

**PROPOSTA PARA O DESENVOLVIMENTO DE UMA  
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES NA  
SOBREDÁ, NA UNIÃO DAS FREGUESIAS CHARNECA DE  
CAPARICA E SOBREDÁ, AO ABRIGO DO DECRETO-LEI  
307/09, DE 23 DE OUTUBRO, COM AS ALTERAÇÕES  
INTRODUZIDAS PELA LEI 32/2012, DE 14 DE AGOSTO**

## ÍNDICE

### **Capítulo I**

Estratégias de Reabilitação Urbana da ORU da Sobreda/Compatibilização com as Opções de Desenvolvimento do Município.....3

### **Capítulo II**

Área de Intervenção e Prazos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana.....13

### **Capítulo III**

Prioridades e Objetivos.....14

### **Capítulo IV**

Modelo de Gestão.....16

### **Capítulo V**

Quadro de Apoios e Incentivos.....18

### **Capítulo VI**

Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Ações.....23

## **Capítulo I**

### **Estratégias de Reabilitação Urbana da ORU da Sobreda**

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

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

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

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

Situado na margem sul do Estuário do Tejo, o Concelho de Almada integra a Área Metropolitana de Lisboa (AML), centro da mais importante macrorregião de produção e de consumo do país. Reúne numa pequena parcela territorial, com um total de 71 km<sup>2</sup>, um conjunto de situações físicas e paisagísticas muito diversificadas e de rara beleza, que lhe garantem notáveis características edafoclimáticas: uma faixa ribeirinha a Norte, com 10Km de extensão, espreitando o Tejo e Lisboa. A frente de mar, com mais de 13Km das melhores praias da região de Lisboa, tendo como fundo a Paisagem Protegida da Arriba Fóssil e no interior, outrora rural e hoje muito marcado pelo processo de urbanização de génese ilegal dos anos 60/70, mantém-se ainda legível a característica paisagem dos vales irrigados tal como é ainda possível usufruir do extenso espaço florestal da Mata dos Medos (Reserva Botânica).

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

**A concentração urbana** deu-se a partir dos aglomerados ribeirinhos de Cacilhas, Almada e Cova da Piedade, associada aos surtos industriais manufatureiros que utilizaram o rio para a comercialização agrícola, a atividade corticeira, tanoaria, conservas, oficinas, armazéns de construção e reparação naval e, a partir de 1966, com a construção da Ponte sobre o Tejo, a expansão urbana a nascente da AE do Sul e a ocupação industrial de mão-de-obra intensiva (construção e reparação naval), com a instalação do Arsenal do Alfeite e posteriormente da Lisnave, na vizinha zona da Margueira. Fruto destes processos de ocupação, a cidade herdada e mantém até hoje vastas áreas que a transformação económica e urbanística tornaram obsoletas e que se encontram em grande medida em estado de abandono e degradação, desde a década de 80 do séc. XX, dando lugar a baldios urbano-industriais, que apresentam porém um elevado potencial de regeneração, quer pela sua centralidade metropolitana (relação com o rio e a cidade de Lisboa), quer pelo valor histórico e identitário destes lugares.

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

**A zona atlântica** da Costa de Caparica é ocupada numa lógica de estância balnear, fundamentalmente a partir dos anos 70, com a construção do IC20, transformando a antiga vila piscatória e a sua frente de praias, de vocação claramente metropolitana, numa zona que recebe sazonalmente 8 milhões de visitantes por ano e uma população flutuante de cerca de 70.000 habitantes. O impacto no território é particularmente visível nos processos de ocupação que se verificaram ao longo das áreas litorais, desde a Trafaria até ao limite sul do concelho, onde ocorreram processos de construção de núcleos de habitação precária - Torrões, Cova do Vapor, Bairro do Campo da Bola, Terras da Costa, Fonte da Telha e onde a instalação de equipamento de apoio ao turismo e recreio foram acontecendo sem a devida salvaguarda dos valores ambientais e ecológicos, constituindo uma ameaça à resiliência dos sistemas ecológicos praia-duna-arriba. Também ao nível da mobilidade, esta zona sofre de forma fortemente negativa o impacto do modelo de deslocações para serviço às praias e aos respetivos equipamentos de apoio, nomeadamente restauração e estabelecimentos de diversão, penalizado pela ausência de um modo de transporte público de elevada capacidade que possa dar resposta à procura metropolitana desta zona e que ocorre praticamente todo o ano, embora com forte concentração sazonal, durante os meses de verão.

**O interior do Concelho** sofreu um processo de ocupação desordenado, assente no fracionamento das antigas quintas e parcelas agrícolas e no crescimento urbano “estruturado” pela antiga EN 377, a partir da qual se foram desenvolvendo as ligações aos núcleos tradicionais e à nova urbanização dispersa/fragmentária. A ocupação extensiva deste território tem forte impacto no modelo de deslocações dos residentes, refletido na distribuição modal das deslocações casa-trabalho e casa-escola, com forte utilização do transporte individual. De facto, a taxa de utilização concelhia de TI nas deslocações casa-trabalho é de 53% e ascende a **67% na Sobreda** e a 73% na Charneca. Já quanto às deslocações casa-escola a média concelhia de utilização de TI é de 42%, chegando aos **55%** e 67% respetivamente na **Sobreda** e na Charneca.

**Em termos demográficos**, a evolução e estrutura da população residente reflete a natureza dos processos de ocupação do território. Embora com uma taxa de variação

globalmente positiva (8,2%) no período 2001/11, o Concelho, com 174.030 habitantes apresenta uma área que perdeu população e que é constituída pelo contínuo das antigas freguesias de Cacilhas, Almada, Pragal, Cova da Piedade e Laranjeiro e pela freguesia da Trafaria. **Os territórios com dinâmica positiva** correspondem ao Feijó, Costa de Caparica, Caparica, **Charneca de Caparica e Sobreda, os dois últimos com taxas de variação acima dos 40%**. Estas duas antigas freguesias apresentam igualmente as **maiores taxas de variação de alojamentos**, com +24,7% e **+40,6%**, respetivamente. A estrutura etária mais envelhecida é patenteada em Cacilhas, Almada e Cova da Piedade, tanto pelo peso menor de jovens, como pelo maior número de idosos.

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

A área interior do concelho, Charneca e Sobreda, não se destaca significativamente, neste particular, dos valores médios concelhios.

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

Em termos Regionais (PROTAML), o Arco Ribeirinho Sul em que Almada se integra aparece claramente classificado como “espaço motor”, ou seja em que se identificam potencialidades de transformação e qualificação e dinâmicas recentes na atração de atividades e funções de nível superior, centradas em grande medida na valorização do

espaço público, na reabilitação urbana, na elevação dos padrões dos serviços urbanos e na melhoria da qualidade da oferta habitacional.

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

Como resposta é atribuído um valor estratégico fundamental ao desenvolvimento urbano sustentável do espaço metropolitano, designadamente por via de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a regenerar/requalificar/revitalizar partes vitais das cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas incluindo industriais e portuárias em reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

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

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

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

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

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

- Mais tarde, entre 1996 e 2000, o Programa de Reabilitação Urbana (PRU) “Nova Almada Velha” (apoiado pelo Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu), congregou várias iniciativas, materiais e imateriais, apoiadas numa estratégia de desenvolvimento integrado para dinamizar económica, social e fisicamente uma vasta área da zona central da cidade, de Almada velha ao Cais do Ginjal. O PRU representou para o Município um salto qualitativo/uma importante oportunidade de executar uma política de reabilitação do centro histórico da Cidade e de melhorar a ligação à frente ribeirinha do Cais do Ginjal, e sobretudo de articular uma estratégia de intervenção, avançando em domínios inovadores e envolvendo agentes locais, em áreas como a formação e a promoção do emprego, a investigação histórica e arqueológica, o apoio a ações de estudo e divulgação da história local.

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

Na sequência da chegada do Metro Sul do Tejo ao Largo Alfredo Diniz (interface de Cacilhas), a intervenção na Rua Cândido dos Reis teve como objetivo qualificar uma das principais artérias do núcleo histórico de Cacilhas, através da valorização (qualificação física, diversificação e modernização da oferta) da frente comercial, que apresenta nesta artéria uma elevada densidade.



A operação passou pela revitalização das funções comerciais e pelo reforço da animação do espaço público através da pedonalização da rua, o que possibilitará a ocupação do espaço exterior pelas esplanadas dos estabelecimentos de restauração aqui dominantes, bem como pela introdução da valência ciclável e reorganização do tráfego automóvel, condicionando-o a acessos para moradores, e, cargas e descargas.

Esta intervenção foi igualmente importante no reforço da vocação de prestação de serviços aos excursionistas que chegam a Cacilhas através do transporte fluvial a caminho do Cristo-Rei, em busca da gastronomia local e do usufruto paisagístico de que se beneficia ao longo do Cais do Ginjal e ainda pelo facto de, estar já em funcionamento na Rua Cândido dos Reis, o Centro Municipal de Turismo de Cacilhas, que funciona como centro de acolhimento, apoio turístico e ponto de partida para a exploração do território.

O desenvolvimento da ARU com um volume significativo de investimento privado no edificado das duas frentes da rua já concretizado e em pleno funcionamento (ocupação habitacional, unidades de alojamento turístico e comércio diversificado), está a completar uma operação de sucesso.

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

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

## **b) Sobreda - Breve nota histórica**

A ocupação da zona da Sobreda remonta ao Paleolítico, conforme se vai comprovando através da recolha de artefactos das comunidades de caçadores recolectores que presumivelmente ocupavam este território. Também do Neolítico se vão encontrando fragmentos de cerâmica decorada entre outros artefactos. Mais tarde, da época Romana, não se conhecem vestígios, no entanto, é defendida a teoria de que a Via Romana n.º 1, Lisboa-Mérida terá troços coincidentes com a atual EN 377.

A Sobreda localiza-se no interior do concelho, predominavam pinhais e mato com apetências para produção de lenha e carvão, com o principal destino de consumo na capital. Manteve características eminentemente rurais até à 2.ª metade do séc. XX, com o seu pequeno núcleo urbano circundado de quintas agrícolas cujo acesso só era possível através de azinhagas, persistindo alguns desses percursos que ainda servem de alternativa às vias mais recentes.

O aglomerado urbano mais antigo da Sobreda, desenvolve-se numa encosta virada a norte, predominando as habitações de um ou dois pisos, num tecido urbano orgânico (apresentando por vezes um grau de degradação assinalável), com muitos pátios e logradouros irregulares, ainda com alguma densidade no seu núcleo, mas perdendo coesão e uniformidade à medida que nos vamos afastando, com as propriedades a ganharem dimensão e dispersão. A norte, no vale, encontram-se duas linhas de água (a vala da Sobreda e a vala do Guarda-Mor), próximo do atual Largo António Piano Júnior, antigo Largo do Rio, onde ainda é possível ver uma bica de água que em tempos fornecia água às lavadeiras. A abundância local de água e a fertilidade das terras sempre promoveu a agricultura, sobretudo as hortas, que atualmente continuam a subsistir na zona.

Caraterizada pela existência de diversas quintas, desde o séc. XVII, com vocação sobretudo agrícola (trigo, milho, vinha, oliveiras, hortas e pomares) e com existência de lagares de vinho e azeite, pertencendo na sua maioria a famílias nobres da capital, que na proximidade de Lisboa usufruíam de espaços de cultivo e também de lazer, sobretudo para veraneio, conforme demonstram os diversos jardins, miradouros e outros espaços de recreio.

A produção agrícola entrou em decadência nos finais do séc. XIX, à medida que se desenvolviam as atividades industriais e a conseqüente transição do principal empregador de mão-de-obra, em simultâneo com o aparecimento das doenças da videira, que praticamente levou à extinção das vinhas. A crescente procura de trabalho nas zonas mais industriais do concelho, e a proximidade a Lisboa, entretanto facilitada pela construção da Ponte 25 de Abril, promoveu também a procura de habitação, surgindo na envolvente do núcleo histórico da Sobreda diversos loteamentos de tipologias diversificadas (prédios e moradias).

Das quintas existentes, merece especial destaque o Solar dos Zagallos, da Quinta com o mesmo nome de família, com origem no séc. XVII e que se localiza no mais antigo núcleo habitacional da Sobreda. As capelas existentes na Quinta foram, desde sempre, espaços abertos às festas populares tradicionais da região, promovendo a sua importância na dinâmica religiosa da população. A Quinta persiste até aos nossos dias, ainda que deixando de ser eminente agrícola, para passar, após aquisição por parte do município de Almada, a equipamento cultural de preservação do património e promoção de atividades culturais, na sequência de profundas obras de conservação e restauro.

### **c) Revitalização/Regeneração**

A Sobreda antiga é hoje uma pequena aldeia um pouco anacrónica a poucos quilómetros do centro de Almada e a poucos mais do centro de Lisboa...

Com um núcleo central fortemente marcado pela imponência (à escala) do Solar dos Zagallos com os seus jardins, hoje públicos, e um casario adjacente e fronteiro de pequena escala e arquitetonicamente incaraterístico.

No “largo central” marca presença a entrada do Solar e do jardim e o “início” de uma linha de água (na realidade a junção de duas, escondidas num denso canal) que corre para nascente (Corroios) paralelamente à estrada EN 10-1.

Das imediações fortemente urbanizadas fluem volumes significativos de tráfego automóvel de atravessamento da frágil estrutura urbano-viária, bem como duas

carreiras de transportes rodoviários urbanos de baixa frequência e fraca utilização. Na estrada EN 10-1, tangente ao núcleo, o tráfego é intenso durante todo o dia.

A ausência de vida urbana traduz-se na quase inexistência de comércio local.

Hortas e pastos preenchem largos espaços baldios no interior e na envolvente imediata do espaço urbano. É mais provável, num passeio ocasional a meio do dia, cruzar caminho com um rebanho de cabras do que com um grupo de crianças em idade escolar.

A revitalização da Sobreda antiga não poderá ignorar a centralidade do Solar dos Zagallos enquanto equipamento público cujas atividades se alarguem cada vez mais à comunidade local, tal como terá que passar por uma qualificação dos espaços públicos centrais e um cuidadoso ordenamento das acessibilidades locais e na envolvente.

Delimitada a ARU, estarão criadas as condições base para a mobilização dos privados na reabilitação do edificado no núcleo histórico e envolvente imediata.

## Capítulo II

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

1. A ARU da Sobreda abrange uma área da União de Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda que inclui o Núcleo Histórico da Sobreda (ver figura 1).

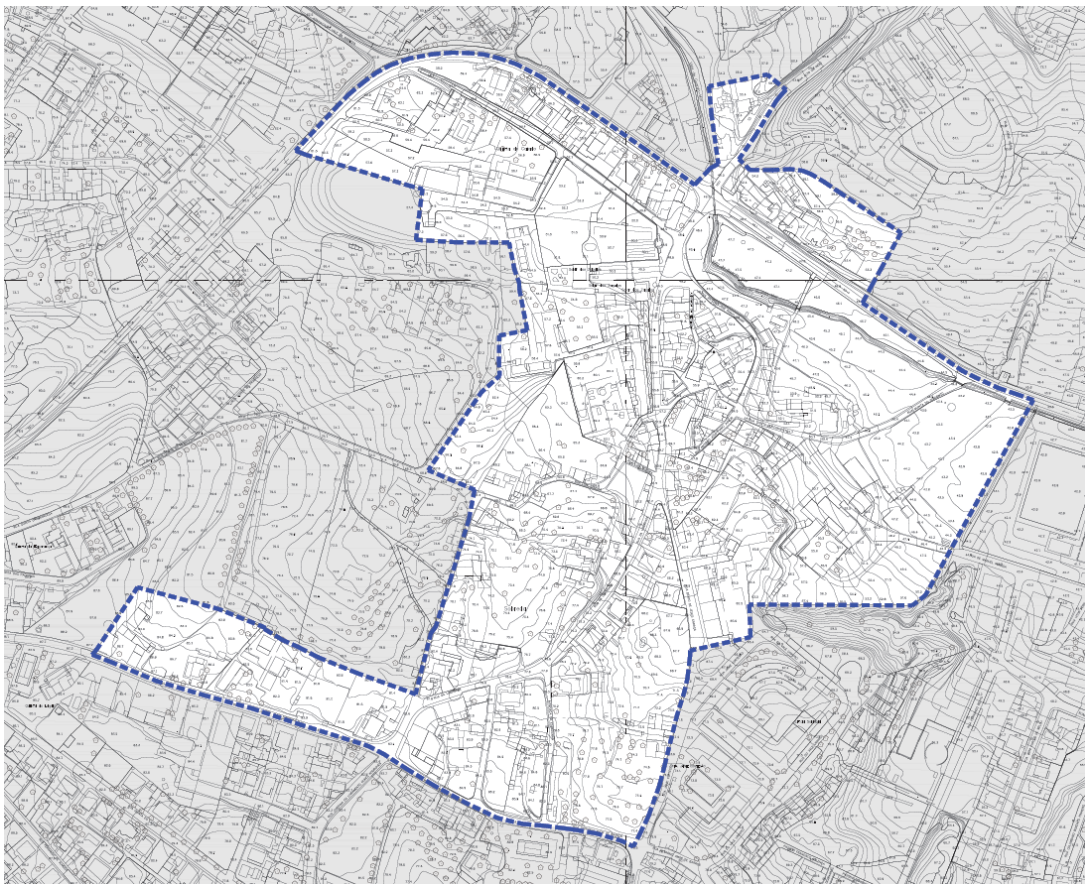


Figura 1: Perímetro da ARU da Sobreda.

2. A ARU da Sobreda estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.
3. A reabilitação do edificado da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, decorrerá do prazo de vigência da ARU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município.



### **Capítulo III**

## **Prioridades e Objetivos**

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

- k) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
  - l) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
  - m) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
  - n) Garantir o princípio da sustentabilidade, através de intervenções que assentem num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social cultural e ambiental;
  - o) Promover o turismo.
6. Caso exista a necessidade de proceder à seleção de candidaturas por motivos de disponibilidade orçamental ou outros, para atribuição de incentivos à reabilitação do edificado as candidaturas a apoios e incentivos serão consideradas pela seguinte ordem de prioridade:
- a) Edifícios habitados que envolvam risco de natureza estrutural;
  - b) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de arrendamento;
  - c) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;
  - d) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de arrendamento;
  - e) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;
  - f) Edifícios com usos não habitacionais;

Caso existam candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

## Capítulo IV

### Modelo de Gestão

1. Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética.
2. A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.
3. Para a Área de Reabilitação Urbana da Sobreira a Câmara Municipal de Almada irá promover através de programas de investimento público a requalificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.
4. A área de reabilitação urbana abrange, designadamente o Núcleo Histórico da Sobreira e uma área envolvente.
5. A entidade gestora da ARU da Sobreira é a Câmara Municipal de Almada, designadamente o serviço responsável pela qualificação urbana.
6. A reabilitação dos edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor de Almada, publicado na I série B, por Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, de 14 de Janeiro de 1997, naquilo que se refere aos núcleos históricos e áreas consolidadas e observará o Regulamento Urbanístico do Município de Almada, publicado em Diário da República, n.º 93, II série, de 14 de Maio de 2008.



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

## Capítulo V

### Quadro de Apoios e Incentivos

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

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de participações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais designadamente no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana e os regulamentares correspondem a medidas de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que se criam as condições de controlo do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

#### **Incentivos de natureza financeira:**

1. Participação até 20% do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e/ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 2500€ por fração registada para edifícios anteriores a 1951.
2. Participação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 2500€ por fração registada para edifícios anteriores a 1951.
3. Participação até 20% do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e/ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 1000€ por fração registada para edifícios posteriores a 1951.

4. Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 1000€ por fração registada para edifícios posteriores a 1951.
5. Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 2500€ por cada 80m<sup>2</sup> (inteiros) de construção registada para edifícios anteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar frações, até ao limite de 25.000€.
6. Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 1000€ por cada 80m<sup>2</sup> (inteiros) de construção registada para edifícios posteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar frações, até ao limite de 25.000€.
7. Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e/ou em Área de Reabilitação Urbana.
8. Comparticipação de 100€ mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 meses e por fração que comprovadamente necessite de realojamento temporário, atendendo à natureza das obras a realizar no prédio.
9. Isenção de taxa de licença de ocupação da superfície e do subsolo de espaço público para execução de obras de manutenção e restauro.
10. Isenção das taxas previstas referentes à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, mudança de uso e de comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente a operações urbanísticas de reabilitação, alteração e/ou ampliação, em edifícios a reabilitar.

11. Outros incentivos de natureza financeira quer de comparticipação quer de financiamento, de âmbito nacional, existentes ou a criar.

**Incentivos de natureza fiscal:**

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

12. Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
13. Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.
14. Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.
15. Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.
16. Para os efeitos de isenção de IMI previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, considerar-se-á toda a área delimitada da ARU como zona histórica, tal como previsto no seu Artigo 45º.
17. Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a

habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

18. IVA à taxa reduzida.

19. Agravamento da taxa de IMI para imóveis devolutos e imóveis em ruínas.

20. Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas.

**Incentivos de natureza regulamentar e procedimental:**

21. Sistema de monitorização periódica do edificado com vistoria antes do fim do período de garantia das obras (4 anos) e após oito anos da receção.

22. Maior celeridade na apreciação dos processos.

23. Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

24. Sistema de monitorização de usos e tendências, avaliação e criação de sistemas de controlo.

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

**Condicionantes para atribuição de incentivos:**

26. Os incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada e cessarão sempre que se verifique que da reabilitação, por qualquer razão, resultou na falta de realização de trabalhos

candidatados ou na demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.

27. Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante de demolição integral das preexistências.

## **Capítulo VI**

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

#### **I – Enquadramento**

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

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

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

#### **II – Instrução dos Processos**

1. Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de arrendamento terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- a) Fotocópia do Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão do proprietário.
- b) Fotocópia do Cartão de Contribuinte do proprietário (ou Cartão de Cidadão).
- c) Fotocópia dos últimos recibos de renda.
- d) Anexo do IRS sobre rendimentos prediais referente ao ano anterior.
- e) Caderneta Predial ou Registo Predial.
- f) Minuta a solicitar vistoria prévia do edifício.
- g) Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.

- h) Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.
2. Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de propriedade horizontal terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:
- a) Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.
  - b) Certidão da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras a realizar.
  - c) Caderneta Predial ou Registo Predial.
  - d) Minuta a solicitar vistoria prévia do edifício.
  - e) Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.
  - f) Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.
3. Para as obras sujeitas a licença ou comunicação prévia nos termos do RJUE será necessária a entrega dos projetos nas entidades competentes.

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

1. Para efeitos de candidatura, consideram-se os edifícios designados como anteriores a 1951, todos aqueles que foram construídos até à data da publicação do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, correntemente designado RGEU.
2. Por maioria de razão são considerados posteriores a 1951 todos os edifícios construídos após 7 de Agosto de 1951.
3. Para os efeitos previstos nos pontos 2 a 4 do Capítulo V, consideram-se em regime de propriedade horizontal os edifícios que possuam o Título Constitutivo da Propriedade Horizontal e condomínio constituído em regime de compropriedade enquanto pessoa coletiva.



4. Os edifícios com um único uso que não permitam as tipificações de frações de forma clara e inequívoca, (hotelaria, edifícios de escritórios, indústrias, armazéns, clínicas, etc.), considerar-se-á para efeitos de atribuição de apoios financeiros a medição da área bruta de pavimento. A cada 80m<sup>2</sup> (inteiros) corresponderá o equivalente a uma fração.
5. A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do Capítulo V – Apoios e Incentivos.
6. A falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por vistoria prévia elaborada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada gera a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas.
7. Os edifícios localizados na ARU que se apresentem devolutos ou em estado de ruína serão sujeitos a reavaliação nos termos legais para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis.

A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo V será única e irrepetível no período de vigência da ORU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.