

**PROPOSTA PARA O DESENVOLVIMENTO DE UMA
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES NO
NÚCLEO HISTÓRICO DA CIDADE DE ALMADA;
COMUMENTE CHAMADO DE ALMADA-VELHA,
(DELIMITAÇÃO EM CARTOGRAMA ANEXO) AO ABRIGO
DO DECRETO-LEI Nº 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO**

ÍNDICE

Capítulo I

Estratégias de Reabilitação Urbana da ARU da Trafaria /compatibilização com as Opções de Desenvolvimento do Município.....2

Capítulo II

Área de Intervenção e Prazos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana.....21

Capítulo III

Prioridades e Objectivos.....23

Capítulo IV

Modelo de Gestão.....25

Capítulo V

Quadro de Apoios e Incentivos.....27

Capítulo VI

Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Acções.....32

CAPITULO I

ESTRATÉGIAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE ALMADA VELHA COMPATIBILIZAÇÃO COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

A proposta de se constituir a ARU de Almada Velha no enquadramento de uma Reabilitação Simples, à luz do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro, constitui-se na sequência natural da experiência da criação da ARU de Cacilhas, e ainda potenciador da continuação de uma experiência receptível para outras áreas 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 e garantindo a protecção, promoção e valorização do património cultural.

1. A ARU DE ALMADA VELHA NO CONTEXTO DAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

1.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DO TERRITÓRIO CONCELHIO E DA CIDADE DE ALMADA

Situado na margem sul do estuário do rio Tejo, o concelho de Almada integra administrativamente o distrito de Setúbal e faz parte da Área Metropolitana de Lisboa (AML), o mais importante pólo de produção e de consumo do país.

O concelho de Almada reúne numa pequena área territorial com um total de 71 km², um conjunto de situações físicas e paisagísticas muito diversificadas e de rara beleza. Uma faixa ribeirinha a Norte com 10 Km de extensão, espreitando Lisboa e o Estuário do Tejo, ligada ao território por belíssimos vales rasgados na arriba. A frente de mar com mais de 13 Km das melhores praias da região

de Lisboa, tendo como pano de fundo a paisagem protegida da Arriba Fóssil. No interior do Concelho, antigamente rural e muito marcado pelo processo de urbanização de génese ilegal dos anos 60 e 70 do século passado, mantém-se a espaços, a característica paisagem dos vales e é ainda possível usufruir da preciosa raridade botânica que é a Mata dos Medos. Não obstante esta pujança paisagística, o território sofreu com o crescimento urbano desordenado já referido e a tradução física desse processo representa ainda hoje, um passivo urbano e paisagístico que é preciso superar, nomeadamente através dos processos de ordenamento que a Câmara tem vindo a promover. Contudo há também uma ocupação urbana tradicional, onde subsiste e tem sido valorizado um património cultural e construído de algum significado, de que o expoente é a cidade de Almada, mas em que os núcleos urbanos da Costa de Caparica, Trafaria, Monte da Caparica, Sobreda e Charneca de Caparica, se constituem aglomerados importantes na estruturação da rede urbana concelhia.

No concelho de Almada, hoje com uma população de cerca de 165 000 habitantes, a cidade de Almada, a sexta maior do país, com 101 500 habitantes, tem um papel destacado na hierarquia da rede urbana da Península de Setúbal e por conseguinte na Área Metropolitana de Lisboa. Está no centro do contínuo urbano que abraça os dois lados do rio, a denominada cidade das duas margens (PROTAML).

A proximidade a Lisboa, que justifica a denominação de “Entrada Sul de Lisboa” e a extensa frente de praias, de vocação claramente metropolitana, têm provocado uma enorme pressão sobre o Concelho de Almada que se traduz no número estimado de 8 milhões de visitantes (sazonais) por ano e numa população flutuante de 70.000 habitantes (maioritariamente de segunda

habitação na frente de praias e no planalto interior – Charneca, Quintinhas, Aroeira).

A travessia do Tejo é crucial para o padrão de deslocações e acessibilidades de e para o concelho. Deste sistema fazem parte a travessia rodoviária e ferroviária pela Ponte 25 de Abril, bem como os atravessamentos fluviais. O número de veículos que atravessam anualmente a ponte tem aumentado a um ritmo praticamente constante desde 1966, embora a introdução da alternativa ferroviária tenha atenuado esse crescimento.

O concelho é servido por vias estruturantes de nível superior, a A2 e o IC20. Esta rede será completada pela ER- 377.2 e IC32, a CRIPS (Circular Regional Interna, parte da concessão do Baixo-Tejo da Península de Setúbal), a qual assumirá especial relevo na acessibilidade rodoviária da AML, constituindo-se como anel distribuidor em torno do arco ribeirinho Sul (definido por áreas dos concelhos de Almada, Seixal e Barreiro).

Ao nível do transporte colectivo, a rede de Metropolitano ligeiro, o MST, cuja 1ª fase encosta à área da ARU de Almada-Velha (paragens da Gil Vicente, São João Batista e Cidade de Almada) irá impor uma reformulação do conceito de Transporte Colectivo no serviço às áreas urbanas da sub-região Almada-Seixal. A sua implementação no eixo central da cidade de Almada, será o motor para o reordenamento da vida urbana na cidade alargada que se estende do Laranjeiro a Cacilhas e ao Monte de Caparica, acentuando o carácter pedonal, comercial e de lazer da zona (a “baixa” da Cidade). As alterações do sistema de deslocações motivaram a elaboração pela Câmara Municipal do Plano de Deslocações – Acessibilidades 21, cuja concretização em curso, permitirá estabelecer e harmonizar o papel de cada modo de transporte neste novo paradigma de Cidade Sustentável.

A introdução do Flexibus, constitui-se num sistema de mobilidade inclusiva de grande importância em Almada-Velha. Destinado prioritariamente à população sénior e júnior, este sistema de mini autocarros adquiridos pela Autarquia, visa melhorar as condições de acesso aos equipamentos (sociais e culturais), zonas comerciais, parques de estacionamento e outros meios de transporte público, como autocarros e metro de superfície.

1.2. NA TRANSIÇÃO DO SÉC. XIX – XX

O processo de formação do espaço urbano que constitui hoje a cidade de Almada, sofreu o primeiro grande impulso com o surto industrial do final do séc. XIX, em parte resultado da crise gerada no sector vinhateiro pelo “oidium”, doença que dizimou parte significativa daquela cultura e que colocou no desemprego mais de um terço da mão-de-obra do sector. Os núcleos vizinhos da Almada de então – Cacilhas, Mutela, Caramujo e Piedade, assumiram expressão decorrente da dinâmica própria das actividades industriais florescentes e aí localizadas, remetendo Almada para um papel fundamentalmente administrativo. Na primeira metade do século XX, estes conjuntos urbanos cresceram, e acabaram por se ligar, formando um contínuo urbano consolidado que hoje é parte integrante da cidade.

No Ginjal (Cacilhas) instalavam-se desde o séc. XVIII grandes armazéns de vinhos, vinagre e azeite, produtos escoados directamente pelo rio até Lisboa, e daqui para fora do País. Para além de actividades artesanais complementares de tanoaria, conserva de peixe, oficinas e armazéns de aprestos navais, armazém de isco e frigorífico para apoio dos navios de pesca do alto mar, foi na segunda metade de Novecentos, após o reforço da muralha ao longo do cais, que se implantou a indústria de construção naval: os estaleiros de António José Sampaio, primeiro e de Parry & Son depois, que relegam para segundo plano as restantes actividades (pré-industriais).

As sucessivas mudanças que a transferência de mão-de-obra do sector primário para o secundário induziram nos tecidos económico e social, perduraram até à primeira década do séc. XX, altura em que se iniciou um período de estagnação e crise no sector industrial.

Só mais tarde, já nos anos 30, se retomam os movimentos migratórios do campo para a região de Lisboa, e em Almada a instalação de unidades ligadas a um subsector de especialização produtiva – a construção e reparação naval: Estaleiros Navais do Alfeite, em substituição do Arsenal da Marinha de Lisboa, a Companhia Portuguesa de Pescas no Olho de Boi, bem como a transferência dos Estaleiros da “Parry & Son” para Cacilhas.

Paralelamente, o desenvolvimento dos transportes fluviais e rodoviários, foram motores para a fixação crescente de novas populações e responsáveis pela definição do perfil produtivo do concelho, marcando durante décadas a estrutura do emprego local, e acentuando como contrapartida significativas carências de alojamento, e infra-estruturas de todo o tipo.

DUARTE PACHECO E O NOVO PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Para atender a esses problemas e empenhado em promover a imagem do regime, o Ministro das Obras Públicas de então, Engenheiro Duarte Pacheco, preconiza um conjunto de medidas, consagradas na legislação de 1934 sobre Planos Gerais de Urbanização, inovadoras e de grande repercussão na estruturação de todo o território nacional. Para dar corpo às novas ideias são convidados urbanistas estrangeiros a quem se associam os melhores técnicos nacionais, alguns também com formação internacional. Faria da Costa em 1943 e Etienne DeGroer em 1944 são convidados para elaborar o Plano de Urbanização do Concelho de Almada. Embora, quando em 1947 são elaborados os Planos de Urbanização da Costa de Caparica e do Aglomerado

Leste e do Centro Cívico da Cidade, já o carácter radical dos pressupostos do ideal de Duarte Pacheco para os Planos, se tivesse desviado da intenção inicial de conferir às Câmaras Municipais papel interveniente, através de uma política de solos efectiva, para se cingir à mera orientação das actividades dos particulares, não deixou de ser significativa e de ter um carácter estruturante a intervenção urbanística resultante. De facto o desenho urbano que ainda hoje é a espinha dorsal do centro urbano da Cidade de Almada, foi moldada nessa época e os posteriores desenvolvimentos, expansões e renovações suportaram-se nessa matriz. A intervenção, axiada segundo duas vias fundamentais, uma ligando Cacilhas ao núcleo central de Almada (rua da Incrível Almadense), a uma outra no sentido Nascente – Poente, estruturante da cidade contemporânea – a Av. D. Afonso Henriques, apoiada em duas praças (MFA e Gil Vicente) serviu de suporte a toda a expansão dos anos 50 e 60 e conserva ainda hoje, apesar de algumas dissonâncias tipológicas de épocas posteriores, uma certa unidade formal.

OS ANOS 60 DO SÉC. XX

Nos anos 60, primeiro com a perspectiva da construção da ponte sobre o Tejo e a partir de 1966 com a sua concretização, e tendo como pano de fundo um contexto económico favorável, assiste-se a um movimento de especulação fundiária e imobiliária acompanhado de ocupação urbana em larga escala, caracterizado em termos urbanísticos, por uma ruptura morfológica e tipológica com o tecido existente, de que a ocupação no início da Av. 25 de Abril, junto a Cacilhas, e conhecida por “Canecão” é um caso exemplar.

As disfunções urbanísticas agravam-se neste período, quer pela dimensão das operações, pela dinâmica dos particulares, “encarregues” a partir de então, não só de construir mas também de urbanizar, disfunções acentuadas pela incapacidade do Estado em regular a transformação do uso do solo.

Nascem, crescem e multiplicam-se os “bairros de lata”, as construções clandestinas, os subúrbios desqualificados, prosperam os especuladores, loteadores e construtores civis.

Na zona histórica da Cidade, as consequências fizeram-se notar de forma mais ou menos acentuada. **No Ginjal**, com a mudança que o transporte rodoviário introduziu, a funcionalidade do “cais” deixou de fazer sentido. Muito rapidamente a maioria das actividades económicas instaladas entraram em acelerado declínio o que levou ao abandono do edificado, hoje em estado de completa ruína.

Em **Almada Velha**, outrora antigo centro funcional e simbólico da cidade, o tradicional eixo comercial (Rua Direita / Rua Capitão Leitão) perdeu a capacidade de competir com os novos eixos emergentes, mas foi capaz de resistir melhor ao declínio físico e funcional e manter mais ou menos incólume a sua homogeneidade morfológica, precisamente por causa do ambiente urbano de qualidade apreciável, pelo forte carácter identitário e de resistência sócio cultural, e pela manutenção de alguns serviços e actividades que continuaram a funcionar como âncoras de atractividade (nomeadamente os Paços do Concelho e outros Serviços Municipais).

Já em **Cacilhas**, no primeiro troço do Cais do Ginjal, no Largo Alfredo Diniz e na Rua Cândido dos Reis, sobretudo nesta - que se constitui hoje como o eixo estruturante da ARU de Cacilhas - sobreviveu uma forte concentração de estabelecimentos de Restauração. Esta importante actividade, embora em condições físicas precárias, constitui-se na continuidade de uma antiga tradição de excursões gastronómicas que atravessou todo o séc. XX e encontra múltiplos testemunhos na literatura e noutras manifestações artísticas nomeadamente musicais.

A REUTILIZAÇÃO DA CIDADE TRADICIONAL, A PARTIR DOS ANOS 80

Preservar, reutilizando o património urbano e arquitectónico, passou a ser um objectivo estratégico de muitas cidades, não só como forma de valorizar e afirmar a memória colectiva das comunidades, enquanto factor de enriquecimento da vivência quotidiana, mas também como oferta diferenciada nos mercados cada vez mais apelativos do turismo e do lazer.

Almada foi protagonista de duas intervenções de reabilitação urbana já nos anos 90, distintas na forma e no conteúdo, mas que procuraram em ambos os casos, revitalizar o núcleo histórico da cidade e a sua frente ribeirinha.

Entre 1989 até 1993 e com co-financiamento da Operação Integrada de Desenvolvimento da Península de Setúbal – OID/PS, a operação realizada assegurou não só a recuperação do edificado em parte da zona histórica, como esboçou a revitalização do tecido económico e social presentes.

Mais tarde, entre 1996 e 2000, o Programa de Reabilitação Urbana “Nova Almada Velha” congregou várias iniciativas, apoiadas numa estratégia de desenvolvimento global para dinamizar económica, social e fisicamente a zona antiga de Almada e o Cais do Ginjal.

As duas operações marcaram o início da inversão do processo de declínio e degradação característicos dos núcleos históricos e ao longo do Séc. XX, e particularmente da 2ª metade, e confirmaram no terreno todo o potencial de desenvolvimento que as estratégias integradas de revalorização encerram.

1.3. CONTEXTUALIZAÇÃO NA VISÃO ESTRATÉGICA DEFINIDA PARA A CIDADE

ORIENTAÇÕES DO PDM EM VIGOR E CONCRETIZAÇÕES NA ÁREA DA REABILITAÇÃO

O PDMA em vigor preconiza, em termos de objectivos estratégicos de desenvolvimento o “Reforço e Equilíbrio da Rede Urbana do Concelho e

do seu papel na Região” e a “Melhoria do Ambiente Natural e do Ambiente Construído”, e concretiza relativamente à Qualificação do Espaço Urbano a necessidade de “Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos”, nomeadamente de Almada Velha.

Em paralelo com a elaboração do PDM (1987-93) que consagrou o valor estratégico da Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos, a Câmara Municipal, com financiamento da OIDPS-FEDER (1º Quadro Comunitário de Apoio), lançou uma operação de Reabilitação do Património edificado abrangendo sete dos quarteirões que constituem o Núcleo Histórico de Almada Velha. Esta intervenção permitiu realizar obras de conservação em 82 edifícios habitacionais, correspondentes a cerca de 180 fogos e mais de 400 habitantes.

Ainda neste quadro de apoio financeiro (OIDPS) a Autarquia adquiriu e reabilitou o único edifício classificado do núcleo, a Casa da Cerca, onde instalou o Centro de Arte Contemporânea, com funcionamento regular desde 1993, e que se tem constituído pela sua actividade cultural como uma indiscutível mais valia.

Em finais dos anos 90, surgiu nova oportunidade para concretizar investimentos na área, através do Programa de Reabilitação Urbana (Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu), permitindo alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente às áreas socioeconómicas, o que veio conferir nova consistência e alcance à estratégia prosseguida.

Basicamente, a intervenção articulou um conjunto de projectos em torno dos seguintes objectivos:

- Qualificar urbanisticamente o núcleo de Almada Velha;

- Contribuir para o reequilíbrio dos usos e das funções da zona de Almada Velha e do Cais do Ginjal;
- Tornar Almada Velha e o Cais do Ginjal mais atractivos para a fixação de novas actividades empresariais, nomeadamente nos sectores do turismo cultural e do lazer;
- Iniciar a montagem de um circuito turístico-cultural que possa articular a oferta histórico-patrimonial de Almada Velha conjugada com a fruição paisagística da frente ribeirinha;
- Devolver à Cidade a fruição do Rio;
- Melhorar os padrões de vida das populações locais.

O PRU representou uma importante oportunidade de avançar com novos investimentos na zona, mas sobretudo permitiu alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente na promoção do emprego, na formação e dinamização local, estendendo a participação a entidades extra municipais, iniciando-se um frutífero diálogo com a comunidade local.

A intervenção desenvolvida centrou-se:

- No reforço da oferta de equipamentos culturais, com a construção do Museu de Sítio, dedicado ao período medieval da história da cidade;
- No aumento de espaços verdes e de lazer, como a criação do Jardim Botânico do Centro de Arte Contemporânea na Quinta da Cerca, o qual se constitui também num espaço cultural temático dedicado à flora ligada às artes;
- Na dinamização económica de Almada Velha, através da construção de um edifício onde se instalou o Núcleo Empresarial de Almada Velha (NEAV). Visando a criação e estímulo de pequenas empresas na área dos serviços de apoio à cultura, formação e turismo, e na reconversão/adaptação e construção de espaços para a restauração. O restaurante Amarra o Tejo no

Jardim do Castelo, a pizaria no edifício recuperado dos antigos Lavadouros Municipais e o restaurante Fernando Pessoa, no edifício de recepção do Elevador da Boca do Vento, resultam desse esforço. Mas também escola de joalheria, e a oficina de maquetas a funcionar no edifício, resultam desse esforço inicial;

- Na valorização da Frente Ribeirinha, através do tratamento de espaços exteriores em parte do Cais do Ginjal, com a reabilitação do conjunto monumental da Fonte da Pipa (séc. XVIII), com a construção do Jardim do Rio e, finalmente com a construção do Elevador da Boca do Vento, o qual assegura a ligação confortável e panorâmica da zona ribeirinha, ao núcleo histórico da cidade de Almada, isto é, a Almada-Velha;
- Na valorização dos espaços exteriores de Almada Velha, em 22 ruas, 6 largos e 1 pátio do núcleo histórico, intervenção que iniciou o processo de ordenamento da circulação e estacionamento automóvel;
- Na investigação e divulgação do seu património histórico, arqueológico, arquitectónico ambiental;
- Na melhoria do apoio social à população idosa, com a criação de um Centro de dia em Almada Velha;
- Na sensibilização para os valores locais de cultura, através de um conjunto de acções de formação e de iniciativas de dinamização e animação cultural realizadas com o envolvimento de associações locais.

Em síntese, o PRU representou para o Município uma importante oportunidade na implementação da política de reabilitação do centro histórico da Cidade de Almada, na ligação da cidade à frente ribeirinha do Cais do Ginjal, e sobretudo no articular de uma estratégia de intervenção em domínios inovadores e de envolvimento de agentes locais em áreas como a formação e a promoção do emprego, a investigação histórica e a arqueológica, o estudo e a divulgação.

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML, em vigor) – CCR-LVT, projecta para o território do Concelho de Almada um papel de destaque, em função da sua posição actual e na perspectiva de sua crescente importância no contexto regional. No que diz respeito à Estratégia de Coesão Sócio -Territorial a aposta para a AML centra-se no âmbito de uma acção coerente e sustentada, e define a Requalificação sócio-urbanística de áreas degradadas, nomeadamente através da revitalização das áreas históricas, como determinante.

Dando conteúdo a esta opção, em Almada-Velha têm vindo a ser realizadas intervenções de requalificação do seu património construído, na criação de equipamentos, e na realização de estudos que fundamentem as decisões estratégicas relativas ao seu desenvolvimento. Além do que acima foi dito, destacam-se ainda em Almada Velha:

- Reabilitação da Ermida de S. Sebastião, e da sua envolvente.

Tratou-se de uma obra municipal de requalificação patrimonial assente em rigorosa investigação histórica e construtiva de um edifício com cinco séculos de vida, e que após um atribulado processo de desqualificação e ruína, voltou à sua função original.

Também o espaço envolvente, na confluência da Rua Capitão Leitão com a Rua dos Espatários, foi valorizado criando-se um Adro de características contemporâneas.

- Construção de uma nova escola básica de nível 1, em substituição da anteriormente existente no mesmo local, integrada na intervenção de valorização e modernização do parque escolar.

- Construção de dois silos automóveis, com aproximadamente 400 lugares, que servirão directamente os moradores e utentes da área de intervenção e que contribuirão fortemente para a definição de uma nova estratégia de melhoria do ordenamento viário e do estacionamento;

Por fim, a realização dos Estudos Estratégicos do Cristo-Rei e do Almaraz/Ginjal na envolvente imediata de Almada Velha, estão identificadas potencialidades e sinergias a ter em conta no aprofundar da estratégia de toda a zona antiga da cidade.

REVITALIZAÇÃO ALMADA VELHA – GINJAL, CULTURA LAZER E TURISMO, PARCERIAS PARA A REGENERAÇÃO URBANA – FRENTES RIBEIRINHAS – POLIS XXI

No âmbito de aprovação das candidaturas ao QREN em título, estão em curso uma série de acções e projectos com especial incidência na área delimitada nesta candidatura à ARU de Almada-Velha.

Pretendem, as parcerias constituídas, desempenhar um papel importante na consolidação de Almada-Velha como pólo de actividades culturais, formativas e lúdicas, com efeitos espectáveis também ao nível da regeneração socioeconómica da zona, e adoptam-se as seguintes orientações estruturantes:

- Recuperar e qualificar o eixo viário estruturante da zona de intervenção, espaço público por excelência da vida urbana da zona e com papel funcional importante na acessibilidade ao Centro Histórico;
- Reabilitação física e reutilização de Património Edificado com valor identitário local;
- Instalações de novos usos/funções de carácter cultural, formativo e lúdico, trazendo para o território de Almada-Velha, novos actores, em paralelo com o reforço do papel dos agentes tradicionais (as colectividades centenárias);
- Suportar as intervenções a levar a cabo em instrumentos técnicos (Estudos e Projectos) que garantam a qualidade arquitectónica e funcional dos Edifícios e

Espaços Públicos, visando alcançar os mais elevados padrões de qualidade de vida urbana na zona;

- Instituir práticas de envolvimento e participação dos cidadãos e das instituições da sociedade civil neste processo de Revitalização do Centro Histórico de Almada.

A conjugação destes princípios, resulta de uma visão estratégica da intervenção, que procura aproveitar sinergias geradas entre todos os Actores envolvidos e destes com os tecidos social e económico Locais.

Procuram assim a Câmara Municipal e os Parceiros organizados em torno da candidatura, garantir a coerência e sustentabilidade de uma intervenção que se traduzirá num conjunto de Projectos claramente complementares entre si e que garantam a indispensável articulação com outras intervenções em curso ou em estudo para a Cidade de Almada e se organizem nos seguintes Eixos de Intervenção:

Eixo 1: Reforço de diversificação da oferta cultural e recreativa de Almada Velha;

Eixo 2: Qualificação e reforço da rede de equipamentos socioculturais;

Eixo 3: Valorização patrimonial e requalificação do ambiente urbano;

Eixo 4: Diversificação da base económica do Centro Histórico de Almada.

Dos projectos e programas a realizar ou em curso destacam-se:

Eixo1:
Reforço de diversificação da oferta cultural e recreativa de Almada Velha.

Agrupam-se neste eixo os projectos que têm como objectivo densificar a oferta cultural da zona histórica, tomando como base que a existência de novas infra-

estruturas culturais vai fixar novas dinâmicas, novos públicos e afirmar uma das vocações mais evidentes deste território. A Dança vem juntar-se ao Teatro, a Música aparece na sua vertente formativa, popular e erudita. O Centro de Interpretação de Almada Velha é um recurso que vai contribuir para que a unidade deste núcleo ganhe legibilidade aos olhos de visitantes e habitantes fornecendo informação organizada e pistas de exploração lúdica ou mesmo investigação a um leque diversificado de públicos.

- Biblioteca, Escola de Música e Centro de Dança no edifício sede da Academia Almadense;
- Centro de Interpretação de Almada Velha;
- Núcleo Museológico sobre a actividade filarmónica;
- Reabilitação do antigo “Teatrinho” Municipal;
- Dinamização Sócio Cultural (festival de Música Antiga e Artes de Rua).

Eixo 2:

Qualificação e reforço da rede de equipamentos socioculturais.

As cidades afirmam-se hoje pelo seu potencial formativo e educativo numa concepção de que a educação vai para além dos espaços formais e ganha projecção pelas oportunidades que os territórios oferecem em termos de aquisição de conhecimento e troca de experiências que aumentam as redes de sociabilidade e de formação ao longo da vida.

No caso vertente os recursos que se querem instalar estão vocacionados para a formação permanente dos cidadãos e para a educação em idade precoce com o potencial que cada dos destes recursos pode significar. Ao nível do desenvolvimento e da qualidade de vida das crianças, pelo que sabe hoje da importância das experiências precoces. Ao nível da participação cívica dos adultos que embora, muitos deles, tenham já terminado a idade tradicional da formação mantém interesse por diversas áreas do saber e são eles mesmo

multiplicadores dessas experiências de acesso ao conhecimento com a importância que isso pode ter nas vivências comunitárias e cívicas.

Relevamos neste conjunto de projectos o seu potencial de revitalização, pelo incremento de utilizadores regulares da zona histórica que não sendo residentes ajudam, pela sua permanência, a gerar dinâmicas de consumo e de usufruto dos recursos instalados:

- Instalação da Universidade Sénior de Almada no edifício da Cooperativa Almadense;
- Reabilitação da Unidade Educativa do Castelo.

Eixo 3:

Valorização patrimonial e requalificação do ambiente urbano

Este eixo de intervenção assenta na preocupação de valorizar os aspectos históricos, patrimoniais e das memórias que se podem explorar num território tão rico em referências.

Por outro lado, ao apostar-se no turismo cultural, permitirá criar condições de atracção para turistas e visitantes.

Almada Velha, fisicamente na charneira entre Cacilhas e o Cristo Rei, pontos de entrada privilegiada da cidade, assume neste campo um papel particularmente interessante e a potenciar.

A preservação do património, a melhoria das condições de acessibilidade e de circulação e as novas formas de atrair as pessoas a Almada Velha serão pontos fortes deste eixo de acção, que integra a:

- Reabilitação da R. Capitão Leitão, a antiga Rua Direita;
- Reabilitação da Igreja da Misericórdia e Restauro do Retábulo seiscentista;
- Instalação de carrilhão na Torre da Igreja de S. Paulo.

**Eixo 4:
Diversificação da Base Económica do Centro Histórico da cidade de Almada**

No centro histórico decorrem já experiências, bem sucedidas, de apoio à actividade económica e ao empreendedorismo, nomeadamente através do funcionamento de um núcleo empresarial que visa apoiar jovens empresas, e empresários em início de actividade.

Agora quer-se reforçar essa componente, alargando possibilidades através da instalação do Gabinete de Apoio ao Investimento com funções de dinamização do tecido empresarial e de incentivo a novos projectos, que possam promover o emprego e a fixação de novas empresas.

O Quarteirão das Artes visa a fixação de projectos artísticos com potencial de profissionalização e de emprego e funcionará como uma incubadora de empresas nas áreas artísticas e de serviços em áreas culturais, como sejam a animação turística e a valorização patrimonial, actividades que poderão estabelecer sinergias pela fixação na zona ribeirinha, fronteira com o núcleo histórico, de um outro núcleo de Indústrias Criativas.

Interessa aqui relevar a componente de apoio ao empreendedorismo, através da formação e da troca de experiências com outras cidades, que têm apostado na especialização nas áreas da inovação e da criatividade.

Como se referiu, os projectos que se deseja implementar são:

- Quarteirão das Artes (1ª fase);
- Gabinete de Apoio à Criação de Emprego e Captação de Investimentos, Promoção de Almada Velha e Dinamização do Comércio Tradicional.

Como vimos, tem vindo a Autarquia a assumir, desde os anos 80, medidas com vista à afirmação de Almada Velha como conjunto urbano com valor histórico e identitário fundamentais na história da Cidade.

Não sendo um conjunto edificado de características monumentais, Almada Velha apresenta homogeneidade morfológica e tipológica, que aberta a uma situação de miradouro sobre o Tejo e Lisboa, lhe confere um ambiente urbano de qualidade apreciável, aos quais se associam vestígios arqueológicos assim como a presença de edifícios singulares de arquitectura civil e religiosas.

Possui ainda Almada Velha um conjunto de edifícios predominantemente da primeira metade do Séc. XX, com valor arquitectónico e sócio cultural particular. Edifícios onde se sediaram as actividades desenvolvidas pelas colectividades de cultura e recreio, as cooperativas, as associações profissionais (mutualistas) e de solidariedade social, representativas de um movimento impar de dignidade e solidariedade humana.

Num momento de obscurantismo e profundas dificuldades económicas, nestes espaços acedia-se à educação, à cultura, à prática desportiva, ao lazer, à aquisição de alimentos a melhores preços. Foram criadas bibliotecas, salões de baile, teatros, bandas filarmónicas e verdadeiras escolas de alfabetização e de música, em edifícios de grande significado não só na história de Almada Velha, mas também na história da cidade e do País.

A recuperação do património edificado assume assim particular relevância como valor histórico e identitário que urge preservar enquanto memória constitutiva da identidade cultural de um lugar. Mas a recuperação do património terá que ser espaço de suporte para o desenvolvimento de actividades comunitárias, e contribuir para a vivificação do território criando condições para a dinamização e/ou reconversão da actividade económica, e respondendo de modo sustentável aos desafios do presente.

Na política de Regeneração Urbana que se tem vindo a empreender para o casco histórico da cidade de Almada, densificando os recursos culturais

instalados, a valorização do património edificado, as experiências de empreendedorismo, o potencial do território para o turismo cultural, a fixação de novas actividades de cariz formativo e educativo, criarão estamos certos, um núcleo com vida própria e que se reforça pela gestão em rede do conjunto dos recursos e meios instalados, ganhando dessa maneira uma unidade territorial coerente que possa ter impacto na qualidade de vida dos residentes, no reforço do tecido sócio económico e que pela sua diversidade e especificidade, se possa afirmar como um pólo urbano de qualidade.

A criação da ARU de Almada Velha será mais um meio colocado ao dispor dos cidadão, constituindo-se num indiscutível apoio económico à regeneração do tecido construído privado, melhorando as condições de habitabilidade, redignificando o território e o seu tecido construído.

Capítulo II

PRAZOS DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

1. A ARU de Almada Velha abrange uma área da Freguesia de Almada que inclui: Para além do Núcleo Histórico, a totalidade da Rua Capitão Leitão incluído os arranques das respectivas transversais, Rua Heliodoro Salgado, Rua da SFIA, Rua Carvalho Serra e parte das Rua José Fontana e Leonel Duarte Ferreira.
(Ver figura 1).



figura 1

2. A ARU de Almada Velha estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.
3. Até 2013 será assegurada a execução dos investimentos públicos respeitantes à requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização colectiva no âmbito de aprovação das candidaturas ao QREN: Parcerias para a Regeneração Urbana – POLIS XXI.
4. 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 OBJECTIVOS

1. Na ARU de Almada Velha 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 aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

2. Considerando tratar-se de uma «operação de reabilitação urbana simples, não obstante de, no caso concreto, integrar uma componente de investimento considerável no espaço público, tem como principais objectivos os seguintes aspectos:
 - 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 protecção e promover a valorização do património cultural;
 - d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
 - e) Modernizar as infra-estruturas urbanas;
 - f) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
 - g) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente 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 adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
 - n) Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social cultural e ambiental.
3. Caso exista a necessidade de proceder à selecção 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;
 - g) Caso de existirem 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 de edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.
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 respectiva execução.
3. Para a Área de Reabilitação Urbana de Almada Velha a Câmara Municipal de Almada assegurou desde já, através de programas de investimento público a requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.
4. A área de reabilitação urbana de Almada Velha abrange, a área classificada como imóvel de interesse público da Casa da Cerca e respectiva zona de protecção, o retábulo da capela da Misericórdia e respectiva zona de protecção e o Edifício da Igreja de São Sebastião classificada como Imóvel de Interesse Municipal.
5. A entidade gestora da ARU de Almada Velha é a Câmara Municipal de Almada, designadamente o serviço responsável pela qualificação urbana.
6. A reabilitação dos edifícios ou fracções assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Director de Almada naquilo que se refere aos núcleos históricos e áreas consolidadas, o Regulamento Urbanístico do

Município de Almada e as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados e respectivas áreas de protecção nas áreas sob a tutela do IGESPAR.

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 respectivas candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respectivos 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” com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.

Capítulo V

Quadro de Apoios e Incentivos

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo actuar 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 em Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação e os regulamentares correspondem a medidas de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controle 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 fracção registada para edifícios anteriores da 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 fracção registada para edifícios anteriores da 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 fracção registada para edifícios posteriores da 1951.

4. Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 2500€ por cada 80m² (inteiros) de construção registada para edifícios anteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar fracções.
5. Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 1000€ por cada 80m² (inteiros) de construção registada para edifícios posteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar fracções.
6. Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.
7. Comparticipação de 100€ mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 meses e por fracção que comprovadamente necessite, pela natureza das obras a realizar no prédio, de realojamento temporário.
8. Isenção de taxa de licença de ocupação da superfície e do subsolo de espaço público para execução de obras de manutenção e restauro.
9. Isenção das taxas previstas referentes à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais e de comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente a operações urbanísticas de alteração e / ou ampliação, em edifícios a reabilitar.
10. Manutenção do regime de comparticipação e apoio no âmbito dos programas RECRIA e RECRIPH não podendo ser acumulados com os outros incentivos de natureza financeira.

11. Outros incentivos de natureza financeira de âmbito nacional quer de comparticipação quer de financiamento 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 actual 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 á colecta, 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 respectiva 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 respectiva estratégia de reabilitação.
15. Isenção do IMI para os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.
16. Isenção na primeira transacção após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fracção autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
17. IVA à taxa reduzida.

18. Agravamento da taxa de IMI imóveis devolutos e imóveis em ruínas.

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

Incentivos de natureza regulamentar e procedimental:

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

21. Regulamento próprio com estudo de fachadas, alinhamentos e cérceas.

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. As subvenções de natureza financeira previstas nos pontos 1 a 5 do Capítulo V, Quadro de Apoios e Incentivos, serão pagas no valor de 2/3 do montante aprovado quando, atestado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada, se verifique que está realizada em obra igual percentagem dos trabalhos. O remanescente será concedido após a boa conclusão das obras.
28. 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 Acções.

I – Enquadramento.

Aos apoios e incentivos previstos para as operações de reabilitação podem concorrer todos os proprietários de prédios ou fracções incluídos no perímetro da ARU de Almada Velha.

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 correcção das patologias existentes no que diz respeito aos aspectos 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 do Proprietário.
- b) Fotocópia do Nº de Contribuinte do Proprietário.
- 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 relatório técnico 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 efectuar, sua duração e respectivos 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 Acta 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 relatório técnico 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 efectuar, sua duração e respectivos orçamentos discriminados.

3. Para as obras sujeitas a licenciamento nos termos do DL 555/99 será necessária a entrega de projecto para aprovação nas entidades competentes.

4. Os modelos das minutas e declarações constam dos anexos a este documento estratégico.

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 REGEU.

2. Por maioria de razão são considerados posteriores a 1951 todos os edifícios construídos após 7 de Agosto de 1951.

3. Consideram-se em regime de propriedade horizontal os edifícios que possuam o Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.
4. Os edifícios com um único uso que não permitam a tipificações de fracções de forma clara e inequívoca, (hotelaria, edifícios de escritórios, clínicas, etc.), considerar-se-á para efeitos de atribuição de apoios financeiros a medição da área bruta de pavimento de 80m² inteiros por cada fracção.
5. Os edifícios que possuírem condições para aderirem aos programas RECRIA ou RECRIPH, poderão optar pelos incentivos previstos naqueles programas, não podendo no entanto cumulativamente beneficiar dos Incentivos de natureza financeira previstos nos pontos 1 a 5 do Capítulo V.
6. A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do Capítulo V – Apoios e Inventivos.
7. Falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada gera a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras de obras coercivas.
8. Os edifícios localizados na ARU que se apresentem devolutos ou estado de ruína serão sujeitos a reavaliação nos termos legais para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis.
9. A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo V será única e irrepetível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou atribuir pelo Estado.