociedades nascidas 2 anos antes	50,9	54,7	

Fonte: INE (2023) trabalhado pelo DHRU

## 2.8. Infraestruturas

A expansão urbana na AML foi induzida pelas acessibilidades ferroviárias, num primeiro tempo, e posteriormente pelas rodoviárias.

O eixo de Sintra é um dos quatro grandes eixos estruturantes da AML sendo a sua definição resultado das acessibilidades e dos transportes, designadamente ferro e rodoviárias, que amarram diversas centralidades que cresceram continuamente no último século até alcançarem relevância metropolitana, entre as quais a Amadora.

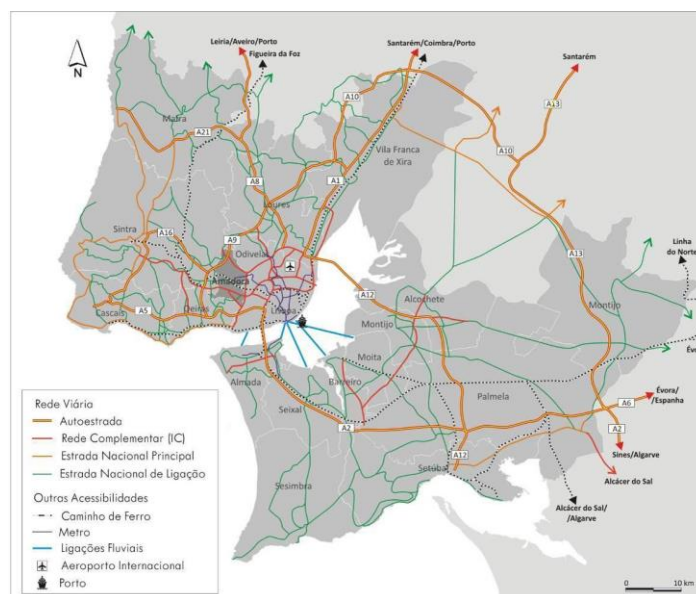
Este eixo foi definido num primeiro momento pela antiga estrada de Lisboa a Sintra (parte da qual corresponde atualmente à Rua Elias Garcia), num segundo momento pela linha ferroviária de Sintra e pelo processo de industrialização entre a Venda Nova e Benfica e, num terceiro momento pelo IC19 e pelo aumento da utilização do transporte individual.

No contexto metropolitano, a Amadora encontra-se bem servida de acessibilidades rodoviárias:

- A Sul, pelo IC19 que permite a ligação entre Sintra e Lisboa;
- A Este, pela CRIL-IC17 que efetua a ligação entre a Ponte Vasco da Gama e Algés, com um nó de acesso à A5, e pelo IC16 que liga a CRIL ao nó da CREL-A9;
- A Norte, pela CREL-A9 com nós com a A5 e a A16 a Sul e com a A8, a A10 e a A1, a Norte.

Deste modo, a rede viária fundamental que serve o concelho possibilita uma rápida ligação com as principais ligações rodoviárias da AML, conferindo à Amadora uma localização privilegiada.

Mapa n.º 2: Rede de acessibilidades



FONTE: EMRU (2021)

Em termos ferroviários, a Linha de Sintra permite uma ligação rápida da sede de concelho com o centro de Lisboa (14 m) – a nascente –, e com a Vila de Sintra (26 m) – a poente. Para além da estação da Amadora, existem outras duas no concelho: Reboleira e Santa Cruz da Damaia. A Linha de Sintra permite a ligação, em Lisboa com a Linha do Norte e a interface com a FERTAGUS, para a Linha do Sul, bem como com a Linha do Oeste.

A rede do Metropolitano chegou ao concelho em 2004, com o prolongamento da Linha Azul às estações de Alfovelos e de Amadora-Este. E, posteriormente com o prolongamento da linha até à Reboleira. A ligação entre a atual estação Amadora-Este e a estação Amadora-Sul (Reboleira) insere-se na estratégia de reforço da intermodalidade com a ferrovia e assegura a ligação da Linha Azul com a Linha de Sintra.

Embora o concelho apresente uma localização estratégica favorável associada a uma boa rede de acessibilidades, a zona norte necessita de reforçar a rede de transportes públicos rodoviários, nomeadamente no que se refere à sua ligação com a rede ferroviária (CP e Metro).

## **2.9. Equipamentos**

Os **equipamentos educativos** desempenham um papel central na competitividade da Amadora, enquanto espaços inovadores e de conhecimento, suportado no capital humano qualificado.

Os estabelecimentos de Educação da rede pública dos diferentes níveis de escolaridade, da rede solidária (IPSS e coletividades) e da rede privada apresentam uma distribuição regular por todo o concelho,

A Amadora tem dois equipamentos de Ensino Superior, a Escola Superior de Teatro e Cinema e a Academia Militar. Destaca-se também a existência de alguns estabelecimentos de formação e de ensino profissional, designadamente:

- Instituto de Ensino Profissional Intensivo;
- Centro de Formação Profissional;
- Centro de Formação Profissional da Indústria Eletrónica;
- Escola Profissional Gustave Eiffel;
- Instituto de Formação em Enfermagem.

No domínio do ensino, a existência de grandes equipamentos como a Academia Militar constitui uma oportunidade de a Amadora reforçar a sua posição como polo de ensino superior na AML. A Escola Superior de Teatro e Cinema contribui também para este desígnio.

A convergência de um acelerado envelhecimento populacional e de profundas transformações nas estruturas sociofamiliares, materializadas, entre outros fatores, na perda de relevância das redes de solidariedade primárias, em que a família assumia grande relevo, potenciou o crescimento de serviços especializados de prestação de cuidados a idosos. A Amadora apresenta atualmente uma oferta diversificada de respostas sociais orientadas para este segmento populacional, designadamente **de centros de dia e lares**.

O centro de dia é uma resposta social que consiste na prestação de um conjunto de serviços que contribuem para a manutenção dos idosos no seu meio sociofamiliar. Como tal, insere-se num conjunto de respostas sociais que visam assegurar a permanência dos idosos no ambiente familiar e social. A Amadora tem 12 centros de dia, com uma capacidade para 625 idosos.

Os equipamentos com as respostas sociais “lares” e “residências” remetem para contextos de institucionalização da população idosa. O aumento da esperança média de vida da população, acompanhada frequentemente de uma perda de autonomia, tem promovido uma crescente procura deste tipo de equipamentos. Existem na Amadora dez lares, com uma capacidade total para 338 idosos.

Os **equipamentos de saúde** desempenham num papel determinante na oferta de um quadro de vida qualificado. Tanto ao nível da oferta de proximidade, definidas pela Rede de Cuidados de Saúde Primários (RCSP), como pela oferta hospitalar.

A RCSP na Amadora está suportada em oito equipamentos. Para além da rede de cuidados de saúde primários, existem alguns equipamentos de saúde especializados, designadamente:

- Centro de Diagnóstico Pneumológico;
- Unidade de Cuidados Paliativos;
- Centro de Atendimento a Toxicodependentes;
- Centro de Atendimento a Adolescentes.

Localiza-se no território um hospital do Serviço Nacional de Saúde (Prof. Dr. Fernando Fonseca), com uma oferta de 786 camas (12,5% do total dos hospitais públicos da AML), tendo uma área de influência supramunicipal, englobando também o concelho de Sintra, servindo uma população que ronda os 600.000 habitantes.

Da rede privada, releva-se o hospital da Luz e o do grupo Trofa.

Conforme prevê a Lei de Bases da **Atividade Física e do Desporto** (Lei n.º 5/2007, de 16 de janeiro), incumbe ao Estado e às autarquias locais a promoção e a generalização da atividade física, enquanto

instrumento essencial para a melhoria da condição física, da qualidade de vida e da saúde dos cidadãos. Para a concretização deste objetivo, entre outras ações, assume especial relevância a criação de espaços públicos aptos para a atividade física.

Neste contexto, pese embora se esteja a verificar uma rápida transformação das práticas desportivas, com uma perda de praticantes nas modalidades coletivas e a emergência de novas modalidades, mais adaptadas aos hábitos de vida quotidianos, os equipamentos desportivos tradicionais continuam a desempenhar um papel central na promoção.

A análise da oferta dos equipamentos desportivos na Amadora permite verificar que as salas de desporto e os pequenos campos são as tipologias mais comuns e, em conjunto, representam perto de 2/3 dos equipamentos existentes.

A Amadora dispõe ainda de uma pista de atletismo, de um circuito pedonal, de um campo de minigolfe.

A rede de **equipamentos culturais** é diversificada, destacando-se os Recreios da Amadora que, para além do auditório, com 290 lugares, tem dois estúdios de dança/sala de ensaio e um salão nobre/sala de exposições, o Cineteatro D. João V, a Casa Aprígio Gomes, a Casa Roque Gameiro e quatro bibliotecas (Municipal, Instituto de Formação de Enfermagem, José Régio e um polo infantil).

Com efeito, uma das maiores oportunidades da Amadora está associada ao desenvolvimento de um cluster da cultura e das indústrias criativas, que se tem vindo a consolidar, em resultado de projetos como o Festival de Banda Desenhada da Amadora e a Orquestra Geração, mas também pela projeção que os artistas e instituições do concelho têm alcançado, principalmente no domínio da música.

## **2.10. Conclusões**

No diagnóstico foram identificados e classificados diversos fatores que sintetizam as principais características do contexto territorial e demográfico, as tendências urbanísticas e do mercado de habitação e as medidas e instrumentos de apoio à reabilitação urbana.

A análise integrada destes domínios foi fundamental para a definição estratégica concebida na EMRU, agora reproduzida no PERUA, uma vez que permite articular a situação atual e as perspetivas de evolução do território (acessibilidades, infraestruturas), da população (tendências demográficas, padrões socioeconómicos), do mercado de habitação (oferta e procura), assim como das políticas públicas e dos incentivos à reabilitação.

O quadro seguinte representa a síntese do diagnóstico das condições socio habitacionais do concelho.

Quadro n.º 7: Síntese do Diagnóstico

<b>Diagnóstico</b>	<b>Síntese do Diagnóstico</b>
Dinâmica Demográfica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- População residente reduziu 2,1%</li> <li>- Aumento das famílias unipessoais 10,10%, destas 31,71% têm mais de 65 anos</li> <li>- A proporção de população residente de nacionalidade estrangeira é de 11,20%</li> <li>- Em 2023 a população estrangeira com estatuto legal a residir no concelho era de 35 858 indivíduos</li> <li>- O índice de dependência revela que a população jovem tem vindo a aumentar o que pode ser explicado com o aumento da população emigrante</li> <li>- Os indicadores da educação são baixos quando comparados com a média da AML</li> </ul>
Dinâmica do Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existem 8101 fogos vagos</li> <li>- Desde 2018 que o n.º de fogos licenciados tem vindo a aumentar</li> </ul>
Condições de Habitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O Índice de envelhecimento dos edifícios é o 3.º mais elevado da AML</li> <li>- No concelho 41,5% dos edifícios apresentam necessidade de reparações</li> <li>- A Amadora regista a proporção mais elevada de alojamentos sobrelotados (19,7%)</li> <li>- O conhecimento do estado de conservação do edificado é insuficiente e desatualizado</li> </ul>
Regime de Ocupação e Propriedade do Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O peso dos alojamentos ocupados em regime de arrendamento ou subarrendamento é de 30,5%</li> <li>- A maior concentração de alojamentos arrendados verifica-se nas zonas mais próximas da linha férrea, que são também as mais antigas e nos bairros de génese ilegal</li> <li>- A proporção da habitação pública no concelho é de cerca de 3,55%</li> </ul>
Acesso ao Mercado de Habitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Em 2024, o concelho da Amadora foi o 4.º da AML Norte com o valor mediano das rendas/m<sup>2</sup> mais elevado e o 4.º com o valor mediano de vendas/m<sup>2</sup> mais baixo</li> <li>- Na Amadora foi onde menos cresceu o valor mediano das rendas (28,31%)</li> <li>- O rendimento bruto médio declarado por agregado fiscal é o mais baixo da AMLN</li> <li>- A proporção de agregados fiscais com rendimento bruto declarado, deduzido de IRS inferior a 10 000 €/ano, é a mais elevada da AML (37%)</li> <li>- O rendimento médio mensal e o poder de compra dos agregados familiares na Amadora é mais baixo do que a média dos Municípios da AML</li> <li>- Em 2021 a Amadora detinha a 4ª posição (9,94%) no referente à taxa de desemprego por local de residência da AML, só ultrapassada por Almada, Barreiro e Moita</li> <li>- Em 2021 a Amadora detinha a 4.ª posição (9,94%) referente à taxa de desemprego da AML</li> </ul>
Política Municipal de Reabilitação Urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A inexistência de operações de reabilitação e regeneração urbana teve significativo impacto negativo na qualidade de vida no Município</li> <li>- Insuficiente utilização de incentivos e benefícios fiscais como instrumento de política de reabilitação urbana</li> <li>- PDM de 1994 desatualizado, desajustado da realidade e pouco munido de mecanismos eficazes facilitadores da implementação de uma estratégia municipal de reabilitação urbana de médio/longo prazo</li> <li>- A delimitação da ARU da Amadora, teve como principal consequência o aumento do apoio financeiro às obras de reabilitação do edificado privado</li> <li>- Forte aposta do Município à reabilitação do edificado privado através de apoios financeiros não reembolsáveis</li> </ul>
Atividades Económicas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tecido empresarial composto predominantemente por Pequenas e Médias Empresas</li> <li>- 97,6% do número total de empresas do concelho são microempresas</li> </ul>
Infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boas acessibilidades rodoviárias e ferroviárias</li> <li>- Necessidade de aumento da rede de transportes rodoviários à zona norte do concelho</li> </ul>
Equipamentos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estabelecimentos de Educação da rede pública dos diferentes níveis de escolaridade, da rede solidária (IPSS e coletividades) e da rede privada com distribuição regular por todo o concelho</li> <li>- Dois estabelecimentos de ensino superior e 5 estabelecimentos de formação profissional</li> <li>- Razoável rede de equipamentos de apoio à 3ª idade, saúde públicos e privados, culturais e desportivos</li> </ul>

Após a identificação e classificação dos diversos fatores que sintetizam os grandes domínios analisados no diagnóstico, irá ser realizada a análise SWOT que nos permite identificar as forças, fraquezas, oportunidades e ameaças possibilitando uma visão concisa da situação do concelho, e assim ajudar a definir a estratégia para a concretização da política municipal de reabilitação urbana potenciando os fatores positivos e mitigando os negativos.

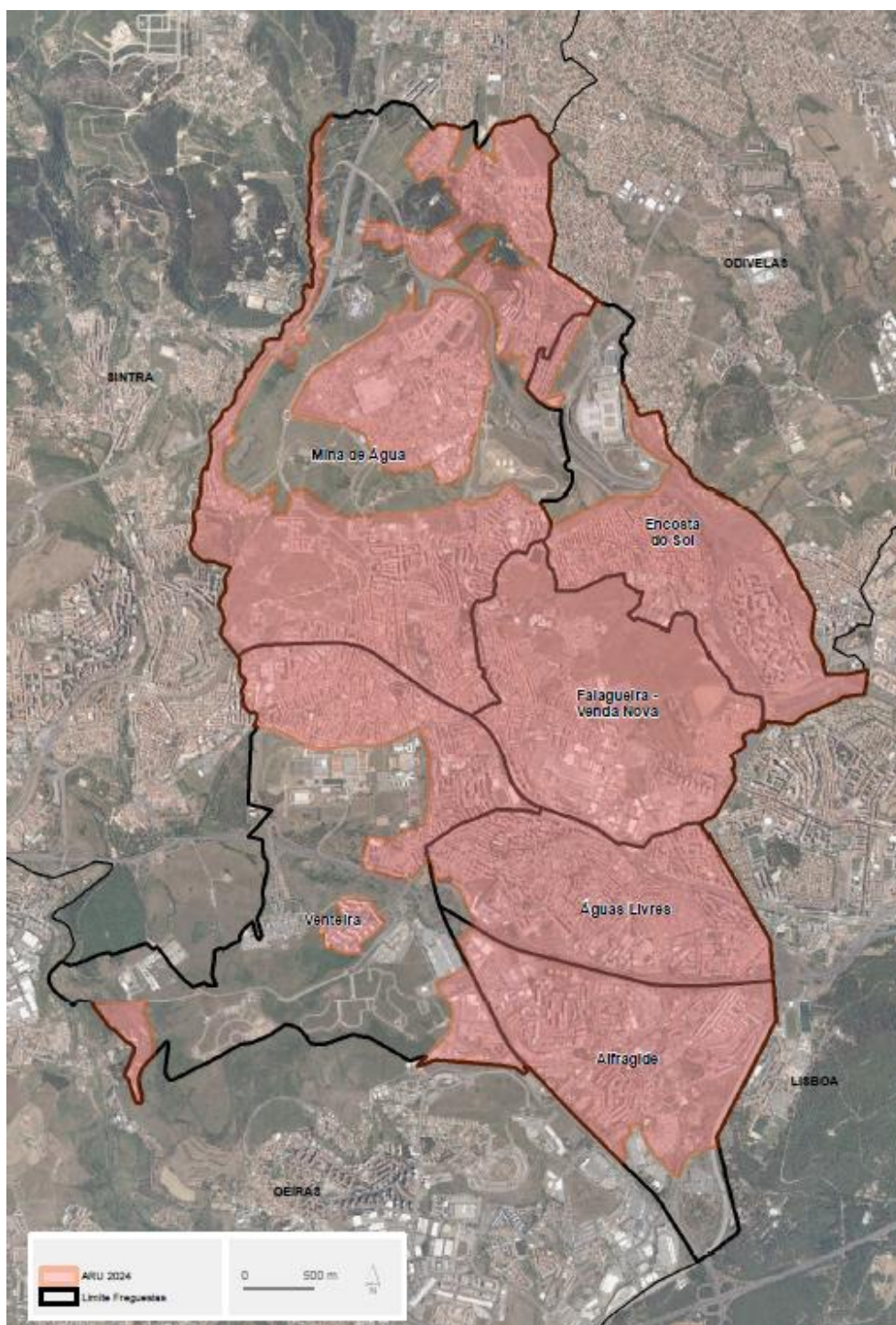
Quadro n.º 8: Análise SWOT

Forças	Fraquezas
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boa rede de transporte públicos;</li> <li>- Estabelecimentos de ensino bem distribuídos e em bom estado de conservação;</li> <li>- Tendência de aumento do peso das obras reabilitação do edificado privado;</li> <li>- Programas municipais de apoio à reabilitação do parque habitacional privado;</li> <li>- Incentivos fiscais à reabilitação urbana;</li> <li>- Investimento na requalificação do Edificado do PHM.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Escassez de recursos financeiros do Município disponíveis e mobilizáveis para fazer face às necessidades de realojamento de famílias a viver em condições indignas;</li> <li>- Inexistência de UO dedicada à reabilitação urbana</li> <li>- Fraca articulação entre as políticas municipais de reabilitação urbana e as políticas municipais de apoio social, administração urbanística, mobilidade e intervenção no espaço público;</li> <li>- Respostas e instrumentos de promoção da reabilitação urbana, insuficientes para fazer face às necessidades;</li> <li>- Aumento do número de alojamentos vagos associado à degradação e abandono do edificado</li> <li>- Desajustamento entre a oferta de habitação e a procura;</li> <li>- Diminuição da população;</li> <li>- Escassez de oferta de habitação pública;</li> <li>- Persistência de condições de habitação indignas e de assimetrias territoriais no que respeita à qualidade residencial e do habitat;</li> <li>- Insuficiente e desatualizado conhecimento do estado de conservação do edificado;</li> <li>- Densidade habitacional elevada;</li> <li>- ordenamento do território;</li> <li>- Loteamentos clandestinos (AUGI);</li> <li>- Envelhecimento populacional;</li> <li>- Território com função principal de dormitório.</li> </ul>
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localização estratégica do concelho;</li> <li>- Centralidade Regional e Municipal com a extensão do Metro a Alfofnelos e Falagueira.</li> <li>- Boas acessibilidades Rodoviárias e Ferroviárias.</li> <li>- Possibilidade de criar no Norte do Município um grande parque florestal (verdadeiro pulmão da cidade);</li> <li>- Novo paradigma no mercado de habitação com a crescente valorização do “stock” existente;</li> <li>- Acréscimo de contratos de arrendamento decorrente de uma política municipal de benefícios fiscais;</li> <li>- Apoios municipais às obras de reabilitação;</li> <li>- Aprovação da Carta Municipal e Habitação (CMHA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Necessidade de melhoria dos transportes rodoviários na zona norte do concelho;</li> <li>- Parque habitacional privado envelhecido e desqualificado;</li> <li>- Ausência de programas de apoio financeiro aos Municípios;</li> <li>- Escassez de oferta de habitação e acréscimo da pressão no mercado;</li> <li>- Dificuldades crescentes de acesso à habitação no mercado;</li> <li>- Falta de interesse dos privados na construção de habitação a custos controlados;</li> <li>- Falta de incentivos fiscais por parte do Município;</li> <li>- Aumento das construções precárias decorrente das carências habitacionais associadas a baixos rendimentos;</li> <li>- Excessiva dependência funcional e laboral de Lisboa.</li> <li>- Insustentabilidade financeira dos proprietários;</li> <li>- Falta de mão de obra no sector da construção civil;</li> <li>- Não criar uma UO dedicada à reabilitação urbana</li> </ul>

### 3. DELIMITAÇÃO DA ARU

Nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do RJRU a Assembleia Municipal da Amadora aprovou na sua sessão ordinária de 2 de janeiro de 2025, sob a proposta n.º 631/2024, de 15 de novembro, aprovada pela Câmara Municipal da Amadora na sua reunião de 20 de novembro, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Amadora (ARU).

Mapa n.º 3: Planta de delimitação da ARU



FONTE: DIG

Nesta sequência, importa, nos termos do número 3 do artigo 7.º do RJRU, desenvolver a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que de acordo com o número 4 do mesmo artigo que refere que “.....a cada ARU corresponde uma ORU”.

A delimitação da ARU determinou a assunção pelo Município da Amadora da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência dos objetivos estratégicos definidos, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do concelho. Neste sentido, a ORU a aprovar envolve não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva (ORU Sistemática).

### **3.1. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU**

Os pressupostos de partida e os fundamentos contidos no documento elaborado e aprovado pela Câmara Municipal em 3 de abril de 2013, sob a designação de Amadora 2025 – Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana (EMRU), ainda se mantêm atuais, razão pela qual serviram de contextualização para a proposta de delimitação da ARU aprovada em 2024.

Decorre dos princípios de desenvolvimento urbano enunciados na EMRU quanto a sustentabilidade, equidade e competitividade, a definição das variáveis principais consideradas na delimitação da ARU. Assim, fatores como a densidade populacional e habitacional, diversidade e riqueza funcional, centralidade(s), compacidade, identidade e articulação dos tecidos urbanos e oportunidade de diversificação das valências urbanas, **são vetores estratégicos** considerados na delimitação da ARU e que sustentam a visão do desenvolvimento urbano do Município, esquematizada na figura seguinte.

Na categorização dos espaços urbanos foram consideradas as seguintes características:

- Espaços Urbanos Centrais: Áreas urbanas consolidadas, integradas no sistema metropolitano de transportes coletivos em sítio próprio (comboio e metro), com grande relevância populacional e funcional, mas com uma crescente perda de vitalidade social e económica;
- Espaços Urbanos a Consolidar: Áreas de expansão urbana recente, atualmente com débil integração com as suas envolventes, onde a função residencial ainda não foi acompanhada pela criação de uma adequada oferta de comércio, serviços e pela dotação de equipamentos de proximidade e/ou espaços verdes de recreio e lazer;
- Áreas de Habitação Pública: Espaços de realojamento, com perfil tendencialmente monofuncional, que apresentam uma difícil articulação com a área urbana envolvente. Caracterizam-se ainda por persistem situações de exclusão social que, todavia, coexistem com diversas potencialidades associadas à diversidade;

- Núcleos Degradados: Espaços urbanos de génese ilegal ocupados por construções precárias que ainda não foram eliminadas e que deverão ser reconvertidos em espaços verdes, de desafogo e equilíbrio dos sistemas ambientais, ou para a instalação de equipamentos;

Figura n.º 1: Visão síntese do desenvolvimento urbano



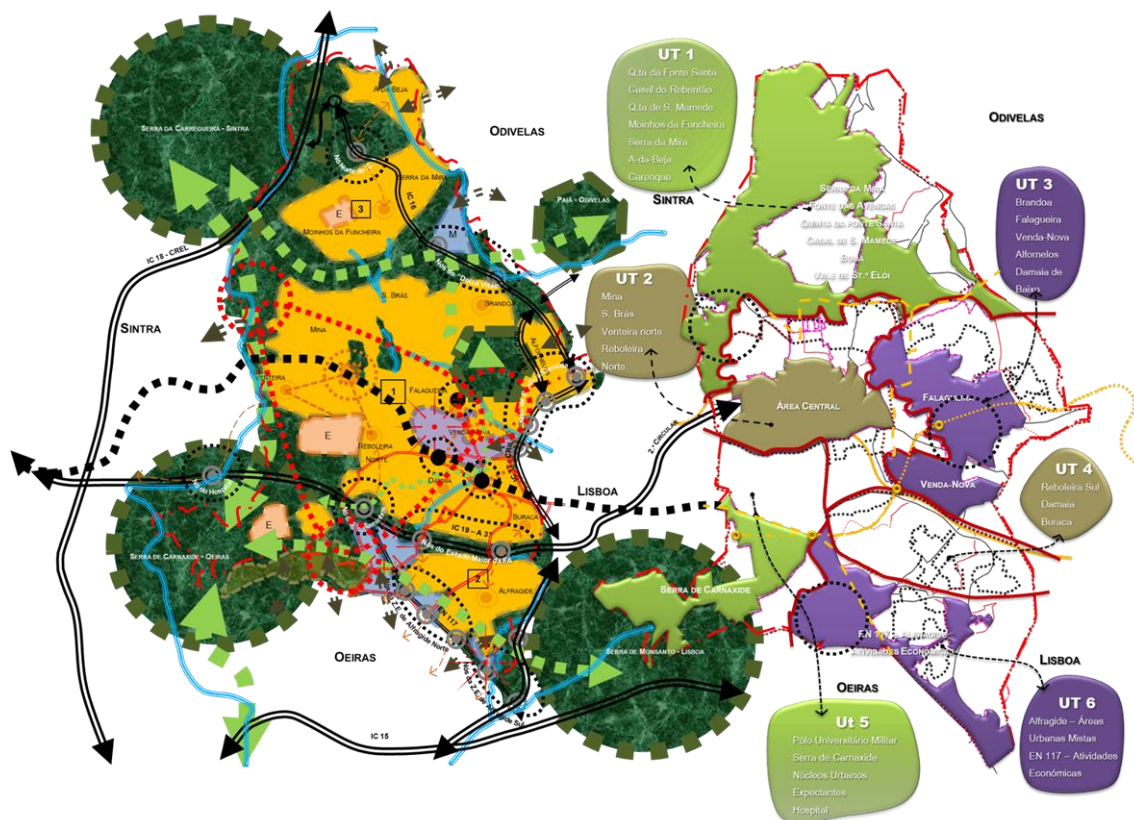
Fonte: EMRU

- Espaços Urbanos a Estruturar: Espaços urbanos de edificação fragmentada debilmente integrados no sistema urbano municipal, com carências de transportes públicos, comércio e equipamentos de proximidade, espaços verdes e de lazer;

- Grandes Polaridades Económicas: Espaços com relevância à escala metropolitana, com grande acessibilidade rodoviária, onde se concentram maioritariamente as funções consumo e produção, para os quais é necessário criar condições para que se renovem/qualifiquem, acolhendo novas fases de investimento privado (do armazém ao parque empresarial/centro de negócios/centro de inovação), com maior densidade de emprego e atividades;
- Espaços de Oportunidade: Espaços vazios, de boa acessibilidade e com intenções de investimento ou com extensas áreas com usos obsoletos, com boas condições de edificabilidade, com potencial para a atração de novas atividades passíveis de contribuir para a diversificação do tecido socioeconómico;
- Estrutura Verde Municipal: Espaços associados aos sistemas ecológicos principais da AML e a áreas sem qualquer aptidão para a edificação, que deverão ser pensados na ótica urbana, enquanto espaços de descompressão, grandes manchas verdes (sorvedouros de carbono e valorização da paisagem), proteção à rede hidrográfica e dotados, sempre que adequado, de condições para o lazer.

Dos estudos desenvolvidos no âmbito do processo de revisão do PDM foi realizada uma pré-modelação territorial para a Amadora, integrando as suas principais variáveis relativas ao ambiente, desenvolvimento social e económico.

Figura n.º 2: Revisão do PDM: Pré-modelo Territorial



Fonte: DIG

Pelo exposto e tendo em conta o modelo e pré-modelo territorial foram consideradas as seguintes variáveis para a delimitação da ARU:

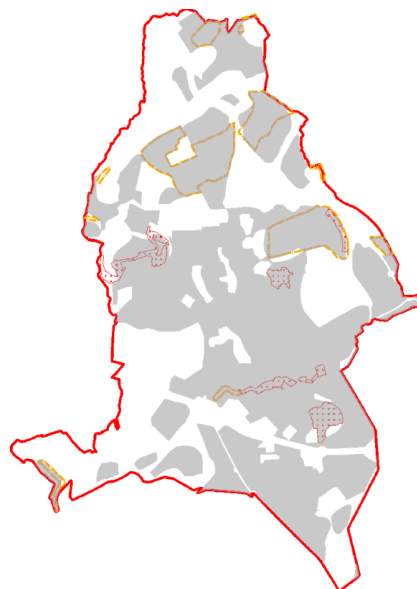
**i. Estrutura de referência para análise espacial**

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 há 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 de 1994, bem como a análise espacial da atualidade construtiva, nomeadamente a constante do REOT14, 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.

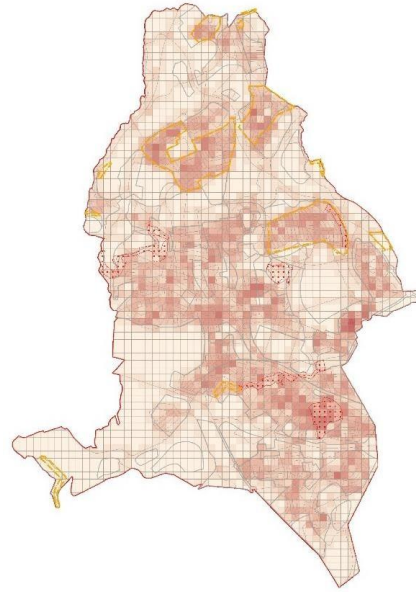
Mapa n.º 4: Áreas Urbanas, AUGI's, Áreas a Reconverter



### 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 construídos até 1995 (inclusive). Também foi feito um exercício idêntico, mas para edifícios construídos 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 consolidadas, vd. loteamentos expectantes.

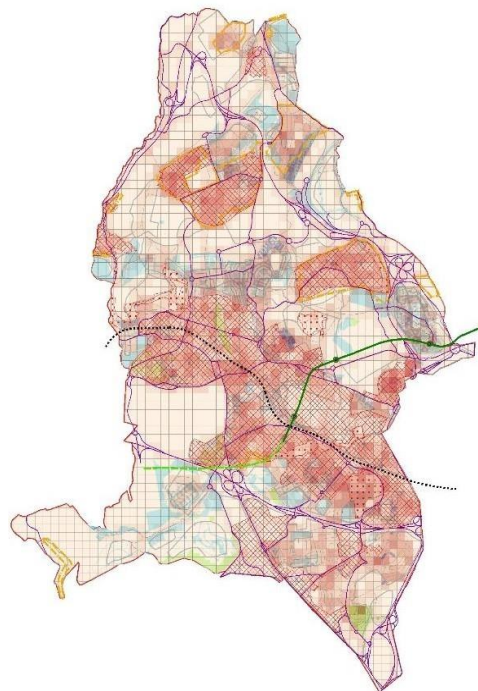
Mapa n.º 5: Edifícios construídos até 1995



### 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.

Mapa n.º 6: Património Municipal, Acessibilidades



### 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 no PDM 1994, bem como estações, interfaces e vias principais.

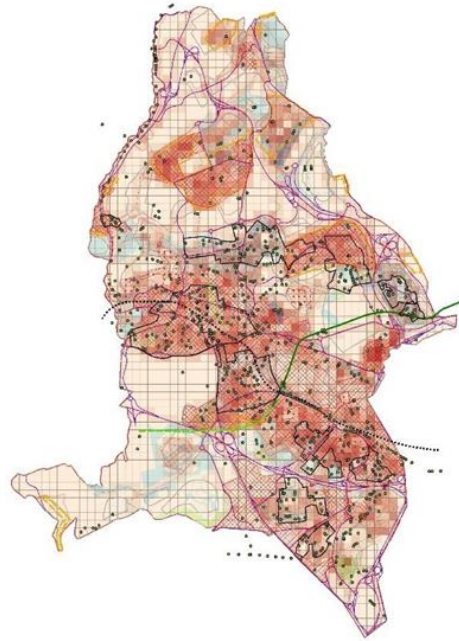
#### vi. Património edificado acima do solo

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

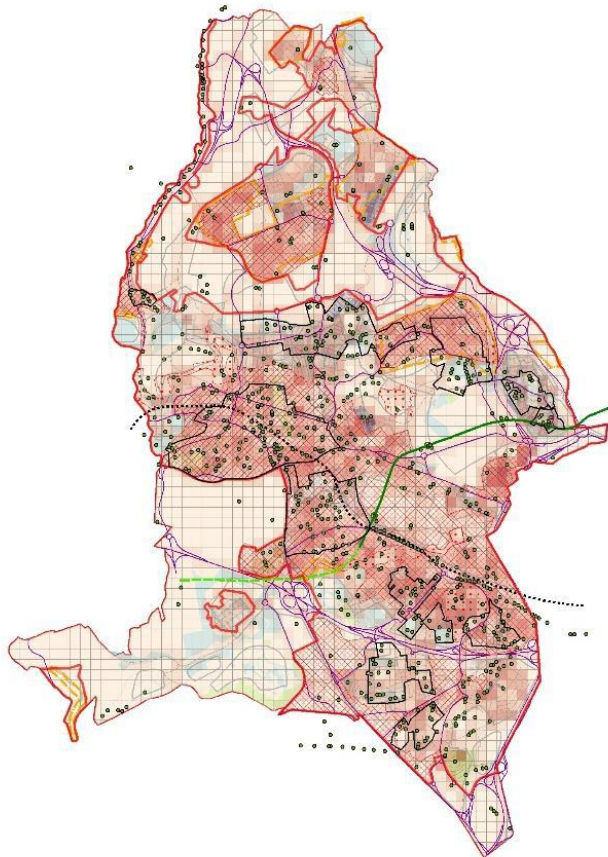
#### vi. Centralidades

Consideraram-se todos os elementos estruturantes e agregadores do ponto de vista identitário e de atratividade urbana.

Mapa n.º 7: Equipamentos, Património Cultural, Centralidades



Mapa n.º 8: ARU



### 3.2. Objetivos da ARU

O objetivo da delimitação da ARU assenta na reconhecida necessidade de implementar uma solução integrada de mecanismos que permitam a regeneração, reabilitação e valorização patrimonial do Município.

Este propósito assenta numa **visão** de desenvolvimento urbano da Amadora, que dê continuidade, ao nível ambiental, económico e social a uma qualificação territorial, dotando este espaço urbano de condições habitacionais, funcionais e ambientais ajustadas aos desígnios urbanos do século XXI.

Para a concretização da visão, são estabelecidos **6 objetivos estratégicos** que relevam a importância que a reabilitação urbana desempenha para o desenvolvimento social, económico e urbano do concelho da Amadora:

1. REVITALIZAR: Promover a revitalização social e económica da Amadora, criando condições para atrair novos residentes e atividades;
2. ESTRUTURAR: Promover a regeneração dos espaços centrais, fortalecendo o seu protagonismo funcional e concretizando um modelo urbano policêntrico;
3. CONSERVAR: Criar uma cultura de conservação do edificado privado, adequado aos novos desafios de um mercado habitacional de proprietários;
4. REUTILIZAR: Estimular o investimento no património edificado com vista à dinamização do mercado de arrendamento e à reutilização dos fogos vagos;
5. INCLUIR: Eliminar as situações de alojamento precário e aumentar as condições de habitabilidade e de conforto dos idosos;
6. VALORIZAR: Valorizar o património público assegurando a sustentabilidade dos investimentos e promovendo um quadro de vida qualificado.

### 3.3. Tipologia e Prazo da ORU

De acordo com o definido no RJRU uma ORU consiste no conjunto articulado de intervenções visando, de uma forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

Tal como referido na informação n.º 223496/24, de 13 de novembro, que apresentou a proposta de delimitação da ARU da Amadora a ORU a implementar deverá ser do tipo Sistemática, uma vez que deverá consistir numa intervenção integrada de reabilitação urbana desta área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público (n.º 3 do artigo 8.º do RJRU).

Nos termos do artigo 32.º do RJRU, a aprovação da ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida assim como constituição de servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

A ORU sistemática enquadrada no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Amadora (PERUA) terá um âmbito temporal de 15 anos nos termos do estabelecido no artigo 20.º do RJRU.

#### 4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA AMADORA (PERUA)

No presente capítulo descreve-se o modelo de intervenção que inclui a definição dos eixos, medidas e ações, programação e estimativa de custo. Inclui, também, os modelos de governação e de monitorização do PERUA.

O presente programa delimita ainda, unidades de execução ou de intervenção, define os objetivos a prosseguir no âmbito de cada uma delas, define e calendariza as ações de reabilitação a adotar, nos termos do estabelecido no artigo 34.º do RJRU.

##### 4.1. Modelo de Intervenção

O modelo de intervenção atende aos objetivos estratégicos definidos para a ARU e considera três dimensões distintas de atuação da Câmara Municipal:

- Enquanto promotor de operações urbanas: **Intervir**
- Enquanto dinamizador do setor privado: **Dinamizar**
- Enquanto gestor do património publico local: **Gerir**

Estas dimensões foram vertidas para Eixos Estratégicos que, por sua vez, se subdividem em Medidas e Ações que deverão ser implementadas ao longo dos próximos 15 anos.

O **Eixo I: Intervir**, assume que a autarquia deve ter um papel central na promoção da reabilitação urbana, desenvolvendo grandes projetos de reabilitação urbana. O **Eixo II: Dinamizar**, enquadra medidas e ações que pretendem posicionar a autarquia como agente mobilizador da reabilitação urbana promovida pelo setor privado, criando-se uma cultura de conservação regular dos imóveis. E o **Eixo III: Gerir**, visa assegurar uma atempada manutenção e conservação do património edificado público, através de procedimentos de gestão, monitorização e intervenção eficazes e financeiramente sustentáveis.

A cada eixo estão associadas medidas (quadros n.ºs 9, 10 e 11) e cada medida será concretizada através de várias ações que se encontram detalhadas no anexo C.

## Quadro n.º 9: Eixo I: Intervir

### Eixo I: Intervir

#### Descrição:

- Intervenções conduzidas pela Câmara Municipal, em parceria com proprietários, condomínios e comerciantes, que visem contribuir para a qualificação urbana do concelho através de operações integradas de reabilitação urbana que tenham como objetivos a criação de espaços ativos (animação cultural), inclusivos (valorizar a diversidade da Amadora) e seguros (atrair as famílias e os mais velhos), melhorar as condições de mobilidade suave (pedonal e bicicleta) atraindo as crianças e os idosos, criar espaços com serviços e equipamentos de qualidade para as famílias; dinamizar a atividade económica local, consolidar a estrutura verde e reabilitar o edificado.

#### Objetivos

- Concretizar um modelo urbano policêntrico estruturador da Cidade da Amadora
- Qualificar os Espaços Urbanos Centrais
- Promover a qualidade de vida de todos os que habitam e trabalham no concelho
- Promover uma nova imagem urbana da Amadora
- Introduzir medidas que incentivam os proprietários a intervir no seu património

#### Medidas/Ações (detalhe das ações constante no anexo C):

##### Medida 1: Operações Integradas de Reabilitação Urbana (unidade de intervenção ou de execução)

Ação 1.1: Unidade de intervenção da zona centro da Amadora

Ação 1.2: Unidade de intervenção da Reboleira

Ação 1.3: Unidade de intervenção da Damaia de cima

Ação 1.4: Unidade de intervenção da Damaia de baixo

Ação 1.5: Unidade de intervenção do Casal de S. Brás

##### Medida 2: Operações Integradas de Reabilitação Urbana dos Bairros Municipais (unidade de intervenção ou de execução)

Ação 2.1: Requalificação do espaço público do Bairro do Casal da Boba

Ação 2.2: Requalificação do espaço público do Bairro do Casal do Silva

Ação 2.3: Requalificação do espaço público do Bairro do Casal da Mira

##### Medida 3: Reforço das centralidades (unidade de intervenção ou de execução)

Ação 3.1: Praça D. Duarte, Venteira

Ação 3.2: Praça Teófilo Braga, Alforneiros

Ação 3.3: Quinta Grande, Alfragide

##### Medida 4: Recuperação, expansão e valorização das infraestruturas urbanas

Ação 4.1: Realizar e implementar o plano de mobilidade

Ação 4.2: Concretizar a estrutura ecológica municipal

## Quadro n.º 10: Eixo II: Dinamizar

### Eixo II: Dinamizar

#### Descrição:

- Criação e disponibilização de instrumentos e soluções que apoiem e facilitem aos proprietários e às associações de condóminos a reabilitar e conservar os imóveis particulares, criando uma cultura de manutenção regular do edificado através de apoio técnico e financeiro a proprietários e condóminos na realização de obras de manutenção e reabilitação,  
- Introdução de medidas de simplificação nos processos de licenciamento das obras de reabilitação e de benefícios fiscais de dinamização da reabilitação

#### Objetivos

- Incentivar a conservação e reabilitação do parque habitacional privado
- Apoiar e facilitar o acesso dos proprietários a instrumentos técnicos e financeiros que lhes permitam conservar e reabilitar o seu património
- Colocação no mercado de arrendamento dos fogos vagos
- Melhorar as condições de habitabilidade de grupos sociais desfavorecidos

#### Medidas/Ações (detalhe das ações constante no anexo C):

##### Medida 5: Incentivar a reabilitação do edificado privado

Ação 5.1: Isentar de taxas as operações urbanísticas de construção e de reabilitação de habitação a custos controlados

Ação 5.2: Criar mecanismos de agilização dos processos urbanísticos de reabilitação do edificado

Ação 5.3: Concretizar o Regulamento dos Benefícios Fiscais do Município da Amadora

Ação 5.4: Aprofundar a aplicação de programas municipais de apoio

Quadro n.º 11: Eixo III: Gerir

<b>Eixo III: Gerir</b>
<b>Descrição:</b>
- Adoção de soluções de intervenção para a conservação e reabilitação do património municipal edificado, incluindo a avaliação dos procedimentos de gestão monitorização do estado de conservação e a promoção de medidas de conservação e de valorização do património municipal (parque habitacional municipal, equipamentos e edifícios municipais)
<b>Objetivos</b>
- Realizar uma gestão eficaz que assegure a sustentabilidade do património municipal edificado
- Assegurar que o património municipal edificado apresenta um bom estado de conservação
- Fazer a monitorização do estado de conservação do património municipal edificado
- Valorizar e preservar o património
<b>Medidas/Ações (detalhe das ações constante no anexo C):</b>
<b>Medida 6: Implementação do sistema de gestão da conservação e manutenção do património municipal</b>
Ação 6.1: Dirigido ao parque habitacional municipal
Ação 6.2: Dirigido aos equipamentos municipais
Ação 6.3: Dirigido aos edifícios municipais

Quadro n.º 12: Síntese da Medidas e Ações

Medidas	Ações	Valor (€)	Calendarização e Investimento (€)				
			2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040
<b>1: Operações Integradas de Reabilitação Urbana (unidade de intervenção ou de execução)</b>	1.1: Unidade de intervenção da zona centro da Amadora	132 625 000	1 975 000	34 750 000	34 650 000	30 650 000	30 600 000
	1.2: Unidade de intervenção da Reboleira	96 675 000	3 475 000	5 950 000	22 950 000	52 900 000	11 400 000
	1.3: Unidade de intervenção da Damaia de cima	9 875 000	175 000	2 450 000	2 950 000	2 900 000	1 400 000
	1.4: Unidade de intervenção da Damaia de baixo	11 675 000	1 975 000	2 450 000	2 950 000	2 900 000	1 400 000
	1.5: Unidade de intervenção do Casal de S. Brás	11 675 000	1 975 000	2 450 000	2 950 000	2 900 000	1 400 000
<b>2: Operações Integradas de Reabilitação Urbana dos Bairros Municipais (unidade de intervenção ou de execução)</b>	2.1: Requalificação do espaço público do Bairro do Casal da Boba	325 000	105 000	205 000	5 000	5 000	5 000
	2.2: Requalificação do espaço público do Bairro do Casal do Silva	415 000	195 000	55 000	55 000	55 000	55 000
	2.3: Requalificação do espaço público do Bairro do Casal da Mira	515 000	195 000	155 000	55 000	55 000	55 000
<b>3: Reforço das centralidades (unidade de intervenção ou de execução)</b>	3.1: Praça D. Duarte, Venteira	1 240 000	10 000	230 000	510 000	490 000	10 000
	3.2: Praça Teófilo Braga, Alfornelos	1 240 000	10 000	230 000	510 000	490 000	10 000
	3.3: Quinta Grande, Alfragide	1 240 000	10 000	230 000	510 000	490 000	10 000
<b>4: Recuperação, expansão e valorização das infraestruturas urbanas</b>	4.1: Realizar e implementar o plano de mobilidade	50 000	50 000	-	-	-	-
	4.2: Concretizar a estrutura ecológica municipal	100 000	50 000	50 000	-	-	-
<b>5: Incentivar a reabilitação do edificado privado</b>	5.1: Isentar de taxas as operações urbanísticas de construção e de reabilitação de habitação a custos controlados	0	-	-	-	-	-
	5.2: Criar mecanismos de agilização dos processos urbanísticos de reabilitação do edificado	300 000	300 000	-	-	-	-
	5.3: Concretizar o Regulamento dos Benefícios Fiscais do Município da Amadora	0	-	-	-	-	-
	5.4: Aprofundar a aplicação de programas municipais de apoio	25 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
<b>6: Implementação do sistema de gestão da conservação e manutenção do património municipal</b>	6.1: Dirigido ao parque habitacional municipal	140 000	80 000	15 000	15 000	15 000	15 000
	6.2: Dirigido aos equipamentos municipais	210 000	150 000	15 000	15 000	15 000	15 000
	6.3: Dirigido aos edifícios municipais	160 000	100 000	15 000	15 000	15 000	15 000
<b>TOTAL</b>	<b>293 460 000</b>	<b>15 830 000</b>	<b>54 250 000</b>	<b>73 140 000</b>	<b>98 880 000</b>	<b>51 360 000</b>	

O quadro anterior apresenta a síntese das medidas e ações previstas até 2040 com a respetiva estimativa de custo. Prevê-se um esforço financeiro na ordem dos 19 564 000 € por ano em reabilitação urbana durante os próximos 15 anos.

#### **4.2. Modelo de Governação**

O Município, é responsável por assegurar as condições adequadas ao desempenho das responsabilidades de gestão política, estratégica e de gestão operacional da PERUA 2040 através da mobilização, organização e capacitação dos recursos técnicos e humanos necessários.

A concretização deste programa exige capacidades institucionais e técnicas do Município: coordenação interna e externa de políticas e, interação com outras entidades e atores públicos e privados; procedimentos administrativos; produção, atualização permanente e difusão de informação; acompanhamento técnico e social de potenciais beneficiários, entre outros. Para tal o Município deverá estabelecer uma estrutura de governança que garanta elevado níveis de exequibilidade.

Assim, ao executivo municipal caberá a responsabilidade da gestão política e estratégica do PERUA 2040 e às Unidades Orgânicas (UO) a gestão operacional.

O modelo de governação que se apresenta identifica áreas de responsabilidades, considerando os eixos, as medidas e as ações a serem implementadas. Contudo, não pretende reproduzir formas padronizadas e burocráticas de gestão, mas antes uma eficaz rede de colaboração entre os diferentes departamentos e divisões dos serviços municipais, que sejam expressão de uma governação dinâmica e pragmática, capaz de produzir um pensamento estratégico e prospetivo, que permita concretizar o PERUA de acordo com os objetivos e com os princípios estratégicos definidos.

##### **4.2.1 - Gestão política e estratégica**

Este nível de gestão será assegurado pelo Executivo Municipal, centrado na Presidência e Vereadores com os pelouros da reabilitação urbana, habitação, intervenção social, gestão urbanística e obras municipais, mobilidade, com o apoio das respetivas UO responsáveis pela gestão operacional.

As responsabilidades que serão assumidas neste nível de gestão, são as seguintes:

- Orientação estratégica e decisão política em matéria de reabilitação urbana, incluindo eventuais alterações à PERUA 2040, em coerência com os documentos de orientação estratégica de âmbito nacional e regional;

- Promoção da coerência e articulação do PERUA 2040, com as políticas municipais mais relevantes: solos, ordenamento do território e urbanismo, reabilitação urbana, habitação, mobilidade, desenvolvimento e inclusão social;
- Representação do Município na governação das políticas de reabilitação urbana no espaço regional e nacional;
- Articulação com a Administração Central e com outras entidades e atores envolvidos na implementação do PERUA;
- Apreciação dos relatórios de monitorização do PERUA 2040, a submeter à aprovação dos Órgãos Municipais, ou de outros documentos/reportes de informação relativos à sua implementação;
- Decisão sobre as candidaturas a programas de financiamento, previamente a serem aprovadas pelos Órgãos Municipais.

#### **4.2.2 – Gestão Operacional**

A gestão operacional, que deverá ter a responsabilidade da implementação e acompanhamento das Medidas, a sua monitorização e avaliação, a divulgação da informação e o apoio aos cidadãos e instituições envolvidas, será assegurada pelas diversas Unidades Orgânicas com responsabilidade na concretização das ações detalhadas no anexo C.

Caberá ao Departamento de Habitação e Requalificação Urbana (DHRU), para além das responsabilidades referidas no parágrafo anterior, a coordenação, dinamização, acompanhamento e monitorização do PERUA 2040, assim como o apoio ao Executivo Municipal na matéria da reabilitação urbana

Esta competência será exercida em estreita colaboração com os serviços responsáveis pelo planeamento urbano, habitação, gestão urbanística, obras municipais, mobilidade e pela intervenção social e executará as seguintes atividades:

- Acompanhar o desenvolvimento dos procedimentos inerentes à execução das Medidas e Ações da responsabilidade das diferentes UO;
- Incentivar a participação de todos os intervenientes na implementação das Medidas propostas, em particular dos potenciais beneficiários, proprietários e investidores privados através das seguintes ações:
  - Divulgação dos instrumentos de política pública municipal e de âmbito nacional e de incentivos financeiros disponíveis que concorrem para os objetivos e resultados esperados;
  - Contactos diretos com potenciais beneficiários, proprietários, investidores e outros agentes do setor imobiliário;
  - Publicitação da execução das Medidas (resultados de monitorização);

- Prestar informação e apoio técnico a beneficiários diretos na realização de candidaturas aos programas municipais.
- Identificar novas oportunidades de financiamento das Medidas propostas.
- Monitorizar e avaliar o PERUA 2040;
- Exercer outras funções de suporte à gestão estratégica e operacional;
- Elaborar relatórios de demonstração de resultados e assegurar a comunicação interna e externa;
- Propor alterações à Estratégia e às Medidas, que concorram para a concretização e maior alcance dos objetivos e dos resultados esperados.

Tendo presente o carácter transversal e pluridisciplinar do PERUA, a especificidade da reabilitação urbana e a importância de assegurar a concretização deste programa, o DHRU terá de ser objeto de uma reestruturação, para que estas novas competências, acompanhamento, monitorização, avaliação e comunicação sejam adequadamente asseguradas.

#### **4.3. Modelo de Monitorização**

A implementação do PERUA deverá ser acompanhada por um modelo de monitorização que permita uma aferição e uma análise regular do seu nível de execução, assim como a avaliação dos resultados e impactes alcançados durante e após a vigência do programa.

Neste sentido, o modelo de monitorização constitui um instrumento essencial de apoio à gestão, que deverá permitir a avaliação e ajustamento do seu ritmo de implementação, e em simultâneo constitui um instrumento fundamental de prestação de contas.

Nos termos do artigo 20.º- A do RJRU, a entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de ORU em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal e a cada cinco anos de vigência da ORU, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Todos os relatórios de monitorização e de avaliação assim como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

Assim, os objetivos assumidos para o modelo de monitorização são os seguintes:

- Informar regularmente sobre o grau de concretização do PERUA;
- Apreciar os resultados diretos e indiretos resultantes da implementação do PERUA;

- Prestar contas sobre as intervenções realizadas e os seus resultados efetivos, aumentando a transparência das políticas públicas locais e atribuição de apoios financeiros;
- Apoiar uma gestão estratégica da reabilitação urbana e a regular reavaliação dos projetos previstos e a definição de novas opções.

O modelo de monitorização pressupõe a recolha, sistematização e reporte regular de indicadores de monitorização das medidas e ações previstas. A responsabilidade por estas tarefas deverá ser assumida pelo DHRU, embora para elas devam colaborar todos os departamentos e divisões envolvidos na execução do PERUA e que se encontram identificados no anexo C: descrição das ações. É para isso fundamental que, a par do desenvolvimento das medidas e ações preconizadas, se institua desde o início mecanismos internos, simples e eficazes, de recolha de informação de monitorização da sua implementação.

Os indicadores de acompanhamento das medidas/ações do PERUA serão maioritariamente anuais e provenientes dos serviços da Câmara Municipal da Amadora, mas também do INE conforme se apresentam no quadro seguinte.

Quadro n.º 13: Indicadores

Medida/Ação	Indicador	Tipo	Unidade	Valor de Referência	Periodicidade	Fonte
Global	Edifícios com necessidade de reparação	Desempenho	%	41,5 *	Decenal	INE
	Alojamento vagos	Resultado	n.º	8 101 *	Decenal	INE
	Variação de alojamentos vagos	Resultado	%	- 12,92 **	Decenal	INE
	Valor mediano das rendas/m <sup>2</sup>	Resultado	€/m <sup>2</sup>	11,80 ***	Anual	INE
	Valor mediano das vendas/m <sup>2</sup>	Resultado	€/m <sup>2</sup>	2 481 ****	Anual	INE
Medida 1: Operações Integradas de Reabilitação Urbana (aplicável a cada ação)	Estabelecimentos comerciais novos	Resultado	n.º	na	Anual	DAU
	Estabelecimentos comerciais beneficiados	Resultado	n.º	na	Anual	DAU
	Extensão de espaço público requalificado	Realização	m <sup>2</sup>	na	Anual	DOM
	Extensão de espaço verde criado	Realização	m <sup>2</sup>	na	Anual	DOM
	Edifícios reabilitados	Realização	n.º	na	Anual	DAU
	Investimento na requalificação do espaço público	Realização	€	na	Anual	DF
	Apoio aos proprietários para a requalificação do edificado	Realização	€	na	Anual	DHRU
	Pessoas abrangidas por iniciativas culturais e desportivas realizadas	Realização	n.º	na	Anual	DEDS
	Investimento na realização das iniciativas culturais e desportivas realizadas	Realização	€	na	Anual	DEDS
Concretização das ações descritas	Realização	%	na	Trienal	DHRU	
Medida 2: Operações Integradas de Reabilitação Urbana dos Bairros Municipais (aplicável a cada ação)	Extensão de espaço público qualificado	Realização	m <sup>2</sup>	na	Anual	DOM
	Extensão de espaço verde criado	Realização	m <sup>2</sup>	na	Anual	DOM
	Investimento na requalificação do espaço público	Realização	€	na	Anual	DF
	Pessoas abrangidas por iniciativas culturais e desportivas realizadas	Realização	n.º	na	Anual	DEDS
	Investimento na realização das iniciativas culturais e desportivas realizadas	Realização	€	na	Anual	DF
	Concretização das ações descritas	Realização	%	na	Anual	DHRU
	Investimento na requalificação do espaço público	Realização	€	na	Anual	DF

Medida/Ação	Indicador	Tipo	Unidade	Valor de Referência	Periodicidade	Fonte
Medida 3: Reforço das centralidades (aplicável a cada ação)	Extensão de espaço público qualificado	Realização	m <sup>2</sup>	na	Anual	DOM
	Extensão de espaço verde criado	Realização	m <sup>2</sup>	na	Anual	DOM
	Edifícios reabilitados	Realização	n.º	na	Anual	DAU
	Apoio aos proprietários para a requalificação do edificado	Realização	€	na	Anual	DHRU
	Pessoas abrangidas por iniciativas culturais e desportivas realizadas	Realização	n.º	na	Anual	DEDS
	Investimento na realização das iniciativas culturais e desportivas realizadas	Realização	€	na	Anual	DF
	Concretização das ações descritas	Realização	%	na	Anual	DHRU
Medida 4: Recuperação, expansão e valorização das infraestruturas urbanas	Concretização do plano municipal de mobilidade	Realização	%	na	Anual	DOM
	Concretização do plano da estrutura verde municipal	Realização	%	na	Anual	DOM
Medida 5: Incentivar a reabilitação do edificado privado	Receita "perdida" devido à isenção das taxas urbanísticas	Realização	€	na	Anual	DF
	Tempo médio de resposta na apreciação dos processos urbanísticos destinados à reabilitação urbana e/ou à construção de habitação a custos controlados	Realização	dias	na	Anual	DAU
	Receita "perdida" devido à aplicação do regulamento dos Benefícios Fiscais	Realização	€	na	Anual	DF
	Apoio aos proprietários para a requalificação do edificado	Realização	€	na	Anual	DHRU
	Fogos privados construídos/reabilitados destinados a habitação a custos controlados	Realização	n.º	na	Anual	DAU
	Alojamentos com intervenções de reabilitação urbana	Resultado	n.º	na	Anual	DAU
Medida 6: Implementação do sistema de gestão de ativos (aplicável a cada ação)	Concretização das ações descritas	Realização	%	na	Trienal	DHRU

\* \_ Censos 2021

\*\* \_ Censos 2011 e 2021

\*\*\* \_ Valor 2º semestre de 2024

\*\*\*\* \_ Valor 4º Trimestre de 2024

## ANEXOS


### Anexo A: Parque Habitacional Municipal

Parque Habitacional Municipal	Freguesia	N.º Fogos
Dispersos da Brandoa	Encosta do Sol	78
Dispersos de Alfornelos	Encosta do sol	48
Dispersos da Buraca	Alfragide	223
Dispersos da Falagueira	Falagueira/Venda Nova	47
Dispersos da Mina	Mina de água	3
Dispersos da Reboleira	Águas Livres	18
Dispersos de São Brás	Mina de Água	17
Dispersos da Venteira	Venteira	9
Casal da Mira	Encosta do Sol	760
Casal da Boba	Mina de Água	502
Casal do Silva	Falagueira/Venda Nova	284
Coopalme	Algueirão/Mem Martins	40
Rua de Alfornelos	Encosta do Sol	42
Dispersos Amadora	Amadora	10
Dispersos AML	AML	21
<b>Total</b>		<b>2102</b>

## Anexo B: Programas Municipais de Apoio

Programas Municipais	Nº Regulamento	Data da Publicação DRE	Sumário
Regulamento Municipal de Acesso e de Atribuição de Habitação	Regulamento n.º 521/2018	08/08/2018	Atribuição de habitação municipal
Regulamento do Programa da Mobilidade e Acessibilidade	Regulamento n.º 956/2020	30/10/2020	Prestação de apoio técnico e financeiro, até ao limite máximo de 25 000€, para eliminação de barreiras arquitetónicas através da realização de obras de adaptação ou de instalação de equipamentos nos edifícios do parque habitacional privado
Regulamento do Programa de Apoio à Eficiência Energética - Reabilita Eco	Regulamento n.º 599/2021	01/07/2021	Apoia, até 30% do valor das obras, para a introdução de soluções técnicas com vista ao aumento do conforto térmico e da eficiência energética das partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, em edifícios inseridos no parque habitacional privado
Regulamento do Programa de Apoio à realização de Obras - Reabilita Plus	Regulamento n.º 607/2021	05/07/2021	Apoia, até 50% do valor das obras de conservação nas partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, em edifícios inseridos no parque habitacional privado e localizados em determinadas áreas do Município
Regulamento do Programa de Apoio à realização de Obras - Reabilita +	Regulamento n.º 614/2021	08/07/2021	Apoiar, até 30% do valor das obras de conservação nas partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, em edifícios inseridos no parque habitacional privado
Regulamento do programa de Apoio à Acessibilidade Vertical - Reabilita Vertical	Regulamento n.º 625/2021	09/07/2021	Apoia, até 30% do valor das obras, para a introdução de soluções para o melhoramento das acessibilidades verticais para uso comum, através da instalação ou adaptação de elevadores ou outros sistemas de idêntica natureza, nas partes comuns ou de uso comum dos edifícios de habitação, em edifícios inseridos no parque habitacional privado
Regulamento Municipal do programa de Apoio ao Auto Realojamento - PAAR	Regulamento n.º 560/22	15/06/2022	Remete para as famílias a procura de alternativas habitacionais próprias na AML, com financiamento da CMA em 80% do valor da aquisição, sobre o valor de compra do fogo a custo controlados de tipologia adequada à composição dos agregados familiares beneficiários.
Regulamento Municipal do programa de Apoio à Renda no Parque Habitacional Privado	Regulamento n.º 341/2023	17/03/2023	Concede apoio financeiro, até um valor máximo de 400 €, a fundo perdido, destinado a auxiliar as famílias residentes no parque habitacional privado, no pagamento da renda mensal
Regulamento do Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras - PARAH ARRENDAR	Regulamento n.º 364/2024	01/04/2024	Apoia, até 30% do valor das obras, obras de conservação no interior de imóveis destinados exclusivamente a habitação, inseridos no parque habitacional privado do Município, que se destinem ou permaneçam no mercado de arrendamento
Regulamento do Programa Municipal de Arrendamento Acessível da Amadora	Regulamento n.º 1285/2024	07/11/2024	Promove o arrendamento de habitação por pessoas que residam ou trabalhem no Município, com rendas inferiores às praticadas no mercado

## Anexo C: Descrição das Ações

<b>Medida 1: Operações Integradas de Reabilitação Urbana (unidade de intervenção ou de execução)</b>	
<b>Ação 1.1: Unidade de intervenção da zona centro da Amadora</b>	
<b>Área de intervenção</b>	
	
<b>Detalhe da intervenção</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Potenciar a centralidade da Cidade<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Um centro tem de viver 24 horas por isso precisa de ser multifuncional dando respostas a um largo número de pessoas, o que só pode ser assegurado com a disponibilização de diversidade de serviços públicos, associativos e privados. É por isso necessário:<ul style="list-style-type: none"><li>• Assegurar que os serviços da CMA e do SIMAS funcionem como âncora desta centralidade</li><li>• Assegurar a presença de diversos serviços públicos com a instalação, por exemplo, de uma Loja do Cidadão.</li><li>• Criar condições para instalação de agências bancária e de outras entidades</li><li>• Apostar no comércio através da diversificação a oferta e potenciar o aparecimento de novos negócios</li><li>• Sedear movimentos culturais e recreativos, alargando a vida a pública local</li><li>• Avaliar a hipótese de demolição do centro comercial do Babilónia, criando um novo centro de comércio, negócios e habitação</li><li>• Centro comercial a céu aberto eventos locais e sazonais ligados à promoção do comércio vivo e criativo</li><li>• Instalação de um Gabinete de apoio à criação de empresas e oportunidades de negócio</li><li>• Estabelecer programas culturais nos equipamentos municipais em rede que apoiem e promovam o multiculturalismo da Cidade da Amadora</li></ul></li></ul></li><li>- Requalificação do espaço público<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Estudo de mobilidade na zona de intervenção<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo de circulação do trânsito privilegiando a circulação dos transportes públicos rodoviários, a circulação em modos suaves e pedonal.</li><li>• Fomentar a possibilidade da circulação viária ser predominantemente em vias de sentido único que permite alargar os passeios de forma a criar percursos contínuos acessíveis</li><li>• Ligação pedonal e ciclável das duas margens do caminho de ferro através da construção de passagem superior (realização de concurso de ideias)</li><li>• Regularização do estacionamento de superfície e das áreas de cargas e descargas</li></ul></li><li>▪ Reformulação da interface da estação:<ul style="list-style-type: none"><li>• Abertura do sistema de vistas nas rampas de acesso à estação através de um anfiteatro natural e com a substituição dos muros de proteção por guardas com menos impacto visual. Alargamento da área verde do Jardim Delfim Guimarães para complementar a função de anfiteatro natural;</li><li>• Reestruturação da paragem dos transportes públicos (solução idêntica à da interface de Aqualva-Cacém), criação de parque de estacionamento subterrâneo, eliminação do estacionamento à superfície e transformação, do parque existente junto ao centro comercial Babilónia, em zona de lazer e de estar</li></ul></li><li>▪ Criação de zonas pedonais e de lazer<ul style="list-style-type: none"><li>• Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes</li><li>• Criação de espaços de paragem/lazer;</li><li>• Colocação de pavimento confortável para percursos pedonais</li></ul></li><li>▪ Disponibilização de rede internet gratuita</li></ul></li></ul>	

<p>- Requalificação do Edificado</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revitalizar o espaço habitacional através da requalificação das fachadas, harmonização do encerramento das varandas para consolidação da imagem global do edifício, intervenção nas empenas cegas para minimizar o impacto visual, harmonização dos toldos para consolidação da imagem dos estabelecimentos comerciais, ...</li> <li>▪ Continuar a apoiar os proprietários na execução de obras de reabilitação do edificado</li> </ul> <p>- Ações imateriais</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público</li> <li>▪ Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona</li> <li>▪ Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva;</li> <li>▪ Promover uma maior animação a partir de eventos coletivos</li> <li>▪ Apostar na dinamização sociocultural e recreativa, assente em projetos de pequena e grande escala;</li> <li>▪ Desenvolver projetos multidirecionados que impliquem o trabalho em rede entre entidades de diferentes escalas e natureza distinta.</li> </ul>							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
- Entidades públicas				- Entidades públicas			
- Proprietários				- Particulares			
- Empresas							
- Cidadãos							
Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Realização do estudo de mobilidade	75 000	75 000	--	--	--	--	DOM
Realização do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Apresentação do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Campanhas de divulgação e sensibilização do programa	500 000	50 000	200 000	100 000	100 000	50 000	DHRU
Concertação das intervenções com as diferentes entidades publicas e privados	--	X	X	X	X	X	Executivo Municipal
Projetos de intervenção no espaço público incluindo remodelação da interface e passagens superiores	21 000 000	1 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	DOM
Execução das obras do espaço público incluindo remodelação da interface e passagens superiores	98 800 000	--	24 700 000	24 700 000	24 700 000	24 700 000	DOM
Apoio à recuperação do edificado	3 250 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	DHRU
Demolição C.C. Babilónia e construção de novo edifício	--	X	X	X	X	X	DAU *
Intervenções nos edifícios e equipamentos municipais	8 000 000	--	4 000 000	4 000 000	--	--	DOM
Iniciativas culturais e desportivas	1 000 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	DEDS
<b>Total (€)</b>	<b>132 625 000</b>	<b>1 975 000</b>	<b>34 750 000</b>	<b>34 650 000</b>	<b>30 650 000</b>	<b>30 600 000</b>	
*_ Investimento privado coordenado e dinamizado pelo DAU							

**Medida 1: Operações Integradas de Reabilitação Urbana (unidade de intervenção ou de execução)**  
**Ação 1.2: Unidade de intervenção da Reboleira**

**Área de intervenção**




**Detalhe da intervenção**


- Requalificação do espaço público
  - Estudo de mobilidade na zona de intervenção
    - Estudo de circulação do trânsito privilegiando a circulação dos transportes públicos rodoviários, a circulação em modos suaves e pedonal. A possibilidade da circulação viária ser, predominantemente, em vias de sentido único permite alargar os passeios de forma a criar percursos contínuos acessíveis
    - Regularização do estacionamento de superfície e das áreas de cargas e descargas
  - Criação de zonas pedonais e de lazer
    - Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes
    - Criação de espaços de paragem/lazer;
    - Colocação de pavimento confortável para o percurso pedonal
  - Disponibilização de rede internet gratuita
- Requalificação do Edificado
  - Revitalizar o espaço habitacional através da requalificação das fachadas, harmonização do encerramento das varandas para consolidação da imagem global do edifício, intervenção nas empenas cegas para minimizar o impacto visual, harmonização dos toldos para consolidação da imagem dos estabelecimentos comerciais, ...
  - Continuar a apoiar os proprietários na execução de obras de reabilitação do edificado
  - Construção da Cidade Desportiva
- Ações imateriais
  - Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público
  - Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona
  - Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva
  - Desenvolver projetos multidirecionados que impliquem o trabalho em rede entre entidades de diferentes escalas e natureza distinta.


Intervenientes	Financiamento
- CMA	- Orçamento municipal
- Entidades públicas	- Particulares
- Proprietários	- Entidades públicas
- Empresas	
- Cidadãos	

Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Realização do estudo de mobilidade	75 000	75 000	--	--	--	--	DOM
Realização do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Apresentação do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Campanhas de divulgação e sensibilização	350 000	50 000	100 000	100 000	50 000	50 000	DHRU

Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Concertação das intervenções com as diferentes entidades publicas e privados	-	X	X	X	X	X	Executivo Municipal
Projeto de intervenção no espaço público	1 500 000	1 000 000	500 000	-	-	-	DOM
Execução das obras do espaço público	5 500 000	-	1 000 000	2 000 000	2 000 000	500 000	DOM
Projeto de construção de cidade desportiva	5 000 000	1 500 000	3 500 000	-	-	-	DOM
Execução das obras da cidade desportiva	80 000 000	-	-	20 000 000	50 000 000	10 000 000	DOM
Apoio à Recuperação do edificado	3 250 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	DHRU
Iniciativas culturais e desportivas	1 000 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	DEDS
<b>Total (€)</b>	<b>96 675 000</b>	<b>3 475 000</b>	<b>5 950 000</b>	<b>22 950 000</b>	<b>52 900 000</b>	<b>11 400 000</b>	

<b>Medida 1: Operações Integradas de Reabilitação Urbana (unidade de intervenção ou de execução)</b>							
<b>Ação 1.3: Unidade de intervenção da Damaia de cima</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalificação do espaço público <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estudo de mobilidade na zona de intervenção <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudo de circulação do trânsito privilegiando a circulação dos transportes públicos rodoviários, a circulação em modos suaves e pedonal. A possibilidade da circulação viária ser, predominantemente, em vias de sentido único permite alargar os passeios de forma a criar percursos contínuos acessíveis</li> <li>• Regularização do estacionamento de superfície e das áreas de cargas e descargas</li> </ul> </li> <li>▪ Criação de zonas pedonais e de lazer <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes</li> <li>• Criação de espaços de paragem/lazer com colocação de pavimento confortável para o percurso pedonal</li> </ul> </li> <li>▪ Disponibilização de rede internet gratuita</li> </ul> </li> <li>- Requalificação do Edificado <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revitalizar o espaço habitacional através da requalificação das fachadas, harmonização do encerramento das varandas para consolidação da imagem global do edifício, intervenção nas empenas cegas para minimizar o impacto visual, harmonização dos toldos para consolidação da imagem dos estabelecimentos comerciais, ...</li> <li>▪ Continuar a apoiar os proprietários na execução de obras de reabilitação do edificado</li> </ul> </li> <li>- Ações imateriais <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público</li> <li>▪ Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona</li> <li>▪ Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva</li> </ul> </li> </ul>							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
- Entidades públicas				- Entidades públicas			
- Proprietários				- Particulares			
- Empresas							
- Cidadãos							
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Realização do estudo de mobilidade	75 000	75 000	--	--	--	--	DOM
Realização do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Apresentação do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Campanhas de divulgação do programa	350 000	50 000	100 000	100 000	50 000	50 000	DHRU
Concertação das intervenções com as diferentes entidades públicas e privados	--	X	X	X	X	X	Executivo Municipal
Projeto de intervenção no espaço público	1 500 000	1 000 000	500 000	--	--	--	DOM
Execução das obras do espaço público	5 500 000	--	1 000 000	2 000 000	2 000 000	500 000	DOM
Apoio à Recuperação do edificado	3 250 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	DHRU
Iniciativas culturais e desportivas	1 000 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	DEDS
<b>Total (€)</b>	<b>11 675 000</b>	<b>1 975 000</b>	<b>2 450 000</b>	<b>2 950 000</b>	<b>2 900 000</b>	<b>1 400 000</b>	

<b>Medida 1: Operações Integradas de Reabilitação Urbana (unidade de intervenção ou de execução)</b>							
<b>Ação 1.4: Unidade de intervenção da Damaia de baixo</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalificação do espaço público <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estudo de mobilidade na zona de intervenção <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudo de circulação do trânsito privilegiando a circulação dos transportes públicos rodoviários, a circulação em modos suaves e pedonal. A possibilidade da circulação viária ser, predominantemente, em vias de sentido único permite alargar os passeios de forma a criar percursos contínuos acessíveis</li> <li>• Regularização do estacionamento de superfície e das áreas de cargas e descargas</li> </ul> </li> <li>▪ Criação de zonas pedonais e de lazer <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes</li> <li>• Criação de espaços de paragem/lazer, com colocação de pavimento confortável para o percurso pedonal</li> </ul> </li> <li>▪ Disponibilização de rede internet gratuita</li> </ul> </li> <li>- Requalificação do Edificado <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalizar o espaço habitacional através da requalificação das fachadas, harmonização do encerramento das varandas para consolidação da imagem global do edifício, intervenção nas empenas cegas para minimizar o impacto visual, harmonização dos toldos para consolidação da imagem dos estabelecimentos comerciais, ...</li> <li>• Continuar a apoiar os proprietários na execução de obras de reabilitação do edificado</li> </ul> </li> <li>- Ações imateriais <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público</li> <li>• Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona</li> <li>• Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva</li> <li>• Desenvolver projetos multidirecionados que impliquem o trabalho em rede entre entidades de diferentes escalas e natureza distinta.</li> </ul> </li> </ul>							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
- Entidades públicas				- Entidades públicas			
- Proprietários				- Particulares			
- Empresas							
- Cidadãos							
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Realização do estudo de mobilidade	75 000	75 000	--	--	--	--	DOM
Realização do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Apresentação do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Campanhas de divulgação do programa	350 000	50 000	100 000	100 000	50 000	50 000	DHRU
Concertação das intervenções com as diferentes entidades publicas e privados	--	X	X	X	X	X	Executivo Municipal
Projeto de intervenção no espaço público	1 500 000	1 000 000	500 000	--	--	--	DOM
Execução das obras do espaço público	5 500 000	--	1 000 000	2 000 000	2 000 000	500 000	DOM
Apoio à recuperação do edificado	3 250 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	DHRU
Iniciativas culturais e desportivas	1 000 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	DEDS
<b>Total (€)</b>	<b>11 675 000</b>	<b>1 975 000</b>	<b>2 450 000</b>	<b>2 950 000</b>	<b>2 900 000</b>	<b>1 400 000</b>	

<b>Medida 1: Operações Integradas de Reabilitação Urbana (unidade de intervenção ou de execução)</b>							
<b>Ação 1.5: Unidade de intervenção do Casal de S. Brás</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligação à intervenção no Bairro municipal do Casal da Boba (ação 2.1)</li> <li>- Requalificação do espaço público <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estudo de mobilidade na zona de intervenção <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudo de circulação do trânsito privilegiando a circulação dos transportes públicos rodoviários, a circulação em modos suaves e pedonal. A possibilidade da circulação viária ser, predominantemente, em vias de sentido único permite alargar os passeios de forma a criar percursos contínuos acessíveis</li> <li>• Regularização do estacionamento de superfície e das áreas de cargas e descargas</li> </ul> </li> <li>▪ Criação de zonas pedonais e de lazer <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes</li> <li>• Criação de espaços de paragem/lazer, com colocação de pavimento confortável para o percurso pedonal</li> </ul> </li> <li>▪ Disponibilização de rede internet gratuita</li> </ul> </li> <li>- Requalificação do Edificado <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revitalizar o espaço habitacional através da requalificação das fachadas, harmonização do encerramento das varandas para consolidação da imagem global do edifício, intervenção nas empenas cegas para minimizar o impacto visual, harmonização dos toldos para consolidação da imagem dos estabelecimentos comerciais, ...</li> <li>▪ Continuar a apoiar os proprietários na execução de obras de reabilitação do edificado</li> </ul> </li> <li>- Ações imateriais <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público</li> <li>▪ Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona</li> <li>▪ Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva</li> <li>▪ Desenvolver projetos multidirecionados que impliquem o trabalho em rede entre entidades de diferentes escalas e natureza distinta.</li> </ul> </li> </ul>							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
- Entidades públicas				- Entidades públicas			
- Proprietários				- Particulares			
- Empresas							
- Cidadãos							
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Realização do estudo de mobilidade	75 000	75 000 €	--	--	--	--	DOM
Realização do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Apresentação do programa de intervenção	--	X	--	--	--	--	DHRU
Campanhas de divulgação	350 000	50 000	100 000	100 000	50 000	50 000	DHRU
Concertação das intervenções com as diferentes entidades publicas e privados	-	X	X	X	X	X	Executivo Municipal
Projeto de intervenção no espaço público	1 500 000	1 000 000	500 000	-	-	-	DOM
Execução das obras do espaço público	5 500 000	-	1 000 000	2 000 000	2 000 000	500 000	DOM
Apoio à recuperação do edificado	3 250 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	DHRU
Iniciativas culturais e desportivas	1 000 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	DEDS
<b>Total (€)</b>	<b>11 675 000</b>	<b>1 975 000</b>	<b>2 450 000</b>	<b>2 950 000</b>	<b>2 900 000</b>	<b>1 400 000</b>	

**Medida 2: Operações Integradas de Reabilitação Urbana dos Bairros Municipais**

**Ação 2.1: Requalificação do espaço público do Bairro do Casal da Boba**

**Área de intervenção**



**Detalhe da intervenção**

- Requalificação do espaço público
  - Requalificação do espaço público de forma a garantir uma imagem integrada do Bairro do Casal de S. Brás incluindo ligação pedonal ao Parque das Artes e do Desporto
  - Criação de zonas pedonais e de lazer
    - Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes
    - Criação de espaços de paragem/lazer;
    - Colocação de pavimento confortável para o percurso pedonal
  - Disponibilização de rede internet gratuita
- Ações imateriais
  - Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público;
  - Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona;
  - Criar mecanismos que contrariem a imagem de insegurança no espaço público;
  - Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva;
  - Desenvolver projetos multidirecionados que impliquem o trabalho em rede entre entidades de diferentes escalas e natureza distinta.

Intervenientes	Financiamento
- CMA	- Orçamento municipal
- Entidades públicas	
- Cidadãos	

Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Campanhas de divulgação e sensibilização do programa	25 000	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	DHRU
Projeto de intervenção no espaço público incluindo a ligação ao parque das artes e do desporto	50 000	50 000	-	-	-	-	DOM
Execução das obras do espaço público incluindo a ligação ao parque das artes e do desporto	250 000	50 000	200 000	-	-	-	DOM
Iniciativas culturais e desportivas de dinamização	*	-	-	-	-	-	DEDS
<b>Total (€)</b>	<b>325 000</b>	<b>105 000</b>	<b>205 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	

\*\_Incorporada na ação 1.5

**Medida 2: Operações Integradas de Reabilitação Urbana dos Bairros Municipais**

**Ação 2.2: Requalificação do espaço público do Bairro do Casal do Silva**

**Área de intervenção**



**Detalhe da intervenção**

- Requalificação do espaço público
  - Criação de zonas pedonais e de lazer
    - Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes
    - Criação de espaços de paragem/lazer;
    - Colocação de pavimento confortável para o percurso pedonal
  - Disponibilização de rede internet gratuita
- Ações imateriais
  - Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público;
  - Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona;
  - Criar mecanismos que contrariem a imagem de insegurança no espaço público;
  - Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva;
  - Desenvolver projetos multidirecionados que impliquem o trabalho em rede entre entidades de diferentes escalas e natureza distinta.

Intervenientes	Financiamento
- CMA	- Orçamento municipal
- Entidades públicas	
- Cidadãos	

Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Campanhas de divulgação e sensibilização do programa	25 000	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	DHRU
Projeto de intervenção no espaço público	40 000	40 000 €	-	-	-	-	DOM
Execução das obras do espaço público	100 000	100 000 €	-	-	-	-	DOM
Iniciativas culturais e desportivas de dinamização	250 000	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	DEDS
<b>Total (€)</b>	<b>415 000</b>	<b>195 000</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	

**Medida 2: Operações Integradas de Reabilitação Urbana dos Bairros Municipais**  
**Ação 2.3: Requalificação do espaço público do Bairro do Casal da Mira**

**Área de intervenção**



**Detalhe da intervenção**

- Transportes Públicos
  - Reforço dos transportes públicos
- Requalificação do espaço público
  - Criação de zonas pedonais e de lazer
    - Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes
    - Criação de espaços de paragem/lazer;
  - Disponibilização de rede internet gratuita
- Ações imateriais
  - Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público;
  - Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona;
  - Criar mecanismos que contrariem a imagem de insegurança no espaço público;
  - Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva;
  - Desenvolver projetos multidirecionados que impliquem o trabalho em rede entre entidades de diferentes escalas e natureza distinta.

Intervenientes	Financiamento
- CMA	- Orçamento municipal
- Entidades públicas	
- Cidadãos	

Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Reforço dos transportes públicos	-	X	-	-	-	-	DOM
Campanha de divulgação do programa	25 000	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	DHRU
Lançamento de concurso de ideias par a execução do projeto	20 000	20 000 €	-	-	-	-	DOM
Projeto de intervenção no espaço público	20 000	20 000 €	-	-	-	-	DOM
Execução das obras do espaço público	200 000	100 000 €	100 000 €	-	-	-	DOM
Iniciativas culturais e desportivas de dinamização	250 000	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	DEDS
<b>Total (€)</b>	<b>515 000</b>	<b>195 000</b>	<b>155 000</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	

**Medida 3: Reforço das centralidades (unidade de intervenção ou de execução)**

**Ação 3.1: Praça D. Duarte**

**Área de intervenção**



**Detalhe da intervenção**

- Requalificação do espaço público
  - Estudo de mobilidade na zona de intervenção
    - Estudo de circulação do trânsito privilegiando a circulação dos transportes públicos rodoviários, a circulação em modos suaves e pedonal. A possibilidade da circulação viária ser, predominantemente, em vias de sentido único permite alargar os passeios de forma a criar percursos contínuos acessíveis
    - Regularização do estacionamento de superfície e das áreas de cargas e descargas
  - Criação de zonas pedonais e de lazer
    - Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes
    - Criação de espaços de paragem/lazer, com colocação de pavimento confortável para o percurso pedonal
  - Disponibilização de rede internet gratuita
- Requalificação do Edificado
  - Revitalizar o espaço habitacional através da requalificação das fachadas, harmonização do encerramento das varandas para consolidação da imagem global do edifício, intervenção nas empenas cegas para minimizar o impacto visual, harmonização dos toldos para consolidação da imagem dos estabelecimentos comerciais, ...
  - Continuar a apoiar os proprietários na execução de obras de reabilitação do edificado
- Ações imateriais
  - Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público
  - Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona
  - Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva

Intervenientes	Financiamento
- CMA	- Orçamento municipal
- Entidades públicas	- Entidades públicas
- Proprietários	- Particulares
- Empresas	
- Cidadãos	

Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Realização do estudo de mobilidade	*	X	-	-	-	-	DOM
Realização do programa de intervenção	-	X	-	-	-	-	DHRU
Apresentação do programa de intervenção	-	X	-	-	-	-	DHRU
Campanhas de divulgação do programa	50 000	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	DHRU
Concertação das intervenções com as entidades públicas e privados	-	X	X	X	X	X	Executivo Municipal
Projeto de intervenção no espaço público	200 000	-	200 000 €	-	-	-	DOM
Execução das obras	1 000 000	-	20 000 €	500 000 €	480 000 €	-	DOM
Comparticipação na Recuperação do edificado	**	-	-	-	-	-	DHRU
<b>Total (€)</b>	<b>1 250 000</b>	<b>10 000 €</b>	<b>230 000 €</b>	<b>510 000 €</b>	<b>490 000 €</b>	<b>10 000 €</b>	

\* \_ incorporado na ação 4.1

\*\* \_ incorporado na ação 5.4

**Medida 3: Reforço das centralidades (unidade de intervenção ou de execução)****Ação 3.2: Praça Teófilo Braga, Alfornelos****Área de intervenção****Detalhe da intervenção**

## - Requalificação do espaço público

- Estudo de mobilidade na zona de intervenção
  - Estudo de circulação do trânsito privilegiando a circulação dos transportes públicos rodoviários, a circulação em modos suaves e pedonal. A possibilidade da circulação viária ser, predominantemente, em vias de sentido único permite alargar os passeios de forma a criar percursos contínuos acessíveis
  - Regularização do estacionamento de superfície e das áreas de cargas e descargas
- Criação de zonas pedonais e de lazer
  - Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes
  - Criação de espaços de paragem/lazer, com colocação de pavimento confortável para o percurso pedonal
- Disponibilização de rede internet gratuita

## - Requalificação do Edificado

- Revitalizar o espaço habitacional através da requalificação das fachadas, harmonização do encerramento das varandas para consolidação da imagem global do edifício, intervenção nas empenas cegas para minimizar o impacto visual, harmonização dos toldos para consolidação da imagem dos estabelecimentos comerciais, ...
- Continuar a apoiar os proprietários na execução de obras de reabilitação do edificado

## - Ações imateriais


- Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público
- Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona
- Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva

Intervenientes	Financiamento
- CMA	- Orçamento municipal
- Entidades públicas	- Entidades públicas
- Proprietários	- Particulares
- Empresas	
- Cidadãos	

Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Realização do estudo de mobilidade	*	X	-	-	-	-	DOM
Realização do programa de intervenção	-	X	-	-	-	-	DHRU
Apresentação do programa de intervenção	-	X	-	-	-	-	DHRU
Campanhas de divulgação do programa	50 000	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	DHRU
Concertação das intervenções com as entidades públicas e privados	-	X	X	X	X	X	Executivo Municipal
Projeto de intervenção no espaço público	200 000	-	200 000 €	-	-	-	DOM
Execução das obras	1 000 000	-	20 000 €	500 000 €	480 000 €	-	DOM
Comparticipação na Recuperação do edificado	**	-	-	-	-	-	DHRU
<b>Total (€)</b>	<b>1 250 000</b>	<b>10 000 €</b>	<b>230 000 €</b>	<b>510 000 €</b>	<b>490 000 €</b>	<b>10 000 €</b>	

\* \_ incorporado na ação 4.1

\*\* \_ incorporado na ação 5.4

Medida 3: Reforço das centralidades (unidade de intervenção ou de execução)							
Ação 3.3: Quinta Grande, Alfragide							
Área de intervenção							
							
Detalhe da intervenção							
<p>- Requalificação do espaço público</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estudo de mobilidade na zona de intervenção <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudo de circulação do trânsito privilegiando a circulação dos transportes públicos rodoviários, a circulação em modos suaves e pedonal. A possibilidade da circulação viária ser, predominantemente, em vias de sentido único permite alargar os passeios de forma a criar percursos contínuos acessíveis</li> <li>• Regularização do estacionamento de superfície e das áreas de cargas e descargas</li> </ul> </li> <li>▪ Criação de zonas pedonais e de lazer <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação de percursos contínuos acessíveis a todos com o reposicionamento, uniformização e possibilidade de eliminação do excesso do mobiliário urbano, iluminação pública e elementos verdes</li> <li>• Criação de espaços de paragem/lazer;</li> <li>• Colocação de pavimento confortável para o percurso pedonal</li> </ul> </li> <li>▪ Disponibilização de rede internet gratuita</li> </ul> <p>- Requalificação do Edificado</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revitalizar o espaço habitacional através da requalificação das fachadas, harmonização do encerramento das varandas para consolidação da imagem global do edifício, intervenção nas empenas cegas para minimizar o impacto visual, harmonização dos toldos para consolidação da imagem dos estabelecimentos comerciais, ...</li> <li>▪ Continuar a apoiar os proprietários na execução de obras de reabilitação do edificado</li> </ul> <p>- Ações imateriais</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobilizar a comunidade para a conservação e manutenção do edificado e do espaço público</li> <li>▪ Suscitar uma consciência ambiental e cívica que contribua para uma qualidade de vida saudável e sustentável assim como mobilizadora da população para a dinamização da zona</li> <li>▪ Apostar na diversidade multicultural e na intergeracionalidade como fatores de identidade positiva</li> </ul>							
Intervenientes				Financiamento			
- CMA				- Orçamento municipal			
- Entidades públicas				- Entidades públicas			
- Proprietários				- Particulares			
- Empresas							
- Cidadãos							
Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Realização do estudo de mobilidade	*	X	--	--	--	--	DOM
Realização do programa de intervenção	-	X	--	--	--	--	DHRU
Apresentação do programa	-	X	--	--	--	--	DHRU
Campanhas de divulgação e sensibilização do programa	50 000	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	DHRU
Concertação das intervenções com as entidades públicas e privados	-	X	X	X	X	X	Executivo Municipal
Projeto de intervenção no espaço público	200 000	-	200 000 €	-	-	-	DOM
Execução das obras	1 000 000	-	20 000 €	500 000 €	480 000 €	-	DOM
Complicação na Recuperação do edificado	**	-	-	-	-	-	DHRU
<b>Total (€)</b>	<b>1 250 000</b>	<b>10 000 €</b>	<b>230 000 €</b>	<b>510 000 €</b>	<b>490 000 €</b>	<b>10 000 €</b>	
* _ incorporado na ação 4.1							
** _ incorporado na ação 5.4							

<b>Medida 4: Recuperação, expansão e valorização das infraestruturas urbanas</b>							
<b>Ação 4.1: Realizar e implementar o plano de mobilidade</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
Todo o Município							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
<p>- Estudo de Circulação e Estacionamento para avaliação do comportamento das infraestruturas rodoviárias, determinando as intensidades de tráfego que podem suportar e a reserva de capacidade rodoviária, identificando problemas de congestionamento, de sobreocupação (do espaço público por veículos motorizados) e de carências de estacionamento, e desenvolvendo soluções de minimização ou eliminação destes problemas.</p> <p>- Tem por objetivo Incentivar a utilização dos transportes públicos, designadamente apostando na repartição modal e multimodalidade, no desenvolvimento de serviços de passageiros de transporte coletivo em canal dedicado, e organizando a oferta regular e flexível (mais personalizada) de transportes coletivos rodoviários, a par de proporcionar a sua acessibilidade a todas as pessoas, incluindo as com mobilidade condicionada, em condições equitativas, cobertura territorial adequada e a preço justo e comportável;</p> <p>- Garantir uma melhor cobertura da rede de transportes públicos, nomeadamente reforçando a oferta de serviços na zona norte do concelho, área identificada como deficitária em transportes públicos no estudo realizado no âmbito da revisão do PDM</p>							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Procedimento concursal para a elaboração do Plano		X					DOM
Realização do Plano	50 000	50 000 €					DOM
Iniciativas de apresentação e discussão do Plano		X					DOM
Aprovação do Plano		X					CMA
Implementação do plano	*	X	X	X	X	X	DOM
<b>Total (€)</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000 €</b>					

\* \_Só após a execução do plano se poderá estimar o custo das intervenções

<b>Medida 4: Recuperação, expansão e valorização das infraestruturas urbanas</b>							
<b>Ação 4.2: Concretizar a estrutura ecológica municipal</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
Todo o Município							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
<p>- Criar a estrutura verde é um processo estratégico que visa integrar espaços verdes em áreas urbanas para melhorar a qualidade de vida, promover a sustentabilidade e preservar o meio ambiente, em síntese criar Espaços Públicos Inclusivos para a Vida Urbana;</p> <p>- Tendo como base de trabalho o estabelecido no novo PDM em matéria de estrutura ecológica é necessário, numa escala micro, elaborar os estudos integrados da estrutura verde e, posteriormente, projetos de execução e execução de obra</p>							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
Atividades	Valor (€)	Calendarização e Investimento					UO Responsável
		2026/2028	2029/2031	2032/2034	2035/2037	2038/2040	
Procedimento concursal para a elaboração do estudo integrado e projetos de execução	-	X					DOM
Realização do Plano/projetos	100 000	50 000 €	50 000 €				DOM
Iniciativas de apresentação do Plano/projetos	-	X					DOM
Aprovação do Plano	-	X					CMA
Implementação do Plano	*	X	X	X	X	X	DOM
<b>Total (€)</b>	<b>100 000</b>	<b>50 000 €</b>	<b>50 000 €</b>				

\* \_Só após a execução do plano se poderá estimar o custo das intervenções

<b>Medida 5: Incentivar a reabilitação do edificado privado</b>							
<b>Ação 5.1: Isentar de taxas as operações urbanísticas de construção e de reabilitação de habitação a custos controlados</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
Aplica-se a todas as operações urbanísticas de construção e de reabilitação de habitação a custos controlados no território municipal							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
- Atendendo que no concelho existem 8101 fogos vagos (censos 2021) pretende-se incentivar a sua colocação no mercado de arrendamento ou de venda;							
- Pretende-se igualmente criar condições para que os investidores promovam construções destinadas a habitação a custos controlados.							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
- Entidades públicas				- Particulares			
- Proprietários				- Entidades públicas			
- Empresas							
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Promover a alteração ao regulamento das taxas urbanísticas	-	X					DAU
Permitir a aplicação do art.º 10 DL 81/2020 de 2 de fevereiro	-	X	X	X	X	X	DAU
Elaborar programa municipal de construção e reabilitação de habitação a custos controlados	-	X					DHRU
Aprovação do programa	-	X					CMA/AMA
Divulgação do programa	-	X					DAU/DHRU

<b>Medida 5: Incentivar a reabilitação do edificado privado</b>							
<b>Ação 5.2: Criar mecanismos de agilização dos processos urbanísticos de reabilitação do edificado</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
Aplica-se a todas as operações urbanísticas de reabilitação do edificado no território municipal							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
- Pretende-se com esta medida implementar o balcão digital do urbanismo e redesenhar os procedimentos dos processos urbanísticos de reabilitação de forma que o tempo médio de apreciação não seja superior de 60 dias (desde que se inicia até ao despacho de deferimento para início da obra)							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Implementação do Balcão Digital do Urbanismo	300 000	300 000 €					DMITIC/DAU
Desenho e implementação do procedimento do processo das operações urbanísticas de reabilitação do edificado	-	X					DAU
<b>Total (€)</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000 €</b>					

<b>Medida 5: Incentivar a reabilitação do edificado privado</b>							
<b>Ação 5.3: Concretizar o Regulamento dos Benefício Fiscais do Município da Amadora</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
Todo o Município							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
- Atribuição de benefícios fiscais através de isenção e redução do IMI e isenção do IMT - Esta medida tem por objetivo contribuir para a redução dos custos das famílias com a habitação, seja através do arrendamento (os benefícios são dos proprietários) ou na aquisição de habitação própria.							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Discussão interna da proposta de regulamento	-	X					DAU/DHRU /DF
Apresentação a reunião de Câmara para submissão a discussão pública	-	X					Executivo
Discussão pública	-	X					-
Apresentação a reunião de Câmara para envio para Assembleia Municipal	-	X					Executivo
Aprovação na Assembleia Municipal	-	X					Assembleia
Publicação entrada em vigor	-	X					-

<b>Medida 5: Incentivar a reabilitação do edificado privado</b>							
<b>Ação 5.4: Aprofundar a aplicação de programas municipais de apoio</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
Todo o Município							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
O Município tem um vasto conjunto de programas de apoio (anexo B) dos quais se destacam os REABILITA, no entanto, estes programas precisam de ser avaliados, melhorados e ajustados à realidade.							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA - Proprietários				- Orçamento Municipal			
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Reavaliação dos programas de apoio à reabilitação do edificado	-	X					DHRU
Continuação dos programas de apoio à reabilitação	25 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	DHRU
<b>Total (€)</b>	<b>25 000 000 €</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>5 000 000 €</b>	

<b>Medida 6: Implementação do sistema de gestão da conservação e manutenção do património municipal</b>							
<b>Ação 6.1: Dirigido ao parque habitacional municipal</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
- Esta medida aplica-se a todos os edifícios e frações que constituem o Parque Habitacional Municipal e que se localizam fora do concelho e no concelho da Amadora							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- O objetivo da manutenção de edifícios é garantir que o edifício se mantém confortável e seguro para todos os seus utilizadores;</li> <li>- Cumprir este objetivo implica realizar a manutenção de rotina, e a manutenção preventiva;</li> <li>- O Plano de Manutenção do Edifício é um conjunto de normas e especificações elaboradas com o objetivo de definir com que período devem ser efetuadas as diferentes ações de manutenção, bem como quais as ações a concretizar;</li> <li>- O plano de manutenção programado (preventiva) é composto por cinco fases diferentes, a inspeção, a limpeza, a pró-ação, a correção e a substituição.</li> <li>- O plano de manutenção deve incluir os seguintes aspetos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Determinar a vida útil de cada elemento construtivo;</li> <li>- Definir os níveis de qualidade mínimo;</li> <li>- Definir quais as anomalias relevantes, as possíveis causas e mecanismos de degradação;</li> <li>- Prever e definir os sintomas de pré-patologia;</li> <li>- Definir o sistema de seleção de operação de manutenção;</li> <li>- Estabelecer rotinas de inspeção;</li> <li>- Definir estratégias de atuação;</li> <li>- Análise de registos históricos e comparação com registos de comportamentos de outras experiências;</li> <li>- Registos de todas as intervenções e gestão de informação;</li> <li>- Recomendações técnicas de produtos e soluções;</li> </ul> </li> <li>- Nos novos edifícios, o plano de manutenção deverá ser elaborado em simultâneo com a fase inicial do projeto.</li> </ul>							
<b>Intervenientes</b>		<b>Financiamento</b>					
- CMA		- Orçamento municipal					
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Levantamento e diagnóstico	-	X					DHRU
Elaborar programa de concurso para aquisição de serviços para a realização do plano	-	X					DHRU
Desenvolvimento e adjudicação do plano	30 000	30 000 €					DHRU
Realização do plano	-	X					DHRU
Implementação de aplicação informática de apoio à gestão e que tenha como objetivo simplificar e automatizar os procedimentos de manutenção	110 000	50 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	DMITIC
Implementação do plano	-	X	X	X	X	X	DHRU
<b>Total (€)</b>	<b>140 000€</b>	<b>80 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	

<b>Medida 6: Implementação do sistema de gestão da conservação e manutenção do património municipal</b>							
<b>Ação 6.2: Dirigido aos equipamentos municipais</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
Esta medida aplica-se a todos os equipamentos municipais. escolas, equipamentos culturais, desportivos, sociais e aos equipamentos municipais de saúde							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- O objetivo da manutenção de edifícios é garantir que o edifício se mantém confortável e seguro para todos os seus utilizadores;</li> <li>- Cumprir este objetivo implica realizar a manutenção de rotina, e a manutenção preventiva;</li> <li>- O Plano de Manutenção do Edifício é um conjunto de normas e especificações elaboradas com o objetivo de definir com que período devem ser efetuadas as diferentes ações de manutenção, bem como quais as ações a concretizar;</li> <li>- O plano de manutenção programado (preventiva) é composto por cinco fases diferentes, a inspeção, a limpeza, a pró-ação, a correção e a substituição.</li> <li>- Nos novos edifícios, o plano de manutenção deverá ser elaborado em simultâneo com a fase inicial do projeto;</li> <li>- O plano de manutenção deve incluir os seguintes aspetos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Determinar a vida útil de cada elemento construtivo;</li> <li>- Definir os níveis de qualidade mínimo;</li> <li>- Definir quais as anomalias relevantes, as possíveis causas e mecanismos de degradação;</li> <li>- Prever e definir os sintomas de pré-patologia;</li> <li>- Definir o sistema de seleção de operação de manutenção;</li> <li>- Estabelecer rotinas de inspeção;</li> <li>- Definir estratégias de atuação;</li> <li>- Análise de registos históricos e comparação com registos de comportamentos de outras experiências;</li> <li>- Registos de todas as intervenções e gestão de informação;</li> <li>- Recomendações técnicas de produtos e soluções;</li> </ul> </li> </ul>							
<b>Intervenientes</b>				<b>Financiamento</b>			
- CMA				- Orçamento municipal			
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Levantamento e diagnóstico	-	X					DEDS/DOM
Elaborar programa de concurso para aquisição de serviços para a realização do plano	-	X					DOM
Desenvolvimento e adjudicação do plano	100 000	100 000 €					DOM
Realização do plano	-	X					DOM
Implementação de aplicação informática de apoio à gestão e que tenha como objetivo simplificar e automatizar os procedimentos de manutenção	110 000	50 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	DSTIC
Implementação do plano	-	X	X	X	X	X	DOM
<b>Total (€)</b>	<b>210 000€</b>	<b>150 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	

<b>Medida 6: Implementação do sistema de gestão da conservação e manutenção do património municipal</b>							
<b>Ação 6.3: Dirigido aos edifícios municipais</b>							
<b>Área de intervenção</b>							
Esta medida aplica-se a todos os edifícios municipais não incluídos nas ações 6.1 e 6.2, sobre tudo onde funcionam os serviços da autarquia.							
<b>Detalhe da intervenção</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- O objetivo da manutenção de edifícios é garantir que o edifício se mantém confortável e seguro para todos os seus utilizadores;</li> <li>- Cumprir este objetivo implica realizar a manutenção de rotina, e a manutenção preventiva;</li> <li>- O Plano de Manutenção do Edifício é um conjunto de normas e especificações elaboradas com o objetivo de definir com que período devem ser efetuadas as diferentes ações de manutenção, bem como quais as ações a concretizar;</li> <li>- O plano de manutenção programado (preventiva) é composto por cinco fases diferentes, a inspeção, a limpeza, a pró-ação, a correção e a substituição.</li> <li>- Nos novos edifícios, o plano de manutenção deverá ser elaborado em simultâneo com a fase inicial do projeto;</li> <li>- O plano de manutenção deve incluir os seguintes aspetos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Determinar a vida útil de cada elemento construtivo;</li> <li>- Definir os níveis de qualidade mínimo;</li> <li>- Definir quais as anomalias relevantes, as possíveis causas e mecanismos de degradação;</li> <li>- Prever e definir os sintomas de pré-patologia;</li> <li>- Definir o sistema de seleção de operação de manutenção;</li> <li>- Estabelecer rotinas de inspeção;</li> <li>- Definir estratégias de atuação;</li> <li>- Análise de registos históricos e comparação com registos de comportamentos de outras experiências;</li> <li>- Registos de todas as intervenções e gestão de informação;</li> <li>- Recomendações técnicas de produtos e soluções;</li> </ul> </li> </ul>							
<b>Intervenientes</b>		<b>Financiamento</b>					
- CMA		- Orçamento municipal					
<b>Atividades</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Calendarização e Investimento</b>					<b>UO Responsável</b>
		<b>2026/2028</b>	<b>2029/2031</b>	<b>2032/2034</b>	<b>2035/2037</b>	<b>2038/2040</b>	
Levantamento e diagnóstico	-	X					/DOM
Elaborar programa de concurso para aquisição de serviços para a realização do plano	-	X					DOM
Desenvolvimento e adjudicação do plano	50 000	50 000 €					DOM
Realização do plano	-	X					DOM
Implementação de aplicação informática de apoio à gestão e que tenha como objetivo simplificar e automatizar os procedimentos de manutenção	110 000	50 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	DSTIC
Implementação do plano	-	X	X	X	X	X	DOM
<b>Total (€)</b>	<b>160 000€</b>	<b>100 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	<b>15 000 €</b>	