

# Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Monte de Caparica

## Memória Descritiva e Justificativa

---

### I. ENQUADRAMENTO

A Área de Reabilitação Urbana do Monte de Caparica e respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana Simples foram constituídas pela publicação em Diário da República, 2.ª série, N.º 162, a 23 de agosto, do Edital n.º 829/2013, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que instituiu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Monte de Caparica, no final de nove anos de vigência, tem demonstrado uma reduzida adesão dos proprietários privados aos processos de reabilitação, contrariamente ao que seria expectável dada a proximidade à Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa (*NOVA School of Science and Technology* - NOVA SST) e a sua localização geográfica central no concelho.

Esta circunstância, cuja origem se associa à precária situação económica de alguns proprietários, conjugada com uma composição cadastral complexa e um número significativo de edifícios cujo rendimento fundamental é o aluguer informal de quartos para estudantes, alerta para a necessidade de uma maior intervenção das instituições do Estado e do terceiro setor, a par de um reforço do investimento no espaço público como motor e potenciador do investimento no património edificado privado, justificando-se a ampliação do limite territorial da ARU.

A atual proposta de alargamento justifica-se de forma a incluir equipamentos de ensino e de apoio social, bem como outras áreas de génese semelhante ao Núcleo Histórico do Monte de Caparica e que tal como este apresentam interesse patrimonial, compagináveis com os objetivos definidos para a ARU do Monte de Caparica e com os critérios pertinentes das ARU, adequando-os à realidade concreta do local.

Por conseguinte, e de acordo com a “Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU do Monte de Caparica” publicada em Diário da República, 2.ª série, N.º 162, a 23 de agosto de 2013, são mantidos os pressupostos da mesma, propondo-se apenas uma clarificação na sua aplicação para que melhor se adapte às alterações ocorridas no mercado de reabilitação. Resulta assim a presente proposta na alteração do perímetro da Operação de Reabilitação Urbana simples, abrangendo, para além das áreas edificadas do Núcleo Histórico do Monte de Caparica, o território a poente que a ele se liga através da Rua dos Trabalhadores Rurais e que integra equipamentos de ensino, profissional (COPEFAP – Cooperativa de Ensino, CRL) e universitário (campus da NOVA SST), a antiga Quinta de Santa Bárbara, que acolhe hoje instalações da Santa Casa da Misericórdia de Almada, e o pequeno aglomerado de Costas de Cão a sul desta, bem como o núcleo de interesse patrimonial constituído em torno do Largo Bulhão Pato, que efetua a interligação ao núcleo histórico ribeirinho de Porto Brandão, também ele abrangido por uma área de reabilitação urbana - a ARU de Porto Brandão.

É ainda mantido o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º, da Lei 32/2012, de 14 de agosto, na sua redação atual.

## II. A ARU do Monte de Caparica

A operação de reabilitação urbana simples, aprovada para a ARU do Monte de Caparica 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, 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.

O mais recente relatório anual de monitorização de operação de reabilitação urbana simples do Monte de Caparica, elaborado em 2021 (aprovado em Assembleia Municipal, de acordo com o n.º 1 do artigo 20.ºA do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual), conclui que na ARU do Monte de Caparica, comparativamente com as restantes ARU's do concelho de Almada, existe uma grande resistência aos processos de reabilitação.

Este relatório refere que a conjuntura socioeconómica aliada à localização geográfica próxima da FCT/UNL propicia a existência de um número significativo de edifícios cujo rendimento fundamental é o aluguer informal de quartos para estudantes, o que em conjunto com uma composição cadastral complexa e uma grande percentagem de edifícios irregulares processualmente e em termos de registo de propriedade, constitui fator decisivo para a

resistência à regeneração urbana no enquadramento dos benefícios fiscais previstos para as operações de regeneração urbana.

Igualmente refere que a revogação em 2019 do Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana – RERU, instituído pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, nestes territórios com menos atratividade ao investimento, gera como consequência direta o aumento da dificuldade na implementação de processos de reabilitação em face das maiores exigências técnico-administrativas.

Pese embora no contexto da metodologia de abordagem estabelecida para esta operação se ter reiterado significativamente o esforço no contacto personalizado com os potenciais interessados, informando-os das vantagens do programa, tendo sido até 2021 já abordada a maioria dos proprietários, o número de candidaturas efetuadas no âmbito desta ORU é reduzido face ao universo de edifícios abrangidos pela ARU, o que se pode constatar pela análise quantitativa apresentada no referido relatório:

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	195
Proprietários contactados	116
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	42
Vistorias técnicas realizadas	29
Candidaturas aprovadas	6
Candidaturas anuladas	4
Obras concluídas	3
Número total de frações intervencionadas	9
Número de frações devolutas intervencionadas	7

(\*) Número estimado de edifícios a confirmar perante a apresentação de documentos de posse.

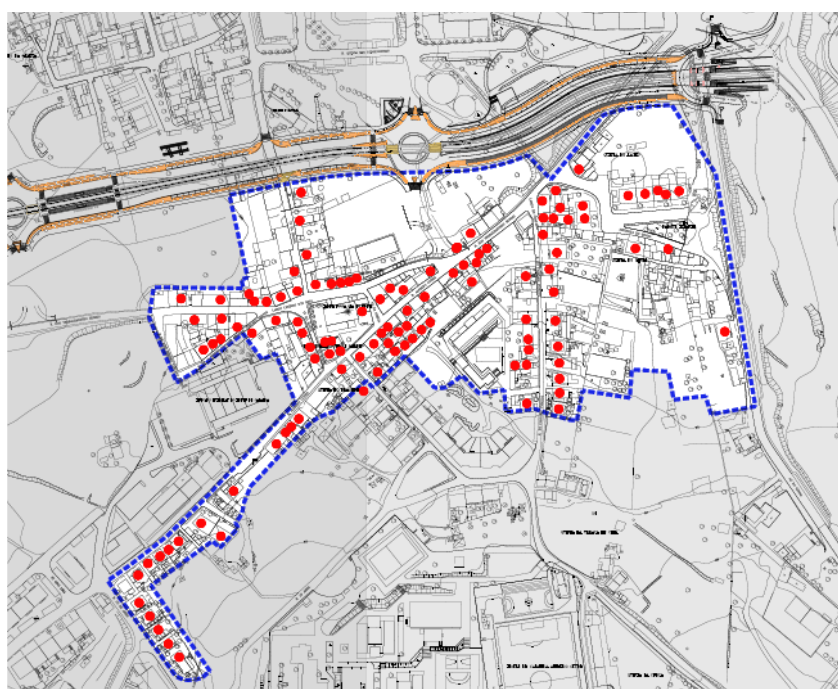


Fig. 1 - Proprietários contactados.

Adaptado de: *Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação da Área de Reabilitação Urbana Simples do Monte de Caparica - 2021*

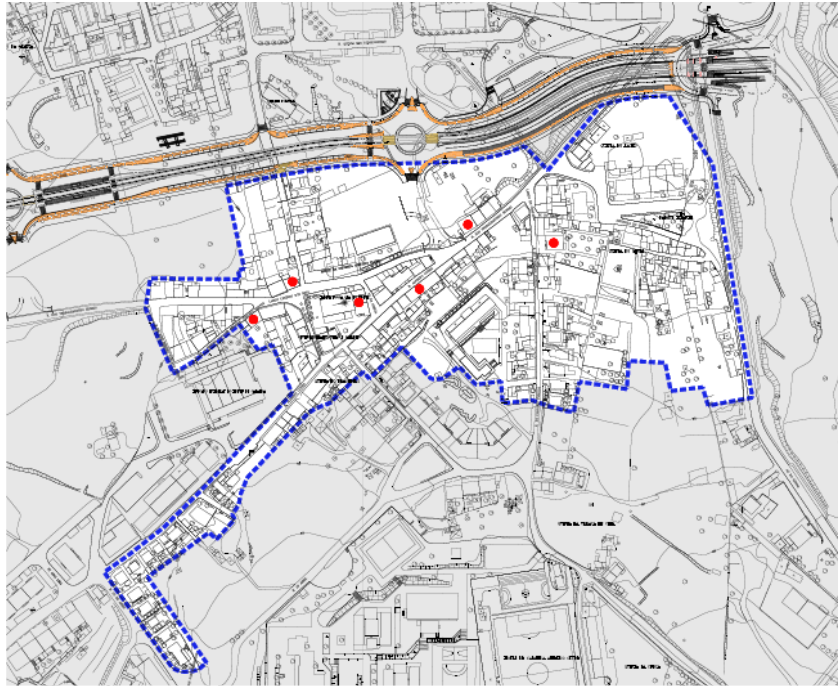


Fig. 2 - Candidaturas aprovadas.

Adaptado de: *Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação da Área de Reabilitação Urbana Simples do Monte de Caparica - 2021*

Não obstante, este documento expressa a convicção de que o potencial resultante da localização geográfica e da proximidade ao campus universitário coloca esta ORU em franca vantagem relativamente a áreas congéneres, e que o aparecimento num futuro próximo de novas dinâmicas poderá favorecer a captação de investimentos externos à realidade local, o que já começou a verificar-se através de intenções de investimento e processos formalizados, que no entanto ainda não se refletem nos dados então apurados para a ORU. No quadro destas novas dinâmicas territoriais, destaca-se o potencial e as sinergias já em curso neste território, de dinamização económica, social e urbanística decorrente do projeto do *Almada Innovation District*, o qual se integra numa das 55 Intervenções Estratégicas e Estruturantes em desenvolvimento no seio do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal.

É neste contexto que se propõe a ampliação da delimitação da ARU do Monte de Caparica, permitindo que esta passe a abranger novos territórios com as características que em seguida se descrevem.

Simultaneamente, fruto da experiência de aplicação desta ORU e das restantes ORU vigentes no concelho, constata-se que as condições globais de adesão e implementação se têm alterado, designadamente com uma profunda transformação do mercado da reabilitação, bem como, no caso concreto do Monte de Caparica, a existência de um número significativo de edifícios onde se verifica o aluguer informal de quartos.

Face a esta circunstância, considera-se já não ser determinante para os processos de reabilitação a prestação de subvenção municipal nos moldes praticados, devendo as respetivas disponibilidades financeiras ser canalizadas para outras áreas mais determinantes para a prossecução dos processos de reabilitação, designadamente aos apoios ao arrendamento a valores justos.

No Documento Estratégico da ORU do Monte de Caparica, no Capítulo III - Prioridades e Objetivos, no seu ponto 3, prevê-se o caso da necessidade de seleção das candidaturas a apoios a incentivos e, atendendo à experiência entretanto acumulada, considera-se necessário assegurar para os efeitos da subvenção municipal exclusivamente os casos enquadráveis na alínea a) do referido ponto, relativos a edifícios habitados que envolvam risco de natureza estrutural.

### **III. Caracterização e justificação das alterações propostas**

A alteração proposta para a delimitação da ARU do Monte de Caparica visa alargá-la a outros territórios que fomentem uma nova dinâmica impulsionadora da regeneração urbana. Espera-se que da natureza diversa dos espaços que se propõe integrar na ARU resultem diferentes contributos para esta dinâmica.

Neste pressuposto, propõe-se integrar na ARU do Monte de Caparica um equipamento de ensino público, a *NOVA School of Science and Technology* (NOVA SST), polo universitário de extrema relevância no concelho pelo seu reconhecido prestígio nacional e internacional enquanto estabelecimento de ensino superior de elevada qualidade, bem como enquanto instituição de investigação e produção científica em diferentes áreas, no campo das engenharias, ciências e tecnologia.

O campus da NOVA SST constitui igualmente um marco urbanístico e arquitetónico que se instalou nos primitivos terrenos rurais da antiga Quinta da Torre a partir da década de 1980 segundo plano desenvolvido pelo Arq.º Leopoldo Criner, tendo ao longo dos anos vindo a congregar um conjunto de edifícios da autoria de arquitetos de reconhecido mérito profissional, dos quais se destaca o Departamento de Matemática e Complexo Pedagógico, da responsabilidade do Arq.º Gonçalo Byrne. Constata-se, no entanto, que os primeiros edifícios do campus apresentam hoje claros sinais de degradação que urge reabilitar.

Simultaneamente, e pese embora o facto de se terem vindo a estabelecer relações socioeconómicas entre a universidade e o núcleo histórico do Monte de Caparica, com frequência motivados pela reduzida oferta de residências de estudantes que concedam alternativas de alojamento condigno, mas também pela localização de instalações como o Madan Parque – incubadora de empresas, já fora do recinto da universidade, o campus apresenta um modelo de ocupação territorial pouco permeável ao exterior, não propiciando a ligação natural com os espaços urbanos existentes na sua envolvente.

O facto da universidade se ter associado a outras instituições para realizar o projeto *Almada Innovation District* é revelador de uma notável robustez e empenho na persecução dos seus objetivos e expansão da sua atividade no concelho de Almada, constituindo um importante motor de desenvolvimento deste território.

A integração da NOVA SST na ARU do Monte de Caparica, surge como uma oportunidade de a universidade não só reabilitar o seu parque edificado, como requalificar todo o recinto do campus, abrindo-o ao exterior e intensificando a relação com os aglomerados vizinhos, estabelecendo ligações que reforcem a coesão social e territorial, nomeadamente com o Monte

de Caparica, com qual tem uma proximidade física, estreitada pela partilha do transporte público em canal dedicado – o Metro Sul do Tejo, infraestrutura para a qual se pretende proceder à sua ampliação até à Costa da Caparica e à Trafaria.

Tirando partido da dinâmica assim criada, a CMA poderá desenvolver ações complementares, quer de natureza física, com especial relevância para as intervenções de requalificação do espaço público, quer de natureza cultural e recreativa, fortalecendo aos vários níveis a interligação entre estes territórios.

De igual modo, embora com menores proporções, a inclusão na Área de Reabilitação Urbana da Escola Profissional de Educação para o Desenvolvimento, COPEFAP – Cooperativa de Ensino, CRL, que ocupa instalações de uma antiga quinta localizada entre o campus universitário e o Monte de Caparica, surge como uma oportunidade de não só esta instituição de ensino reabilitar o seu património edificado, como de estabelecer sinergias com os núcleos urbanos mais próximos.

Adjacente a esta escola profissional, e como extensão natural do núcleo histórico do Monte de Caparica, localiza-se o Largo da Torre (também designado Largo Bulhão Pato), em torno do qual se organiza um conjunto patrimonial de relevo, que integra dois imóveis de valor patrimonial do concelho de Almada, a Quinta da Torre e a Casa Bulhão Pato, inventariados com os códigos (IVP017) e (IVP043), respetivamente, nos trabalhos de revisão do Plano Diretor Municipal de Almada, atualmente em curso.

A Quinta da Torre, intimamente ligada à génese do lugar, da qual se encontram referências desde pelo menos o séc. XVI, propriedade que esteve durante vários séculos na posse da família dos Condes dos Arcos, encontra-se hoje em avançado estado de degradação. A originalidade do património das quintas em Portugal, enquanto espaços que aliam o recreio à produção agrícola, representa uma importância cultural, arquitetónica e paisagística que importa preservar e valorizar.

Aqui importa ainda referir, pela proximidade física e também relação cadastral, a Capela de São Tomás de Aquino, exemplar de arquitetura religiosa manuelina, também ela construída nos domínios da Quinta da Torre no séc. XVI, classificada como Imóvel de Interesse Público desde 1996. Esta capela, já abrangida pela ARU de Porto Brandão, encontra-se atualmente em muito mau estado de conservação, mas mantém uma relação patrimonial com o conjunto do Largo da Torre que deverá também ser valorizada, constituindo assim uma oportunidade de estabelecer uma interligação com o núcleo histórico ribeirinho de Porto Brandão.

Por sua vez a Casa Bulhão Pato, no Largo da Torre, testemunha a ligação ao lugar de Raimundo António de Bulhão Pato (1829-1912), poeta e escritor do séc. XIX, que neste local passa temporadas desde 1850/60, reside a partir de 1890 e onde viria a falecer já na segunda década do século XX. Aqui conviveu com o Conde dos Arcos, vizinho proprietário da Quinta da Torre e escreveria obras como o *Livro do Monte* e *Memórias*, onde se encontram referências a este território.

Sendo um dos objetivos da ARU do Monte de Caparica garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, bem como afirmar os valores patrimoniais, materiais e

simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, a inclusão nesta ARU do núcleo do Largo da Torre representa uma oportunidade de a CMA, em parceria com outras entidades privadas e do estado, dar cumprimento a este desígnio.

Juntamente com a Rua dos Trabalhadores Rurais, arruamento histórico e elo de ligação do largo ao núcleo histórico do Monte de Caparica, este espaço urbano permite igualmente à CMA promover uma intervenção consistente de requalificação do espaço público, operação que reconhecidamente estimula o investimento dos privados na reabilitação dos seus imóveis.

Ainda numa lógica de contributo das instituições para a reabilitação urbana que se persegue, considera-se importante integrar as instalações da Santa Casa da Misericórdia de Almada, com destaque para o Lar granja Luís Rodrigues, que ocupam a antiga Quinta de Santa Bárbara. O local tem longa história, encontrando-se referências a uma ermida de Santa Bárbara ainda no séc. XVII e à quinta com o mesmo nome no séc. XVIII. A quinta foi propriedade de Luís António Rodrigues desde o final do séc. XIX, tendo a mesma sido doado pela sua viúva na primeira metade do séc. XX à Santa Casa da Misericórdia, que a viria a adaptar a estrutura residencial para idosos, inaugurada em 1950, alvo de sucessivas intervenções posteriores e em funcionamento até hoje.

A história deste lugar é também ela indissociável da localidade com que confina a sul, Costas de Cão, pequeno aglomerado de cariz rural que surge nas mencionadas referências documentais.

A integração do conjunto formado pela antiga Quinta de Santa Bárbara e Costa de Cão na ARU do Monte de Caparica, tem assim o duplo interesse de incentivar a Santa Casa da Misericórdia de Almada a reabilitar o seu património sito nesta quinta e de promover a reabilitação do edificado privado de Costas de Cão, através do contributo municipal na requalificação do espaço público desta localidade.

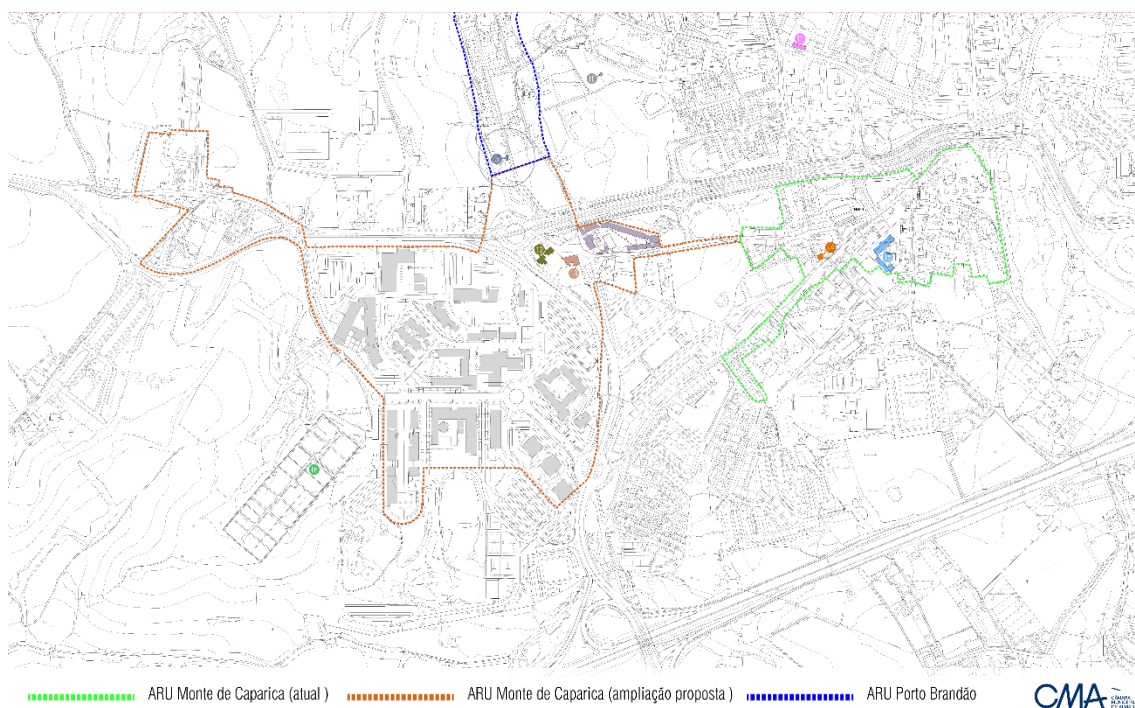


Fig. 3 - Alteração proposta para a delimitação da ARU do Monte de Caparica

Em síntese, salienta-se que as áreas acima descritas, às quais se propõe alargar a delimitação da presente ARU, são complementares ao núcleo histórico do Monte de Caparica, sendo espectável que contribuam, nas suas diversas valências, urbanísticas e institucionais, para uma maior dinâmica de reabilitação e coesão deste território.

A Chefe de Divisão

Arq.ª Inês Pulido