

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA COVA DA PIEDADE NA UNIÃO DAS FREGUESIAS ALMADA – COVA DA PIEDADE – PRAGAL E CACILHAS, 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 Cova da Piedade /compatibilização com as Opções de Desenvolvimento do Município.....2

Capítulo II

Área de Intervenção e Prazos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana.....15

Capítulo III

Prioridades e Objetivos.....16

Capítulo IV

Modelo de Gestão.....18

Capítulo V

Quadro de Apoios e Incentivos.....20

Capítulo VI

Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Ações.....25

Capítulo I

Estratégias de Reabilitação Urbana da ORU da Cova da Piedade / Compatibilização com as Opções de Desenvolvimento do Município

A proposta de se proceder à alteração a ORU da Cova da Piedade no enquadramento de uma Reabilitação Simples, à luz do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, decorre da sequência natural da experiência da criação das ORU de CACILHAS, ALMADA, TRAFARIA, CAPARICA e PRAGAL e consubstancia-se fundamentalmente nos seguintes fatores:

- Potenciar pelo efeito multiplicador um maior incremento na reabilitação do património construído.
- Assegurar e potenciar os investimentos públicos e privados em virtude da insuficiência, degradação e obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justificando-se uma intervenção integrada.
- Face à experiência adquirida nos dois anos de vigência da ARU da Cova da Piedade, nesta área mais do que noutras congéneres, sente-se a necessidade premente de investimento no espaço público como motor e potenciador do investimento no património edificado privado.
- A nova delimitação conforma-se com a área do Núcleo Histórico da Cova Da Piedade de acordo com o PDMA, à qual foram acrescentadas outras

pequenas áreas de território contíguo se afiguram compagináveis com os critérios pertinentes das ARU.

- **Na necessidade pontual de ajustar alguns aspetos operativos e de apoios adequando-os à realidade concreta do local em virtude das suas especificidades.**

1. A ARU de Cova da Piedade no contexto das opções de desenvolvimento do município.

1.1. Caracterização sumária dos territórios concelho 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 populacional 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, secularmente agroflorestal 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 ambiental que é preciso superar, nomeadamente através de 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 (recentemente promovida a cidade), a Trafaria, o Monte da Caparica, a Sobreira e a Charneca de

Caparica, são igualmente aglomerados com importância na estruturação da rede urbana.

No concelho de Almada, hoje com uma população de cerca de 174 000 habitantes, a área urbana de Almada 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 (Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa).

A proximidade a Lisboa e a extensa frente de praias, de vocação claramente metropolitana, têm provocado uma enorme pressão sobre o Concelho de Almada que se traduz nos números estimados em dezenas de milhões de visitantes (sazonais) por ano e de uma população flutuante de 75.000 habitantes (maioritariamente 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 é completada pelo IC32/A33 que corresponde à concretização da Circular Regional Interna da Península de Setúbal e que assume especial relevo na acessibilidade rodoviária da AML, constituindo-se como anel distribuidor em torno do arco ribeirinho Sul.

Ao nível do transporte coletivo, a rede de Metropolitano ligeiro, o MST constitui uma reformulação do conceito de Transporte Coletivo no serviço às áreas urbanas da sub-região Almada-Seixal. A sua implementação no eixo central da cidade de Almada contribui 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 central (a “baixa” da Cidade). As alterações do sistema de deslocações motivaram a elaboração pela Câmara Municipal do Plano de Deslocações – Acessibilidades 21, cuja concretização visa estabelecer e harmonizar o papel de cada modo de transporte neste novo paradigma de Cidade Sustentável.

1.2. Apontamentos de História recente

Na transição dos 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 também da crise gerada no setor vinhateiro pelo “oidium”, doença que dizimou parte significativa daquela cultura e que colocou no desemprego mais de um terço da mão de obra do setor. Os núcleos vizinhos de Almada – Cacilhas, Mutela, Caramujo e Piedade, assumiram então alguma expressão pela dinâmica própria das atividades industriais florescentes, remetendo Almada para um papel fundamentalmente administrativo e acabaram por se ligar, formando um contínuo urbano consolidado que hoje é parte integrante da cidade. No Ginjal, desde o séc. XVIII que se instalaram grandes armazéns de vinhos, vinagre e azeite, para serem escoados diretamente pelo rio até Lisboa, para além de atividades 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. Na segunda metade de Novecentos, após o reforço da muralha ao longo do cais, implanta-se a indústria de construção naval: os estaleiros de António José Sampaio, primeiro e de Parry & Son depois, que relegam para segundo plano as restantes atividades (pré-industriais).

Junto ao outeiro do Alfeite, no Caramujo e na Romeira, fixam-se importantes unidades de transformação de cortiça que se juntam a uma atividade até então dominante na zona, de lavagem de roupas, mercado que a Cova da Piedade então repartia com Caneças no serviço à capital.

As sucessivas mudanças que a transferência de mão de obra do setor 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 setor industrial. Só mais tarde, já nos anos 30, se retomam os movimentos migratórios do campo para a região de Lisboa.

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, aliada ao 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, mas acentuaram em contrapartida as carências de alojamento e de desenvolvimento urbano (infraestruturas básicas, equipamentos, serviços...).

Séc.. XX, da cidade operária à “cidade nova”.

O Bairro de Nossa Senhora da Conceição na Cova da Piedade, integra o Programa Governamental das Casas Económicas (iniciado em 1933) e constitui em Almada a primeira tentativa de resposta estruturada do Estado Novo à grande afluência de novos habitantes (migrantes) gerado pela primeira industrialização.

É em 1942 que o Estado e a Câmara de Almada avançam com o programa (Almada, Cova da Piedade e Laranjeiro) que conduzirá ao início da construção dos quinhentos lotes do Bairro da Piedade em 1949 e à sua inauguração em 1952.

A imagem de cidade operária foi-se consolidando ao longo do século com dois marcos significativos na transferência do Arsenal da Marinha de Lisboa para o Alfeite (1938) e na instalação dos estaleiros da Lisnave na Margueira (1967), que contribuem para fazer da Cova da Piedade o centro simbólico da Almada industrial.

Paralelamente o regime, através do então Ministro das Obras Públicas 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. Faria da Costa em 1943 e Etienne DeGroer em 1944 são convidados para elaborar o Plano de Urbanização do Concelho de

Almada. Neste e em trabalhos subsequentes dos mesmos autores ficou plasmado o desenho urbano que ainda hoje é a espinha dorsal do centro urbano da Cidade de Almada. A intervenção, axiada segundo duas vias fundamentais, uma ligando Cacilhas ao núcleo central de Almada (rua da Incrível Almadense), a outra no sentido Nascente – Poente (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 perspetiva 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 rutura morfológica e tipológica com o tecido existente, de que a ocupação junto a Cacilhas, conhecida por “Canecão” é um caso exemplar. As disfunções urbanísticas agravam-se neste período, muito pela dimensão das operações, pela dinâmica dos particulares, “encarregues” a partir de então, não só de construir mas também de urbanizar e pela incapacidade do Estado de 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 central 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 atividades económicas instaladas entraram em acelerado declínio o que levou ao abandono do edificado, hoje em estado de quase ruína.

A Cova da Piedade atinge nesta época, graças à já referida entrada em funcionamento do enorme polo empregador que foram os Estaleiros da Lisnave (chegou a empregar 9000 pessoas), um pico de vitalidade urbana traduzida em densificação do edificado mas também na proliferação de comércio diversificado e numa significativa atividade sociocultural e desportiva suportada numa rede de coletividades populares com destaque para a Sociedade Filarmónica União Piedense.

Consolida-se assim o contínuo urbano Almada - Cova da Piedade - Cacilhas à medida que vão sendo ocupados os espaços herdados da ancestral estrutura fundiária de quintas de que restam aqui alguns edifícios singulares como o Palacete António José Gomes, o Palácio dos Mesquitelas e a Casa da Quinta dos Frades.

A reutilização da cidade tradicional, a partir dos anos 90 do séc. XX.

Preservar, reutilizando o património urbano e arquitetónico, passou a ser um objetivo estratégico de muitas cidades, não só como forma de valorizar e afirmar a memória coletiva das comunidades, enquanto fator de enriquecimento da vivência quotidiana, mas também como oferta diferenciada nos mercados cada vez mais apelativos do turismo e do lazer ou seja, poder dispor de um novo recurso para dinamizar a transformação qualitativa do espaço público, tão sujeito às consequências que a expansão das periferias tem trazido aos centros tradicionais.

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, através de um conjunto de investimentos com o objetivo de contribuir para a sua requalificação, revitalizar os núcleos históricos e a sua frente ribeirinha. Desde 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, como esboçou a revitalização do tecido económico e social presente. 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 da zona antiga de Almada e do 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 confirmaram no terreno todo o potencial que as estratégias integradas de revalorização encerram.

1.3. Contextualização na Visão Estratégica da Cidade.

Orientações do Plano Diretor Municipal em vigor e concretizações na área da Reabilitação.

O PDM em vigor preconiza, em termos de objetivos 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”.

Com 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), o município de Almada foi um dos pioneiros na adesão a estes programas, tendo sido uma das autarquias com mais expressão na aplicação dos respetivos incentivos.

Como já ficou referido, 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 então classificado do núcleo, a Casa da Cerca, onde instalou o Centro de Arte Contemporânea, com funcionamento regular desde 1993.

Em finais dos anos 90, surge nova oportunidade para concretizar investimentos na área, através do PRU, Programa de Reabilitação Urbana (Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu), permitindo alargar o âmbito da intervenção a outros

domínios, nomeadamente às áreas sócio-económicas, o que veio conferir nova consistência e alcance à intervenção.

Basicamente, a intervenção desenvolvida articulou um conjunto de projetos em torno dos seguintes objetivos:

- 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 atrativos para a fixação de novas atividades empresariais, nomeadamente nos setores do turismo cultural e do lazer;
- Criar um circuito turístico-cultural que articulasse a oferta histórico-patrimonial de Almada Velha 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 da promoção do emprego, da formação e da dinamização local, estendendo a participação a entidades extra municipais.

A intervenção desenvolvida centrou-se assim:

- No reforço da oferta de equipamentos culturais, com a construção do Museu de Sítio, dedicado ao período medieval da história da cidade e do Jardim Botânico do Centro de Arte Contemporânea na Quinta da Cerca;
- Na dinamização económica de Almada Velha, através da construção de um edifício para a instalação de um núcleo empresarial, com vista a estimular a criação 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 (Jardim do Castelo, antigos Lavadouros Municipais e edifício de receção do Elevador da Boca do Vento);
- Na valorização da Frente Ribeirinha, através do tratamento de uma parte do Cais do Ginjal, na reabilitação do conjunto monumental da Fonte da Pipa (séc. XVIII), na construção do Jardim do Rio e do Elevador da Boca do Vento, que assegura a ligação desta zona ao núcleo de Almada;

- Na valorização do núcleo histórico, através da melhoria dos seus espaços exteriores, do ordenamento da circulação automóvel e do estacionamento, mas também através da investigação e divulgação do seu património histórico, arqueológico, arquitetónico e ambiental;
- Na sensibilização para os valores culturais locais, através da realização de um conjunto de ações de formação e de iniciativas de dinamização e animação cultural polarizadas fundamentalmente pelas áreas artístico-culturais e que foram executadas com o envolvimento de um conjunto de associações locais.

Em síntese o PRU representou para o Município 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 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.

A complexidade da situação da Cova da Piedade resulta, paradoxalmente da riqueza de sua história recente e da grande dimensão das áreas afetadas a utilizações de carácter industrial ou industrial portuário, que fundamentaram ao longo de décadas a sua centralidade e vitalidade urbanas.

A desindustrialização abrupta que culmina no ano 2000 com o encerramento dos Estaleiros da Margueira, provocou aqui a desertificação de toda a frente de contacto com o rio bem como de vastos quarteirões (as antigas corticeiras) mais para o interior que foram contaminando no seu processo de abandono / degradação física, as malhas urbanas habitacionais envolventes.

Tomaram-se medidas de salvaguarda do património edificado (aquisição pelo município da Fábrica de Moagem do Caramujo, vindo à posse da câmara do Palacete António José Gomes e construções anexas e da Casa da Quinta dos Frades atual museu da Cidade) e prepararam-se instrumentos urbanísticos (Plano de Urbanização Almada Nascente) visando uma intervenção radical de regeneração urbana da Cova da Piedade.

Visão Estratégica para a Cidade de Almada.

A cidade de Almada tem sido espaço prioritário de atuação e palco para um conjunto muito vasto e diverso de intervenções, procurando-se explorar as suas principais potencialidades, fortalecer o seu papel como um lugar de integração social e cultural, promover novas dinâmicas económicas, consolidar as bases para a sua qualificação. Visa-se assim materializar um grande objetivo do Município, partilhado aliás com o PROTAML, que consiste em consolidar a Cidade de Almada enquanto centralidade metropolitana de primeira importância, no contexto da Cidade das duas margens.

A gestão da cidade, do seu desenvolvimento urbano, tem procurado integrar todas as componentes referidas num programa de ação coerente que assente em abordagens integradas, garantindo a sua sustentabilidade. Os domínios de intervenção escolhidos correspondem, no essencial, às prioridades que vêm sendo fixadas pela Comissão Europeia que, como estratégia, conferiu à programação regional uma dimensão urbana explícita.

A cidade antiga é, certamente, o lugar urbano onde a memória coletiva melhor se revê. A recuperação do património histórico e cultural será importante para o desenvolvimento do turismo e para as empresas instaladas e que se venham a implantar na cidade, mas é antes de mais essencial para o bem estar dos seus habitantes e para o reforço do seu sentimento de pertença e de identidade.

Não podemos porém ignorar a cidade genérica que alberga a maior parte dos habitantes de Almada e que, como no caso da Cova da Piedade sofreu processos depressivos com efeitos diretos na degradação das condições de habitabilidade e na desqualificação dos espaços públicos.

A complexidade e dimensão dos constrangimentos que identificámos, de natureza urbanística, social e económica, conduzem-nos à necessidade de evoluir para formas cada vez mais integradas de atuação, envolvendo novos agentes e agindo sobre uma

área mais vasta, de modo a permitir articular novas oportunidades e produzir efeitos no desejado reforço da coesão territorial e na dinamização socioeconómica da cidade.

A já vasta experiência acumulada na sequência das iniciativas e programas de intervenção na cidade de Almada, em particular em Almada Velha, confirma a convicção da necessidade de uma maior articulação entre os vários níveis de administração, o envolvimento dos privados, a participação dos cidadãos bem como a mobilização de meios técnicos e financeiros que garantam a eficácia e a sustentabilidade de intervenção de cariz regenerativo.

Intervenções programadas e em curso.

Com a intenção de criar condições para um aproveitamento sustentado do potencial desta faixa do território da Cidade, estão em curso ou já concluídos os seguintes Estudos e Planos de carácter urbanístico, que como se evidencia no cartograma em anexo, abrangem áreas na envolvente próxima, ou mesmo imediata, da zona de intervenção agora definida:

- Estudo de Enquadramento Estratégico (EEE) de Almaraz-Ginjal e PPs subsequentes, Planos de Pormenor do Ginjal e Almaraz.

Orientado para a requalificação urbana e ambiental da Frente Ribeirinha Norte da Cidade na sua articulação com os Núcleos Históricos de Cacilhas e Almada com destaque para o tratamento da Estação Arqueológica do Almaraz e do Cais do Ginjal.

Constitui um dos suportes técnicos da candidatura (aprovada / em execução) no âmbito das Frentes Ribeirinhas.

- Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas.
Tem como objetivo principal a reformulação funcional do Interface (em parte já cumprida com a chegada do MST) e a reabilitação da envolvente ao Núcleo Histórico de Cacilhas.

- Plano de Urbanização de Almada Nascente (aprovado em 2009).
Com o objetivo de regenerar uma vasta área ribeirinha da Cova da Piedade até Cacilhas (fazendo aqui fronteira com o PP atrás referido).

Capítulo II

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

1. A ARU da Cova da Piedade abrange uma área da Freguesia da Cova da Piedade que inclui: O Núcleo Urbano (Ver figura 1).

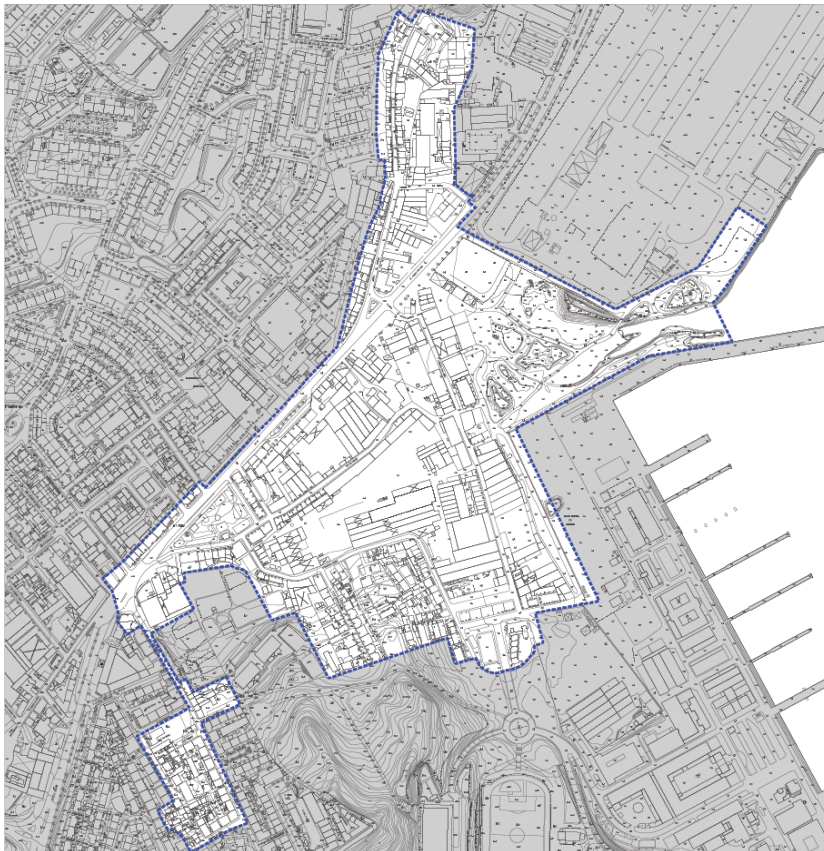


figura 1

2. A ORU da Cova da Piedade 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 ORU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município.

Capítulo III

Prioridades e Objetivos

1. Na ORU da Cova da Piedade 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.

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 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.
3. 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;
 - g) No 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 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 a Câmara Municipal de Almada tem vindo a assegurar, 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, genericamente o Núcleo Histórico da Cova da Piedade.
5. A entidade gestora da ORU da Cova da Piedade 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, 5/97, em 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, nº 93, II série, em 14 de maio de 2008.

7. O modelo de apoios e incentivos de natureza financeira, fiscal, regulamentar e de procedimentos 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 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 medias 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 fração 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 fração 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 fração registada para edifícios posteriores da 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 da 1951.
5. 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 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 80m² (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 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 participação 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 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 Cova da Piedade.

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 do Proprietário.
 - b) Fotocópia do N^o 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 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 nos termos do RJUE será necessária a entrega de projeto para aprovação 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 REGEU.

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 a 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 de 80m² inteiros por cada fração.
5. A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do Capítulo V – Apoios e Incentivos.
6. Falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por vistoria prévia 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.
7. 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.

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 atribuir pelo Estado.