

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DELIMITAÇÃO

Memória Descritiva e Justificativa

Índice

1 - INTRODUÇÃO	3
2 - ANTECEDENTES	5
3 – CARACTERIZAÇÃO	7
3.1 - Dinâmica demográfica e do parque habitacional	7
3.2 – Condições de habitação.....	9
3.3 - Regime de ocupação e propriedade do parque habitacional	10
3.4 - Acesso ao mercado de habitação.....	11
3.5 - Política Municipal de Habitação	11
3.6 – Análise SWOT	13
4 – CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU	14
5 - OBJETIVOS DA ARU	20
6 – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	21
7 – QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	22

1 - INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e objeto de várias alterações, assume particular importância na requalificação e revitalização urbana.

Nos termos do artigo n.º 3 do RJRU a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

O RJRU permite que seja aprovada a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) sem necessidade de aprovação simultânea da Operação de Reabilitação Urbana (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 nessas áreas, sem prejuízo da admissibilidade da sua aprovação simultânea. Neste quadro, o Município pode, nesta medida, portanto, aprovar num mesmo momento uma ou várias delimitações de ARU, em consonância com a diversidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental das várias parcelas do seu território, e proceder posteriormente à aprovação das ORU concretas a efetuar na área ou áreas delimitadas (artigo 7.º: áreas de reabilitação urbana).

As ARU podem incidir sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. Estas áreas podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A delimitação das ARU é da competência da assembleia municipal, sob proposta devidamente fundamentada da câmara municipal, que inclua os seguintes elementos (artigo 13.º: aprovação e alteração):

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

A cada ARU corresponde uma ORU e os municípios podem optar pela realização de operações de reabilitação urbana simples ou sistemáticas, enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) ou de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) (artigo 8.º: operações de reabilitação urbana).

Neste contexto, a Assembleia Municipal da Amadora, na sua sessão ordinária de 2 de junho de 2021, sob a proposta n.º 289/2021 de 27 de abril, aprovada pela Câmara Municipal da Amadora na sua reunião de 5 de maio, aprovou a delimitação da ARU que abrangeu, praticamente, a totalidade da área do Município, possibilitando, assim, o desenvolvimento da ORU nos termos previstos no RJRU.

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), que serviram de contextualização para a proposta de delimitação da ARU aprovada em 2021, ainda se mantêm atuais, pese embora tenha decorrido mais de uma década desde a sua elaboração. No entanto, volvidos três anos, considera-se pertinente proceder a uma delimitação da ARU no Concelho da Amadora, em consonância com o enquadramento estratégico estabelecido na EMRU 2025.

Neste documento, submete-se a aprovação uma proposta de delimitação da ARU, antes da aprovação da correspondente ORU sistemática e respetivas ações a efetuar na área delimitada. Essa ORU sistemática consistirá numa intervenção integrada de reabilitação urbana, 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. O respetivo projeto, cuja aprovação é igualmente da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, será remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo e submetido a discussão pública nos termos do artigo 17.º do RJRU.

2 - ANTECEDENTES

O processo de reabilitação urbana na Amadora iniciou-se com o impulso conferido pelos regimes especiais de financiamento à reabilitação urbana dirigidos a municípios, proprietários e inquilinos, de que são exemplo: o RECRUA (1992), o RECRIPH (1996), o SOLARH (1999) e o PROQUAL (1999) (Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa) que, na Amadora, incidiu, sobretudo, na Brandoa. De referir ainda as iniciativas comunitárias como o URBAN I (1995) e II (2000-2006). Esta última com particular relevância na requalificação e valorização da zona da Damaia/Buraca.

Em 2003, o Município solicitou a declaração de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) para a Brandoa, Cova da Moura e A-da-Beja (Decretos n.º 53 e n.º 54/2003, de 11 de dezembro), com o objetivo de assegurar a compatibilização e a articulação entre os programas dos diversos níveis da Administração e de otimizar as diferentes intervenções no território.

A partir de 2008, a Câmara ensaiou diversas medidas e ações de intervenção no tecido urbano, destacando-se a elaboração de um estudo para a delimitação de áreas de reabilitação urbana (Venteira: Zona Norte; Mina: Zona Sudeste; Buraca Velha; Av. D. João V; Av. D. José I e Parque Aventura- Bairro do Bosque), o que decorreu a par da implementação de programas como a “Iniciativa Bairros Críticos” (2005-2013) para a Cova da Moura e “Zambujal Melhora” (2008-2013) para o Plano Integrado do Zambujal.

Em 2015 foi aprovada a ARU para a qual foram definidas, quer formas e ações de intervenção na reabilitação do espaço público por parte do município, quer medidas de apoio e de incentivo aos particulares promotores de obras de reabilitação em edifícios, nomeadamente através do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Destas ações destacam-se:

- Intervenções concretizados no âmbito do Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da AML (PAMUS (fevereiro 2016)), que incidiu um pouco por todo o concelho com o objetivo de melhoria das acessibilidades, em modos suaves;

- Intervenções na rede viária da Venda Nova no contexto do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU (setembro 2015)).

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

Conjuntamente com todas estas iniciativas e programas a que a Câmara Municipal se candidatou e sob os quais desenvolveu as diversas ações anteriormente mencionadas, merecem especial referência alguns estudos, de que são exemplo o Plano da Zona Centro (1983/84), o Projeto de Urbanismo Comercial do Centro da Amadora – URBCOM (2002), o Estudo de Revitalização do Centro da Cidade (2007) e a já mencionada EMRU Amadora 2025 (novembro de 2012).

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

A aprovação da EMRU 2025, em 2013 e da delimitação da ARU da Amadora, em 2015, 2018 e 2021, estiveram na origem do 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, acompanhando o recentramento desta atividade nas políticas públicas de habitação.

Em 2021 foram criados mais dois programas municipais, o Reabilita Eco e o Reabilita Vertical, em que 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, sendo o segundo para apoio à 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, e assumindo ambos os programas a forma de subsídio não reembolsável, aplicável em todo o território do Município da Amadora.

Em 2024, foi criado o Programa Municipal de Apoio à Realização de Obras – PARA 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.

As medidas de apoio financeiro direto ao investimento nos processos de reabilitação, regeneração e reconversão urbana por parte do município, foram igualmente alavancadas por instrumentos como o Estatuto dos Benefícios Fiscais regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual.

3 – CARACTERIZAÇÃO

De uma forma geral, pode afirmar-se que a situação atual relativamente aos dados constantes da EMRU não sofreu alterações que induzam conclusões diversas das então sintetizadas. A Amadora continua, assim, a ser um território urbano relativamente desorganizado e pouco cuidado, habitado por uma população com poucos recursos económicos.

No presente capítulo apresenta-se, resumidamente, a caracterização sociodemográfica e habitacional do Município com base nos resultados dos censos de 2021 (fonte: INE).

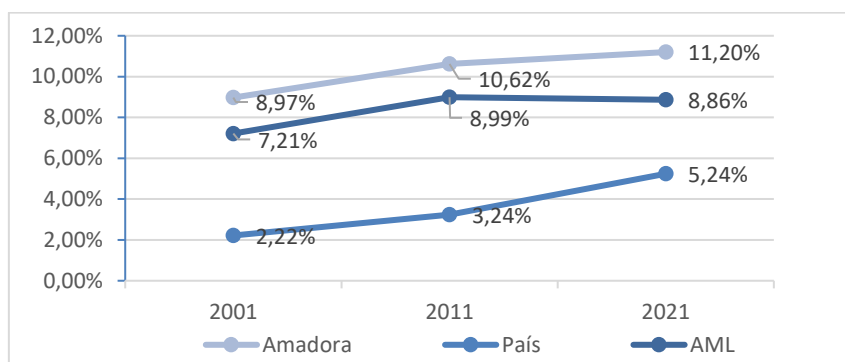
3.1 - Dinâmica demográfica e do parque habitacional

O concelho da Amadora é o 6º mais populoso da Área Metropolitana de Lisboa (AML). Tendo um território predominantemente urbano, apresenta a densidade habitacional mais elevada do país (7.210 hab/km²).

Entre 2011 e 2021, a população do concelho diminuiu cerca de 2,1%, e continuou a verificar-se o 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 adequadas, assim como, das necessidades de apoio social.

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 ainda, pela proliferação de manchas de habitação precária e de génese ilegal como resultado, principalmente, da imigração do interior do País e 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, agravaram as dificuldades do Município na resposta às 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 superior ao da AML (8,86%).

Gráfico n.º 1: Variação da população estrangeira em função da população residente

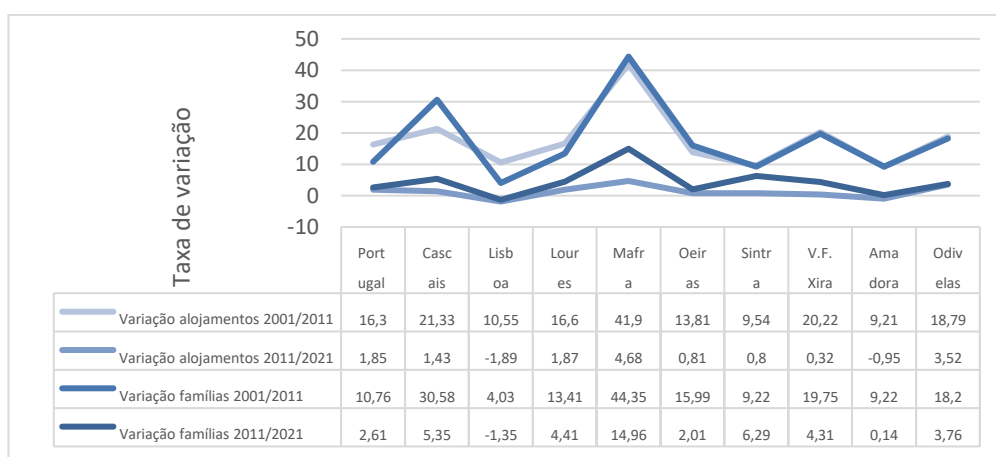


Fonte: INE Censos 2021

Uma análise mais detalhada dos dados permite concluir que, nos últimos anos ocorreu uma alteração dos países de origem da população imigrante, nomeadamente, oriunda de países asiáticos que, para além da barreira linguística que enfrenta, incorpora também traços de cultura, hábitos e religião diferenciados e que importa considerar para se poder proporcionar um acolhimento e uma inclusão dignos.

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.

Gráfico n.º 2: Variação dos alojamentos e das famílias



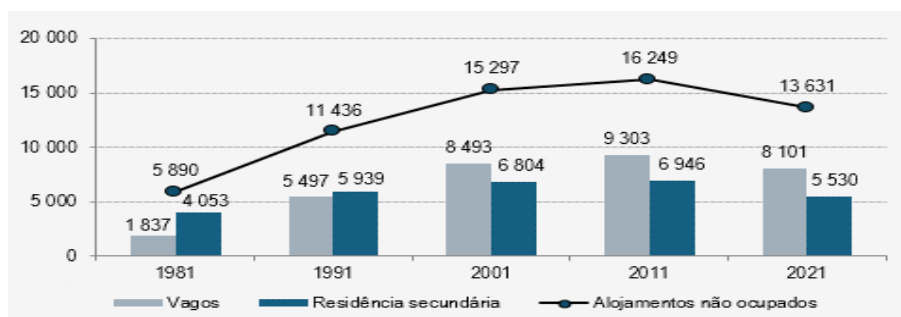
Fonte: INE Censos 2021

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%).

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

Gráfico n.º 3: Evolução dos fogos vagos desde 1981



Fonte: 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”, e daí a diminuição no total de alojamentos verificada em 2021), regista-se uma diminuição do número de alojamentos sem ocupação permanente (tanto dos fogos vagos como os 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%).

Esta variação, pode explicar-se com os incentivos à reabilitação urbana, aliada ao aumento da procura de habitação, por outro lado, nos censos de 2011, podem ter sido contabilizados, alguns “fogos vagos artificiais”, ou seja, casas aparentemente prontas a habitar, mas ainda sem licença de utilização. A elevada concentração de “fogos vagos” em urbanizações “novas”, em 2011, indica precisamente isso (em especial nas urbanizações Casas do Lago, Atalaia, Neudel e Villa Park, ...).

No entretanto, 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.

3.2 – Condições de habitação

Entre 1997 e 2006, foram construídos 92,8% dos alojamentos do Parque Habitacional Municipal (PHM) o que constituiu um forte investimento na construção de habitação pública e na eliminação de núcleos de habitação precária, com impacto na melhoria das condições de habitação e, consequentemente, da vida das populações.

No concelho verificou-se uma evolução favorável, no que respeita à persistência de alojamentos não clássicos, os quais representavam em 2001, 1,8% do total, 0,07% em 2011 e 0,02% em 2021. No entanto, 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 dos 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, e 19,7% das habitações estavam sobrelotadas verificando-se nesse aspeto 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 m²) 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%).

3.3 - 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.

Em 2021, a Amadora é 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 dos alojamentos nestas condições (67,85%) são de propriedade Municipal.

Em 2024, o PHM (2.102 fogos) representa 2,41% do total de alojamentos do concelho. 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 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 serão geridos pelo IHRU, de acordo com as políticas públicas de habitação de âmbito nacional.

3.4 - Acesso ao mercado de habitação

Entre 2017 e 2022 o valor mediano das rendas no concelho aumentou 47,43% enquanto no país aumentou 48,52%, e entre 2019 e 2022 o valor mediano das vendas no concelho aumentou 36,60% enquanto, no país aumentou 35,65%.

Em 2023, o concelho da Amadora foi o 4º da AML com o valor mediano das rendas/m² mais elevado, depois de Lisboa, Cascais e Oeiras.

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.

Em 2021, os indicadores da capacidade económica das famílias residentes na Amadora apresentavam baixos rendimentos que podem estar associadas a quadros de vulnerabilidades sociais, o que dificulta a manutenção de um compromisso com encargos com a habitação (renda ou aquisição) e, consequentemente, o acesso a uma habitação condigna de forma autónoma.

3.5 - Política Municipal de Habitação

Os últimos 29 anos de política municipal de habitação, foram marcados, principalmente, pela erradicação de núcleos de habitação precária e pelo realojamento das famílias residentes através de:

- Construção de habitação pública no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER), criado pelo Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio;
- Implementação do Programa PER Famílias, que consistiu na atribuição de apoio financeiro para aquisição de habitação própria no mercado, sendo o seu custo financiado em 40% pelo IHRU e em 20% pelo Município, tendo abrangido 435 famílias;
- Acesso à habitação municipal, regido desde 2018 pelo Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal (RMAAHM), publicado no DR a 8 de agosto de 2018;
- Implementação de programas municipais de apoio financeiro às famílias, em alternativa ao realojamento no PHM, que foram bem-sucedidos e se revelaram menos onerosos para o Município e com melhores

resultados no que se refere à inserção social das famílias, pois favorece a progressiva emancipação e autonomia das mesmas, bem como, a sua melhor integração socio-territorial. Destes programas, destaca-se o Programa de Apoio ao Auto Realojamento (PAAR), criado em 2000, (a última alteração foi publicada em DR a 15 de junho de 2022), que financia uma percentagem do valor do fogo que teria de ser construído se a família optasse pelo realojamento.

Estes programas, são totalmente suportados pelo Município, e têm ajudado a viabilizar a eliminação dos núcleos e bairros de construção precária e ilegal, sendo as famílias que se candidatam as que apresentam alguma capacidade financeira, resultante de aforro, bem como, as que têm um projeto de vida que passa pelo corte com a dependência do Estado, optando por se autonomizarem.

No período de 2020/2023, 61,54% das famílias foram apoiadas financeiramente pelo Município no âmbito dos processos de realojamento, o que representou um esforço financeiro de 7 447 496,40 €.

Entre 1995 e 2023, foram apoiadas 4 176 famílias: 2 613 realojadas em fogos de arrendamento apoiado, 435 apoiadas através do Programa PER Famílias, 1 076 apoiadas através do Programa PAAR e 52 através do Programa Retorno. No total, foram apoiadas 1 563 através de apoio financeiro para resolução da sua situação habitacional por iniciativa própria e que representou um investimento total da CMA de 27 023 824,31 €.

O parque habitacional propriedade do Município é atualmente constituído por 2 102 fogos, distribuídos por diversos locais, mais 4 fogos do que em 2021 resultantes da libertação de fogos cedidos a associações, e é maioritariamente utilizado para realojamento das famílias dos núcleos precários abrangidas pelo PER.

A capacidade média de realojamento no PHM, em fogos que ficam vagos, é insuficiente para fazer face às atuais necessidades de realojamento e aos pedidos de atribuição de uma habitação.

A concentração de 73,6% dos alojamentos do PHM em três bairros de grande dimensão, com um tecido social frágil, caracterizado por baixas qualificações, desestruturação familiar e desemprego, exige um esforço adicional do Município para assegurar um acompanhamento social próximo, assíduo e contínuo tendo em vista a integração e a coesão social, que o trabalho em rede entre as diversas entidades estabelecidas no território poderia otimizar.

As aprovações da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana – EMRU 2025, em 2013 e da delimitação da ARU da Amadora, (última alteração 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, acompanhando o recentramento desta atividade nas políticas públicas de habitação. 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, em que 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, sendo o segundo para apoio à 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, e assumindo ambos os programas a forma de subsídio não reembolsável, aplicável em todo o território do Município da Amadora.

Entre 2021 e 2023, no conjunto dos quatro programas municipais de apoio à reabilitação do edificado, foram autorizados 803 pedidos, representando na sua totalidade um incentivo de aproximadamente 4,3 milhões de euros.

Aprovado a 23/02/2023 e publicado no DR de 17 de março de 2023, o Programa Municipal de Apoio à Renda no Parque Habitacional Privado, 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 familiar, representou, em 2023, um esforço financeiro do município na ordem dos 150 000,00 €. Uma das dificuldades 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.

Apesar do estipulado no artigo 32.º n.º 3 do PDM que determina que, no âmbito de operações urbanísticas, 10% dos fogos destinam-se a habitação pública a custos controlados, esta medida revelou-se ineficaz dada a ausência de regulamentação e da obrigatoriedade de construção dos fogos em tempo útil.

3.6 – Análise SWOT

A análise SWOT, apresentada no quadro seguinte, proporciona uma visão concisa da situação do concelho, e constitui uma ferramenta de apoio para a definição da estratégia para a concretização da política municipal de reabilitação urbana, potenciando-se os fatores positivos e mitigando-se os negativos.

Quadro n.º 1: Análise SWOT

Forças	Fraquezas
- Localização privilegiada do Município no âmbito da AML; - Dimensão do Município (24 km²); - Política municipal de habitação focada, nas últimas décadas, na eliminação progressiva dos núcleos de construção precária, o que se tem refletido na valorização territorial; - Programas municipais de apoio à reabilitação do parque habitacional privado; - Investimento na requalificação do Edificado do PHM.	- Recursos financeiros do Município insuficientes para fazer face às necessidades de revitalização do território; - Fraca articulação entre as diferentes políticas municipais (apoio social, administração urbanística, mobilidade e intervenção no espaço público); - Escassez de oferta de habitação pública; - Persistência de condições de habitação indignas e de assimetrias territoriais no que respeita à qualidade residencial e do habitat; - Insuficiente e desatualizado conhecimento do estado de conservação do edificado; - Falta de equipamentos de resposta social; - Índice de envelhecimento dos edifícios é o 3º mais elevado da AML depois dos de Lisboa e do Barreiro; - Redução da dimensão média da família, - 41,5% dos edifícios apresentam necessidade de reparações, ocupando a 3ª posição mais desfavorável na AML, depois do Barreiro e da Moita; - Predomínio das tipologias de menor e reduzida dimensão média dos alojamentos familiares clássicos; - 19,7% das habitações sobrelotadas; - Famílias residentes apresentam baixos rendimentos.
Oportunidades	Ameaças
- Localização estratégica do concelho; - Melhoria da mobilidade e das acessibilidades no contexto da AML (quadruplicação da via-férrea e prolongamento da rede do metropolitano até ao concelho); - Alterações introduzidas ao Passe Social de aumento da abrangência territorial e da redução dos preços. - Recursos fundiários com capacidade estimada para cerca de 9 000 fogos: em propriedade pública (CMA/IHRU), em lotes privados reservados para habitação pública, em operações urbanísticas conjuntas público/privado, em lotes privados com alvará válido e em solo urbano não condicionado, a que acresce capacidade não quantificada em terrenos privados.	- Impossibilidade de o Município conter a especulação imobiliária; - Falta de recursos financeiros para a concretização das ações necessárias à revitalização do espaço público e do edificado; - Ausência de estratégia de melhoria dos transportes rodoviários na zona norte do concelho; - Parque habitacional privado envelhecido e desqualificado; - Falta de programas de apoio financeiro aos Municípios; - Escassez de oferta de habitação e acréscimo da pressão no mercado;

4 – CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

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



Figura n.º 1: Visão síntese do desenvolvimento urbano

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.

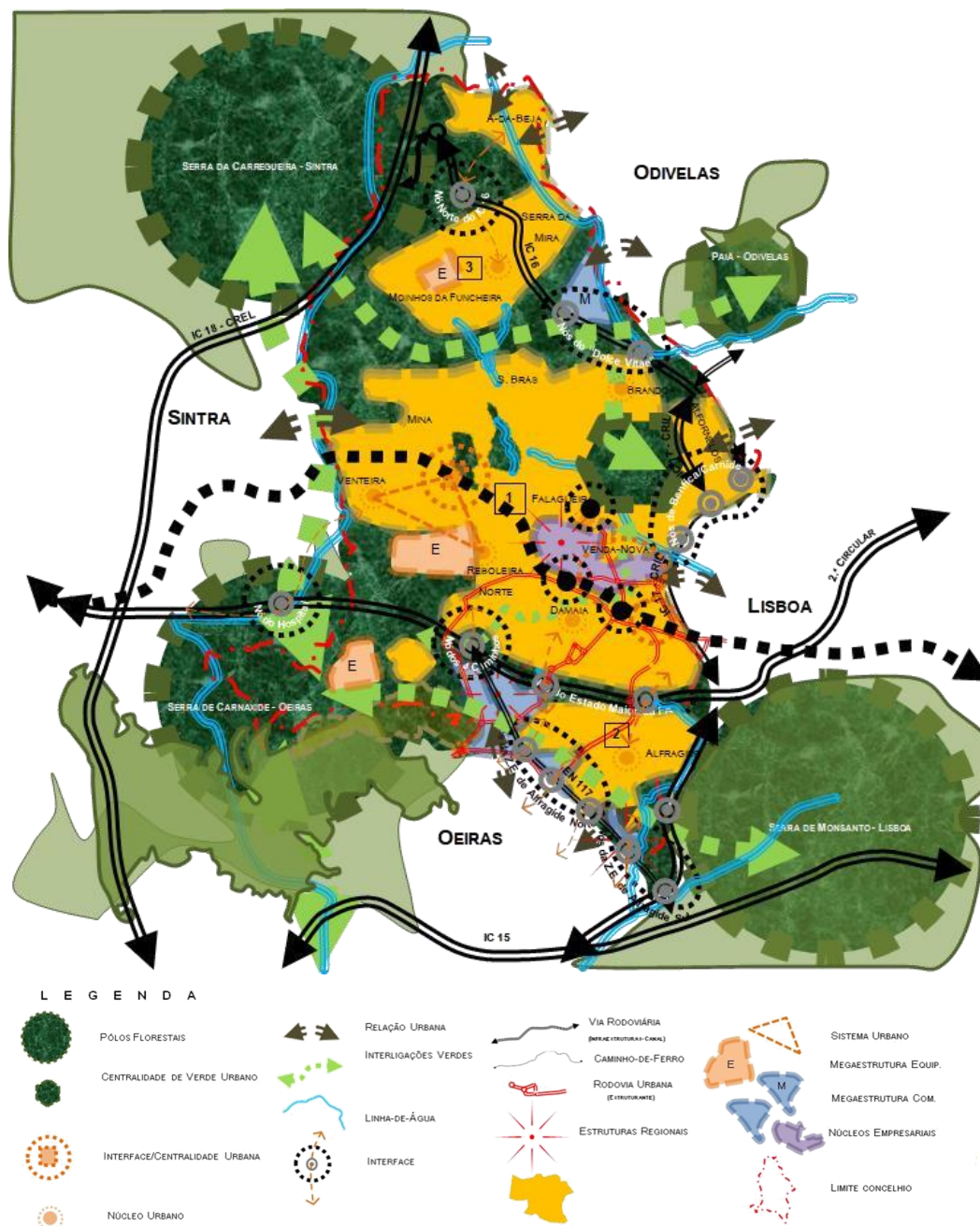


Figura n.º 2: Revisão do PDM_Pré-modelo Territorial

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 e de 5 ha devolviam um resultado algo mais difuso, menos legível.

ii. Áreas urbanas habitacionais e atividades económicas

Tendo por base a carta de ordenamento do PDM'94, bem como a análise espacial da atualidade construtiva, nomeadamente a constante do 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.

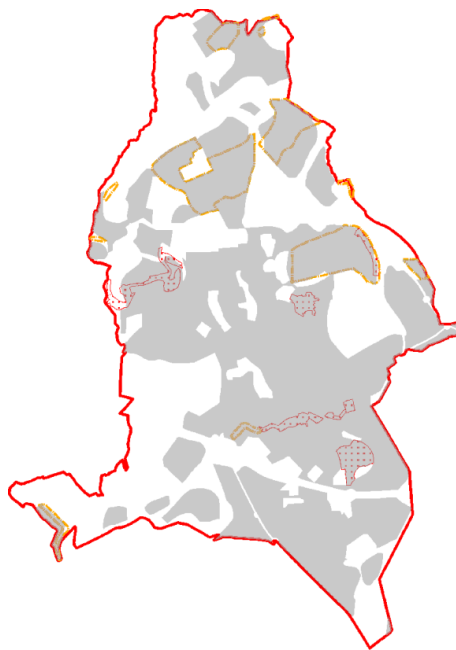


Figura n.º 3: Áreas Urbanas, AUGI's, Áreas a Reconverter

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. Os resultados padrões obtidos situaram-se muito próximos um do outro.

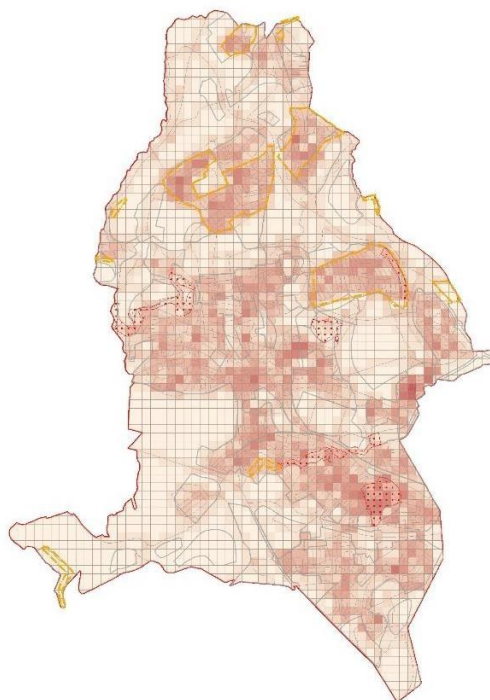


Figura n.º 4: Edifícios construídos até 1995

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.

v. Equipamentos e acessibilidades em contexto e estrutura urbana

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

vi. Património edificado acima do solo

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

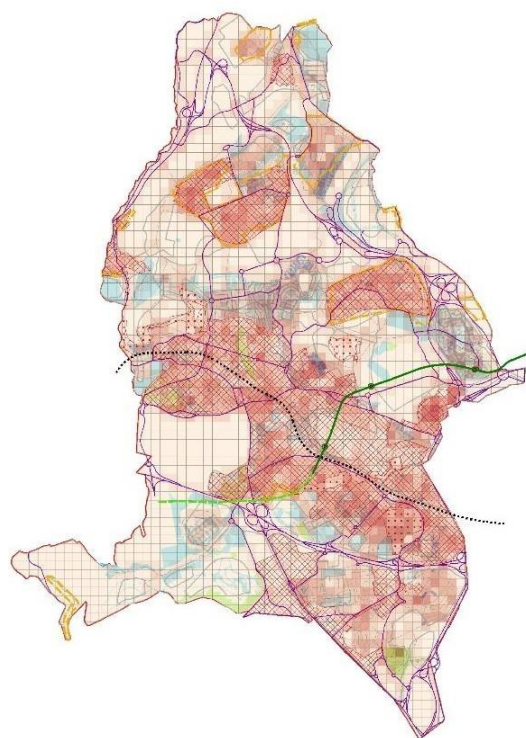


Figura n.º 5: Património Municipal, Acessibilidades

vii. Centralidades

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

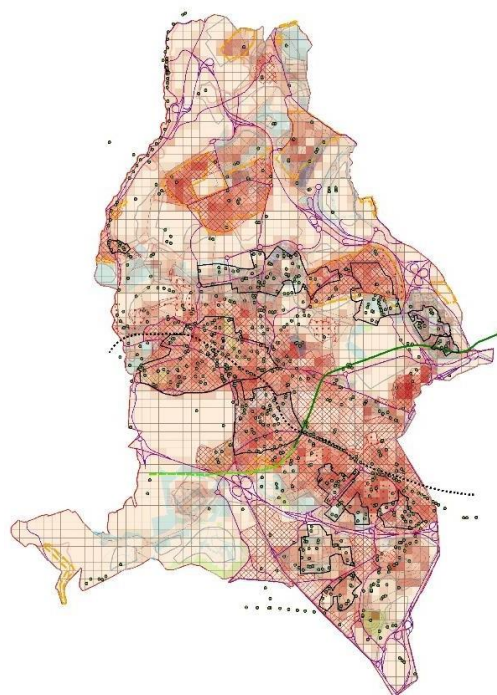


Figura n.º 6: Equipamentos, Património Cultural, Centralidades

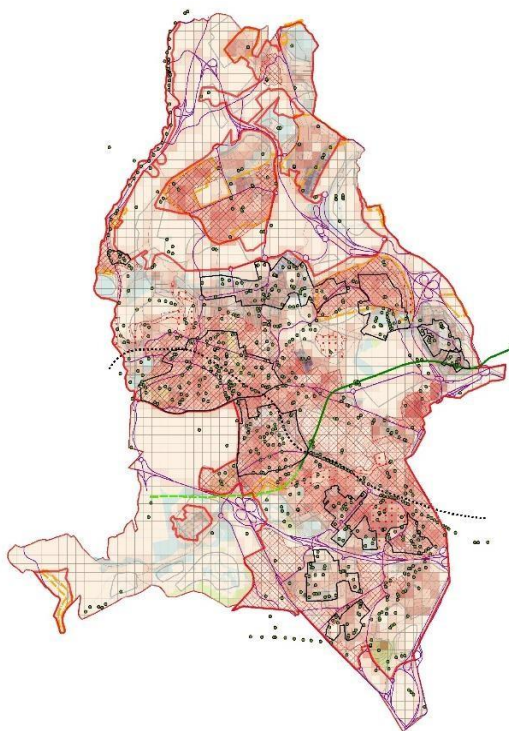


Figura n.º 7: Delimitação da ARU

5 - OBJETIVOS DA ARU

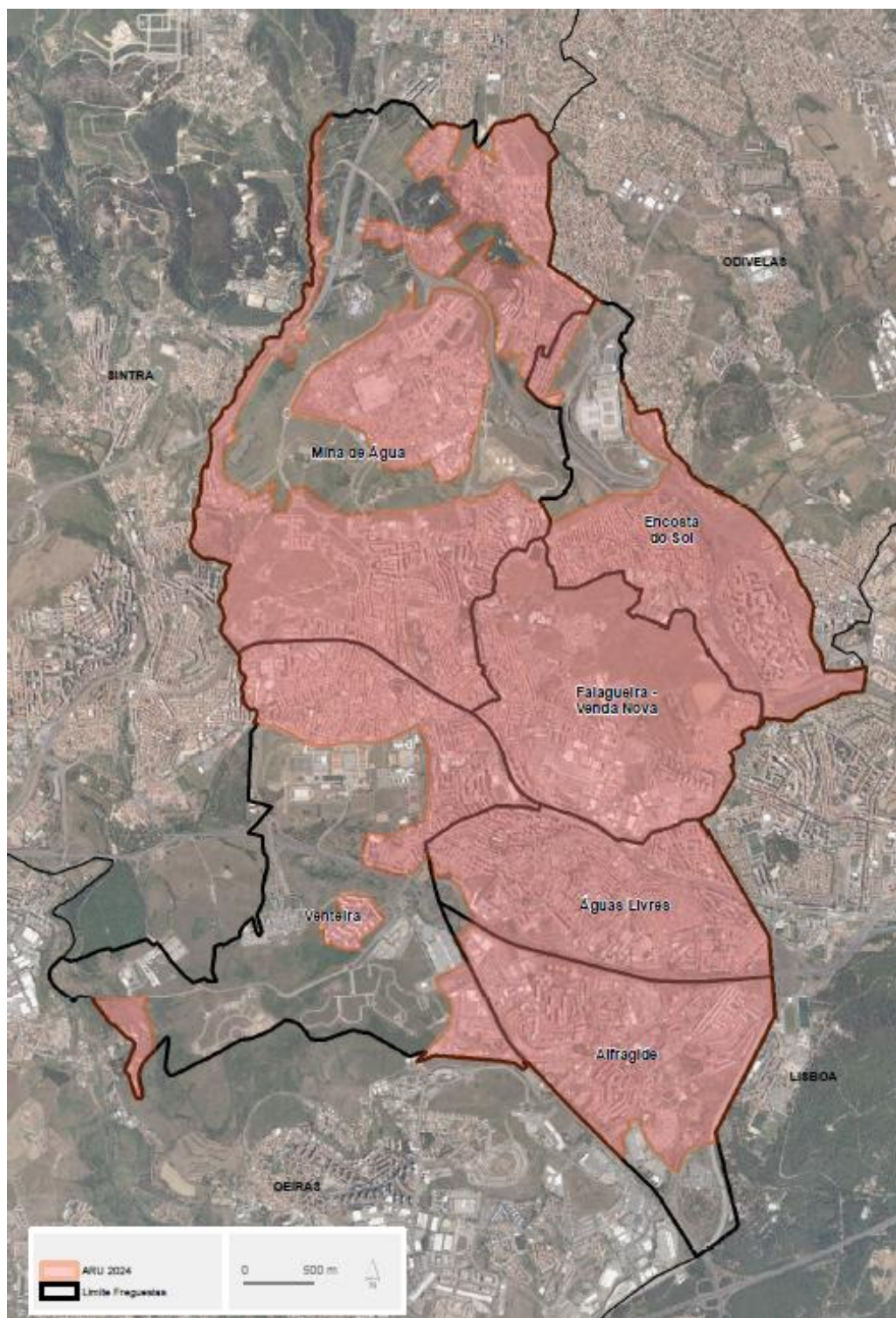
O objetivo da delimitação da ARU assenta na reconhecida necessidade de implementar uma solução integrada de mecanismos que permitam a regeneração, reabilitação e valorização patrimonial do Município. Este propósito é coincidente com a visão da EMRU que assenta no desenvolvimento urbano da Amadora, que 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 que alcance um maior protagonismo no âmbito da AML.

Para a concretização da visão, a EMRU estabelece 8 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.

Em síntese, a área objeto da ARU será desenvolvida tendo por base as opções estratégicas estabelecidas na EMRU.

6 – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU



7 – QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Nos termos dos artigos 13.º do RJRU a delimitação das ARU contém o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º que estabelece a obrigação da definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Assim, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), regulamentado pelo DL n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação, o seu artigo 45.º estabelece:

1. Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:
 - a. Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
 - b. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
2. Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:
 - a. Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
 - b. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
 - c. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
 - d. Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

3. Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.
4. O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.
5. A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.
6. A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo.
7. O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
8. A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se:
 - a. Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou
 - b. Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou
 - c. Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.
9. No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial.