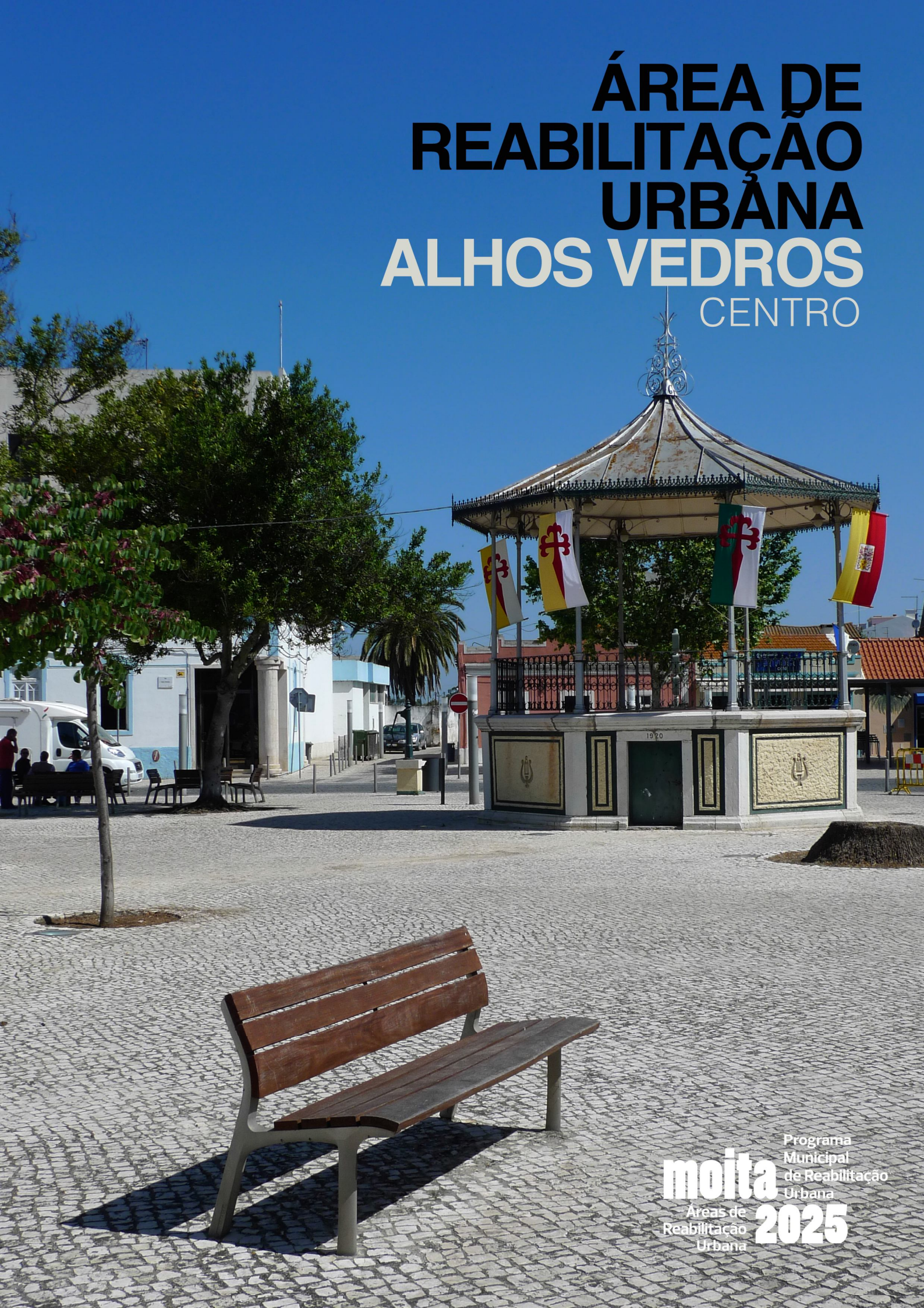
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
ALHOS VEDROS
CENTRO



moita
Áreas de Reabilitação Urbana
Programa Municipal de Reabilitação Urbana
2025

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
ALHOS VEDROS
CENTRO

Sumário executivo 3

1. Alhos Vedros 5

2. Antecedentes 13
   - Gabinete Técnico Local da Moita e Alhos Vedros 13
   - Plano Director Municipal da Moita 19
   - Documento base de apoio à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana 23
   - Programa Local de Reabilitação @ Moita 24
   - Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Moita 24
   - Programa Municipal de Reabilitação Urbana | MOITA.2025 26

3. Objetivos 27

4. Delimitação 31
   - Alhos Vedros | Área de Reabilitação Urbana 33

5. Caracterização 39
   - População 39
   - Edificado 40
   - Estado de conservação do edificado 41
   - Edifícios sem utilização 45
   - Equipamentos coletivos 49
   - Património edificado 55

6. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais 57
   - Apoios e incentivos de natureza regulamentar e procedimental 57
   - IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis 58

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis 59
Apoios e incentivos de natureza fiscla – municipais.....59

7. Próximos passos 61
Processo de aprovação da delimitação da ARU 63
Processo de aprovação da ORU.....64

Anexos..... 65

Plano Director Municipal 65
Planta Geral de Ordenamento.....65
Regulamento (extrato) 69
Fichas do Património Classificado 81

Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Moita 84
Regulamento (extrato) 84
Anexo V | Núcleo Antigo de Alhos Vedros.....91

MOITA
CÂMARA MUNICIPAL

Sumário executivo

A Câmara Municipal da Moita aprovou no passado dia 6 de março o Programa Municipal de Reabilitação Urbana | MOITA.2025 (PMRU | MOITA.2025).

Respondendo aos desafios e objetivos estabelecidos no atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro –, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o PMRU | MOITA.2025 estabelece as bases estratégicas para um Programa Municipal de Reabilitação Urbana a desenvolver no Concelho da Moita ao longo dos próximos 13 anos, elegendo o ano de 2025 como meta para a concretização das ações que venham a ser delineadas como integrantes das várias Operações de Reabilitação Urbana (ORU) que decorram da delimitação, nos termos da legislação em vigor, de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) nos aglomerados urbanos do Concelho.

O PMRU | MOITA.2025 apresenta e avalia os prós e os contras das várias possibilidades de abordagem à situação atualmente existente nos principais núcleos urbanos do Concelho, propondo, em face da legislação atualmente em vigor, uma abordagem e uma metodologia de trabalho sequencial que permita promover o despoletar gradual de uma dinâmica na prática da reabilitação urbana no Concelho que conduza, a médio prazo, a uma melhoria significativa das condições de vivência e habitabilidade nos seus aglomerados urbanos.

O presente documento apresenta o trabalho de identificação, caraterização territorial e proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO", a qual, em conformidade com a metodologia e as prioridades anteriormente estabelecidas e aprovadas, será a primeira a ser delimitada e aprovada no Concelho da Moita.

A proposta de delimitação agora apresentada resulta de um trabalho de reconhecimento e caracterização do aglomerado urbano de Alhos Vedros ao nível do estado de conservação do edificado, da identificação dos edifícios atualmente devolutos e dos diferentes equipamentos coletivos nele existentes, bem como da ponderação do levantamento assim obtido com os princípios orientadores de qualificação da oferta habitacional e reabilitação urbana das áreas consolidadas do Concelho estabelecidos no Plano Diretor Municipal (PDM) e as classes de espaço nele delimitadas para o solo urbanizado no aglomerado urbano de Alhos Vedros – espaços habitacionais, zonas tipo C, D e E.

1.
Alhos Vedros

O povoamento da faixa ribeirinha, na qual se integra o território do atual Concelho da Moita, só terá ocorrido, de uma forma mais ou menos continuada, com a pacificação de toda esta zona, o que faz supor que apenas terá sucedido após a reconquista definitiva de Alcácer do Sal, em 1217. Toda esta extensa região, que se estendia desde a Margem Sul do Rio Tejo até à extrema do Alentejo, estava na dependência direta da Ordem Militar de Santiago, à qual fora doada por D. Sancho I, no ano de 1186.

É neste contexto e atraídos pela força do Estuário que nasceram e se foram desenvolvendo vários núcleos populacionais no vasto território compreendido entre o Rio de Coina e a Ribeira das Enguias; as funções ribeirinhas foram, por isso, o embrião da Vila de Alhos Vedros, cujo aglomerado cresceu em estreita articulação com o trabalho no Rio. A partir de meados do século XIII é possível apontar a existência de um núcleo de ocupação urbana em Alhos Vedros, como certifica o mais antigo documento que se conhece referente a esta localidade, datado de 30 de janeiro de 1298 e que confirma a existência desse lugar com um capelão chamado Fernão Rodrigues. A existência da freguesia de São Lourenço de Alhos Vedros veio a ser confirmada documentalmente por uma sentença datada de 5 de outubro de 1319.

O período que medeia entre os séculos XIV e XVI foi propício ao desenvolvimento económico e populacional de Alhos Vedros, de tal forma que a povoação viu crescer a sua importância no contexto regional, o que possibilitou que em 1477 recebesse o estatuto de vila, em 1479 recebesse o poder municipal e em 1514 recebesse a Carta de Foral, concedida por D. Manuel I. O seu território, no seu período áureo, chegou a abranger os atuais Concelhos do Barreiro e da Moita, entendendo-se então desde a Ribeira de Coina até Sarilhos Pequenos.

Contudo, à medida que assistimos ao crescimento da Moita, que culmina com a sua elevação a Vila em 1691, Alhos Vedros vai lentamente declinando, situação que se reflete na desintegração do seu território e consequentemente no decréscimo da população no século XVIII.

No século XIX, no decorrer das reformas administrativas empreendidas pelo governo liberal, Alhos Vedros perdeu definitivamente a sua autonomia municipal e foi integrado como Freguesia, num primeiro momento, no Barreiro, em 1855, e, num segundo momento, na Moita, em 1861. Na última década do século, com a segunda extinção do Concelho da Moita, em 1895, a Freguesia

de Alhos Vedros voltou a ser anexada, por mais três anos, ao Barreiro, para ser de novo reintegrada, em definitivo, no Concelho da Moita, em 1898.

A importância que a Vila registou ao longo da sua história justifica o facto de nela se concentrarem alguns dos mais importantes elementos patrimoniais do Concelho. São disso exemplo: a Igreja Matriz de São Lourenço, a Igreja da Misericórdia, o Pelourinho, o conjunto formado pelo Moinho de Maré e Palacete do Morgado da Casa da Cova – todos estes monumentos estão localizados no núcleo mais antigo da Vila, próximo do Rio.

A partir dos anos 40 do século XX, com o desenvolvimento do caminho-de-ferro, as atividades corticeiras e têxteis floresceram. Começaram então a ser construídos vários bairros de operários contíguos às fábricas, para alojar operários vindos de todo o País, que acabaram por atribuir à mais antiga Vila do Concelho o carácter de vila operária. Hoje, os habitantes desta Freguesia trabalham maioritariamente no sector terciário, embora persistam ainda algumas indústrias e na sua zona Sul seja frequente encontrarem-se algumas pequenas explorações agrícolas.

Figura 1 | Vila de Alhos Vedros – frente ribeirinha e indústria

Figura 3 | Vila de Alhos Vedros – fábricas desativadas

Durante muito tempo as atividades ligadas ao rio constituíram um dos principais recursos económicos da Vila de Alhos Vedros. Ao longo dos anos, atividades como a pesca, a produção de sal, os viveiros de peixe e ostras, a indústria naval e o transporte de mercadorias a partir das duas margens do Tejo, contribuíram para a humanização da paisagem. Mais tarde, o caminho-de-ferro veio criar condições que potenciaram a reconversão da estrutura funcional local, assistindo-se então à instalação de várias unidades industriais que viriam a marcar a estrutura urbana da Vila até ao presente.

A frente ribeirinha da Vila que permitia o acesso de fragatas, através das quais se fazia o escoamento da produção para o Porto de Lisboa, e o caminho-de-ferro que facilitava o abastecimento em matérias-primas oriundas do sul do país, foram fatores decisivos para a instalação de inúmeras fábricas de cortiça em Alhos Vedros. Aqui se desenvolveram e proporcionaram postos de trabalho a muitas famílias, também elas provenientes do sul, que na década de 30 encetaram um significativo movimento migratório.

Figura 4 | Vila de Alhos Vedros – 1965

A partir da década de 50, o início do declínio da industrialização, associado à urbanização encetada nos anos 60 na periferia da Vila, contribuiu para a desertificação do seu núcleo antigo. Hoje deparamos com uma grande quantidade de unidades industriais abandonadas na área central do aglomerado urbano de Alhos Vedros, algumas delas em acelerado estado de degradação; estas unidades fabris, na sua maioria do ramo corticeiro, provocam a fragmentação das áreas residenciais e impedem a articulação da malha urbana no núcleo antigo da Vila. Tratam-se, também por isso, de áreas com um grande potencial de reconversão, na medida em que a sua reestruturação permitirá a revitalização da Vila de Alhos Vedros – quer criando zonas de habitação ou comércio, quer traçando ruas que estabeleçam a ligação entre os diversos espaços que constituem o núcleo antigo. Tendo sempre presente que a memória coletiva de todos os que construíram Alhos Vedros merece ser preservada, garantindo a persistência de uma identidade cultural própria, a requalificação destes espaços deverá, por isso, ser pensada e interpretada de uma forma integrada, não implicando a destruição total do existente mas, pelo contrário, mantendo e reutilizando as edificações mais significativas e emblemáticas desse passado.

Figura 5 | Vila de Alhos Vedros – moradias isoladas

2.
Antecedentes

A reabilitação e revitalização urbana constituiu nas últimas décadas uma das principais áreas de atuação do Município da Moita, que pretendeu, aproveitando as oportunidades de intervenção e financiamento então disponíveis, trabalhar de forma decisiva em algumas situações prioritárias que foram então identificadas, nomeadamente na reabilitação urbana dos aglomerados urbanos da Moita e Alhos Vedros, através da criação e do funcionamento durante um período de dois anos do Gabinete Técnico Local (GTL), na requalificação e revitalização do Vale da Amoreira, em resposta à necessidade de promover a coesão social no território dessa Freguesia, e na reabilitação da Frente Ribeirinha, projeto estruturante fundamental para assegurar o equilíbrio ecológico no Concelho.

Gabinete Técnico Local da Moita e Alhos Vedros [2000-2002]

Os núcleos antigos, que se distinguem não só pelo património histórico, cultural e edificado neles presentes mas também pelas suas gentes e vivências, são autênticos repositórios da identidade e da memória coletivas, cuja necessidade de preservação e valorização tem sido uma preocupação constante da Câmara Municipal. A aposta na conservação, na recuperação e na requalificação, numa palavra, na reabilitação das zonas históricas que estiveram na génese dos aglomerados urbanos do nosso Concelho, levou à criação, em 2000, do Gabinete Técnico Local (GTL) da Moita e Alhos Vedros.

A reabilitação dos núcleos urbanos antigos passa pela tomada de consciência dos valores que neles estão patentes, quer sejam construídos (edificado), sociais (redes sociais, laços de solidariedade e o chamado "espírito de bairro"), estéticos e/ ou culturais. Traduzindo a cultura de várias épocas e de quem os habita, estes núcleos tornam-se insubstituíveis, marco de gerações e símbolo de uma forma de cultura própria dos seus habitantes que define o carácter do local.

O GTL surgiu ao abrigo de um programa de apoio financeiro às Câmaras Municipais com o objetivo de que fossem iniciados processos de reabilitação dos núcleos antigos degradados e em vias de descaracterização, passando a sua reabilitação não só pela recuperação do edificado e do espaço público mas também pela requalificação e revitalização do aglomerado urbano como um todo.

Assim, a criação do GTL veio dar resposta à necessidade de elaboração dos estudos – análises histórica, demográfica, e habitacional – e projetos que suportaram, e ainda virão a suportar, propostas de intervenção conducentes à recuperação do tecido urbano dos núcleos antigos, através da melhoria do espaço público, da reabilitação do parque habitacional e da revalorização das funções terciárias, evitando assim a destruição do património arquitetónico, procurando conservar a estrutura dos aglomerados urbanos e mantendo, sempre que possível, edifícios e fachadas representativas de cada uma das épocas que constituem o seu passado.

Figura 6 | Vila de Alhos Vedros – algumas imagens da intervenção do GTL

No caso de Alhos Vedros, a intervenção na Praça da República e espaços adjacentes teve por objetivo qualificar um dos espaços urbanos de maior importância no núcleo antigo de Alhos Vedros que se encontrava, à data, bastante degradado ao nível do espaço físico e, consequentemente, da sua vivência.

A área de intervenção, então delimitada, resultou do facto de esta Praça não possuir um carácter isolado mas sim de articulação, física e funcional, com os espaços que lhe estão próximos.

Os espaços adjacentes à Praça da República possuem um conjunto de equipamentos de carácter social e recreativo passíveis de se relacionar entre si e de, potencialmente, poderem expandir as suas atividades para o exterior dos respetivos edifícios. Estes espaços tornaram-se assim em boas áreas públicas de recreio e lazer, que contribuem de forma relevante para o processo de recuperação, revitalização e animação do núcleo antigo então iniciado, e que levou a uma mudança positiva na perceção e vivência da Praça da República e dos espaços contíguos.

A intervenção realizada possibilitou, igualmente, dotar o espaço de zonas regradas de estacionamento que permitem agora a existência de passeios de dimensões confortáveis para a circulação dos peões, com a adequada integração do mobiliário urbano e da iluminação pública no seu desenho de modo a tornar o espaço mais seguro, promovendo o encontro e estimulando o diálogo entre os residentes.

Figura 7 | Vila de Alhos Vedros – algumas imagens da intervenção do GTL

Figura 8 | Vila de Alhos Vedros – área de intervenção do GTL

No âmbito do trabalho que foi então realizado pelo GTL para Alhos Vedros, foram também desenvolvidos os projetos de espaço público para o Largo da Misericórdia e para o Largo do Descarregador, os quais poderão vir agora a ser incluídos nas ações integrantes da Operação de Reabilitação Urbana que vier a decorrer da Área de Reabilitação Urbana (ARU) que agora se propõe delimitar.

O Largo da Misericórdia e a Rua Cândido dos Reis situam-se no núcleo antigo da Vila de Alhos Vedros; o projeto para esses espaços surgiu na sequência da intenção de articular e relacionar as principais artérias funcionais do referido núcleo. Trata-se de uma zona relevante do ponto de vista da vivência urbana, por estar diretamente relacionada com a Biblioteca Municipal de Alhos Vedros | Núcleo Cultural José Afonso e com o edifício do antigo Hospital Concelhio, bem como com elementos de carácter histórico marcantes para a Vila de Alhos Vedros, como são a Igreja da Misericórdia (Monumento de Valor Concelhio, Decreto n.º 2/96 de 6 de Março) e o Pelourinho Manuelino (Imóvel de Interesse Público, Decreto-Lei n.º 23.122 de 11 de outubro de 1933). Verifica-se também que a Rua Cândido dos Reis, além de ser uma das principais entradas viárias no núcleo antigo, concentra grande parte do comércio local; sendo o Largo da Misericórdia marcado pela existência de algumas laranjeiras, dispostas de forma triangular, que pela sua longevidade possuem um forte valor afetivo para a população.

O Largo do Descarregador situa-se igualmente no núcleo antigo da Vila de Alhos Vedros, localizando-se a Noroeste da sua zona central; sendo delimitado a Norte por antigas salinas e prados, pelo Rio Tejo a Poente e por duas antigas fábricas de cortiça, pela antiga fábrica de confeções Guston, pelo Palacete dos Condes de Sampayo e pelo Moinho de Maré, nos seus limites com o aglomerado urbano. A localização e a envolvente ao Largo do Descarregador conferem-lhe um carácter aparentemente marginal em relação ao centro da Vila; contudo, não deixa de ser um espaço frequentemente procurado pela população como área de lazer. Trata-se de uma zona com um elevado potencial, capaz de contribuir para a revitalização de uma parte significativa do núcleo antigo de Alhos Vedros, por ser um local fortemente marcado pela memória das atividades que aqui tiveram lugar e pelo espírito associativo que nele se encontra, intimamente ligado à existência de um clube náutico que é hoje o principal dinamizador do local. O projeto então desenvolvido prevê a necessária articulação com o espaço para implantação do novo edifício sede da Associação de Desportos Náuticos Alhosvedrense "Amigos do Mar", tendo como objetivo não só a melhoria das suas atuais instalações mas também das condições de acostamento e parqueamento de embarcações.

Figura 9 | Vila de Alhos Vedros – área central

Plano Diretor Municipal da Moita [2010]

O Município da Moita tem em vigor, desde maio de 2010, o novo Plano Diretor Municipal (PDM), resultante de um processo de revisão iniciado em 1996.

O PDM é um instrumento fundamental para o desenvolvimento integrado do território que articula as normas aplicáveis ao ordenamento dos solos com as opções da Câmara Municipal, sendo, por isso, um documento de grande importância para os munícipes e para a vida local.

O PDM em vigor apresenta uma nova abordagem estratégica da gestão do território, abarcando, além da vertente urbanística do desenvolvimento, as atividades económicas, a cultura e o turismo, numa visão flexível, integrada e integradora, da realidade do Município da Moita.

As linhas orientadoras da revisão do PDM assentaram na Carta Estratégica da Moita, a qual definiu uma estratégia de desenvolvimento do Concelho centrada na sua plena integração na Área Metropolitana de Lisboa (AML), e numa aposta na requalificação urbana e na melhoria do quadro de vida das populações, objetivos estratégicos da política da Câmara Municipal que foram assim traduzidos nas opções do novo PDM.

A Planta Geral de Ordenamento do PDM delimita para o solo urbanizado da área central do aglomerado urbano de Alhos Vedros três diferentes zonas para o espaço habitacional – tipo C, tipo D e tipo E –, em função das diferentes características nele presentes.

A zona tipo E é aquela que deriva diretamente da anterior classificação A.01 - Núcleo Urbano de grau II, integrada então no regime de Protecção de Áreas Urbanas, e que correspondia ao núcleo de formação urbana inicial da Vila de Alhos Vedros; então estabelecida com vista a defender a paisagem e o ambiente urbano existente, propondo-se a sua proteção mas admitindo-se algumas alterações tipológicas desde de que respeitantes da volumetria dominante e uma rígida observância pela conservação dos planos marginais.

Para esta zona – tipo E – propõe hoje o Regulamento do PDM que as edificações existentes apenas poderão ser objeto de obras de conservação e de restauro; embora em situações excecionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal possa autorizar obras de adaptação, de remodelação ou de reconstrução, com prévia demolição da edificação existente; caso em que a altura da nova fachada não poderá exceder 6,5 m e 2 pisos ou, em alternativa, a altura da fachada preexistente.

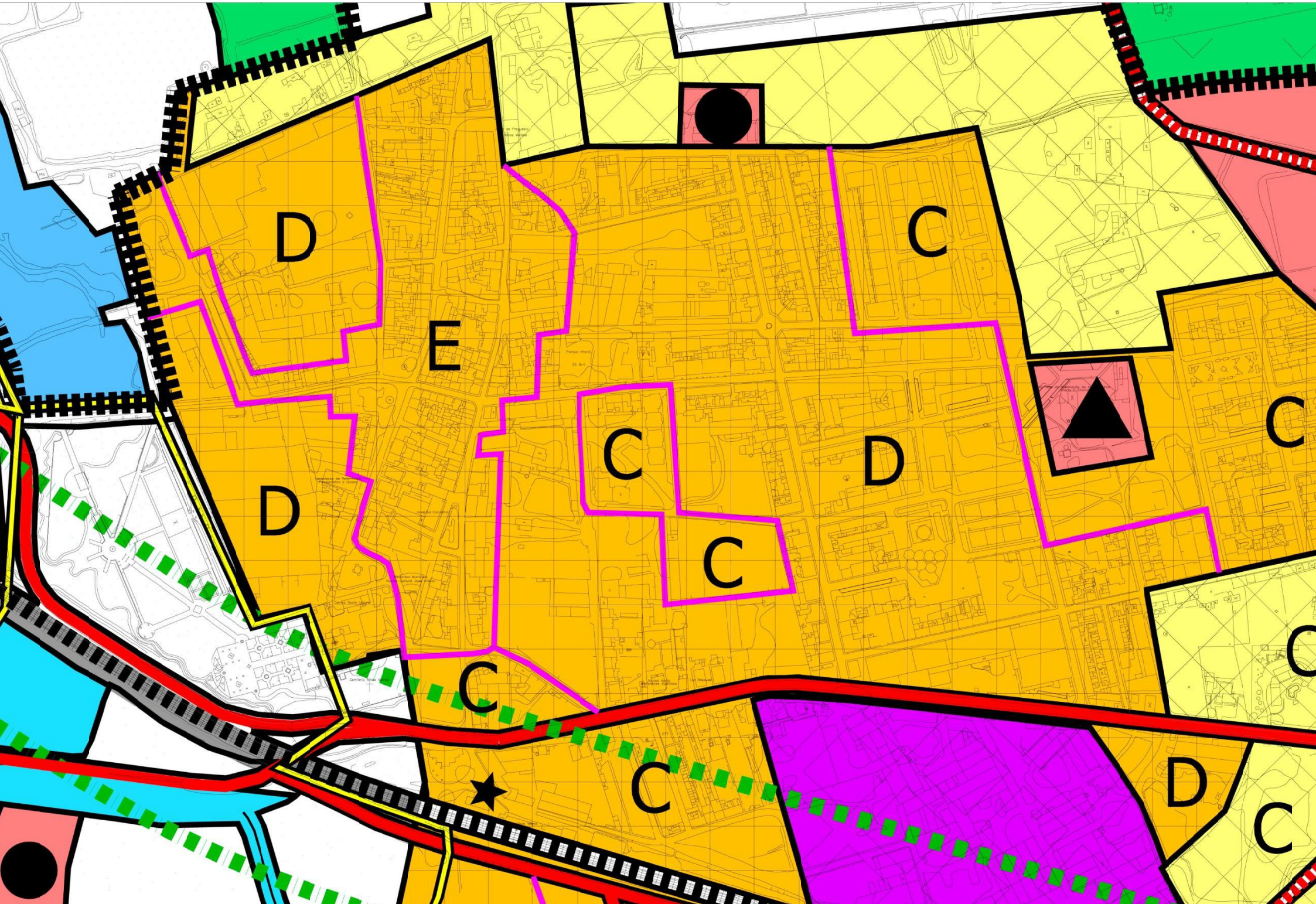
Estabelece igualmente o Regulamento do PDM que nestas zonas, quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, as quais, em princípio, deverão confinar-se ao primeiro piso, à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação;

A zona tipo D deverá ser entendida, na generalidade, como uma zona urbana a reabilitar, predominantemente habitacional e com características urbanas – morfologia, tipologia, alinhamentos – a manter, na qual coexistem edifícios em bom estado de conservação com outros a necessitar de obras, mais ou menos profundas, de manutenção, reabilitação ou, até mesmo, de substituição, nos casos em que, tecnicamente, já não seja viável a manutenção do todo ou de parte do edifício existente; poderão, igualmente, existir algumas situações de preenchimento de lotes ainda não edificados cuja ocupação deverá vir a contribuir para a consolidação do aglomerado urbano.

A zona tipo C corresponde a parcelas de terreno de dimensão relevante ainda não ocupadas com construção ou onde se localizaram, anteriormente, instalações fabris e que hoje apresentam um conjunto de edificações degradadas ou em ruínas. Estas zonas deverão vir a ser integradas de forma adequada no tecido urbano do aglomerado, contribuindo para uma melhoria da sua condição urbanística e para uma adequada e necessária articulação entre todas as partes da Vila de Alhos Vedros.

Os núcleos urbanos antigos, no caso a área central da Vila de Alhos Vedros, possuem um valor acrescido no que respeita à relação empática que as populações estabelecem com o local de residência, ao permitirem o reconhecimento do valor da passagem do tempo sobre as construções e ao serem testemunhos vivos de outras épocas.

O enfoque no vetor populacional – a consciência de que a "vivência" dada pela população que habita o núcleo antigo é um dos fatores determinantes para a sua manutenção – foi já uma das preocupações do GTL, cuja atuação se pautou por uma grande atenção dada à sensibilização e envolvimento da população no processo de revivificação dos núcleos urbanos, e foi agora reforçada pelo atual PDM com as disposições que são estabelecidas no seu Regulamento para estas zonas do território do Concelho da Moita.


D
E
C
C
D
C
D
C
C
C
C
D
C

Documento base de apoio à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana [2011]

Em abril de 2011 foi elaborado pela Divisão de Planeamento Urbanístico um documento base de apoio à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), com a finalidade de proceder a uma primeira identificação de alguns dos objetivos que poderiam vir servir de suporte à delimitação física de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no concelho da Moita, bem como à identificação de um quadro de incentivos aplicáveis, à data do documento, à Reabilitação Urbana; sendo este o primeiro contributo técnico para o processo de delimitação e constituição de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) nos aglomerados urbanos do Concelho da Moita.

Os objetivos então identificados e as propostas de delimitação então esboçadas foram tidos em consideração aquando do desenvolvimento da proposta de delimitação que agora se apresenta.

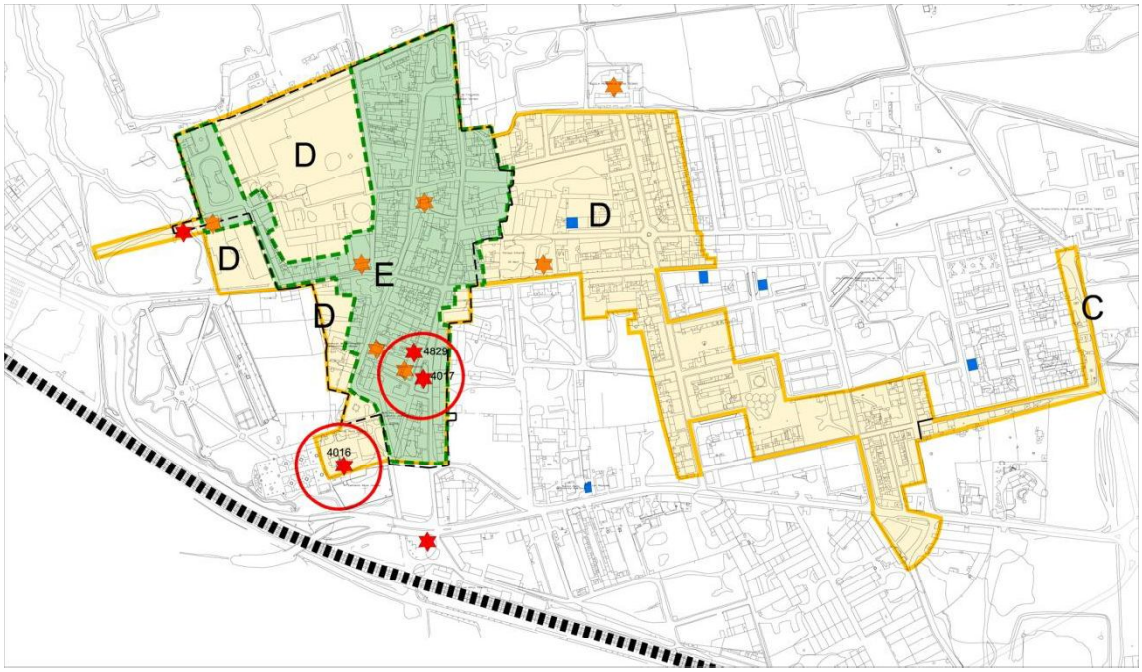


Figura 11 | Alhos Vedros – proposta de delimitação DPU

Programa Local de Reabilitação @ Moita [2011]

A proposta para um Programa Local de Reabilitação @ Moita, datada de outubro 2011 e elaborada com o objetivo de se constituir como uma primeira abordagem à construção de uma estratégia de reabilitação urbana para o concelho da Moita, assentou uma parte significativa do seu trabalho na identificação de eventuais fontes de financiamento, de benefícios e de incentivos fiscais possíveis de serem adotados pelo Município da Moita no âmbito de um processo de Reabilitação Urbana, como estímulo à realização de intervenções de reabilitação por parte dos proprietários dos imóveis – edifícios e frações –, nomeadamente a possibilidade de redução do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Este trabalho foi tido em linha de conta aquando do desenvolvimento das propostas de benefícios fiscais associados aos impostos municipais que integram este trabalho.

Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Moita [2009|2013]

O Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Moita (RUEMM) em vigor – Aviso n.º 601/2010, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 8 de janeiro de 2010, alterado pelo Regulamento n.º 47/2013, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 29 de janeiro de 2013 – identifica e delimita um conjunto de Núcleos Antigos, para os quais, em articulação com Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) da Moita, estabelece soluções de "minoração" das taxas e licenças municipais, com as quais pretende estimular e/ ou facilitar os investimentos na reabilitação do edificado nas áreas consolidadas.

Assim, prevê o n.º 4 do Art.º 118.º do RUEMM que as de reconstrução desenvolvidas nas áreas classificadas como Núcleos Antigos no Anexo V deste Regulamento Municipal beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas a liquidar ao Município, sejam elas taxas de apreciação de projetos, de licenças e/ ou de vistorias.

No caso do aglomerado urbano de Alhos Vedros, a delimitação de Núcleo Antigo atualmente em vigor no RUEMM deriva diretamente daquela que foi a delimitação da área de intervenção do GTL da Moita e Alhos Vedros.

Figura 12 | RUEMM 2013 – Núcleo Antigo de Alhos Vedros

Programa Municipal de Reabilitação Urbana | MOITA.2025 [2013]

Respondendo aos objetivos estabelecidos no atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro –, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e aos grandes desafios que se colocam na atualidade às nossas cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais adequado para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos, que nelas habitam e trabalham, e das organizações – empresas e instituições – que nelas se encontram instaladas, a Câmara Municipal da Moita aprovou no passado dia 6 de março o Programa Municipal de Reabilitação Urbana | MOITA.2025 (PMRU | MOITA.2025).

A situação atual exige um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos disponíveis numa direção comum de reabilitação efetiva das nossas cidades e dos seus centros urbanos – na procura da necessária coesão social, económica e territorial –, por via de estratégias e operações integradas e integradoras de reabilitação urbana centradas em áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, que rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e que, apesar do contexto adverso em que vivemos, permita aproveitar as eventuais oportunidades que os novos instrumentos de apoio possam vir a oferecer.

O Programa Municipal de Reabilitação Urbana | MOITA.2025 (PMRU | MOITA.2025) foi elaborado com o objetivo de se constituir como uma primeira abordagem à construção de uma estratégia de reabilitação urbana para o concelho da Moita, e estabelece as bases estratégicas para um Programa Municipal de Reabilitação Urbana a desenvolver no Concelho da Moita ao longo dos próximos 13 anos, elegendo o ano de 2025 como meta para a concretização das ações que venham a ser delineadas como integrantes das várias Operações de Reabilitação Urbana (ORU) que decorram da delimitação, nos termos da legislação em vigor, de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) nos aglomerados urbanos do Concelho.

Será com base numa visão de futuro e na necessária resposta operacional que se desenhará e desenvolverá a implementação gradual do PMRU | MOITA 2025, em resposta aos muitos e diversificados desafios que – hoje e no futuro próximo – se colocam à reabilitação urbana no concelho da Moita – reabilitação do edificado e revitalização social e funcional das áreas centrais dos principais aglomerados urbanos do concelho.

3. Objetivos

Pretende-se que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana | Alhos Vedros CENTRO seja uma oportunidade para atualizar e conferir novo valor à área urbana central da Vila de Alhos Vedros, a qual apresenta atualmente uma aparente estagnação em termos do seu desenvolvimento; o que é visível não só nos aspetos físicos – edificado e espaço público –, como também na sua dinâmica social e económica, atualmente bastante inferior ao que já foi.

Pretende-se com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana | Alhos Vedros CENTRO incentivar uma tendência de reocupação deste núcleo urbano com habitação, comércio e serviços, conferindo-lhe uma dinâmica própria e mais atual, e igualmente salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local e contribuir para o desenvolvimento pelos seus habitantes de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem.

Com esta abordagem pretende-se também realçar todas as potencialidades da Vila de Alhos Vedros, fazendo com que a mesma se torne num lugar ainda mais aprazível para residir e trabalhar, contribuindo a médio/ longo prazo para o reforço da sua capacidade de atração de novos habitantes e, consequentemente, para o desenvolvimento das suas atividades económicas, numa perspetiva de sustentabilidade do aglomerado urbano.

A delimitação da ARU tem igualmente como intuito incentivar o investimento privado e gerar uma dinâmica de mercado capaz de inverter a tendência de degradação que se verifica atualmente, passando assim o centro da Vila de Alhos Vedros a ser encarado como atrativo pela população e pelos potenciais investidores:

- 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 articuladas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Regenerar o tecido urbano do centro da Vila de Alhos Vedros;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Recuperar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

Figura 13 | Alhos Vedros CENTRO – fábricas desativadas na área de intervenção

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- Assegurar a substituição dos edifícios que se encontrem em ruínas;
- Assegurar a reconstrução e a construção de edificado novo para preenchimento e consolidação dos vazios urbanos existentes;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos, assegurando a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural, e promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Modernizar as infraestruturas urbanas existentes e requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva, assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Dar continuidade ao trabalho já realizado e procurar novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos espaços de circulação, paragem e estacionamento – Programa Municipal de Percursos Pedonais e Cicláveis;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada – Programa Municipal de Percursos Pedonais e Cicláveis;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

4.
Delimitação

A presente proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) no aglomerado urbano de Alhos Vedros surge na sequência da aprovação pela Câmara Municipal da Moita, no passado dia 6 de março, do Programa Municipal de Reabilitação Urbana | MOITA.2025 (PMRU | MOITA.2025), e constitui o primeiro passo no sentido da concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a área central da Vila e do desenvolvimento do respetivo instrumento próprio, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana –, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana define uma Área de Reabilitação Urbana como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva nela presentes, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana.

Nos termos da legislação em vigor uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) poderá abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana na área central do aglomerado urbano de Alhos Vedros teve em consideração o Plano Diretor Municipal (PDM) da Moita, nomeadamente, na sua Planta Geral de Ordenamento, a classe de Espaços Habitacionais Existentes – Zona Tipo E (Artigo 28.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal), e a identificação dos Núcleos Antigos em vigor no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Moita (RUEMM).

Foi, igualmente, tida em consideração a realidade do aglomerado urbano a nível histórico, social e económico, o estado de conservação do edificado, as infraestruturas e o espaço público, bem como os objetivos estratégicos globais que foram estabelecidos no Programa Municipal de Reabilitação Urbana | Moita 2025 (PMRU | MOITA.2025), no qual se estabelece que as

operações a desenvolver poderão ser de carácter simples, ao nível do edifício, ou sistemáticas, tendo por objetivo uma intervenção global e profunda, visando a revitalização do tecido urbano, o que poderá envolver obra em espaço público e infraestruturas, espaços verdes coletivos, áreas sem edificação que necessitem de intervenção com vista a cerzir o tecido urbano recorrendo, se necessário, a uma eventual reestruturação de propriedade.

Embora as Operações de Reabilitação Urbana a implementar no concelho ao longo dos próximos 13 anos venham tendencialmente a adotar, na sua maioria, a tipologia de Operação de Reabilitação Urbana Simples e, nessa medida, se foquem na reabilitação do edificado, considera-se que o centro da Vila de Alhos Vedros apresenta uma situação para a qual deverá ser adotada uma perspetiva estratégica integrada e integradora que considere todas as componentes urbanas – sociais, económicas, culturais – presentes no território e com capacidade ou potencial para influir positivamente no processo de regeneração urbana a implementar, o que justificará a opção por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, razão pela qual o trabalho em curso tem vindo já a ser desenvolvido nessa perspetiva.

Figura 14 | Alhos Vedros CENTRO – algumas imagens da área de intervenção

Alhos Vedros CENTRO | Área de Reabilitação Urbana

A reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana operada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana. No atual quadro de significativa degradação das áreas urbanas antigas do nosso país, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana deve constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

A operacionalização destas ações passa pela capacidade de cada Município em preparar a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e pela posterior aprovação e implementação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável desse território urbano.

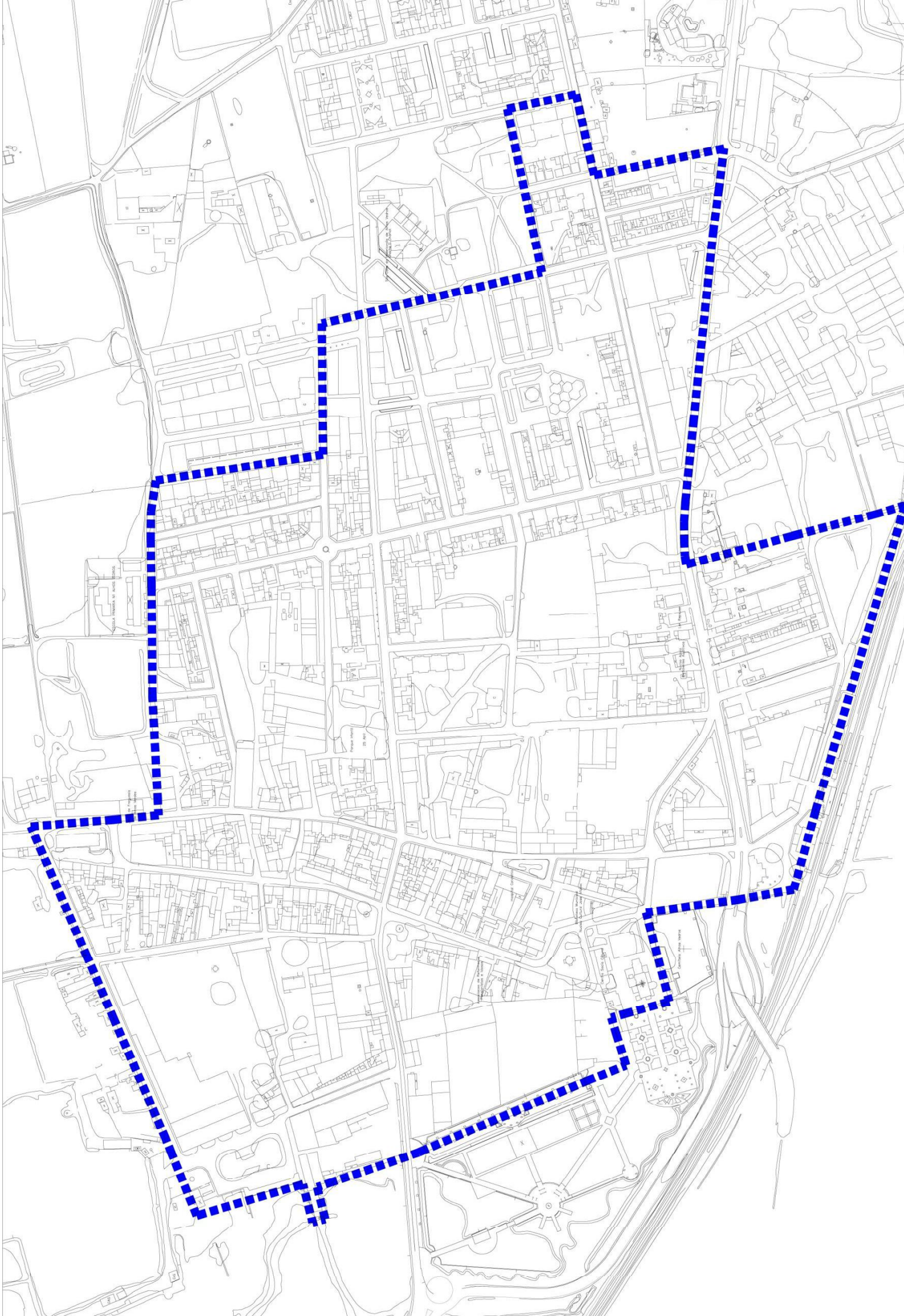
No caso da Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO", a proposta de delimitação que agora se apresenta abrange uma área de cerca de 42,3 ha – 423.750,00 m2 –, devidamente assinalada nas figuras 15 e 16 – cartografia e ortofotomapa –, num total de 688 edifícios e de 2709 indivíduos residentes, segundo o Censos 2011.

A elaboração da proposta de delimitação para a Área de Reabilitação Urbana Alhos Vedros CENTRO dedicou uma especial preocupação com o enquadramento da área em causa nas opções de desenvolvimento urbano do Município, particularmente na visão e na estratégia de desenvolvimento territorial para o Município, teve como base, por essa razão, o Plano Diretor Municipal (PDM) da Moita – Planta Geral de Ordenamento e a classe de Espaços Habitacionais Existentes – Zona Tipo E – e a identificação dos Núcleos Antigos em vigor no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Moita (RUEMM), tendo-se procurado proceder à necessária reflexão às delimitações daí resultantes e fazer os necessários ajustamentos de perímetro, tendo em vista assegurar a delimitação de uma área coerente, designadamente do ponto de vista da gestão e da viabilidade do processo de reabilitação, tendo em conta as circunstâncias atuais, as opções estratégicas, os objetivos específicos de uma Operação de Reabilitação Urbana para a Vila de Alhos Vedros e os meios e mecanismos atualmente à disposição do Município para lidar e intervir na promoção e dinamização do processo.

Na presente proposta de delimitação são sistematizados e sintetizados alguns elementos de caracterização que se consideram como necessários para legitimar a delimitação da ARU "Alhos Vedros CENTRO", os quais, pelas características de obsolescência ou degradação que demonstram, justificam a intervenção.

A área que a ARU "Alhos Vedros CENTROS" abrange corresponde ao núcleo primitivo da Vila, em contacto direto com o rio, e às primeiras expansões urbanas a partir do seu aglomerado inicial, as mais recentes correspondendo a intervenções já de meados do século XX.

O núcleo inicial conserva um tecido urbano orgânico, com uma malha irregular, adaptada às pré-existência cadastrais ou topográficas, herança consolidada ao longo de vários séculos. Na primeira metade do século XX, Alhos Vedros sofreu uma profunda transformação urbana no âmbito de várias ocupações para uso industrial, que alteraram parte do tecido pré-existente mas, acima de tudo, deram origem à construção de várias unidades industriais que estão na origem das dimensões muito variadas e das tipologias distintas dos vários lotes de terreno que hoje se encontram no aglomerado. A par de edifícios de pequena dimensão, que ocupam lotes mais ou menos exíguos, pontuam Alhos Vedros algumas áreas industriais atualmente desativadas e alguns terrenos ainda sem ocupação Existe pois em Alhos Vedros uma divisão cadastral que apresenta uma grande mais-valia em termos da concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana, pois apresenta um grande potencial de transformação que possibilitará a resolução de alguns problemas presentes e, acima de tudo, uma melhor articulação urbana de todo o tecido urbano consolidado da área central de Alhos Vedros.



5. Caracterização

A área urbana da Vila de Alhos Vedros que se propõe delimitar como Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" apresenta, de acordo com o Censos 2011, as características de população e edificado que aqui se apresentam e detalham.

População

Em face dos dados do Censos 2011 é possível verificar que cerca de 60,0% da população residente na Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" se encontra em idade ativa, e igualmente que a população mais jovem – ≤19 anos – e mais idosa – ≥65 anos – se equilibra com cerca de 20% para cada um desses escalões etários.

Indivíduos residentes		2709
Homens	[48,4%]	1311
Mulheres	[51,6%]	1398
0-4 anos	[4,9%]	133
5-9 anos	[4,5%]	121
10-13 anos	[4,6%]	125
14-19 anos	[5,6%]	152
20-24 anos	[4,5%]	121
25-64 anos	[54,8%]	1484
≥65 anos	[21,1%]	573
Famílias		1129

Fonte: Censos 2011

Figura 17 | Alhos Vedros CENTRO – indivíduos residentes, Censos 2011

Edificado

Da análise dos elementos disponíveis, é possível verificar que cerca de metade dos edifícios atualmente existentes na Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" – 52,5% – foram construídos entre 1946 e 1970, pelo que apresentam uma vetustez média de 55 anos, e que mais de quatro quintos dos edifícios – 83.5% – foram construídos até 1980.

Sendo que apenas 5,5% do total dos edifícios existentes na ARU terão sido construídos já durante o século XXI, o que permite calcular uma média de construção de cerca de três edifícios por ano ao longo dos últimos anos.

Edifícios existentes		688
anterior a 1919	[0,0%]	0
1919-1945	[18,4%]	127
1946-1960	[28,8%]	198
1961-1970	[23,5%]	162
1971-1980	[12,8%]	88
1981-1990	[3,8%]	26
1991-1995	[4,0%]	27
1996-2000	[3,3%]	23
2001-2005	[4,1%]	28
2006-2011	[1,3%]	9

Fonte: Censos 2011

Figura 18 | Alhos Vedros CENTRO – edifícios existentes, Censos 2011

Figura 19 | Alhos Vedros CENTRO – algumas imagens da área de intervenção

Estado de conservação do edificado

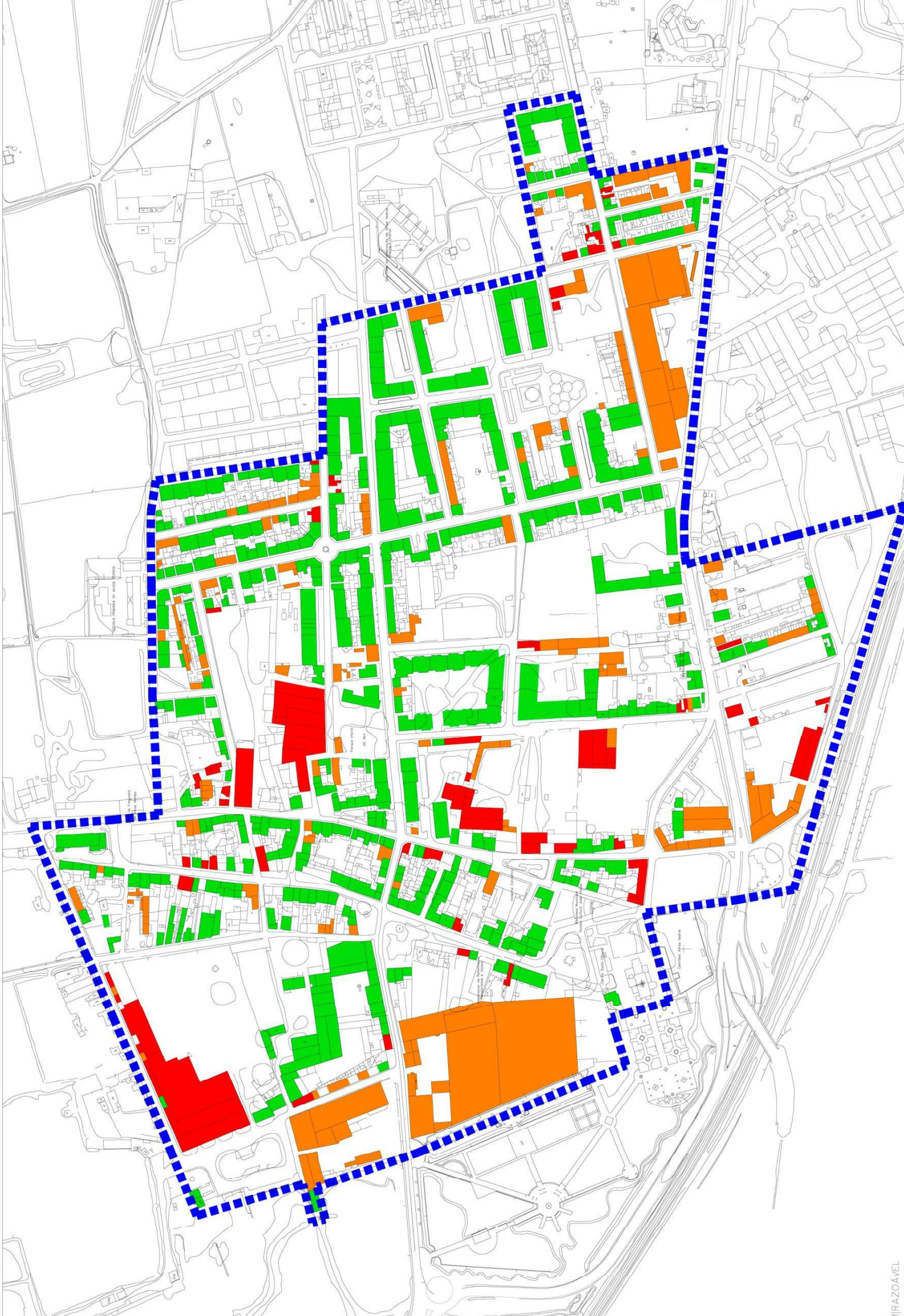
Os edifícios abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" encontram-se na sua maioria – 53,0% da área total edificada na ARU – em Bom ou Razoável estado de conservação, necessitando somente, durante o período de implementação da Operação de Reabilitação Urbana, da realização de intervenções ligeiras para assegurar a sua conservação e manutenção corrente.

Contudo, não deixa de ser relevante e significativo que essa maioria de edifícios em Bom ou Razoável estado de conservação, embora sendo uma maioria, corresponda a pouco mais de metade da área total edificada na ARU. Facto esse que, de forma aparentemente surpreendente, acaba por enfatizar ainda mais a necessidade e a oportunidade desta ARU, uma vez que a outra quase metade da área total edificada – 47,0% – se encontra em Mau estado de conservação – 33,0% – ou até mesmo em Ruína – 14,0% –, e, por esse motivo, a necessitar de intervenções pesadas de reabilitação ou, até mesmo, de demolição e substituição de algum do edificado atualmente existente.

Área total edificada		120.000 m2
Bom | Razoável	[53,0%]	63.900 m2
Mau	[33,0%]	39.000 m2
Ruínas	[14,0%]	17.100 m2

Fonte: trabalho de campo CMM 2013

Figura 20 | Alhos Vedros CENTRO – Estado de conservação do edificado, trabalho de campo e cartografia CMM 2013



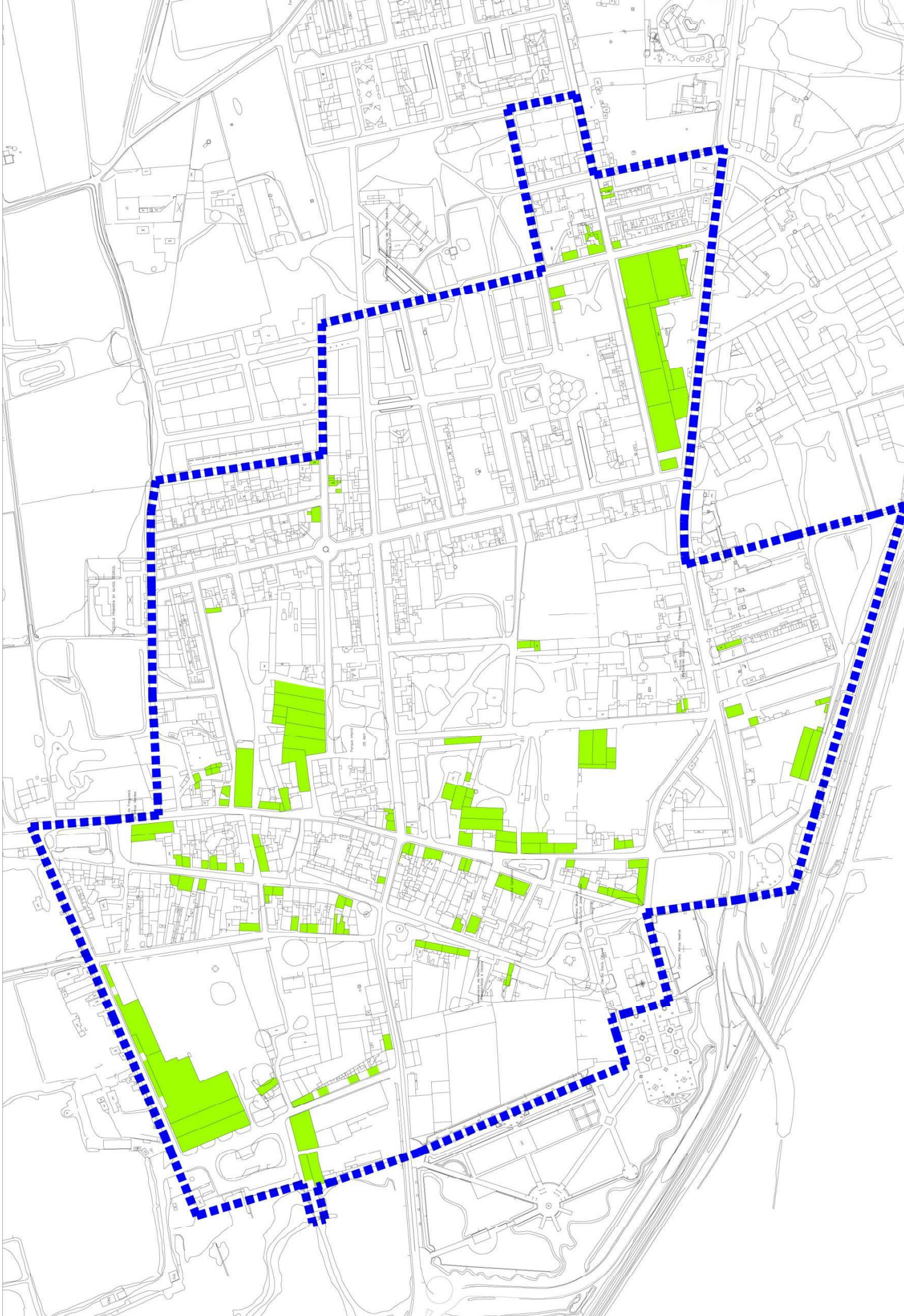
Edifícios sem utilização

A Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" apresenta um conjunto significativo de edifícios sem utilização, nomeadamente todos aqueles que no passado acolheram utilizações ligadas à indústria, que corresponde a cerca de um quarto – 24,0% – do total da área edificada no centro da Vila de Alhos Vedros; uma realidade que urge alterar, uma tendência que importa inverter, tirando, para isso, partido da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver.

Área total edificada		**120.000 m2**
Edifícios sem utilização	[24,0%]	29.100 m2

Fonte: trabalho de campo CMM 2013

Figura 22 | Alhos Vedros CENTRO – Edifícios sem utilização, trabalho de campo e cartografia CMM 2013



Equipamentos coletivos

O limite proposto para a Área de Reabilitação Urbana de "Alhos Vedros CENTRO" engloba um conjunto de equipamentos coletivos de tipologias diversas, que se repartem por equipamentos de saúde, culturais, escolares, religiosos, administrativos, sociais, serviços municipais, mercados e feiras, e parques infantis, constituindo-se como elementos estruturantes do tecido urbano e social.

A área referida apresenta uma grande concentração de equipamentos de âmbito cultural, destacando-se entre eles o elevado número de associações e coletividades que aqui se encontram localizadas e que têm um importante papel no desenvolvimento local através da dinamização de atividades de carácter cultural, desportivo e social, contribuindo para a coesão social e desenvolvimento do território.

Os equipamentos coletivos enquanto elementos com um valor único e simbólico conduzem à polarização do espaço circundante e à criação de referências, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida das populações, bem como, em determinadas situações, poderão servir de vetor de requalificação e renovação urbana.

Equipamentos de saúde

- Unidade de Cuidados de Saúde Personalizados Alhos Vedros
- Farmácia Gusmão
- Farmácia Portugal

Equipamentos culturais

- Corpo Nacional de Escutas - Agrupamento 688
- Associação Desportos Náuticos Alhosvedrense "Amigos do Mar"
- Associação Cultural História e Património ALIUSVETUS

- Sociedade Filarmónica Recreio e União Alhosvedrense "A Velhinha"
- Grupo Columbófilo de Alhos Vedros
- Os Indefectíveis
- Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos da Freguesia de Alhos Vedros
- Cooperativa de Consumo "PLURICOOP" (Delegação de Alhos Vedros)
- Santa Casa da Misericórdia de Alhos Vedros
- Biblioteca Municipal de Alhos Vedros
- Clube Recreio e Instrução "CRI"
- Círculo de Animação Cultural de Alhos Vedros C.A.C.A.V.
- Academia Musical e Recreativa 8 de Janeiro

Equipamentos escolares

- Centro de Formação Profissional-Pólo de Alhos Vedros-Escola Profissional da Moita
- Jardim-de-Infância do Centro Paroquial de São Lourenço

Equipamentos religiosos

- Igreja da Santa Casa da Misericórdia
- Igreja Matriz de São Lourenço

Equipamentos administrativos

- Correios de Alhos Vedros

Equipamentos sociais

- Lar "Pedro Rodrigues da Costa"

Serviços municipais

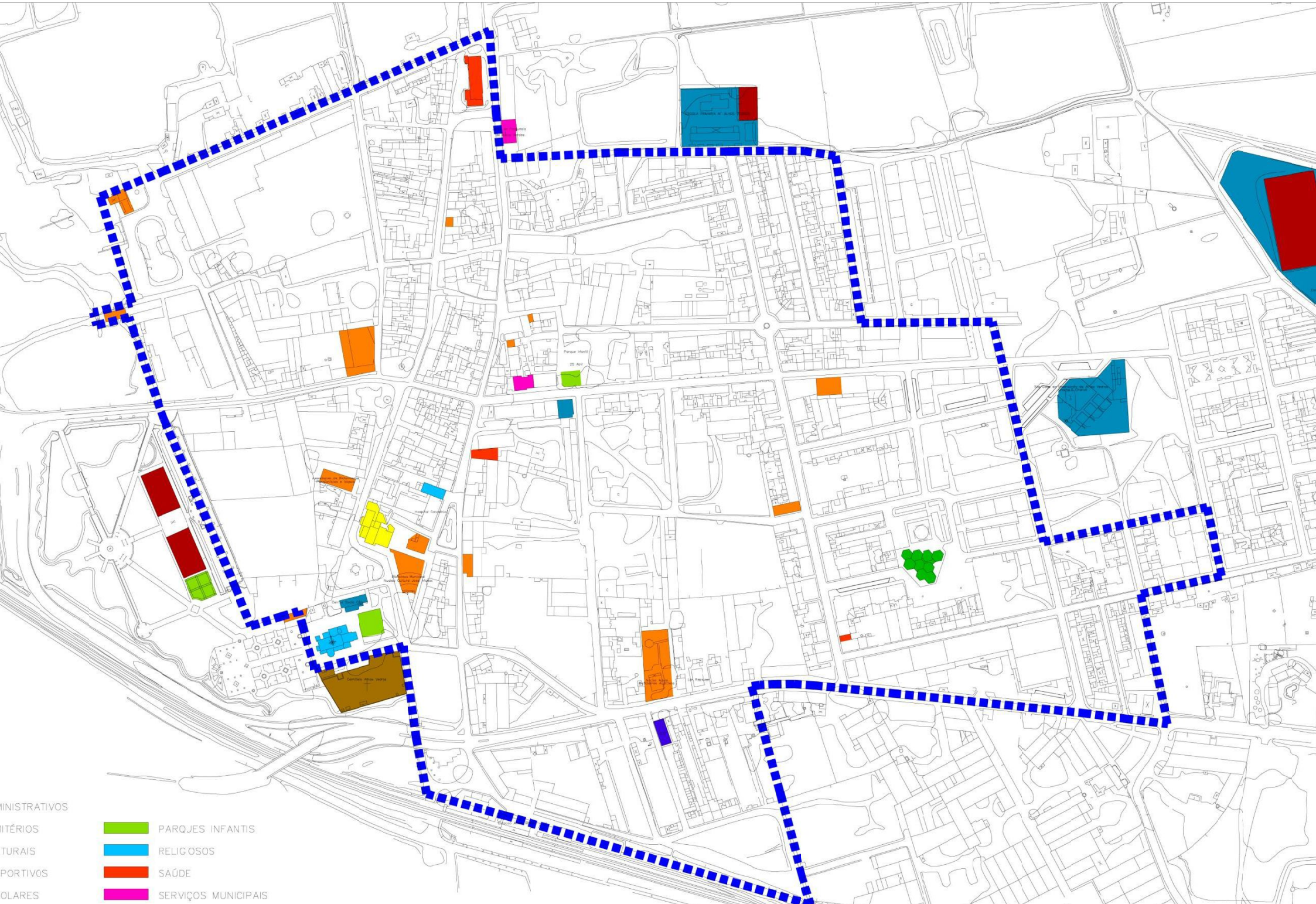
- Delegação Municipal de Alhos Vedros

Mercados e feiras

- Mercado de Alhos Vedros

Parques infantis

- P.I. "Amizade"
- P.I. "25 de Abril"


MINISTRATIVOS
ITÉRIOS
TURAIS
PORTIVOS
OLARES
PARQUES INFANTIS
RELIGOSOS
SAÚDE
SERVIÇOS MUNICIPAIS

Património edificado

O limite proposto para a Área de Reabilitação Urbana de "Alhos Vedros CENTRO" abrange uma área com uma relevante componente patrimonial que engloba o Núcleo Urbano de Alhos Vedros que se encontra registado, sob o n.º 14, no Inventário Municipal do Património como Local de Interesse Público, alguns imóveis classificados como de Interesse Público e de Interesse Municipal, e ainda um Local de Interesse Patrimonial.

Património classificado

- Capela da Igreja Matriz de Alhos Vedros (São Sebastião) [4016] *
  IIP – Imóvel de Interesse Público
  Decreto n.º 38147, DG 4, de 5 de janeiro de 1951

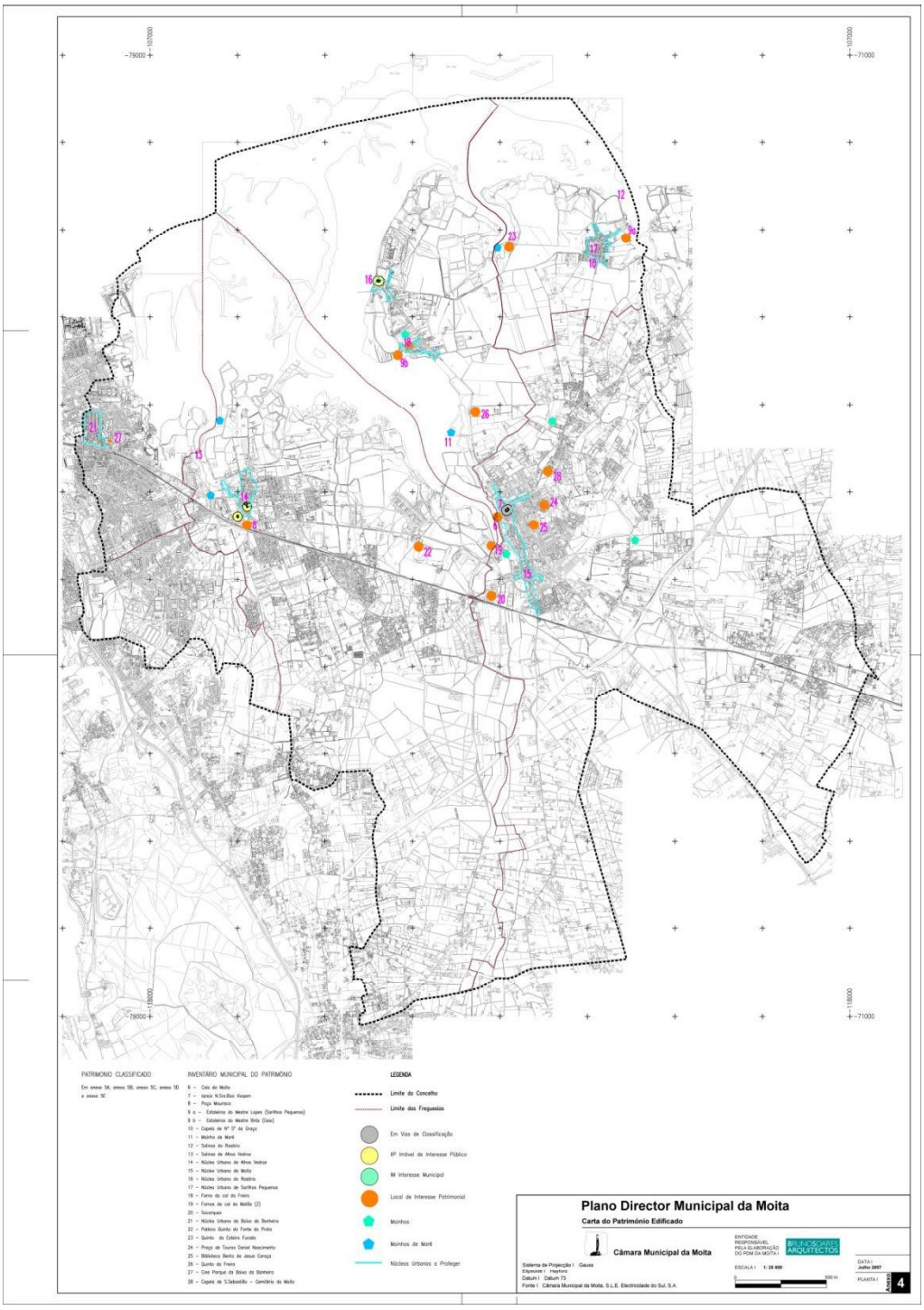
- Pelourinho de Alhos Vedros [4017] *
  IIP – Imóvel de Interesse Público
  Decreto n.º 23122, DG 23, de 1 de janeiro de 1993

- Capela da Santa Casa da Misericórdia de Alhos Vedros [4829] *
  IM – Interesse Municipal
  Decreto n.º 2/96, DR de 6 de Março

Inventário Municipal do Património

- Poço Mourisco [8]
  Local de Interesse Patrimonial

* ver também Fichas do Património Classificado em anexo.



Fonte: PDM Moita 2010

Figura 25 | Carta do património edificado CMM 2007

6.
Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

As ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos dos edifícios e frações localizados na Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" poderão vir a beneficiar de um conjunto de apoios e incentivos de natureza regulamentar e de procedimentos, bem como de natureza fiscal, definidos e/ ou atribuídos pelo Município. A estes apoios e incentivos de âmbito municipal poderão vir a acrescentar-se os apoios e incentivos de natureza fiscal de âmbito nacional.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a aprovação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), podendo estes benefícios fiscais vir a assumir a forma de uma "discriminação positiva" e/ ou a forma de uma "minoração e/ ou majoração" dos valores em causa que considere a posição dos proprietários dos edifícios e frações perante as suas responsabilidades e o dever de assegurar a reabilitação do seus imóveis que lhe é atribuído pela legislação em vigor.

Apoios e incentivos de natureza regulamentar e procedimental

Para incentivo à realização de operações urbanísticas na Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" será estabelecido um regime especial de minoração e isenção das seguintes taxas municipais, relacionadas com ações de reabilitação urbana:

- Isenção de taxas referentes a todo o procedimento de licenciamento ou comunicação prévia de edificações e subsequente autorização de utilização.
- Isenção de taxas devidas pela ocupação do domínio público motivada por aquelas intervenções.
- Isenção de taxas referentes à emissão de pareceres no âmbito da informação prévia.

- Isenção das taxas devidas pela realização de vistorias.
- Redução em 50% das taxas relativas à autorização de alteração de utilização.

Será também assegurada a criação de mecanismos que garantam o apoio às ações de reabilitação, quer na vertente de informação quer na de tramitação processual, de modo a facilitar e promover as ações, apoiar candidaturas, divulgar os incentivos de carácter fiscal e financeiro disponível e apoiar a montagem do modelo económico das operações.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

Os prédios urbanos – edifícios ou frações – localizados na Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" serão objeto, durante o período de implementação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, das seguintes minorações e majorações em sede de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis):

- Majoração para o dobro da taxa aplicável para os prédios urbanos devolutos há mais de um ano – entende-se como prédios devolutos, de acordo com Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, aqueles que durante um ano se encontrem desocupados, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade ou a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.
- Majoração para o triplo da taxa aplicável para prédios urbanos em ruínas – entende-se como prédios em ruínas aqueles que apresentam danos que não são reparáveis pelos meios normais, sendo por isso a ruína física um estado limite a partir do qual se considera que a estrutura do edifício se encontra prejudicada total ou parcialmente na sua capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas.
- Majoração, até 30%, da taxa aplicável a prédios urbanos degradados.
- Minoração, até 30%, da taxa aplicável a prédios urbanos em bom estado de conservação, podendo atingir os 50% se os prédios estiverem em regime de arrendamento.

- Minoração para prédios classificados: poderá ser fixada uma redução até 50% da taxa que vigorar.
- Isenção de IMI por um período de cinco anos – a isenção de IMI ocorre por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

A primeira transmissão onerosa dos imóveis reabilitados – edifícios ou frações – localizados na Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" e destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, é isenta de IMT.

Apoios e incentivos de natureza fiscal

Os prédios urbanos – edifícios ou frações – localizados na Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" serão, naturalmente, abrangidos, durante o período de implementação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, pelo conjunto de benefícios – apoios e incentivos – de natureza fiscal aplicáveis, nomeadamente no que se refere a IRS e a IVA:

- Dedução à coleta de 30% de IRS dos encargos suportados com a reabilitação, até ao montante de €500,00.
- Tributação reduzida de 5% sobre as mais-valias, quando estas decorram da alienação de imóveis objeto de reabilitação urbana.
- Tributação à taxa reduzida de 5% sobre rendimentos prediais, após a realização das obras de recuperação.
- Aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA, para empreitadas de reabilitação urbana.

7.
Próximos passos

Após a aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO" que agora se submete à Câmara Municipal da Moita e à Assembleia Municipal da Moita, e uma vez que a mesma não terá lugar em simultâneo com a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nessa ARU, será desenvolvido o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a ORU, uma vez que a delimitação agora proposta para a ARU verá caducada a sua aprovação se no prazo máximo de três anos não for aprovada a correspondente ORU.

Embora as ORUs a implementar no concelho ao longo dos próximos 13 anos venham maioritariamente a adotar a tipologia de Operação de Reabilitação Urbana Simples e, nessa medida, se foquem na reabilitação do edificado, considera-se que o centro da Vila de Alhos Vedros apresenta características específicas e uma situação de contexto urbano para a qual deverá ser adotada uma perspetiva estratégica integrada e integradora que considere todas as componentes urbanas – sociais, económicas, culturais – presentes no território e com capacidade ou potencial para influir positivamente no processo de regeneração urbana a implementar, o que justificará a opção por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, razão pela qual o trabalho tem vindo a ser desenvolvido nessa perspetiva.

Esta opção decorre, em grande medida, da constatação do trabalho de reabilitação urbana já realizado, desenvolvido pelo Gabinete Técnico Local (GTL) da Moita e Alhos Vedros. Este trabalho, de há vários anos mas que mantém ainda a sua pertinência e alguma atualidade, tornou possível a consciencialização dos problemas e das necessidades existentes no domínio da reabilitação urbana.

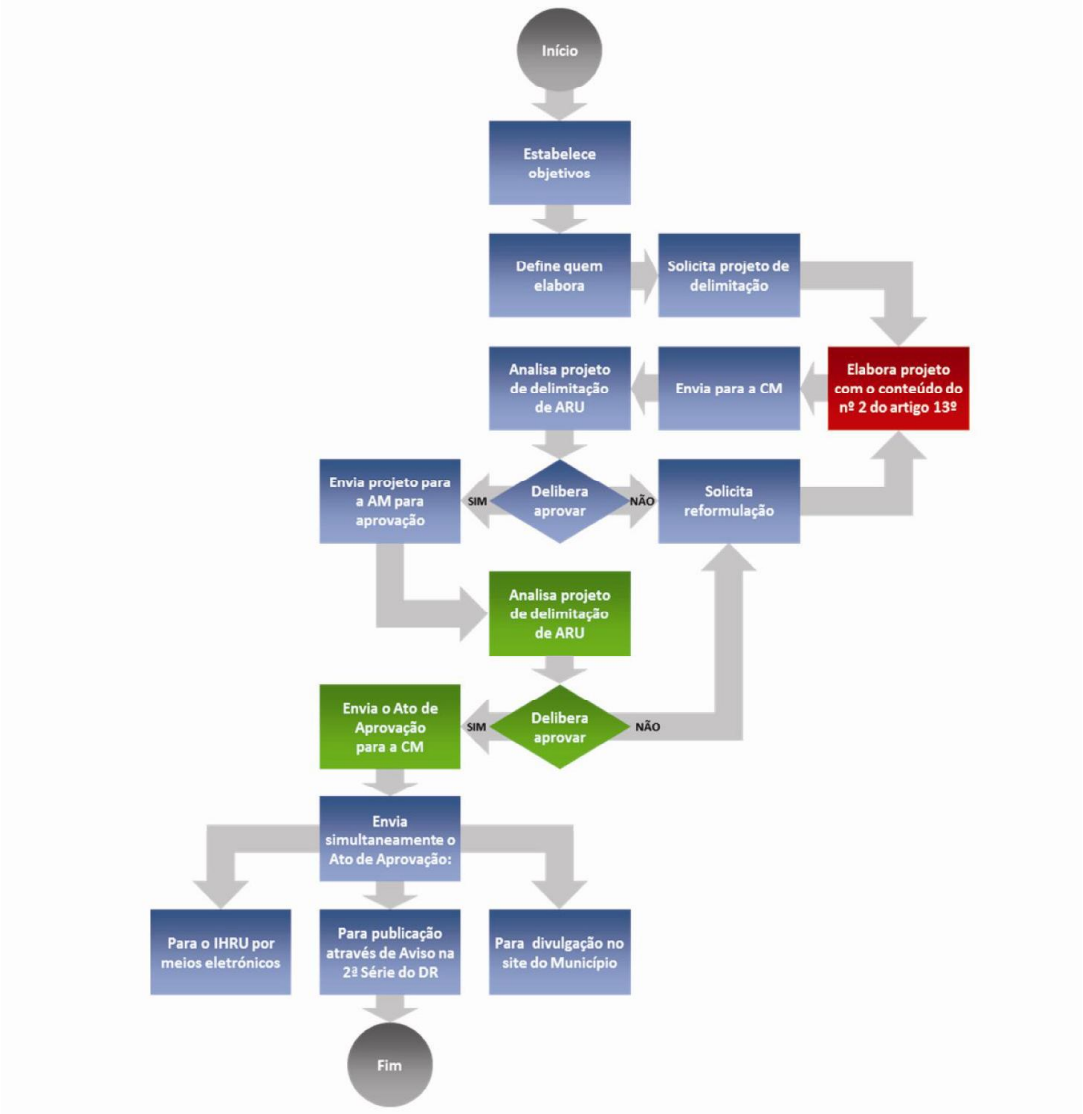
Atualmente, o trabalho de desenvolvimento da correspondente ORU encontra-se já em curso, tendo já tido início os trabalhos preparatórios para elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para Área de Reabilitação Urbana "Alhos Vedros CENTRO".

A concretização de uma ORU exige, necessariamente, uma compreensão plena do território nas suas diferentes escalas urbanas – socias, económicas, a integração deste processo nas diferentes dinâmicas territoriais e uma ampla concertação de vontades entre agentes públicos e privados. Deste modo, justifica-se a opção por uma metodologia de abordagem integrada e

integradora, quer no que respeita à conceção da operação, quer no que respeita à interligação da conceção com a sua concretização, de forma a garantir uma efetiva capacidade de resposta em todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores de cada uma das propostas/ ações em relação a um conjunto que se pretende que seja coerente e sustentável; assim, realizar-se-ão várias entrevistas com as várias entidades presentes no território e serão organizadas sessões de divulgação e esclarecimento, abertas ou específicas, sobre o trabalho em curso e a evolução do desenvolvimento e da implementação da ORU.

Processo de aprovação da delimitação da ARU

Sequência de procedimentos necessários à aprovação da delimitação da ARU "Alhos Vedros CENTRO" em momento anterior ao da aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana – após deliberação de aprovação do projeto de delimitação, a Câmara Municipal envia o projeto de delimitação para a Assembleia Municipal para aprovação.

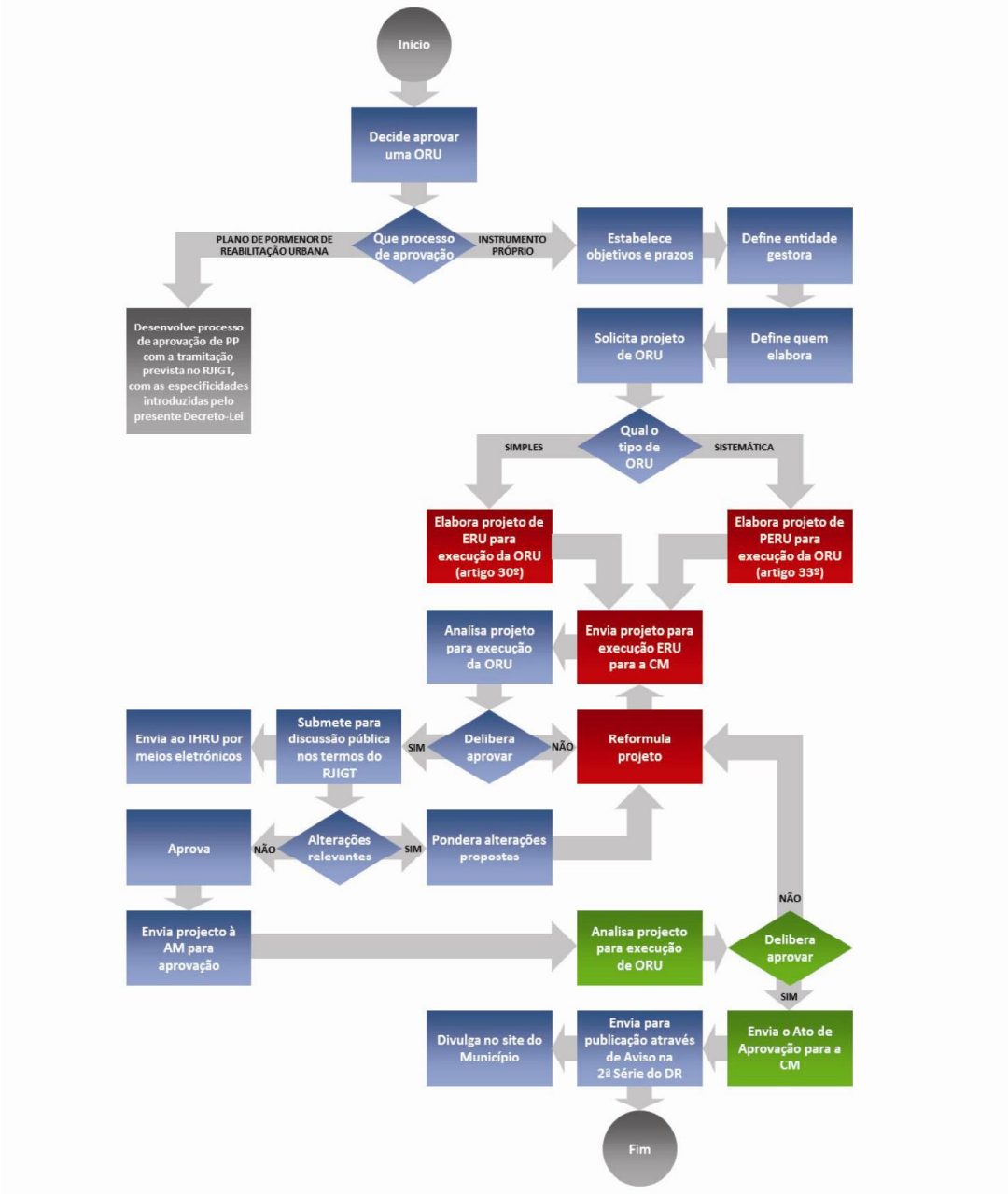


Fonte: Manual de Apoio "Processos de delimitação e de aprovação de ARUs e de ORUs", IHRU, 2013

Figura 26 | Processo de aprovação da delimitação de ARU

Processo de aprovação da ORU

Sequência de procedimentos necessários à aprovação da Operação de Reabilitação Uurbana "Alhos Vedros CENTRO" em Instrumento Próprio – PERU –, após a ARU ter sido já previamente delimitada.



Fonte: Manual de Apoio "Processos de delimitação e de aprovação de ARUs e de ORUs", IHRU, 2013

Figura 27 | Processo de aprovação de ORU

Anexos

Plano Diretor Municipal

Planta Geral de Ordenamento

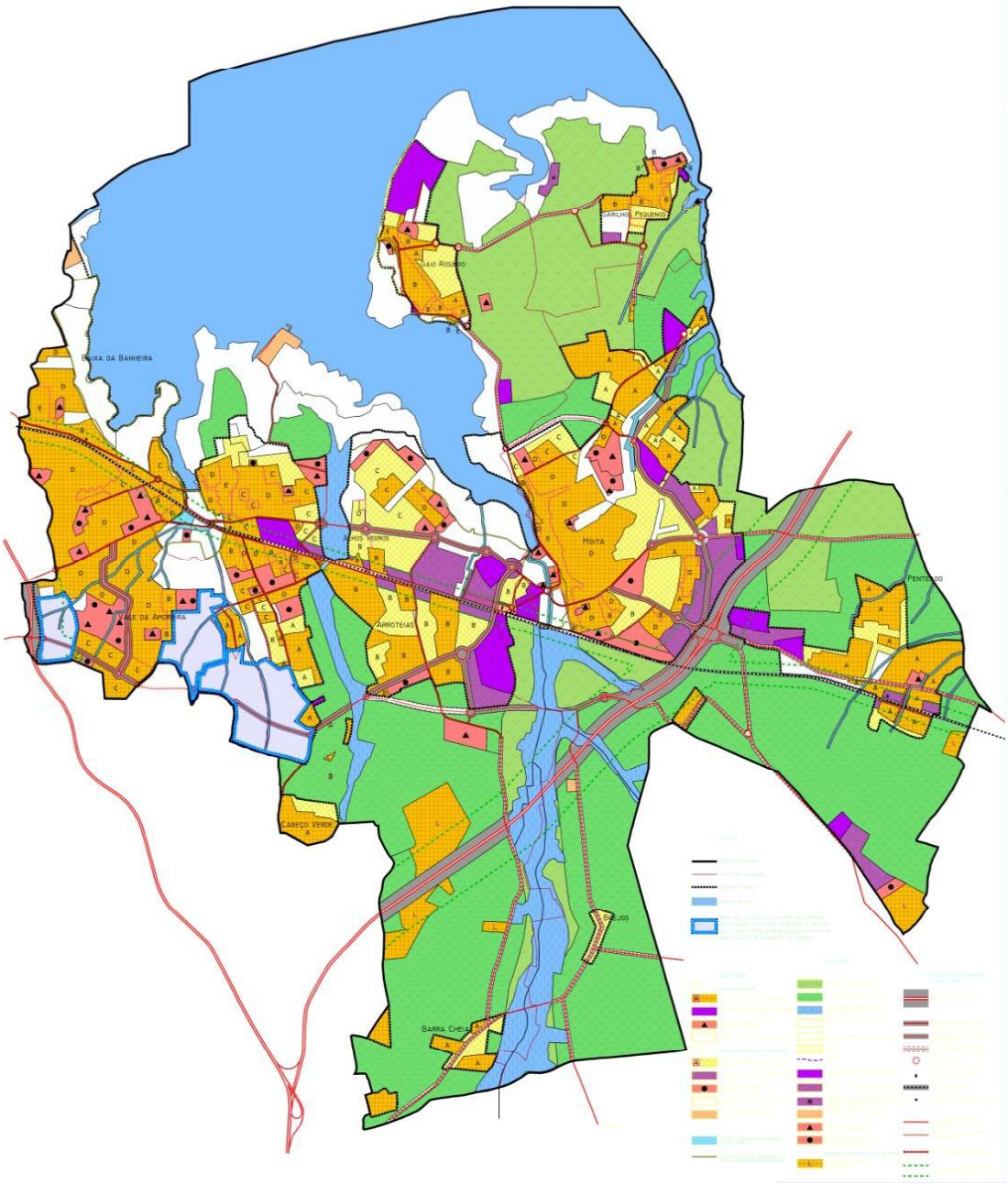
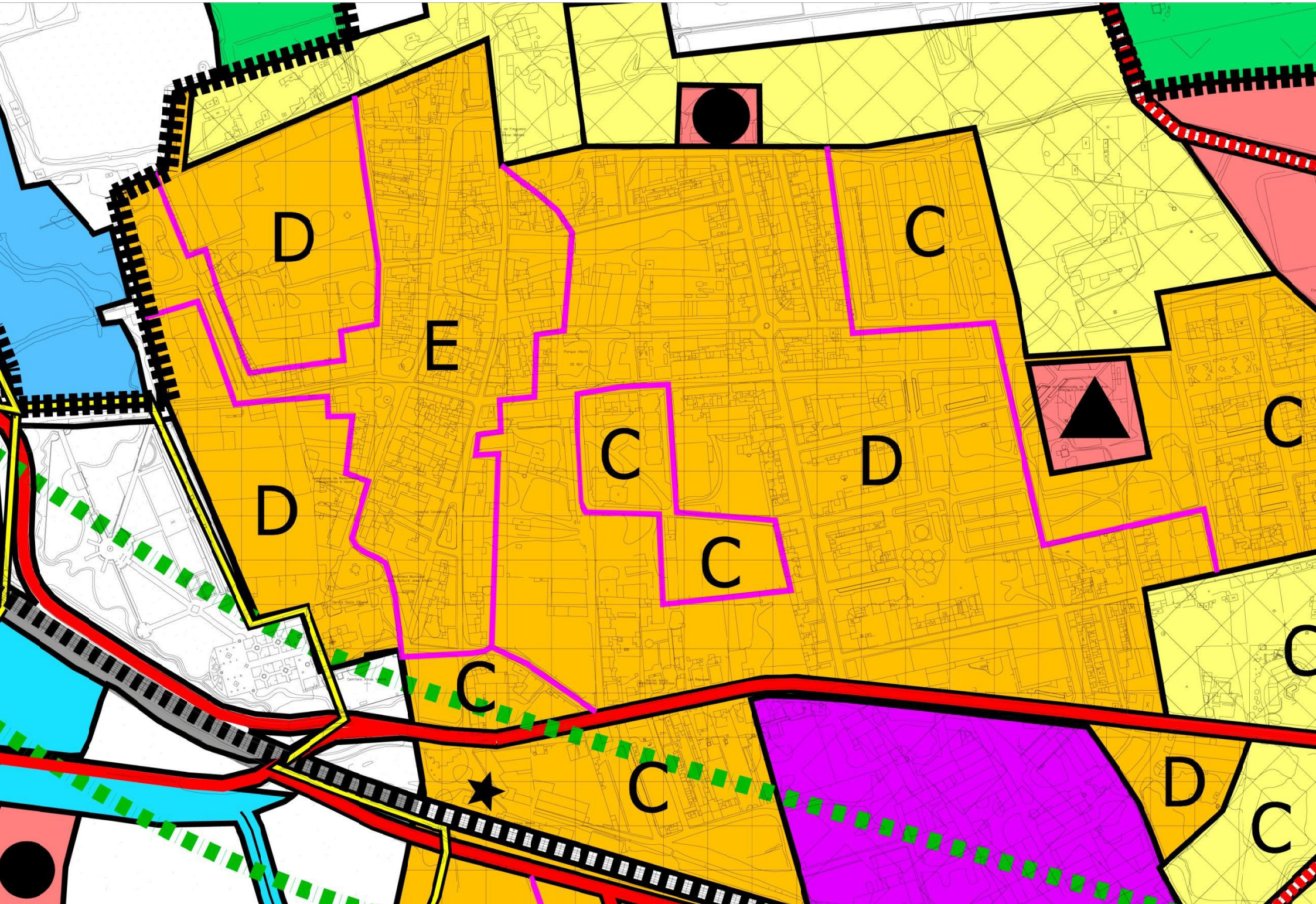


Figura 28 | Plano Diretor Municipal – Planta Geral de Ordenamento, abril 2010


D
E
C
C
D
C
D
C
C
C
C
D
C

Regulamento (extrato)

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

REGULAMENTO Abril de 2010

Título III
Classificação do solo

Capítulo II
Solo urbano

Artigo 18º
(Âmbito)
O solo urbano integra os solos urbanizados, os solos de urbanização programada e os espaços verdes urbanos e naturais de protecção à rede hídrica afectos à estrutura ecológica municipal, constituindo o seu todo os perímetros urbanos delimitados na planta geral de ordenamento.

Artigo 19º
(Usos incompatíveis)
1. Dentro de cada categoria de espaço os usos dominantes condicionam a permanência ou a instalação de usos com eles incompatíveis.
2. Consideram-se incompatíveis com o solo urbano as actividades que possam pôr em causa as condições ambientais do meio urbano, nomeadamente:
a) instalações pecuárias de qualquer dimensão;
b) depósitos de sucata, lixeiras e depósitos de combustíveis para distribuição por grosso;
c) pedreiras – explorações de massas minerais;
d) centrais de betão e de asfaltagem;
e) parques de materiais e equipamentos, a céu aberto, de carácter permanente;
f) outros usos e ocupações que degradem a qualidade do espaço urbano e a convivência com os usos predominantes, designadamente por constituírem focos de poluição acústica, do ar ou da água.
3. Mediante a elaboração de planos de urbanização e de pormenor poderão ser estabelecidos condicionamentos específicos aos usos nos diferentes espaços, regulando a sua distribuição.

4. Às actividades instaladas que gerem incompatibilidades com os usos dominantes devem ser impostos condicionamentos à sua manutenção, e definidas medidas minimizadoras, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam.
5. Mediante a elaboração de planos de urbanização e de pormenor poderão ser definidas áreas preferenciais para a localização de estações de serviço e de abastecimento de combustíveis, assim como da rede de recolha selectiva de lixos urbanos (ecocentros).

Artigo 20º
(Mistura de funções)
1. O solo urbano deve integrar, preferencialmente, usos diferenciados desde que adequadamente compatibilizados, no sentido de favorecer a mistura de funções.
2. Mediante a elaboração de planos de urbanização e de pormenor poderão ser definidas condições de repartição e compatibilização dos diversos usos tendo em atenção os usos dominantes definidos para cada categoria de espaço do solo urbano.

Artigo 21º
(Espaços verdes urbanos)
1. Na planta geral de ordenamento indicam-se as áreas a afectar a espaços verdes urbanos com vista à criação de espaços colectivos para o recreio, lazer e desporto, bem como ao equilíbrio ambiental e ao enquadramento e valorização paisagística do espaço urbano.
2. Os Espaços Verdes Urbanos podem integrar:
a) áreas verdes públicas equipadas, nas quais se deverão localizar, preferencialmente, os equipamentos colectivos e infra-estruturas para o recreio e lazer de gestão pública ou privada.
b) áreas verdes de utilização privada, nas quais se incluem, nomeadamente, áreas de actividade agrícola, floricultura, viveiros, espaços pedagógicos e espaços de lazer.
3. Dentro dos perímetros urbanos, os espaços naturais deverão, sempre que possível, ser integrados nos espaços verdes urbanos.
4. Os espaços verdes urbanos devem ser desenvolvidos com base em projectos específicos que tenham como objectivo a integração dos diversos tipos de áreas e funções referidas nos números 2 e 3 do presente artigo.
5. Os projectos dos espaços verdes urbanos definirão a organização e delimitação física destes espaços, caso os mesmos não estejam definidos em plano de pormenor.
6. Sem prejuízo da preservação dos corredores de protecção às linhas de água, os equipamentos colectivos a instalar nos espaços verdes urbanos destinar-se-ão preferencialmente ao desporto, cultura, recreio e lazer, bem como instalações de apoio, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.
7. A superfície impermeabilizada com edifícios, áreas de estacionamento e campos de jogos, não poderá ultrapassar 15% do total do espaço verde urbano em que se integra.

8. A implantação dos equipamentos e infra-estruturas, a que se refere o número anterior, deverá garantir a continuidade dos espaços verdes integrando os espaços naturais de protecção à rede hídrica em relação aos quais não devem criar estrangulamentos.

Artigo 22º
(Espaços naturais de protecção à rede hídrica)
1. Os espaços naturais de protecção à rede hídrica são constituídos por corredores com pelo menos 20 metros de largura, que têm como eixo o leito das linhas de água.
2. Nos espaços naturais de protecção à rede hídrica, sem prejuízo dos regimes da REN e da RAN, apenas são permitidas intervenções de modelação de terreno, plantação de espécies vegetais e construção de percursos pedonais, desde que realizadas com base em projecto de arranjos exteriores que garanta a preservação das funções ecológicas destes espaços e a sua compatibilização com os usos propostos.
3. Nos espaços naturais de protecção à rede hídrica abrangidos pela servidão do domínio hídrico, que neste caso corresponde a uma faixa de 10 metros de largura medida a partir da crista do talude da linha de água, as intervenções de modelação de terreno estão sujeitas a prévia análise para licenciamento de utilização do domínio hídrico pela entidade de tutela, sendo este procedimento extensível às zonas inundáveis.

Artigo 23º
(Rede viária – espaços canais)
Aos Espaços Canais integrados em solo urbano aplica-se o estabelecido no Capítulo III (Rede Viária Estruturante – Espaços Canais).

Artigo 24º
(Zonas inundáveis no interior dos perímetros urbanos)
1. Nas zonas vulneráveis à ocorrência de cheias dentro de perímetro urbano, delimitadas na planta geral de ordenamento, a construção e ocupação de edifícios ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:
a) em obras de renovação de edifícios existentes em pisos de cota inferior a 3,0 m, não deve ser permitida a reconversão para o uso habitacional nem para usos de funcionamento público;
b) é interdita a construção de caves, salvo para instalações técnicas ligadas às redes de saneamento público;
c) as novas edificações deverão ter a soleira a cota igual ou superior à cota 3,5 m;
d) não é permitida a construção de equipamentos públicos ou colectivos, salvo se destinados ao recreio, lazer e desporto ligados ao rio, caso em que estão sujeitos a condicionamentos de utilização e só podem ser executados após prévia análise e licenciamento de utilização do Domínio Hídrico pela entidade de tutela.
2. Os planos de urbanização e de pormenor podem definir outros condicionamentos para além dos estabelecidos no número anterior.

Secção I

Solos urbanizados

Artigo 25º

(Âmbito)

Os solos urbanizados integram os terrenos dos aglomerados urbanos que constituem o sistema urbano do Concelho definido no modelo territorial e estabelecem a continuidade do tecido urbano, que se encontram numa das seguintes condições:

a) terrenos infra-estruturados para usos urbanos, podendo estar total ou parcialmente edificados;

b) parcelas de terreno intersticiais integradas no tecido urbano consolidado e que dispõem de infra-estruturas na proximidade;

c) terrenos abrangidos por alvarás de loteamento em vigor;

d) espaços verdes urbanos e áreas afectas a equipamentos colectivos, total ou parcialmente ocupados.

Artigo 26º

(Qualificação do solo)

Os solos urbanizados delimitados na planta geral de ordenamento qualificam-se em função do seu uso dominante em:

a) espaços habitacionais existentes, que se caracterizam pela ocupação predominante dos edifícios para uso habitacional ou por áreas com ocupação a reconverter para habitação;

b) espaços de usos múltiplos existentes, que se caracterizam pela ocupação predominante por edifícios existentes para comércio, serviços, indústria e armazenagem ou por áreas com ocupação a reconverter para estes usos;

c) espaços de equipamentos colectivos existentes, que se caracterizam pela ocupação predominante de edifícios e infra-estruturas de equipamentos públicos ou privados para uso colectivo, ou de áreas com ocupação a reconverter para estes fins.

d) espaços verdes urbanos existentes, que integram os espaços verdes de utilização pública e respectivos equipamentos e infra-estruturas;

e) rede viária – espaços canais, que integram as infra-estruturas e os corredores de protecção definidos na planta geral de ordenamento;

f) espaços naturais de protecção à rede hídrica constituídos pelas linhas de água a céu aberto e respectivas faixas adjacentes de protecção.

Artigo 27º

(Usos e edificabilidade)

1. Nas operações de reconversão ou renovação de áreas de solo urbanizado, ao uso dominante indicado no Plano deverá corresponder, no mínimo, 60% da SBE.

2. Nos solos urbanizados, a edificabilidade resulta da observância das características morfológicas do tecido urbano existente, nomeadamente das tipologias arquitectónicas, da modelação do parcelamento fundiário, e da estrutura do espaço público, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
3. Os planos de pormenor e os projectos de loteamento deverão estabelecer uma equilibrada transição entre zonas com morfologias urbanas e tipologias arquitectónicas diferentes, nomeadamente no respeitante à continuidade da estrutura do espaço público e às cérceas dos edifícios.
4. Nos solos urbanizados, nas situações de reconstrução ou de construção em parcelas ou lotes não edificados, devem ser ponderadas as condições decorrentes do aumento do número de fogos ou das superfícies para outras funções, atendendo à capacidade de estacionamento público, dos acessos viários, e dos equipamentos colectivos, cuja insuficiência constitui fundamento para o indeferimento das mesmas operações urbanísticas nos termos da legislação em vigor.

Artigo 28º
(Espaços habitacionais existentes)
1. Nos espaços habitacionais existentes serão aplicados ao licenciamento ou autorização de operações de loteamento e edificação, sem prejuízo do estabelecido no artigo anterior, as normas constantes dos números seguintes, as quais são referidas à planta geral de ordenamento.
2. Na aplicação das normas seguintes é permitido, até 10%, o aumento do IUB máximo, para varandas e alpendres mediante apreciação da integração do edifício e tendo em conta outras especificações estabelecidas em Regulamento Municipal.
3. Nas zonas tipo A, assinaladas na planta geral de ordenamento, as operações de loteamento ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:
a) IUB máximo para habitação e comércio -= 0,40;
b) densidade máxima de fogos por ha -25 fogos;
c) número máximo de pisos – 2;
d) a área dos lotes não poderá ser superior a 700m2 nem inferior a 300 m2;
e) as habitações serão do tipo isolado ou geminado;
f) é permitida a construção de anexos, desde que não excedam 1 piso, nem a superfície de 10 % da área do lote, num máximo de 35 m2 .
4. Nas zonas tipo B, assinaladas na planta geral de ordenamento, as operações de loteamento ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:
a) IUB máximo para habitação, comércio e estabelecimentos industriais do tipo 3 e 4 -= 0,60;
b) densidade de fogos por ha – entre 35 a 45 fogos;
c) o número máximo de pisos é de 2, salvo nas áreas de transição para zonas em que a cércea envolvente seja igual ou superior à correspondente a 4 pisos, caso em que será admissível, em face de um projecto de loteamento coerente, que o número de pisos se eleve a 3;

d) os lotes para edifícios até 2 pisos devem dispor de logradouro, sendo permitida a construção de anexos, desde que não excedam 1 piso, nem a superfície de 10 % da área do lote, num máximo de 35 m2;

e) o alinhamento é definido pelas construções confinantes, podendo a Câmara Municipal estabelecer alinhamentos diferentes justificados por razões urbanísticas;

f) a profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos com a aprovação de projectos de loteamento que previnam o tratamento coerente do conjunto e da obra em que se insiram.

5. Nas zonas tipo C, assinaladas na planta geral de ordenamento, as operações de loteamento ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) IUB máximo para habitação, comércio e estabelecimentos industriais do tipo 3 e 4 = 0,70;

b) densidade de fogos por ha -entre 50 a 65 fogos;

c) a altura da fachada é de 5 pisos, caso a cércea predominante da envolvente corresponda a 4 pisos, ou de 3 pisos, caso essa cércea corresponda a um número inferior de pisos;

d) o alinhamento é definido pelas construções confinantes, podendo a Câmara Municipal estabelecer alinhamentos diferentes justificados por razões urbanísticas;

e) a profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos com a aprovação de projectos de loteamento que previnam o tratamento coerente do conjunto e da obra em que se insiram.

6. Nas zonas tipo D, assinaladas na planta geral de ordenamento, as operações urbanísticas ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) os lotes deverão ter uma frente igual ou superior a 6 metros para edifícios até 2 pisos, e de 15 metros para edifícios com mais de 2 pisos;

b) a abertura de novas vias só pode ser realizada por iniciativa municipal;

c) a altura da fachada é de 9,5 m, e o número máximo de pisos de 3, sem prejuízo do disposto no art.º 59º do RGEU;

d) a profundidade máxima das edificações, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, é de 15 m, incluindo o piso térreo;

e) com excepção de garagens, não é permitida a construção de anexos nos logradouros ou no interior dos quarteirões;

f) a insuficiência da capacidade dos equipamentos e do estacionamento público, constitui motivo de indeferimento dos pedidos de licenciamento ou de autorização que venham a ser deduzidos.

7. Nas zonas tipo E, assinaladas na planta geral de ordenamento, o licenciamento ou autorização de edificação fica sujeito aos seguintes condicionamentos:

a) salvo o disposto na alínea seguinte, as edificações existentes apenas poderão ser objecto de obras de conservação e de restauro;

b) em situações excepcionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação ou de reconstrução, com prévia demolição da edificação existente;

c) no caso previsto na alínea anterior, a altura da fachada não poderá exceder 6,5 m e 2 pisos ou, em alternativa, a altura da fachada préexistente;

d) o pedido de licenciamento destas edificações deve ser instruído com o levantamento rigoroso do existente, ilustrado com documentação fotográfica completa;

e) quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, que em principio, devem confinar-se ao primeiro piso, à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação;

f) a insuficiência da capacidade dos equipamentos e do estacionamento público, constitui motivo de indeferimento dos pedidos de licenciamento ou de autorização que venham a ser deduzidos.

8. A reconversão das AUGI será efectuada através de plano de pormenor ou de loteamento urbano.

9. Às AUGI não abrangidas nas zonas-tipo a que se referem os números anteriores aplicam-se as seguintes condições:

a) número máximo de pisos – 2;

b) IULL máximo de 0,6, incluindo anexos.

10. Os parâmetros para o dimensionamento das parcelas a ceder nas operações de loteamento a que se refere o presente artigo e nas operações consideradas de impacte semelhante em regulamento municipal são os constantes do artigo 54º.

11. Na edificação nas zonas tipo A, B e C, assinaladas na planta geral de ordenamento, mas não abrangidas pelas operações referidas no número anterior, deverá ser garantido 1 lugar de estacionamento por 100 m2 de área de construção.

Artigo 29º

(Espaços de usos múltiplos existentes)

É permitida a construção, ampliação ou remodelação de edifícios destinados a indústria armazenagem e comércio; em parcelas integradas em áreas de usos múltiplos existentes nas seguintes condições:

-IUL máximo 0,5;

-a área coberta das construções não poderá ultrapassar 50% de superfície da parcela.

Artigo 30º

(Espaços de equipamentos colectivos existentes)

A construção, ampliação e alteração dos equipamentos fica sujeita à normativa técnica especificamente aplicável a cada tipo de equipamento.

Artigo 31º
(Espaços verdes urbanos existentes)
Os espaços verdes urbanos existentes mantêm as características de ocupação actuais salvo se sujeitos a reordenamento global, devendo nestes casos ser aplicadas as condições estabelecidas no artigo 21º.

Artigo 32º
(Rede viária – espaços canais)
Na rede viária – espaços canais, é aplicável o disposto no Capítulo III do presente Título.

Artigo 33º
(Espaços naturais de protecção à rede hídrica)
Nos espaços naturais de protecção à rede hídrica constituídos pelas linhas de água a céu aberto e respectivas faixas adjacentes de protecção, é aplicável o disposto no Capítulo IV do presente Título.

Título IV
Programação e execução do PDM

Capítulo I
Planeamento e gestão

Artigo 54º
(Regime de cedências e compensações)
1. O regime de cedências aplicável às operações de loteamento urbano e a promoções consideradas de impacte semelhante em regulamento municipal deverá cumprir os valores mínimos constantes da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.
2. Se o prédio em causa já estiver dotado de infra-estruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público, não há lugar a cedências para esse fim, ficando, no entanto, os respectivos titulares obrigados ao pagamento de uma compensação ao Município, segundo as regras estabelecidas em regulamento municipal.

Artigo 55º
(Estacionamento)
1. Nas situações referidas no n.º 1 do art. 54º, a Câmara Municipal poderá aceitar que as áreas de estacionamento no interior dos lotes ou prédios sejam asseguradas nos termos do número seguinte, quando se verifique que as circunstâncias urbanísticas, geológicas ou topográficas dos terrenos não o permitem em condições financeiras, de segurança ou económicas aceitáveis.

2. Nos casos abrangidos pelo número anterior, deverão ser criados os lugares de estacionamento em falta no espaço público envolvente ou em áreas adjacentes ao prédio objecto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infra-estruturas e arranjos exteriores adequados, e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.
3. Na edificação não abrangida por operação de loteamento ou promoção equiparada por regulamento municipal, as regras quanto à previsão de estacionamento, sem que tal implique cedência em favor do domínio público, são as estabelecidas na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, com exclusão dos acréscimos nela previstos para estacionamento público, não se aplicando o disposto nos números anteriores.

Capítulo III
Programação de equipamentos colectivos

Artigo 59º
(Programação e localização)
1. A localização dos equipamentos colectivos nos planos de urbanização e de pormenor deverá ser feita com base na carta educativa do concelho para o equipamento escolar, nos programas sectoriais dos equipamentos de saúde e assistência social, e nas necessidades calculadas para os equipamentos desportivos e culturais, e tendo como referência o programa de equipamentos colectivos constante do Anexo 2 ao presente Regulamento, estabelecido para diversos limiares de crescimento.
2. Os planos de urbanização e de pormenor que venham a ser elaborados deverão definir, na respectiva escala, as áreas a afectar a equipamentos colectivos de acordo com os critérios e normas em vigor para cada tipo de equipamento.
3. A Câmara Municipal deverá elaborar, em complemento ao PDM, a carta educativa, e programas de equipamentos desportivos, culturais e sociais, procedendo à sua avaliação e ajustamento de 2 em 2 anos.
4. A Câmara Municipal deverá constituir uma reserva de terrenos para equipamentos colectivos, através da aplicação dos mecanismos previstos nos artigos 53º e 54º do regulamento, bem como pela aquisição ou permuta de terrenos.

Título V
Disposições finais e transitórias

Artigo 61º
(Ajustamentos aos limites do PDM)
1. Os limites das categorias de espaços definidos na planta geral de ordenamento poderão ser ajustados por plano de urbanização ou de pormenor desde que:
a) Não alterem ou ponham em causa os espaços naturais;
b) Não contrariem as disposições da planta de condicionantes.

2. Em qualquer caso tal ajustamento aos limites do PDM deverá ser justificado:
a) pela mudança de escala cartográfica;
b) por limites cadastrais;
c) por limites físicos identificáveis.
3. Os limites definidos para as UOPG na planta geral de ordenamento poderão ser ajustados em plano de urbanização, em planos de pormenor ou através da definição de unidades de execução, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face à aplicação de critérios de equidade entre proprietários, a
limites cadastrais, ou à adequação aos objectivos programáticos definidos no art. 58º referente às UOPG, e desde que esses ajustamentos não alterem a superfície da unidade em + 10 %.

Artigo 65º
(Legalização de estabelecimentos industriais existentes)
1. A legalização de estabelecimentos industriais já existentes à data da entrada em vigor do Plano e integrados ou não em perímetros urbanos será objecto de análise e parecer por um grupo de trabalho composto por representantes a entidade coordenadora do licenciamento, das entidades que tutelam o Ambiente, As Cidades e o ordenamento do Território na Região de Lisboa e Vale do Tejo e por um representante da Câmara Municipal.
2. O grupo de trabalho referido no número anterior emite parecer sobre a legalização requerida no prazo de 90 (noventa) dias.
3. O parecer referido no número anterior e a respectiva sequência a dar pela entidade coordenadora do licenciamento podem assumir as seguintes formas:
a) Parecer favorável, caso em que a entidade coordenadora do licenciamento pode proceder à emissão da respectiva licença nos termos da lei;
b) Parecer favorável condicionado ao cumprimento de eventuais restrições ou condições específicas, caso em que a entidade coordenadora do licenciamento pode proceder à emissão da respectiva licença nos termos da lei, após a verificação do cumprimento das condições e restrições impostas;
c) Parecer desfavorável, caso em que a entidade coordenadora do licenciamento indeferirá o pedido de legalização.
4. A autorização da localização dos estabelecimentos industriais que se encontrem devidamente autorizados à data da entrada em vigor do Plano, mantém-se válida, mesmo que haja divergências quanto ao tipo de espaço onde aqueles estabelecimentos se insiram.
5. Para os estabelecimentos industriais do tipo 3 devidamente autorizados antes da entrada em vigor do Plano e integrados ou não em perímetros urbanos, a alteração que implique mudança para o tipo 2 poderá ser autorizada de acordo com o procedimento constante no n.º 1 deste artigo.

Artigo 69º
(Património edificado)
1. O património histórico e cultural, protegido nos termos da legislação aplicável, encontra-se classificado do seguinte modo:

a) Imóveis classificados

a1) Imóveis de interesse público:

-Pelourinho de Alhos Vedros – Decreto-Lei n.º 23122, de 11 de Outubro de 1933;

-Capela da Igreja Matriz de Alhos Vedros (São Sebastião) – Decreto n.º 38147, de 05 de Janeiro de 1951;

a2) Imóveis de interesse municipal:

-Capela de Santa Casa da Misericórdia de Alhos Vedros – Decreto n.º 2/96, de 6 de Março;

b) Imóveis em vias de classificação

-Ermida da Nossa Senhora do Rosário – Despacho de homologação de 15 de Maio de 2001;

-Igreja de Nossa Senhora da Boa Viagem – Despacho de 18 de Abril de 2002;

2. Não poderá realizar-se qualquer intervenção ou obra, no interior ou exterior de monumentos, conjuntos ou sítios classificados, nem mudança de uso susceptível de o afectar, no todo ou em parte, sem autorização expressa e o acompanhamento do órgão competente da administração central, regional autónoma ou municipal, conforme os casos, de acordo com o disposto no artigo 51º da Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro.

3. Os estudos e projectos para os trabalhos de conservação, consolidação, modificação, reintegração e restauro em bens classificados ou em vias de classificação devem ser elaborados e subscritos por técnico de qualificação legal reconhecida, nomeadamente arquitecto, conforme o disposto no nº 1 do artigo 45º da Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro e Decreto-Lei nº 205/88, de 16 de Junho.

Artigo 70º

(Protecção de valores inventariados)

1. Os valores inventariados referem-se a todos os imóveis, conjuntos edificados e sítios considerados de interesse para o município.

2. O Inventário Municipal do Património, constituído pela Carta do Património em anexo 4 ao presente regulamento do qual é parte integrante, assinala os imóveis, conjuntos edificados e sítios com interesse histórico, arquitectónico e ambiental.

3. Os imóveis do Inventário Municipal do Património dispõem de uma zona de protecção de 50 metros cotados a partir dos seus limites externos.

4. A alienação dos bens pertencentes ao Inventário Municipal do Património deverá ser comunicada previamente à autarquia, considerando-se tal notificação como requisito essencial para a inscrição de transmissão no registo predial.

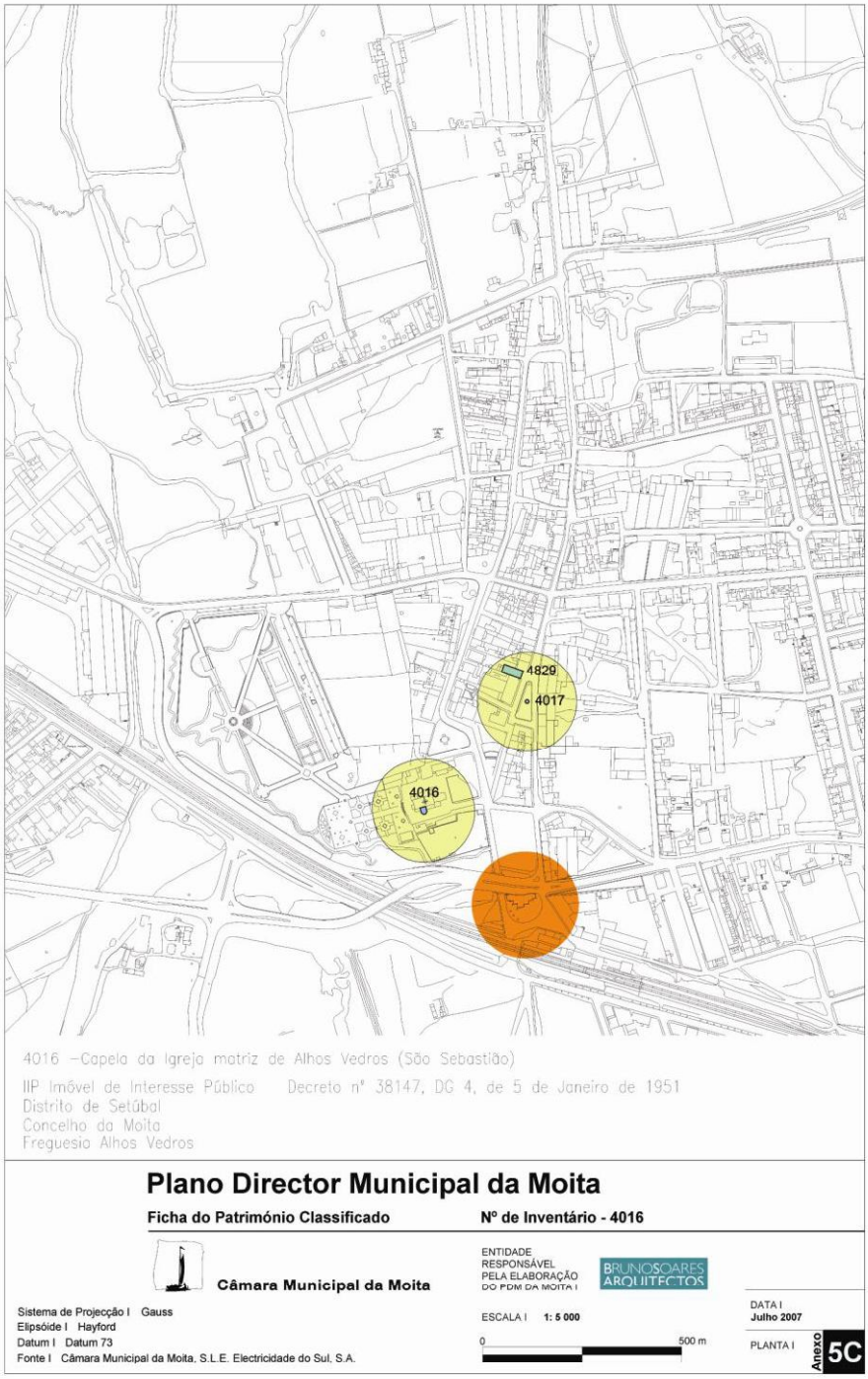
5. A autarquia e os proprietários de parte de bens classificados gozam, pela ordem indicada, do direito de preferência em caso de venda dos bens do Inventário Municipal do Património.

6. Os imóveis que constam do Inventário Municipal do Património, bem como os situados nas respectivas zonas de protecção, não poderão ser demolidos, no todo ou em parte, nem ser objecto de quaisquer obras, sem prévio parecer favorável dos órgãos municipais competentes.

7. Nas zonas de protecção não é permitida a execução de quaisquer obras, criação ou transformação de zonas verdes, movimentos de terra, sem prévio parecer favorável dos órgãos municipais competentes.

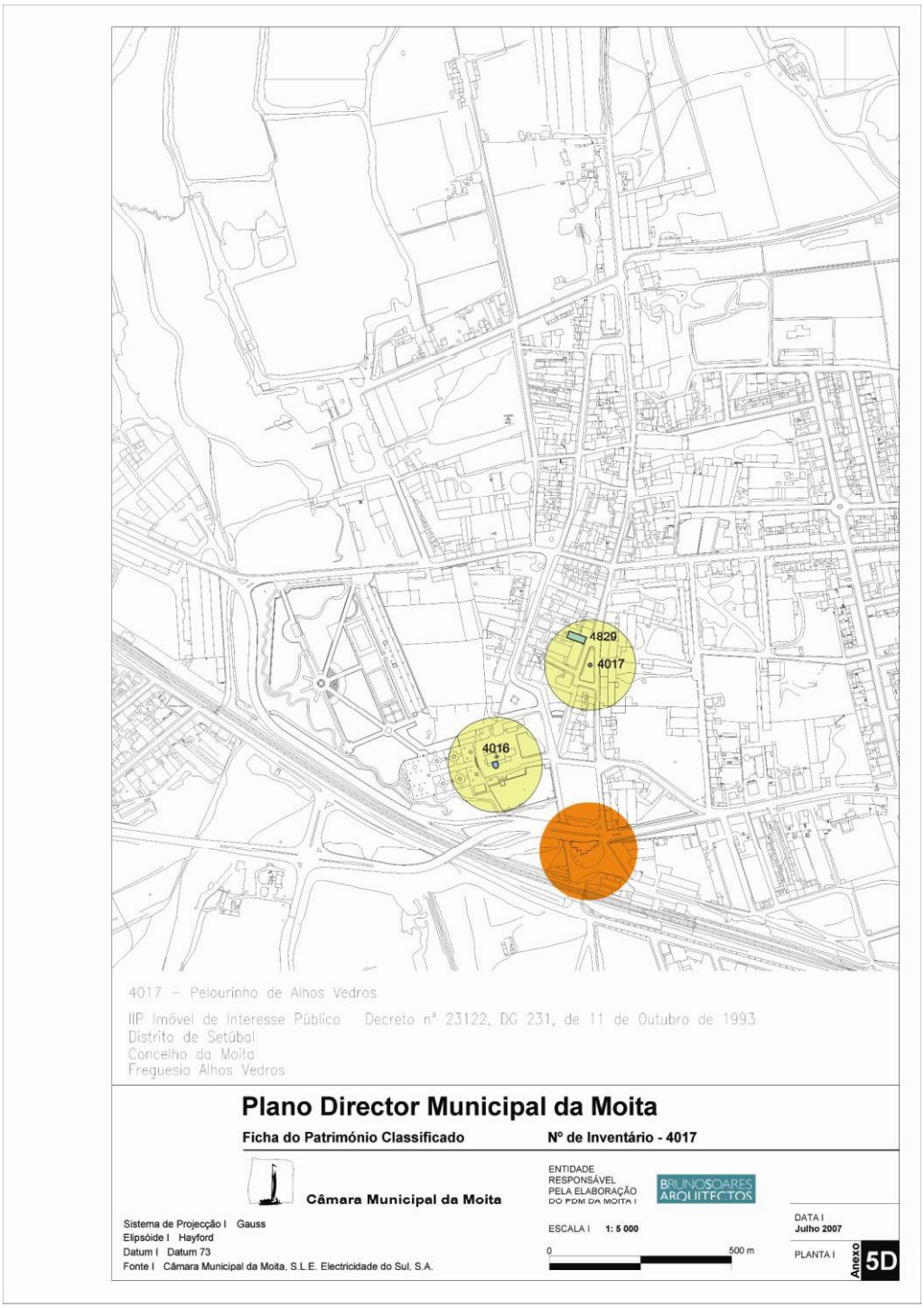
8. Os estudos e projectos para os trabalhos de conservação, consolidação, modificação, reintegração e restauro em bens inventariados, devem ser subscritos por um técnico de qualificação legalmente reconhecida ou sob a sua responsabilidade directa.
9. Na impossibilidade de cumprimento do número anterior, e no sentido da preservação do património, será da responsabilidade da Câmara Municipal da Moita, através dos seus serviços competentes, a elaboração de normas e/ou projectos que informarão o processo.
10. Os imóveis, conjuntos edificados e sítios integrados no Inventário Municipal do Património serão objecto de normas de intervenção nos planos de urbanização e de pormenor, nos actos de gestão urbanística municipal e nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão constantes do PDM.
11. Na ausência daqueles instrumentos, as intervenções sobre os imóveis constantes no Inventário Municipal do Património e respectiva área de servidão, devem garantir a homogeneidade e identidade arquitectónica e urbanística desses conjuntos, bem como a coerência paisagística dos sítios.

Fichas de Património Classificado



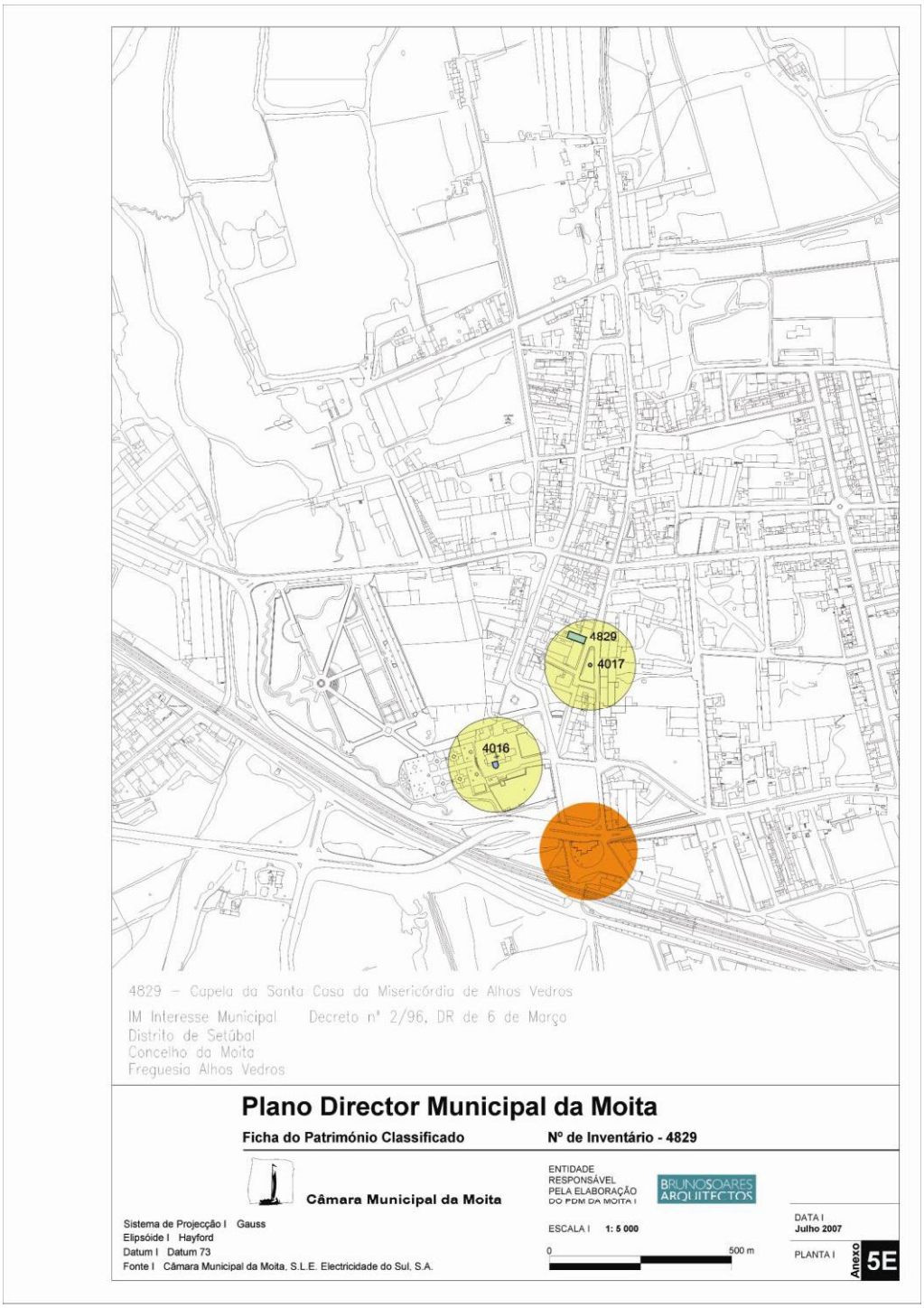
Fonte: PDM Moita 2010

Figura 30 | Ficha do Património Classificado – N.º de Inventário 4016



Fonte: PDM Moita 2010

Figura 31 | Ficha do Património Classificado – N.º de Inventário 4017



Fonte: PDM Moita 2010

Figura 32 | Ficha do Património Classificado – N.º de Inventário 4829

Regulamento de Urbanização e Edificação do Município da Moita

Regulamento (extrato)

REGULAMENTO DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA MOITA

TÍTULO I

DAS NORMAS SUBSTANTIVAS

CAPÍTULO IV

DAS EDIFICAÇÕES

SECÇÃO II

DA ESTÉTICA DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 51.º

Parâmetros estético-arquitecturais

1- As edificações a construir no concelho, independentemente da zona em que se situem, deverão ser caracterizadas por um valor arquitectónico singular, nomeadamente pela simplicidade do desenho das fachadas, sobretudo nas zonas

   a. rurais, de forma que contribuam para a valorização do conjunto ou da paisagem em que venham a integrar-se.

2- São de rejeitar concepções arquitectónicas próprias doutros países, doutras paisagens ou doutros climas, bem como revestimentos inadequados ou cores demasiado agressivas.

3- Nas coberturas telhadas deverão ser aplicadas telhas de cor de barro natural.

4- O disposto nos números anteriores é aplicável não só a obras de construção nova, como as obras de modificação, ampliação, reconstrução ou reparações de edifícios existentes.

Artigo 52.º

Núcleos antigos

1- Os edifícios existentes nos núcleos antigos do concelho deverão ser preservados, no intuito de manter a autenticidade dos locais em que os mesmos se integram, salvo análise casuística, em que não seja posta em causa o valor patrimonial do edifício, ou conjunto de edifícios em que este se insere.

2- Quando as fachadas desses edifícios se mostrem adulteradas ou possuam características que não sejam desejáveis reproduzir ou manter, no caso de obras de modificação, de reconstrução ou reparações relevantes, poderá ser autorizada a modificação da sua linguagem de forma a restaurar a harmonia do conjunto.

3- Qualquer pedido a efectuar pelo interessado à Câmara situado nestas zonas deverá ser sempre acompanhado de levantamento fotográfico das edificações e da envolvente mais próxima.

4- As áreas delimitadas como "Núcleos Antigos" do Concelho da Moita são as constantes do anexo V ao presente Regulamento.

TÍTULO II

DAS TAXAS

CAPÍTULO II

INCIDÊNCIA, ISENÇÕES E REDUÇÕES

SECÇÃO II

ISENÇÃO E REDUÇÃO DE TAXAS

Artigo 111.º

Enquadramento

1- As isenções e reduções constantes do presente Regulamento foram ponderadas em função da notória relevância da actividade desenvolvida pelos respectivos sujeitos passivos, bem como à luz do estímulo de actividades, eventos e condutas que o Município visa promover e apoiar, no domínio da prossecução das respectivas atribuições, nomeadamente no que se refere à preservação e recuperação do património edificado, ao associativismo e à divulgação dos valores locais, à cultura, ao desporto, sem prejuízo de uma

preocupação contínua com a protecção dos estratos sociais mais frágeis, desfavorecidos e carenciados no que respeita às pessoas singulares.

2- Determinadas isenções e reduções consagradas visam também promover a celebração de instrumentos de contratualização urbanística entre os privados e o Município, pelos quais os particulares colaboram e intervêm directamente na execução de equipamentos, infraestruturas, e obras no domínio público que contribuam para a valorização do património municipal, e para a qualidade de ambiente urbano do concelho.

3- As isenções e reduções previstas no presente Regulamento fundamentam-se nos princípios da legalidade, da igualdade de acesso e no tratamento dos contribuintes, da imparcialidade, da capacidade contributiva e da justiça social.

Artigo 116.º

Outras Isenções e Reduções

1- As obras de demolição impostas pela Câmara Municipal estão isentas de taxas, independentemente de implicarem ou não a aprovação do correspondente projecto.

2- As operações de reconversão urbanística levadas a efeito pelos particulares, nos termos do disposto pelo Artigo 144.º beneficiarão de uma redução em 40%.

3- As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação destinadas a habitação, que tenham por efeito ou se traduzam indirectamente na obtenção de Certificado Energético da classe A ou A+, no âmbito do sistema de certificação energética e de QAI de edifícios, beneficiarão da isenção do pagamento da taxa concernente à autorização de utilização.

4- A ocupação do espaço público, nos termos do n.º 7 do artigo 75.º do presente Regulamento, está isenta do pagamento da respetiva taxa.

Artigo 118.º

Reduções Específicas

1- Com base no disposto no n.º 3 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, poderá ser reduzida proporcionalmente a TMU.

2- Esta redução é determinada pela relação entre o custo previsto para as obras de infra-estruturas urbanísticas, e o custo previsto para a totalidade da obra, em que o custo total da obra é determinado

considerando a soma do custo previsto para as infra-estruturas com o custo previsto para a operação urbanística requerida inicialmente e a redução é calculada da seguinte forma:

$$R = Vi \times 100 / (Vi + Vo)$$

Em que:

R — é a percentagem de redução da TMU;

Vi — é o valor em euros da estimativa de custo das obras de infra-estruturas urbanísticas, a realizar em área exterior ao prédio do particular, necessárias para a viabilização da operação urbanística;

Vo — é o valor em euros da estimativa do custo da operação urbanística requerida inicialmente pelo promotor

3- No âmbito de um contrato ou acordo de urbanização, a Câmara Municipal da Moita pode definir termos de redução da taxa pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas, abreviadamente designada por TMU.

4- As obras de reconstrução desenvolvidas nos Núcleos Antigos classificados no anexo V do presente Regulamento, beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas a liquidar ao Município.

5- As reduções previstas nos números anteriores e outras que resultem de legislação específica ou de outros regulamentos não são acumuláveis entre si.

ANEXO III

Fundamentação das isenções e reduções de taxas

Em consonância com o disposto na alínea d), do n.º 2, do artigo 8.º, da Lei n.º 53 -E/2006, de 29 de Dezembro, alterada pela Lei n.º 64 -A/2008, de 31 de Dezembro, procede -se no presente anexo, à fundamentação das situações de isenções e reduções de taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município da Moita.

Efectivamente, postula a alínea d), do n.º 2, do artigo 8.º, da Lei n.º 53 -E/2006, de 29 de Dezembro, alterada pela Lei n.º 64 -A/2008, de 31 de Dezembro, que aprovou o Regime Geral das Taxas das Autarquias locais, que as isenções das taxas devem ser devidamente fundamentadas.

Este preceito exige a fundamentação das isenções, entendendo -se não só das isenções em sentido estrito como de todas as restantes formas de desagravamento por razões de ordem diversa. Nelas se incluem as reduções de taxas, as regras especiais de não sujeição, os actos gratuitos e as taxas zero.

Em termos gerais as isenções e reduções consagradas no Regulamento foram ponderadas em função da notória relevância da actividade desenvolvida pelos respectivos sujeitos passivos, bem como à luz do estímulo de

actividades, eventos e condutas que o Município visa promover e apoiar, no domínio da prossecução das respectivas atribuições, nomeadamente no que se refere à preservação e recuperação do património edificado, à cultura, ao desporto, ao associativismo e à divulgação dos valores locais, sem prejuízo de uma preocupação contínua com a protecção dos estratos sociais mais frágeis, desfavorecidos e carenciados no que respeita às pessoas singulares, destacando –se também a promoção da realização de obras que pretendam a eliminação de barreiras arquitectónicas no que tange a indivíduos com mobilidade condicionada.

Em termos específicos, e pela própria natureza do regulamento em epígrafe visa -se promover a celebração de instrumentos de contratualização urbanística entre os privados e o Município, pelos quais os particulares colaborem e mesmo intervenham directamente na execução de equipamentos, infra -estruturas, e obras no domínio público que contribuam para a valorização do património municipal, e da qualidade de ambiente urbano do concelho, justificando -se in casu, a concessão de medidas de discriminação positiva, mediante a redução de taxas de molde a fomentar a celebração de tais instrumentos contratuais.

Pretendeu -se igualmente, de forma que se considera pioneira e inovadora, fomentar e promover o modelo de certificação energética instituído pelo Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios (SCE), vertido no Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de Abril que transpõe parcialmente para a ordem jurídica nacional a Directiva n.º 2002/91/CE, do Parlamento Europeu, de 16 de Dezembro, relativa ao desempenho energético dos edifícios, bem como pelo Decreto -Lei n.º 79/2006, e Decreto –Lei n.º 80/2006, todos da mesma data. Para tal, consagra -se a isenção do pagamento de taxa devida pela emissão da licença de utilização nas obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação nos edifícios destinados a habitação. Tal isenção encontra -se em consonância com as orientações legais e políticas sobre eficiência energética assumidas na Estratégia Nacional para a Energia.

As isenções e reduções fundamentam -se nos princípios da legalidade, da igualdade de acesso e no tratamento dos contribuintes, da imparcialidade, da capacidade contributiva e da justiça social.

Em termos específicos as isenções e reduções de taxas previstas no Regulamento fundamentam -se nos termos seguintes:

1 — As isenções previstas no artigo 113.º, não se encontram sujeitas à obrigação de fundamentação, na medida em que têm origem em normas legais próprias, exteriores ao Regulamento, e assim não derivam da actividade regulamentar do Município da Moita.

2 — As isenções previstas no artigo 114.º visam fomentar e apoiar a realização de obras tendentes à eliminação de barreiras arquitectónicas, promovendo a mobilidade da pessoa com deficiência física, na senda do princípio da igualdade consagrado no artigo 13.º da Constituição da República Portuguesa. Justifica -se a consagração desta discriminação positiva, porquanto o Município tem o dever de facilitar a mobilidade destas pessoas.

3 — No que tange à isenção prevista no n.º 1 do Artigo 115.º, considera -se que as entidades aí descritas e respectivos fins desempenham uma relevante valia no desenvolvimento económico ou social do município, pelo que devem ser apoiadas na prossecução dos seus fins estatutários.

4 — No que concerne à isenção prevista no n.º 2 do Artigo 115.º, a mesma justifica -se por finalidades de interesse público, uma vez que visa contribuir para a realização das atribuições incumbidas ao Município e, também, para a

concretização dos fins estatutários das instituições nela mencionadas, as quais têm por fim a prossecução de interesses ou utilidades públicas e de solidariedade social e, consequentemente de interesse público municipal. Com esta isenção pretende -se apoiar as instituições aí referidas atentas as dificuldades orçamentais de que estas frequentemente padecem para o desenvolvimento dos seus fins estatutários, pelo que se justifica serem apoiadas pelo Município, e assim merecer tratamento diferenciado.

5 — Com a isenção postulada pelo n.º 1 do Artigo 116.º, visa-se fomentar a demolição de edificações em ruína ou perigo de derrocada com os inerentes problemas de degradação, salubridade e saúde pública, promovendo a reconstrução e a qualidade do ambiente urbano.

6 — A isenção prevista no n.º 2 do Artigo 116.º visa fomentar a execução de obras de reconversão urbanística pelos particulares, numa perspetiva de reconverter áreas deficientes em infraestruturação ou em que a mesma se encontre degradada, visando a melhoria da qualidade do espaço urbano.

7 — A isenção postulada pelo n.º 3 do Artigo 116.º pretende contribuir para a eficiência energética e qualidade térmica dos edifícios destinados a habitação no concelho, e que se almeja que venha a proporcionar economias significativas de energia.

Visa -se a melhoria do desempenho energético e da qualidade do ar interior nos edifícios, de forma a fomentar elevados padrões de exigência construtiva no concelho, e simultaneamente o aumento de conforto energético para os seus utilizadores. Subjacentes encontram-se preocupações energéticas, de aumento dos padrões de exigência na construção e também preocupações sociais e humanas, patentes na limitação da presente isenção apenas aos edifícios destinados a uso habitacional. Considera -se a mesma como uma iniciativa particularmente relevante no combate às alterações climáticas, contribuindo para uma maior racionalização dos consumos energéticos nos edifícios e para a prossecução de uma das medidas do Programa Nacional para as Alterações Climáticas, «Eficiência Energética nos Edifícios», pelo impulso que é dado ao cumprimento das normas legais que consagram medidas de eficiência energética.

8 — As reduções constantes do Artigo 117.º fundamentam –se na insuficiência económica, desde que devidamente comprovada. Frequentemente, a pessoa singular não dispõe de meios económicos para prover ao seu próprio sustento, muito menos para o pagamento das taxas devidas ao Município, merecendo por esse motivo uma discriminação positiva. Desta forma, com a concessão da presente redução, poderá aceder a uma parte do que necessita para poder usufruir de uma vida um pouco mais digna. Esta redução encontra-se em conformidade com o prescrito no Código do Procedimento Administrativo, designadamente, no n.º 2, do seu artigo 11.º, bem como com valores previstos na Constituição da República Portuguesa, designadamente, a dignidade da pessoa humana e a solidariedade social.

9 — A redução do Artigo 118.º justifica -se pelo facto de o particular realizar, de per si, infra -estruturas de cariz público que caberiam abstractamente ao Município realizar, mas que constituíram uma sobrecarga incomportável para o mesmo. Assim sendo, comprometendo-se o particular a efectuá-las em substituição do Município justifica -se que beneficie de uma redução proporcional nas taxas devidas ao mesmo.

10 — A isenção constante do n.º 4 do Artigo 118.º visa conferir um incentivo à recuperação e valorização do edificado existente no município.

11 — A isenção ínsita no n.º 3 do Artigo 118.º visa conceder um benefício ao particular, que no âmbito de um contrato de urbanização proceda à realização de obras, infra -estruturas ou equipamentos no espaço público, que constituam uma mais -valia para o concelho e uma valorização para o património municipal.

Anexo V | Núcleo Antigo de Alhos Vedros

NÚCLEO ANTIGO DE ALHOS VEDROS

Bem-estar à beira Tejo