



OPERAÇÃO de REABILITAÇÃO URBANA

ARU DE CARCAVELOS

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



ÍNDICE

1. Sumário Executivo.....	1
2. Tipo de Operação de Reabilitação Urbana.....	5
3. Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana.....	7
4. Matérias tratadas na presente Estratégia de Reabilitação Urbana.....	9
5. Modelo de Execução da Operação de Reabilitação Urbana.....	11
5.1 Execução por iniciativa dos particulares.....	11
6. A Área de Reabilitação Urbana de Carcavelos.....	13
6.1 Breve nota histórica.....	13
6.2 Delimitação da ARU de Carcavelos – Alteração.....	15
6.3 O Tecido Urbano.....	17
6.4 Articulação com outros instrumentos de planeamento urbano.....	19
6.5 Breve caracterização.....	20
6.6 Levantamento do estado de conservação do edificado na ARU de Carcavelos.....	24
A. Análise de Edificado.....	24
B. Levantamento do Estado de Conservação Exterior do Edificado na ARU.....	24
6.7 Edifícios desocupados na ARU de Carcavelos.....	30
A. Metodologia de Levantamento e Diagnóstico.....	30
B. Estado de Conservação.....	33
C. Níveis de Conservação.....	35
D. Estimativa de custo de intervenção.....	37
E. Potencial Urbanístico.....	38
F. Proposta de Plano de Negócios para viabilização de investimento imobiliário em edifícios desocupados na ARU de Carcavelos.....	38
G. Descrição relativa às eventuais receitas diretas e respetivos pressupostos de cálculo dos programas de financiamento.....	39
1) QUANTO AO PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DO IHRU “REABILITAR PARA ARRENDAR HABITAÇÃO ACESSÍVEL” - PRINCÍPIOS DE FIXAÇÃO DO VALOR DA RENDA.....	39
2) QUANTO À VERTENTE DE EXPLORAÇÃO TURÍSTICA (ALOJAMENTO LOCAL).....	40
3) QUANTO AO IFRRU 2020.....	41
7. Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana - Prioridades e Objetivos a Prosseguir.....	43
7.1 Visão.....	43
7.2 Objetivos estratégicos.....	44
7.3 Ações de Intervenção.....	49
7.4 A “Nova School of Business and Economics” como Projeto Âncora para a Operação de Reabilitação Urbana na ARU de Carcavelos.....	53
7.5 “Carcavelos – Vila universitária e do Surf”.....	56
8. Modelo de Gestão e de Execução da Operação de Reabilitação Urbana.....	59
8.1 Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação.....	60
9. Envolvimento e Responsabilidade de Eventuais Parceiros.....	61
10. Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana.....	63
10.1 MODALIDADES DE APOIO MUNICIPAL NA ORU E LIMITES DE APLICABILIDADE.....	64
10.2 TIPOLOGIA DE OBRAS A SUBVENCIONAR.....	64
10.3 APOIO FINANCEIRO MUNICIPAL.....	65
10.4 APOIO TÉCNICO MUNICIPAL.....	66
10.5 INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL.....	66
10.6 INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	66
A. Imposto municipal sobre imóveis - IMI.....	66



B. Imposto municipal sobre transmissões onerosas - IMT.....	67
C. Redução de taxas municipais	67
10.7 OUTROS INCENTIVOS	67
A. Imposto sobre rendimento de pessoas singulares - IRS.....	67
B. Mais-valias.....	67
C. Rendimentos prediais	67
D. Imposto sobre Valor Acrescentado - IVA.....	68
E. Dispensa de algumas disposições técnicas.....	68
10.8 LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO.....	69
11. Prazo de Execução da Operação de Reabilitação Urbana	71
12. Bibliografia.....	73
ANEXO 1 - PEÇAS DESENHADAS.....	75
Lista de peças desenhadas.....	77
ANEXO 2 - PLANO DE COMUNICAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	79
1. Objetivos Estratégicos gerais de comunicação	82
2. Públicos Alvo	83
3. Estratégia de Comunicação.....	84
ANEXO 3 - OS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA.....	87
1. Simplificação do regime jurídico da reabilitação	89
2. Incentivos fiscais à reabilitação urbana	90
ANEXO 4 - MERCADO HABITACIONAL PORTUGUÊS	93
1. Uma evolução a dois ritmos	96
2. Reabilitação é a solução para dinamizar o arrendamento.....	97
3. O Tecido Empresarial do Setor Imobiliário	98
4. Modelo de Otimização do Parque Habitacional	100
4.1 Mercado de arrendamento na ARU de Carcavelos modelo proposto	100
5. Mobilidade Sustentável na ARU de Carcavelos.....	102
ANEXO 5 - Modelo de Otimização do Potencial Turístico.....	107
1. Modelo de Otimização do Potencial Turístico	109
A. City BRAND CONCELHO DE CASCAIS	109
B. O TURISMO DE SURF.....	111
2. Comportamento do turista praticante de surf.....	112
3. A situação do turismo de surf	112
3.1 Em Portugal no geral e em Carcavelos em particular.....	112
3.2 “Players”	113
4. Integração numa Rede Temática Integrada de Turismo	114
A. Mercados PREFERENCIAIS.....	115
B. Escala E IMAGEM DE MARCA.....	116
ANEXO 6 - FICHAS DE EDIFÍCIO - AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR.....	117
ANEXO 7 - FICHAS DE EDIFÍCIO - VIABILIDADE DE INVESTIMENTO PARA A REABILITAÇÃO	119

ÍNDICE DE TABELAS, DIAGRAMAS, FIGURAS, FOTOGRAFIAS, GRÁFICOS E ILUSTRAÇÕES

TABELAS

TABELA 1.	ACERTOS RESULTANTES DA PROPOSTA DE REDELIMITAÇÃO DA ARU DE CARCAVELOS.....	15
TABELA 2.	EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DAS FREGUESIAS DO CONCELHO DE CASCAIS	20
TABELA 3.	POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE CARCAVELOS.....	21
TABELA 4.	TAXA DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS EM 2001 E 2011.....	22
TABELA 5.	RESIDÊNCIA HABITUAL, RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA E ALOJAMENTOS VAGOS	22
TABELA 6.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO E DIMENSÃO DAS REPARAÇÕES (CARCAVELOS)	23
TABELA 7.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO E DIMENSÃO DAS REPARAÇÕES	23
TABELA 8.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFICADO, APROVADO PELO MUNICÍPIO	25
TABELA 9.	NÍVEIS DE ANOMALIAS ASSOCIADO AO MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFICADO, APROVADO PELO MUNICÍPIO	26
TABELA 10.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO ASSOCIADO AO MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFICADO E POR ANO, APROVADO PELO MUNICÍPIO	26
TABELA 11.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO ASSOCIADO AO MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFICADO, APROVADO PELO MUNICÍPIO	27
TABELA 12.	SINAIS DE ABANDONO ASSOCIADO AO MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFICADO, APROVADO PELO MUNICÍPIO	28
TABELA 13.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO ASSOCIADO AO MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO, APROVADO PELO MUNICÍPIO.....	33
TABELA 14.	RELAÇÃO ENTRE O ESTADO DE CONSERVAÇÃO E A ÁREA DE CONSTRUÇÃO A REABILITAR	35
TABELA 15.	RELAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO COM O NÍVEL DE INTERVENÇÃO	36
TABELA 16.	NÚMERO DE EDIFÍCIOS POR NÍVEL DE INTERVENÇÃO PROPOSTO	36
TABELA 17.	VALORES ESTIMADOS POR M ²	37
TABELA 18.	VALOR ESTIMADO DA INTERVENÇÃO	37
TABELA 19.	FIXAÇÃO DO VALOR DE RENDAS	40
TABELA 20.	RECEITAS MENSAS E ANUAIS ESTIMADOS POR APLICAÇÃO DE RENDAS MÁXIMAS	40
TABELA 21.	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA	42
TABELA 22.	PEÇAS DESENHADAS	77
TABELA 23.	ALOJAMENTOS EXISTENTES, ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS ARRENDADOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	100
TABELA 24.	ALOJAMENTOS ARRENDADOS NA ARU DE CARCAVELOS.....	101
TABELA 25.	POPULAÇÃO LOCAL EMPREGADA POR LOCAL DE TRABALHO.....	105
TABELA 26.	RANKING DE CASCAIS A NÍVEL REGIONAL E NACIONAL – CITY BRAND	109

DIAGRAMAS

DIAGRAMA 1. RELAÇÃO DOS CONCEITOS REVITALIZAÇÃO = RENOVAÇÃO + REABILITAÇÃO + REQUALIFICAÇÃO.....	49
DIAGRAMA 2. MOTOR DA INOVAÇÃO PARA A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE CARCAVELOS	58
DIAGRAMA 3. MODELO DE GOVERNAÇÃO URBANA NA ARU DE CARCAVELOS	61

FIGURAS

FIGURA 1. PLANTA COM AS ÁREAS DE ALTERAÇÃO PROPOSTAS À DELIMITAÇÃO DA ARU 35 - CARCAVELOS.....	16
FIGURA 2. PLANTA SÍNTESE.....	19
FIGURA 3. FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO.....	29
FIGURA 4. FICHA DE VIABILIDADE DE INVESTIMENTO EM EDIFÍCIOS REABILITADOS.....	32
FIGURA 5. LOCALIZAÇÃO DA ÁREA SUBVENCIONADA.....	65
FIGURA 6. RANKING CONCELHO DE CASCAIS.....	110

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIA 1. NOVA SCHOOL OF BUSINESS & ECONOMICS.....	48
FOTOGRAFIA 2. NOVA SCHOOL OF BUSINESS & ECONOMICS.....	48
FOTOGRAFIA 3. FÁBRICA DA LEGRAND	48
FOTOGRAFIA 4. FÁBRICA DA LEGRAND	48
FOTOGRAFIA 5. HOSPITAL DE SANT'ANA.....	48
FOTOGRAFIA 6. PPERUCS (PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DE CARCAVELOS SUL)	49
FOTOGRAFIA 7. PPERUCS (PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DE CARCAVELOS SUL)	49
FOTOGRAFIA 8. PERSPETIVA DO CAMPUS DA NOVA SBE	54
FOTOGRAFIA 9. PERSPETIVA AÉREA DO CAMPUS DA NOVA SBE	54

GRÁFICOS

GRÁFICO 1. TAXA DE OCUPAÇÃO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS POR FINALIDADE DA OCUPAÇÃO E POR FREGUESIA (%)	21
GRÁFICO 2. PERCENTAGEM DE IMÓVEIS PELO NÍVEL DE ANOMALIAS EXTERIOR	26
GRÁFICO 3. PERCENTAGEM DE IMÓVEIS POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR	27
GRÁFICO 4. PERCENTAGEM DE IMÓVEIS POR SINAIS DE ABANDONO	28
GRÁFICO 5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS 28 EDIFÍCIOS DEVOLUTOS, DESOCUPADOS E/OU EM RUÍNA	33
GRÁFICO 6. RELAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO COM A ÁREA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS, DESOCUPADOS E/OU EM RUÍNA.....	34

GRÁFICO 7. NÍVEIS DE INTERVENÇÃO PROPOSTOS PARA REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS, DESOCUPADOS E/OU EM RUÍNA	36
---	----

ILUSTRAÇÕES

ILUSTRAÇÃO 1. EXTRATO DO DOCUMENTO DE PROMOÇÃO INTERNACIONAL DA NOVA SBE CREATING A GLOBAL BUSINESS SCHOOL IN PORTUGAL, DEZEMBRO 2015.....	57
ILUSTRAÇÃO 2. EXTRATO DO DOCUMENTO DE PROMOÇÃO INTERNACIONAL DA NOVA SBE CREATING A GLOBAL BUSINESS SCHOOL IN PORTUGAL, DEZEMBRO 2015.....	58
ILUSTRAÇÃO 3. MODELO DE GOVERNAÇÃO/GESTÃO	59

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



FICHA TÉCNICA

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Coordenação

Vice-presidente da Câmara

Miguel Pinto Luz

Direção Municipal de Estratégia, Inovação e Qualificação

Marco espinheira

Departamento de Inteligência Territorial

João Tiago Gonçalves

Paula Andrade

Divisão de Reabilitação Urbana

Nuno Serrano

António Augusto

José Vale

Maria João Bernardes

Pedro Pinheiro de Melo

Consultor Interno

Maria Teresa Ferreira

DOMUSREHABITA – CONSULTORES EXTERNOS

Catarina Antunes

Carlos Lobo

Paulo Viegas

José Ferreira

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1 – O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto (RJRU) determina a competência dos municípios no estabelecimento da sua atuação para a reabilitação urbana, através do desenvolvimento da estratégia de reabilitação, assumindo-se esta como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação. Na estratégia de reabilitação urbana definida para o município convergem objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se uma sustentabilidade a longo prazo nas suas dimensões Económica, Social e Ambiental.

2 - A reabilitação e regeneração urbanas apresentam-se atualmente como “elementos-chave” da competitividade das cidades num ambiente de concorrência global, aproveitando os seus elementos culturais por excelência, os quais se constituem como mais-valias fundamentais para os seus países, já que é nesse ambiente que a diversidade e a singularidade nacional mais se concretizam e sedimentam.

3 - Nesta lógica de atuação, a Câmara Municipal de Cascais optou por delimitar a Área de Reabilitação Urbana de Carcavelos, tendo sido aprovada em Assembleia Municipal em 16 de julho de 2015 e publicada no Aviso nº 8811/2015, no Diário da República, 2ª série - n.º 155, de 11 de agosto de 2015, de modo a munir-se de instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos, com o propósito de promover a reabilitação e revitalização dessa área urbana.

4 - A alteração dos paradigmas socioeconómicos ao nível das populações concelhias, muitas vezes desviadas para áreas mais suburbanas que se encontravam disponíveis a um menor preço, desfavoreceu indubitavelmente a população do centro urbano tradicional, ao desviar os fluxos de investimento e desenvolvimento urbano para as áreas mais procuradas.

5 - Essa alteração dos fluxos de investimento privado foi acompanhada pelo investimento público em infraestruturação, que, num ambiente de recursos escassos, implica uma secundarização natural do tecido urbano consolidado e, muitas vezes, não corresponde a níveis ótimos de qualidade urbanística.

6 - É neste enquadramento que a Câmara Municipal de Cascais, propõe agora alargar a ARU de Carcavelos, definindo, simultaneamente, uma Operação de Reabilitação Urbana correspondente, por forma a conseguir a sua revitalização, bem como melhorar o nível de infraestruturação e a qualidade urbanística, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na perspetiva da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana, não alheia também, como adiante se verá, à prevista instalação da Nova SBE naquele território, com a conseqüente dinamização do local, pela presença de estudantes e docentes nacionais e estrangeiros, com conseqüente aumento da procura de alojamento, com impacto para toda a atividade económica local, assim como ao conjunto de atividades emergentes que se têm vindo a estabelecer na ARU de Carcavelos.



7 – “A instalação no concelho de Cascais de um polo de excelência na formação, no conhecimento e na investigação, como é o caso da NOVA SBE, constitui um valioso instrumento de dinamização do desenvolvimento económico e social em Carcavelos, ao permitir a atração dos melhores profissionais e o aprofundamento das sinergias entre a instituição em causa, a autarquia, as instituições públicas e privadas, as empresas e as populações, com a consequente criação de cadeias de valor no comércio, nos serviços, no mercado imobiliário, no turismo e na restauração, entre outras áreas da atividade económica”¹.

8 – A revitalização urbana na ARU de Carcavelos, constitui assim uma prioridade na intervenção da Câmara Municipal de Cascais, tendo como objetivos gerais:

- ▶ Promover a qualificação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando as condições de habitação e de segurança contra risco sísmico e de incêndio;
- ▶ Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público, os equipamentos e modernizar as infraestruturas;
- ▶ Reforçar e valorizar a identidade do lugar;
- ▶ Intervir juntos dos proprietários, dentro do quadro regulamentar aplicável, face a imóveis devolutos, em particular os que se encontram em estado de abandono;
- ▶ Dinamizar o mercado de arrendamento, promovendo a diversidade etária e social da população residente nos centros urbanos;
- ▶ Estabelecer um quadro de incentivos eficazes e mobilizadores;
- ▶ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética;
- ▶ Tornar os espaços públicos ou de uso coletivo inclusivos e acessíveis para todos, dando prioridade ao peão;
- ▶ A melhoria do ambiente urbano com especial relevo para a mobilidade urbana do peão e criação de espaço público de qualidade;
- ▶ O desenvolvimento de um projeto integrado de revitalização, apostando num novo urbanismo comercial, fomentando o empreendedorismo e animação, articulando as dimensões culturais, económicas e sociais;
- ▶ A dinamização da economia local e desenvolvimento regional, beneficiando do relevante interesse nacional e geral do NOVA SBE, ao permitir a frequência de mais de 3000 alunos, nacionais e estrangeiros, com incidência nos mestrados pré-experiência, mestrado, MBA e doutoramento.
- ▶ A renovação urbana das áreas industriais, a reabilitação dos equipamentos de saúde e a consolidação da renovação dos equipamentos da frente ribeirinha,
- ▶ O estímulo da competitividade em termos de atração de fluxos de ideias / inovação, visitantes, serviços ao nível regional e nacional;
- ▶ O rejuvenescimento do tecido urbano, económico e social da ARU de Carcavelos, tornando-a mais atrativa como destino para habitação jovem e desenvolvimento de negócios na área das indústrias criativas, comércio e serviços;
- ▶ A participação do cidadão.

¹ In Resolução de Conselho de Ministros n.º 61/2012, de 10 de Julho

9 – Acresce a oportunidade e a vantagem de os proprietários de imóveis desocupados – identificados no presente documento – otimizarem financeiramente o ativo que possuem, reabilitando os edifícios e viabilizando o investimento, com a colocação no mercado de arrendamento (habitacional e/ou turístico), alicerçado na perspetiva de um campus universitário alargado, baseado na NOVA SBE.

10 – Assim, a presente estratégia, avança já com uma estimativa preliminar de investimento necessário para concretizar as intervenções estudadas, nomeadamente no que respeita à possível reabilitação dos 28 edifícios desocupados, devolutos e/ou em ruína, com a sua transformação em 102 fogos (26 T1 + 30 T2 + 44 T3 + 2 T4), apontando para valores de investimento privado de 5.794.075 euros², o que poderá representar uma receita anual global de 460.165 euros, com uma média de receitas anuais de 4.511 euros / fogo, provenientes de arrendamento e com financiamento baseado no programa “Reabilitar para Arrendar – habitação acessível”, coordenado pelo IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP.

² Acrescido de IVA à taxa prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código de IVA (CIVA).

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



2. TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação de área de reabilitação urbana está diretamente associada à exigência da determinação dos objetivos e de uma estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

Assim, nos termos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado. De um modelo rígido e formal passou-se para uma ação flexível e desformalizada, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

De acordo com este novo regime são dois os tipos de operação de Reabilitação Urbana:

- a) **Operação de reabilitação urbana simples:** dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado por parte das entidades privadas, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;
- b) **Operação de reabilitação urbana sistemática:** intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Em ambos os casos, atribuiu-se à delimitação da área de reabilitação urbana um conjunto significativo de efeitos, de que se destaca a obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorreu também deste ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Dada a realidade da ARU de Carcavelos e os objetivos estratégicos que se pretendem alcançar, é no âmbito de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples que se desenvolve a Estratégia de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Carcavelos, que agora se apresenta.

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



3. ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O Município de Cascais assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Carcavelos, na execução da Operação de Reabilitação Urbana Simples da ARU de Carcavelos, conforme deliberado em reunião de Câmara de 21 de março de 2016.

Assim, a Câmara Municipal de Cascais, como entidade gestora da ARU de Carcavelos, poderá utilizar os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Simples**, previstos no RJRU, nomeadamente:

a) **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas [artigo 55º]:**

- ▶ Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade;
- ▶ Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

b) **Empreitada única [artigo 56º]:**

- ▶ A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única;
- ▶ Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

c) **Demolição de edifícios [artigo 57º]:**

- ▶ A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

d) **Direito de preferência [artigo 58º]:**

- ▶ A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em área de reabilitação urbana;
- ▶ O direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

e) **Arrendamento forçado [artigo 59º]:**



- ▶ Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

f) Determinação do nível de conservação [artigo 65º]:

- ▶ A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- ▶ Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

g) Identificação de prédios ou frações devolutas [artigo 66º]:

- ▶ A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no **Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (agravamento da taxa de IMI)**.

4. MATÉRIAS TRATADAS NA PRESENTE ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

(de acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações Estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

A Estratégia de Reabilitação Urbana que orienta a Operação de Reabilitação Urbana Simples da ARU de Carcavelos aborda os critérios referidos no n.º 2 do artigo 30º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, sem prejuízo de tratar outras matérias que foram tidas como relevantes, a saber:

1. Apresenta as opções estratégicas de reabilitação da ARU de Carcavelos, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
2. Estabelece o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
3. Define as prioridades e especifica os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
4. Determina o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
5. Apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, bem como programas de financiamento das ações de reabilitação;
6. Explicita as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana;
7. Identifica a entidade gestora da operação de reabilitação urbana.

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



5. MODELO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1 EXECUÇÃO POR INICIATIVA DOS PARTICULARES

A operação de reabilitação urbana simples da ARU de Carcavelos, consistirá numa intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

A execução da operação de reabilitação urbana que se explora no presente documento, desenvolve-se através da modalidade de execução por iniciativa dos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na ARU de Carcavelos, com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta (cfr. n.º 2 do artigo 11º e artigo 39º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto).

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



6. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARCAVELOS

6.1 BREVE NOTA HISTÓRICA

A Freguesia de Carcavelos teve a sua origem, por Decreto-Lei de 14 de maio de 1953. Local de clima ameno, situado a cerca de 8 km da sede do concelho e de 18 Km de Lisboa, capital do distrito. A ocupação humana desta freguesia remonta ao período paleolítico, pertencendo ao concelho de Cascais pelo menos desde 1527, de acordo com o censo geral à época de D. João III, tendo sido elevada à categoria de vila em 1759. Foi ainda este o local do último reduto das tropas inglesas, no período das invasões Francesas.

O conjunto das importantes estruturas militares defensivas existentes na costa, nomeadamente a linha de fuzilaria da Saíinha, hoje praia de Carcavelos, e mais tarde a introdução da linha de caminho de ferro, viria a condicionar a implantação dos muros de algumas das mais importantes quintas históricas.

O aglomerado urbano de pouca expressão populacional, inicialmente caracterizado por uma economia rural de subsistência, adquiriu projeção nacional e internacional, pela produção do vinho generoso de Carcavelos. No entanto, no século XIX, esta fonte de rendimento ficou comprometida pelo surgimento de diversos agentes bióticos prejudiciais à cultura da vinha, como a filoxera, o míldio e o oídio, facto que coincidiu com o início de uma alteração profunda da sua economia, cujos marcos fundamentais foram entre outros os seguintes:

- ▶ A venda da Quinta Nova de Santo António à Companhia do Cabo Submarino em 1872, posteriormente adquirida pela companhia londrina “Eastern Telegraph Company” que, ao revolucionar o sistema de comunicações da altura, pela colocação dos cabos submarinos, ali construiu um ponto de ligação entre a Índia e a Inglaterra e posteriormente os Açores e a América do Sul, levando à fixação de uma comunidade inglesa, passando a referida quinta a designar-se por “Quinta dos Ingleses”. O intercâmbio cultural decorrente da integração desta comunidade, resultou na criação de um dos primeiros clubes de futebol em Portugal, o “Carcavelos Club” e mais tarde em 1932, no início do funcionamento do prestigiado Colégio Inglês (St. Julian’s School).
- ▶ O estabelecimento da ferrovia em 1889, conduziu ao desenvolvimento costeiro de núcleos habitacionais perto dos apeadeiros criados, como foi o caso de Carcavelos.
- ▶ A construção da EN6 (Estrada Marginal Lisboa-Cascais), que a partir dos anos 40 foi um dos elementos estruturantes no desenvolvimento de Carcavelos, como aliás para as demais localidades servidas por este poderoso elemento de valorização turística e urbanística, contributo decisivo para a consolidação urbana ao longo do seu traçado.

Na área da Saúde, a presença significativa de antigas unidades com enorme tradição local, como é o caso do Hospital de Sant’Ana, agora em expansão, ou o Hospital António José d’Almeida, a aguardar desenvolvimento de novo projeto, os quais durante décadas têm servido as populações residentes e do exterior, especialmente para cuidados qualificados em ortopedia.

Atualmente, e após os mais recentes anos de estagnação do investimento, observam-se sinais de retoma do crescimento económico, estando em curso importantes operações de investimento público e privado, trazendo dinâmicas sociais e económicas que extravasam os limites da ARU e do próprio concelho, as quais terão um reflexo determinante na atratividade deste território, na criação de novos empregos, de mais e melhores serviços, esperando-se que, na direta proporção destes investimentos, se concretize o reforço da qualidade de vida urbana das populações residentes e das que se venham a fixar, em níveis que consolidem ainda mais a projeção nacional e internacional do Concelho de Cascais e da sua marca.

Destacam-se, na área urbanística, o “Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul” (PPERUCS), na área da educação, o projeto da “Nova School of Business & Economics” (NSBE), na área da saúde, a materialização de um “Cluster” visando responder às necessidades dos munícipes, bem como tirar partido do potencial de crescimento associado ao setor do turismo de saúde, através dos seguintes programas:

- ▶ Com a Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT), para criação de uma Unidade de Saúde Familiar, que servirá a população da Parede e Carcavelos;
- ▶ Com o PIN - Progresso Infantil, instituição apoiada pelas Fundações Champalimaud e Calouste Gulbenkian, para instalação de um centro de investigação e tratamento de perturbações do comportamento infantil, dirigido pelo neurocirurgião Nuno Lobo Antunes, que terá um papel relevante no acompanhamento de muitas famílias do concelho e do país;
- ▶ Com o Instituto de Ciências da Saúde da Universidade Católica Portuguesa, para criação de um relevante polo de ensino e investigação no Hospital Ortopédico Dr. José de Almeida (HOJA);
- ▶ Com o grupo Health Cluster, para transferência da delegação regional desta instituição para o HOJA, localizando no concelho o estímulo do setor da saúde como vetor de desenvolvimento estratégico para Cascais;
- ▶ Com o Instituto Nacional de Saúde Doutor Ricardo Jorge, para instalação, no HOJA, do Museu da Saúde.
- ▶ Com a Fundação Renal Portuguesa, que vai estabelecer em Cascais, num local a indicar, as suas instalações e um Centro de Hemodiálise com capacidade para prestar tratamento a 200 pessoas.

Finalmente, na área do desporto, encontram-se em curso diversos projetos, destacando-se os associados ao surf, um importante sector da denominada “economia azul”, sendo este uma parte integrante e essencial da estratégia económica do município. São exemplos disso, a realização de eventos como o Campeonato Mundial de Surf e o “Prime Event” de Surf, com reflexo nas vitórias alcançadas pelos atletas do concelho, como as de Tiago Pires, Vasco Ribeiro, recentemente sagrado campeão Mundial Júnior de Surf, após ter sido campeão Nacional e Europeu, ou do surfista português Frederico Morais, apurado para a final do J-Bay Open, na África do Sul.

6.2 DELIMITAÇÃO DA ARU DE CARCAVELOS – ALTERAÇÃO

A ARU de Carcavelos, encontra-se publicada no **Aviso n.º 8811/2015 em Diário da República n.º 155, série II de 8 de agosto**: “o critério subjacente à delimitação definiu a integração de grande parte da área consolidada de Carcavelos, pelo facto de a Câmara Municipal de Cascais, entender que a mesma se encontrava no âmbito da previsão da alínea b) do artigo n.º 2 do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, que justificam uma intervenção integrada”.

No entanto, aquando da elaboração do presente projeto, foi possível verificar que a operacionalização da ARU poderia ser aperfeiçoada à luz do referido critério subjacente à sua delimitação inicial, respeitando-se na íntegra os pressupostos e critérios da sua criação, passando-se a incluir as seguintes áreas:

LOCALIZAÇÃO DE ÁREAS A INCLUIR	ÁREA (m ²)
Norte – Instalações industriais e parte da Quinta da Alagoa	117 242
Poente e Sul – Bairro do Junqueiro, Equipamentos de Saúde e Faixa Costeira.	445 532
Edifícios de habitação unifamiliar junto à Quinta do Barão	3 101
LOCALIZAÇÃO DE ÁREAS A RETIRAR	Área (m ²)
Espaço verde junto à Urbanização da Quinta de São Gonçalo	2 790
ACERTOS NO LIMITE DA ARU	Área (m ²)
Inclusão da totalidade das áreas dos arruamentos adjacentes aos limites da ARU	45 183
Zona a Norte da NOVA BSE (acerto cadastral)	6 327

Tabela 1. Acertos resultantes da Proposta de redelimitação da ARU de Carcavelos

Assim, analisada a ARU em vigor, identificaram-se as situações que justificam uma proposta de alteração, enquadrada no âmbito do disposto no n.º 6 do Artigo 13.º do RJRU na sua redação atual e, dessa forma, enquadrá-las nos programas vocacionados para a reabilitação urbana, no contexto da Operação de Reabilitação Urbana Simples, assim como no quadro dos benefícios fiscais, complementado pelo regime de redução das taxas municipais, que se mantém inalterado.

Com esta alteração, a área total da ARU de Carcavelos passará de uma área original com cerca de 114 ha, para uma área com aproximadamente 175 ha, o que representa um aumento superior a 50 %, como se pode verificar na Figura 1 da página seguinte.

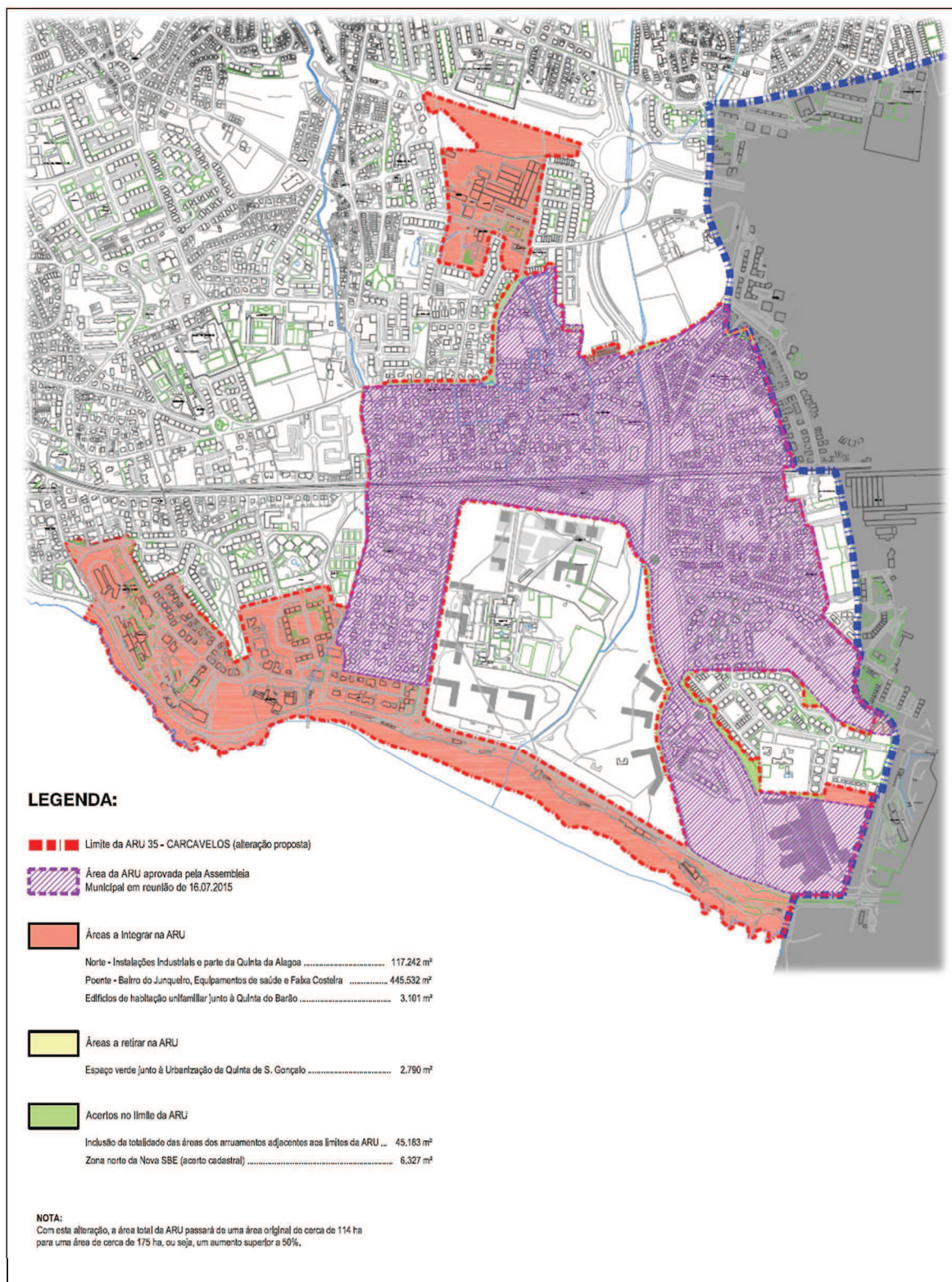


Figura 1. Planta com as áreas de alteração propostas à delimitação da ARU 35 - Carcavelos

6.3 O TECIDO URBANO

O processo de reabilitação da zona antiga de Carcavelos pressupôs o conhecimento prévio do território, a partir da análise multifuncional da área de estudo (ARU), de modo a apreender as relações de interligação e interdependência com a urbe.

As conclusões decorrentes deste processo de análise aprofundaram o conhecimento das macro patologias do tecido urbano e foram particularmente relevantes para as estratégias de intervenção definidas, tendo revelado, desde logo, as carências e desequilíbrio funcionais ao nível dos usos dos espaços (habitação, comércio, serviços, equipamentos, etc.) e dos fluxos pedonais e viários, bem como dos estacionamento.

Encontrados assim os parâmetros globais de reabilitação urbana a considerar na ARU de Carcavelos, bem como as suas relações com a envolvente, próxima e remota, foram estabelecidas as condições de enquadramento para as opções estratégicas a desenvolver, nomeadamente, as que se encontram mencionadas no presente documento em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne à política de habitação (direcionada para o arrendamento urbano), acessibilidades, equipamentos, infraestruturas e espaço público, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a refletir os interesses públicos relevantes.

De forma geral no espaço urbano, e em particular na ARU de Carcavelos, identificam-se algumas das suas principais características a melhorar:

1. Requalificação do ambiente urbano;
2. Relação volumétrica adequada entre espaço construído e o espaço livre;
3. Incremento de espaços verdes de estadia/lazer e requalificação dos existentes;
4. Mobiliário urbano adequado e em n.º suficiente;
5. Ajustamento e reorganização do estacionamento;
6. Acessibilidades adequadas a pessoas de mobilidade reduzida ou deficiência visual;
7. Prioridade ao peão nos arruamentos dos Espaços Históricos;
8. Incentivo á mobilidade em modos suaves.

Um aspeto relevante em Carcavelos é a necessidade de estabelecer uma melhor e efetiva comunicação entre o espaço público e o privado. Assim, qualquer intervenção no espaço público, deverá criar espaços singulares e significativos com vista a servir não só os habitantes locais, mas também os não residentes e mesmo os de outras escalas (como a internacional) por via de uma projeção estética e funcional, em que o objetivo central de criação de um *campus* universitário alargado à vila de Carcavelos é primordial:

Carcavelos – Vila Universitária (criativa e do conhecimento).

Mais em particular e no caso da presente ARU (Carcavelos), a presença de uma fronteira como a linha de comboio veio determinar a existência de duas realidades urbanísticas distintas:

- ▶ A sul da infraestrutura ferroviária, as antigas quintas deram lugar, na zona poente da ARU, à existência de moradias isoladas em parcelas de dimensão generosa e, a nascente da ARU, a urbanizações de média/alta densidade com algumas atividades económicas de proximidade. Aqui, o papel fundamental do município e dos privados não será tanto a reabilitação do edificado degradado, que tem pouca expressão, devendo incidir sobretudo nas questões da mobilidade, onde o estacionamento e a adequação das infraestruturas aos modos suaves terão um maior significado, tendo em conta os principais projetos estruturantes já programados e que deverão ser cuidadosamente enquadrados na envolvente (Campus Nova SBE; Plano de Pormenor Carcavelos Sul; Equipamentos de Saúde);
- ▶ A norte da infraestrutura ferroviária, temos o centro histórico de Carcavelos, ocupado igualmente na zona poente da ARU por moradias isoladas, implantadas em parcelas de dimensões mais reduzidas e, na sua parte central e nascente, por edificações de baixa e média densidade, onde se situam os serviços públicos, os equipamentos culturais, o mercado e uma grande variedade de atividades económicas.

É precisamente nesta área que o esforço de reabilitação do edificado deverá ter maior expressão por parte dos privados, o que, em conjunto com o investimento público, permitirá a afirmação de uma efetiva centralidade na parte norte da ARU.

Assim, o município deverá igualmente programar e concretizar a requalificação do espaço público, visivelmente degradado, revitalizando as suas funções urbanas, melhorando significativamente a qualidade de vida dos seus residentes, reforçando a atratividade às populações vizinhas, para que se inverta o panorama de estagnação do comércio local, criando condições de materialização de um verdadeiro *centro comercial urbano*, incluindo a virtuosa pedonalização dos arruamentos mais centrais e a criação de bolsas de estacionamento adjacentes, de forma integrada com os planos de mobilidade de nível superior.

6.4 ARTICULAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO URBANO

Os principais fundamentos e critérios nos quais assenta a ORU da ARU de Carcavelos, relacionam-se com a articulação da mesma com a estratégia municipal, com outros planos fundamentais de ordenamento urbano, nomeadamente os seguintes:

- ▶ Plano Diretor Municipal de Cascais;
- ▶ Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT):
 - - Plano de Pormenor da Quinta da Alagoa de Cima [Portaria 211/96, de 12 de junho (D.R. I Série-B, n.º 135)]
 - - Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão [Aviso n.º 9.043/2009 de 5 de maio (D.R. 2ª Série, n.º 86)]
 - - Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul [Aviso n.º 7.633/2014, de 1 de julho (D.R. 2ª Série, n.º 124)]
- ▶ Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PEDUS).

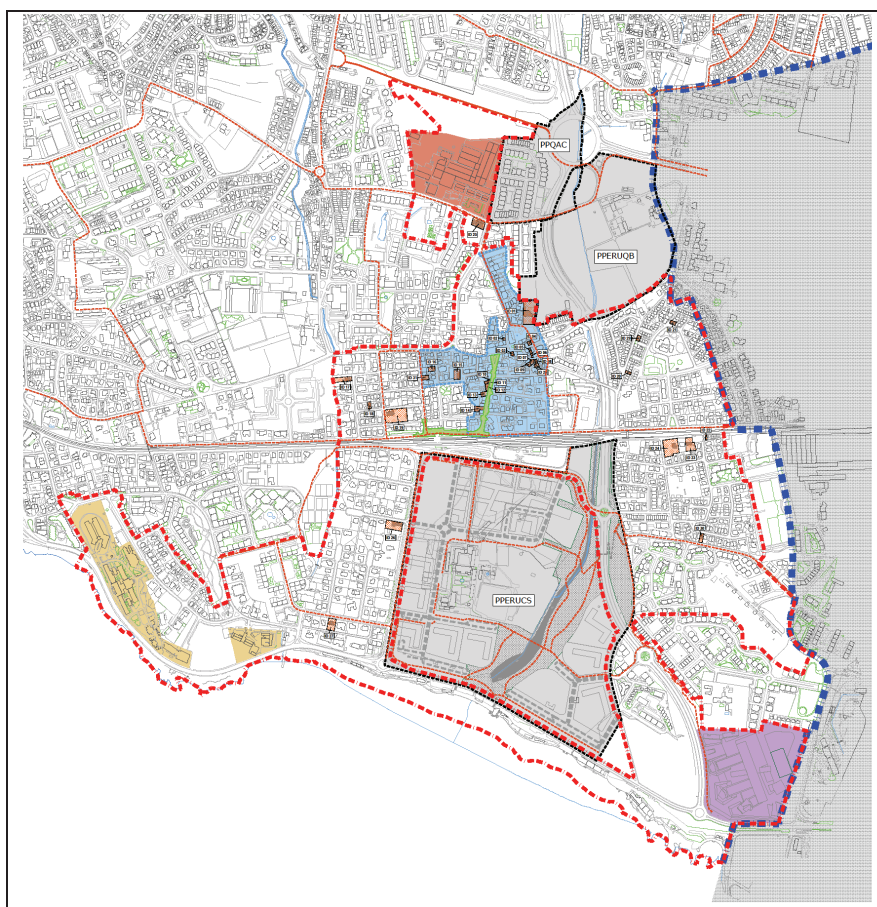


Figura 2. Planta Síntese

6.5 BREVE CARACTERIZAÇÃO

O concelho de Cascais registou um crescimento populacional de 24%, no período entre 2001 e 2011. Este crescimento deu-se com especial incidência nas freguesias periféricas de Alcabideche e São Domingos de Rana, tendo sido esses os territórios nos quais ocorreram as mudanças mais significativas, devido à expansão urbana recente e maior dinâmica construtiva. O crescimento populacional em Carcavelos foi menos acentuado (cfr. tabela 2).

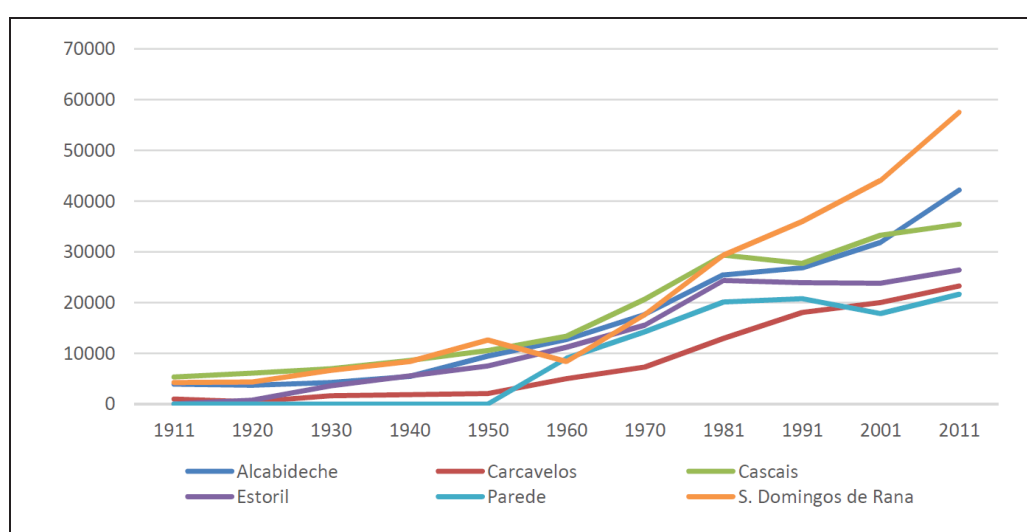


Tabela 2. Evolução demográfica das freguesias do concelho de Cascais
Fonte: INE - Recenseamento Geral da População e Habitação

No PDM de Cascais, cerca de 17 km² do território municipal está classificado como área urbanizável ou passível de ser ocupada com usos urbanos. Este valor representava aproximadamente 17% da área total do concelho e metade da área então ocupada com usos urbanos (34 km²). As freguesias de Cascais, Alcabideche e São Domingos de Rana detêm as maiores áreas de expansão urbana, correspondendo, respetivamente, a 28%, 11% e 20% da área total da freguesia

Em 2011, aproximadamente 2,58% da população do concelho de Cascais e 22,80% da população da freguesia de Carcavelos residia na ARU de Carcavelos. Em 10 anos, a população residente na ARU de Carcavelos aumentou em 684 indivíduos, o que se traduz num acréscimo médio anual de 68,4 habitantes, ou seja, de 2001 até 2011, a população aumentou 14,73%, um pouco abaixo do significativo aumento populacional da freguesia de 16,52% e do significativo aumento populacional a nível concelhio de 20,97% (cfr. Tabela 2).

Localização	População residente (n.º)	
	2001	2011
Concelho de Cascais	170 683	206 479
Carcavelos	20 037	23 347
ARU de Carcavelos	4 643	5 327

Tabela 3. População residente na ARU de Carcavelos
Fonte: PARU de Cascais, 2016.

Relativamente à finalidade da ocupação dos alojamentos clássicos familiares em 2011, o município de Cascais apresenta comportamentos semelhantes aos da média da Região da Grande Lisboa, nos diversos aspetos analisados (residência habitual, residência secundária e vagos). Contudo, entre freguesias, estas relações são diferentes mantendo-se o domínio da tipologia de residência habitual, mas nas freguesias do litoral, União de Freguesias de Cascais e Estoril e da União de Freguesias de Carcavelos e Parede, existe uma percentagem superior de alojamentos de segunda residência em comparação com as freguesias do interior (cfr. Gráfico 1).

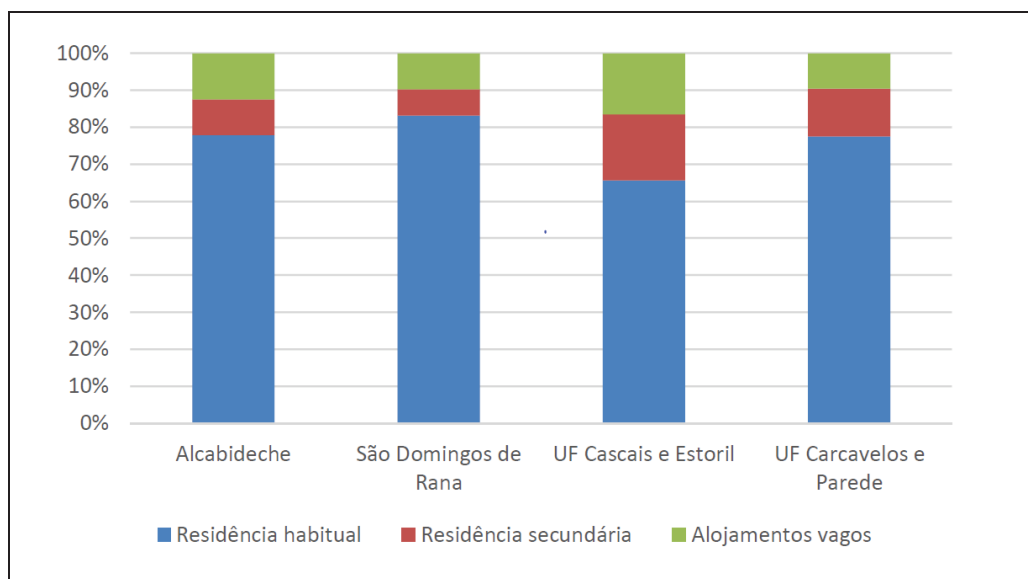


Gráfico 1. Taxa de ocupação de alojamentos familiares clássicos por finalidade da ocupação e por freguesia (%)
Fonte: SPI, tendo como base o recenseamento da população e habitação, INE, 2011

No que diz respeito à ocupação dos alojamentos, o município de Cascais regista um ligeiro decréscimo na taxa de ocupação dos alojamentos clássicos familiares (de 88,12% em 2001 para 87,47% em 2011), demonstrando tendências também negativas verificadas ao nível regional (NUTSIII da Grande Lisboa). Ao nível das freguesias o desempenho foi semelhante, exceção feita à freguesia de São Domingos de Rana, onde se registou um aumento de quase 5% na taxa de ocupação dos alojamentos entre 2001 e 2011 (cfr. Tabela 3).

Unidade Territorial	Taxa de Ocupação dos Alojamentos Familiares		
	Δ	2001	2011
Grande Lisboa	↘	88,07	87,23
Concelho de Cascais	↘	88,12	87,47
Alcabideche	↘	88,91	87,60
São Domingos de Rana	↗	85,75	90,36
UF Cascais e Estoril	↘	87,42	83,50
UF Carcavelos e Parede	↘	86,38	85,02

Tabela 4. Taxa de ocupação dos alojamentos familiares clássicos em 2001 e 2011
Fonte: INE, 2014

Este decréscimo favorece a falta de vivência do espaço público e resulta também de um fenómeno que havia sido já identificado no âmbito dos estudos de caracterização do território concelhio, que é a existência de um significativo número de alojamentos não utilizados enquanto residência habitual, estando geralmente associados a situações de segunda residência ou simplesmente não ocupados (cfr. Tabela 4), apesar do crescimento urbano concelhio analisado nas suas variáveis bases, nomeadamente ao nível da população, famílias, alojamentos e edifícios. A percepção de tais factos é também confirmada pelas diversas situações de abandono e degradação de edifícios e do espaço público, no território da ARU de Carcavelos ao longo dos últimos anos.

Localização	Alojamentos (n.º)	Alojamentos familiares (n.º)		
		Forma de ocupação		
		Residência habitual	Residência secundária	Vago
Carcavelos	12 339	7 738	2 112	928
ARU de Carcavelos	3107	2 312	352	443

Tabela 5. Residência habitual, Residência secundária e Alojamentos vagos
Fonte: INE, Censos 2011 (Quadro extraído em 11 de janeiro de 2017)

Neste enquadramento torna-se essencial criar as condições para devolver o maior número possível de alojamentos vagos ao mercado, tendo em vista o seu aproveitamento económico, fazendo parte da política municipal o incentivo à manutenção de mercados suscetíveis de receção dos mesmos. A análise estabelecida permite igualmente verificar que dos edifícios existentes na freguesia de Carcavelos à data do censo de 2011, 16,50 % necessitam de reparação, dos quais 3,6 % correspondem a grandes reparações (cfr. Tabela 5).

Estado de conservação	n.º de Edifícios
Total de Edifícios	2 947
Sem necessidade de reparação	2 317
Com necessidade de reparação	610
Pequenas reparações	486
Reparações médias	102
Grandes reparações	22
Muito degradado	20

Tabela 6. Estado de Conservação e Dimensão das Reparações (Carcavelos)
Fonte: INE, Censos 2011 (Quadro extraído em 11 de janeiro de 2017)

A análise desenvolvida em torno do estado de conservação do edificado, tendo em consideração os dados estatísticos disponibilizados pelos Censos de 2011, permite concluir que a situação do parque edificado existente em Carcavelos é pouco preocupante, no que diz respeito aos imóveis que necessitam de grandes reparações (20,70%), estando abaixo da média presente em Cascais (21,65%), na Grande Lisboa (29,07%) e em Portugal (27,36%) – (cfr. Tabela 6).

Localização geográfica	Estado de conservação		
	Total	Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação
Portugal Continental	3 353 610	2 379 328	917 553
Grande Lisboa	277 387	192 456	80 662
Cascais	8 777	6 842	1 901
Carcavelos	2 947	2 317	610

Tabela 7. Estado de Conservação e Dimensão das Reparações
(Portugal Continental, Grande Lisboa, Cascais, Carcavelos) | Fonte: INE, Censos 2011 (Quadro extraído em 11 de janeiro de 2017)

6.6 LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO NA ARU DE CARCAVELOS

A. ANÁLISE DE EDIFICADO

Entendendo-se o edificado como algo construído para abrigo e uso das populações, fará sentido a sua conservação e manutenção. Neste princípio, o sistema construtivo em muito condiciona o horizonte de durabilidade e nível de conforto associado. Carcavelos detém um núcleo antigo, predominando memórias registadas nos seus edifícios e ruas, testemunho da sua história. A identidade do lugar tem sido ameaçada pelas sucessivas demolições de edifícios, motivadas principalmente por ações de especuladores imobiliários, pouco sensibilizados para a reabilitação urbana.

A ARU 35 de Carcavelos assim definida, abrange uma área fundamentalmente classificada em Espaço Central Histórico, Espaço Residencial Histórico, Espaço Central e Espaço Residencial, caracterizando-se o edificado pelos seus parâmetros urbanísticos, época de construção e as suas particularidades arquitetónicas:

- ▶ Os edifícios predominantemente de uso habitacional apresentam-se no geral com dois pisos, cobertura em telha e com logradouro em lote retangular e murado, identificado por moradia ou vivenda;
- ▶ Os edifícios de uso misto apresentam-se entre os três e cinco pisos (chegando mesmo ao oitavo acima do solo) onde o piso térreo detém funções de comércio e os restantes pisos variam entre serviços e habitação. Localizam-se em Espaço Central em parcela geralmente impermeabilizada e predominando a cobertura em terraço;
- ▶ Os edifícios em *Espaço Central Histórico* variam na sua volumetria (entre um piso até cinco acima do solo), distinguindo-se pela densidade demográfica, impermeabilização do solo, acessibilidades condicionadas e concentração de viaturas no Espaço Público.

B. LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFICADO NA ARU

A avaliação do Estado de Conservação Exterior do Edificado, com especial incidência nos edifícios que apresentam o seu exterior degradado, tem vindo a ser realizada pelos serviços municipais desde 2009, nos Núcleos Históricos do concelho, de acordo com a metodologia aprovada pelo município.

Com a aprovação da delimitação das ARU, esta avaliação foi ampliada e, em particular para o caso da ARU 35 Carcavelos, deixou de estar limitada ao núcleo histórico identificado por N20, estendendo-se a toda a ARU.

Parte significativa dos proprietários privados de imóveis degradados nas ARU, têm vindo a colaborar na reversão do estado de falta de conservação do seu património, verificando-se o aumento significativo dos casos em “início de obra”, sendo decisivo o regime de incentivos resultante do RJRU, bem como o agravamento do IMI em 30%, nos casos aplicáveis, situação que tem vindo a proporcionar o regresso de população à ARU de Carcavelos.

A metodologia da referida avaliação teve por referência a aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios, elaborado pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil no quadro do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) - versão resumida - Novembro/2006, introduzidas que foram as adaptações necessárias a um levantamento baseado na observação direta a partir do exterior, de forma simples e expedita, objetivada em fichas de edifícios (Figura 3), integradas numa base de dados específica e devidamente programada, de forma a estar permanentemente atualizada com os dados resultantes da monitorização periódica (anualmente, os classificados como “Péssimos”, os reabilitados e sempre que haja comunicação de “início de obra”; a cada quatro anos os restantes casos).

A análise e consequentes avaliações são feitas por registo de parâmetros quantificáveis, considerando o estado dos elementos funcionais visíveis do imóvel (paredes exteriores, subdivididas em substrato e revestimentos, coberturas, elementos salientes, caixilharias e portas e dispositivos de proteção contra queda) e classificam-nas como: *Muito grave, Grave, Médias, Ligeiras*.

Para este efeito foi criada, como orientação, uma tabela de critérios e indicadores para cada elemento funcional, para obtenção do respetivo nível de anomalias. Na programação do cálculo da Avaliação (A) inserida na base de dados estão estabelecidas pontuações e ponderações, classificadas de acordo com os seguintes intervalos – Ligeiras $4 \geq IA \geq 3,5$; Médias $3,5 \geq IA \geq 2,5$; Graves $2,5 \geq IA \geq 1,5$; Muito Graves $1,5 \geq IA \geq 1$.

A avaliação do estado de conservação exterior do edifício resulta da aplicação conjunta do nível de anomalias determinado e da verificação das condicionantes à avaliação anteriormente descritas (cfr. Tabela 7).

Nível de Anomalias	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves
Regras Corretoras	Ver regras condicionantes à avaliação			
Estado de Conservação	Bom	Médio	Mau	Péssimo

Tabela 8. Método de Avaliação do Estado de Conservação Exterior do Edifício, aprovado pelo Município

Determinam-se, assim, graus de conservação exterior dos edifícios, correspondentes ao nível de anomalias, corrigidas pelas regras das condicionantes à avaliação, e que permitirão aferir quais os edifícios que estão degradados pelo exterior (cfr. Gráfico 2 e Tabela 8).

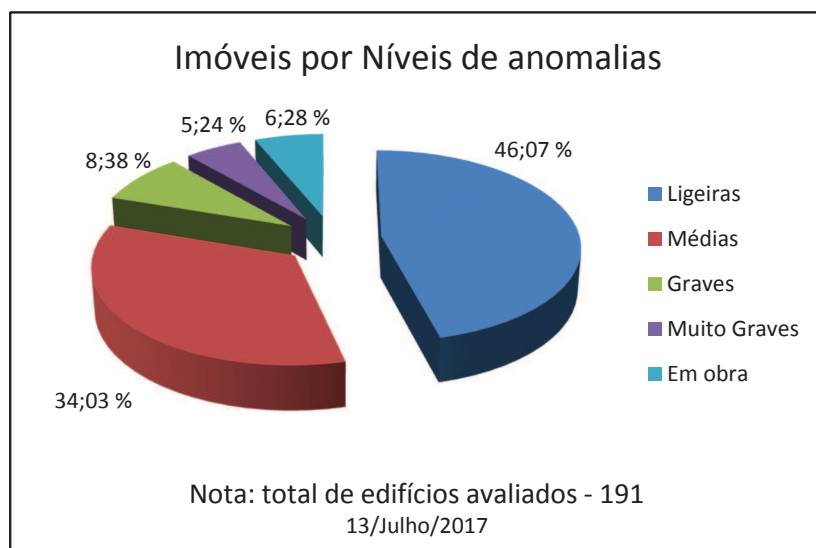


Gráfico 2. Percentagem de imóveis pelo Nível de Anomalias Exterior

Nível de Anomalias							
	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Em Obra	Não se Aplica	Total
Nº de Edifícios	88	65	16	10	12	2	193

Tabela 9. Níveis de Anomalias associado ao Método de avaliação do estado de conservação exterior do edificado, aprovado pelo Município
Fonte: Base Dados "Estado de Conservação Exterior do Edificado"

Como esta avaliação apenas incide sobre o estado exterior do edifício, poderemos ter um resultado do edifício no seu todo também a partir do Nível de Anomalias, mas sem a aplicação das regras corretoras. Num universo de 193 edifícios avaliados (sendo que dois não têm classificação, um porque foi entretanto demolido e outro não foi possível observar, daí o "não se aplica" expresso na tabela 8), quantificam-se 95 (cfr. tabela 9) já intervencionados com obras (sejam pelo exterior ou no interior) até à data de 13/julho/2017.

Estado de Conservação											
Anos	2010	2012	2013	2014		2015	2016		2017		Total
	Bom	Bom	Bom	Aceitável	Bom	Bom	Aceitável	Bom	Aceitável	Bom	
Nº de Edifícios	3	2	1	3	2	16	6	37	4	21	95

Tabela 10. Estado de conservação associado ao Método de Avaliação do estado de conservação exterior do edificado e por ano, aprovado pelo Município

O Estado de Conservação Exterior desses 95 edifícios é atualmente “Bom” ou “Aceitável”. Quantificam-se ainda 12 edifícios com obras a decorrer e 84 edifícios avaliados como “Degradados”, dos quais 10 em estado exterior “Péssimo” e 74 em estado exterior “Mau” (cfr. Gráfico 3 e Tabela 10).

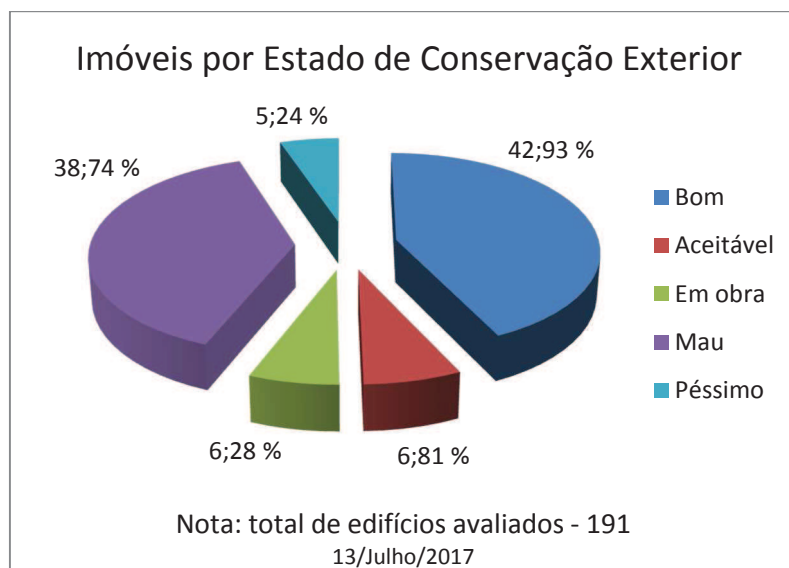


Gráfico 3. Percentagem de Imóveis por Estado de Conservação Exterior

Estado de Conservação							
	Aceitável	Bom	Demolido	Em Obra	Mau	Péssimo	Total
Nº de Edifícios	13	82	1	12	74	10	192

Tabela 11. Estado de conservação associado ao Método de Avaliação do Estado de Conservação Exterior do Edificado, aprovado pelo Município

Fonte: Base Dados “Estado de Conservação Exterior do Edificado”

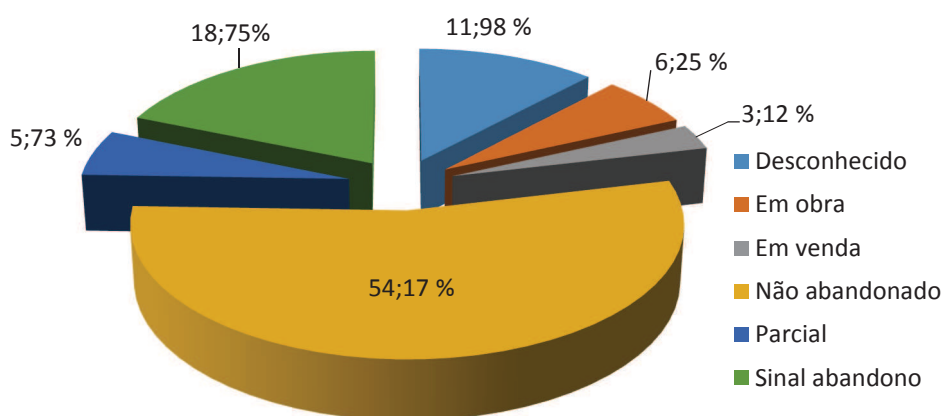
A par destes registos, acompanhados de fotos que comprovam o valor da observação e análise técnica, é identificado em planimetria (*AutoCad*) o polígono que corresponde à implantação do imóvel referenciado, por cor correspondente ao grau de conservação do mesmo.

Neste universo de edifícios referenciados e monitorizados encontram-se 36 edifícios com sinais de abandono total (ver fichas em anexo) onde se incluem os 10 edifícios em Estado “Péssimo”. Importa referir que o edifício quando avaliado é tomado como um todo, procurando-se depois identificar as suas frações, o que nem sempre é possível, por falta de acesso aos documentos comprovativos. Existem neste universo 7 edifícios para os quais ainda não se conseguiu identificar os proprietários, nem o respetivo artigo matricial.

No contexto de edifícios com sinais de abandono e/ou desocupados (podendo não estar devolutos) é de realçar que as condições geográficas e de localização são propícias a constituírem segunda habitação, podendo suceder que o imóvel se encontre não desabitado, mas sim a ser utilizado sazonalmente, por opção.

Assim, é verificada a ocupação do edifício, numa das seguintes categorias: “Sim”, “Não”, “Parcial”, “Desconhecida”, “Em venda” ou “Em obra”. À data de 13/Julho/2017 encontram-se com sinais de abandono 36 edifícios, 11 “Parcial”, 6 em “Venda” e 23 “Desconhecidos” (cfr. Gráfico 4 e tabela 11). Em alguns dos edifícios com frações, essas não estão quantificadas por difícil perceção ou acesso aos comprovativos.

Imóveis por Estado de Ocupação



Nota: total de edifícios avaliados - 192
13/Julho/2017

Gráfico 4. Percentagem de Imóveis por sinais de abandono

Sinais de Abandono							
	Desconhecido	Em Obra	Em Venda	Não	Parcial	Sim	Total
Nº de Edifícios	23	12	6	104	11	36	192

Tabela 12. Sinais de abandono associado ao Método de Avaliação do Estado de Conservação Exterior do Edificado, aprovado pelo Município

Fonte: Base Dados “Estado de Conservação Exterior do Edificado”

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EXTERIOR DO EDIFÍCIO

União das Freguesias Carcavelos-Parede

Coordenadas GPS: _____ Nº de Registo: Q204308E07 Núcleo: N20

CÂMARA MUNICIPAL
 Nº do DPM: _____

Rua/Av./Pç.: Rua Doutor José Joaquim de Almeida | Travessa do Rocio Nº: 492.492-AB | 1/Cas.

Localidade: Carcavelos Código Postal: 2775-595 Carcavelos Freguesia antiga: Carcavelos

Nº de Pisos: 2+ sótão Nº de frações: 3 Nº Caixa CMQ/Arquivo: NÃO EXISTE

Proprietário: Identificado

Edifício com sinais de abandono? Sim Protecção do Edifício: Não classificado

Elementos funcionais	Anomalias	Ponderação	Pontuação
1. Substrato de paredes exteriores:	Médias	20	60
1.1 Revestimentos de paredes exteriores:	Muito Graves	10	10
2. Coberturas:	Graves	30	60
3. Elementos salientes:	Graves	15	30
4. Caixailharia e portas:	Muito Graves	10	10
5. Dispositivos de protecção contra quedas:	Graves	15	30
Total das pontuações:			200
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis:			100
Índice de anomalias:			200
Nível de anomalias:			<u>Graves</u>

Obs:

Catálogo de Invenário-Itinerário-101042 (anexo PDM).
 Placas de revestimento (repeço) em queda na 1ª e 2ª andares.
 Pinus removida e/ou em declínio com ataque de agentes biológicos.
 Coexistência com salindades ou vegetação invasora, especialmente no 1º andar com o potencial
 esta equilibrada à água e com uma em deterioração.
 Chuva com desagregação ou com ataque biológico.
 Os vidros apresentam rachaduras e exigirá substituição total e vidros quebrados.
 Guardar corpos das varandas em estado de conservação nos pontos de apoio ou fixações duvidosas.
 Calagem pelo exterior indistinta e em deterioração.

Condicionalistas à Avaliação

Verifica-se um elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"? Sim

Existe pelo menos um elemento funcional com nível "Muito Grave" ou pelo menos dois elementos funcionais com nível "Grave"? Sim

Verificam-se indícios de danos estruturais? Não

Avaliação do Estado de Conservação: Mau Edifício degradado? Sim Verificar em 2018

Inserido por: Lúcia Machado Avaliado por: António Augusto e José Bacelar Verificado por: António Augusto e José Vale

Inserido em: 29-01-2008 Avaliado em: 31-07-2014 Verificado em: 07-02-2017

Alterado por: António Augusto

Alterado em: 08-02-2017

Dirigente: _____ Executivo: _____

Data: _____ Data: _____

Fonte: Instruções de Aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis do Q.º 1 do NRAU (versão actualizada), Novembro/2005
 Actualizado Agosto 17-05-2017

Figura 3. Ficha de Avaliação do Estado de Conservação Exterior do Edifício

6.7 EDIFÍCIOS DESOCUPADOS NA ARU DE CARCAVELOS

O levantamento “morfológico” da área de intervenção foi efetuado em janeiro de 2017 e reuniu um diagnóstico exaustivo do edificado, na sua caracterização atual, o qual serviu de base às propostas de intervenção, modelos e processos de reabilitação dos espaços urbanos e de revitalização das atividades previstas na presente estratégia de reabilitação urbana.

Assim, entendeu-se que, perante os novos desafios que se constituem atualmente na afirmação das competências do poder local, a Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Carcavelos deveria evidenciar a importância do projeto urbano no contexto da reabilitação, apontando como um dos principais objetivos o reforço da identidade territorial com a Identificação de edifícios atualmente vagos (desocupados e/ou devolutos), a reabilitar, para os colocar no mercado de arrendamento urbano.

Num contexto de competitividade, o município de Cascais, vem criar uma visão estratégica sobre a sustentabilidade patrimonial no crescimento urbano para Carcavelos e, sobre as perspetivas de requalificação urbana nos novos tempos de construção da *urbe*, nas novas formas de mobilidade, nas novas interpretações do território, **identificando os seus espaços vagos.** Neste contexto, na ARU de Carcavelos, destacam-se **28 edifícios atualmente vagos (de propriedade privada, desocupados e/ou devolutos e/ou em ruína), que após reabilitação/adaptação, podem vir a disponibilizar 102 alojamentos** (cfr. Tabela 19, Imóveis desocupados a reabilitar – investimento e recuperação) cujas características estruturais e arquitetónicas são passíveis de os colocar no mercado - (28 edifícios = 102 alojamentos = 10.692,75 m² reabilitados e colocados no mercado de arrendamento).

Numa segunda perspetiva, o modelo harmonizado e analítico que se propõe permitirá o desenvolvimento de uma política de apoio ao empreendedorismo, com efetiva interação municipal, mas também intermunicipal. A transferência de conhecimentos entre os empreendedores, as empresas e as instituições de ensino superior (nomeadamente o novo *campus* da NOVA SBE) poderá ser gerida numa plataforma coerente, promovendo a mobilidade espacial intra e intermunicipal e a efetiva fixação por via da disponibilização de diferentes tipos de promoção habitacional e turística.

A. METODOLOGIA DE LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO

Para a elaboração do levantamento e diagnóstico de edifícios devolutos na ARU de Carcavelos, foi utilizada uma ficha própria designada por “FICHA DE EDIFÍCIO - VIABILIDADE DE INVESTIMENTO PARA A REABILITAÇÃO”, que garante a aplicabilidade a respostas diferenciadas e a flexibilidade no processo de diagnóstico. Por outro lado, esta ferramenta, potenciou uma mais eficiente gestão do tempo e dos recursos envolvidos na condução deste projeto.

Resumidamente, explica-se de seguida a metodologia utilizada:

▶ **Levantamento inicial de Dados - “FICHA DE EDIFÍCIO - VIABILIDADE DE INVESTIMENTO PARA A REABILITAÇÃO”**

A análise de viabilidade do investimento na reabilitação do edifício, tem por base os elementos de caracterização morfotipológica do imóvel, obtidos numa avaliação física efetuada presencialmente por técnicos especializados, e o designado nível de anomalias patente nas já referidas Fichas de Avaliação do Estado de Conservação Exterior do Edificado. O conjunto destas fichas encontra-se no *Anexo 5* do presente documento.

Resumidamente descreve-se a sua organização:

- ▶ **Identificação do edifício** – onde são registadas as moradas dos edifícios;
- ▶ **Caracterização do Imóvel face ao PDM** – diz respeito à classificação e qualificação do solo, onde se insere o imóvel em análise, nos termos do PDM em vigor;
- ▶ **Caracterização do Edifício Existente** – onde são registados os dados relativos à caracterização morfológica do edifício principal, incluindo o uso, as respetivas áreas (da propriedade e de pavimentos), nº de pisos, ano de construção, etc;
- ▶ **Potencial Urbanístico** – nesta secção avaliam-se as tipologias e a área de construção com base num possível cenário edificatório, de acordo com as regras do PDM em vigor, que servem de base ao cálculo da rentabilidade do investimento nas obras reabilitação do edifício;
- ▶ **Análise de rentabilidade** – é indicada a taxa de cobertura do investimento no edifício, ajustado ao nível das anomalias referenciadas nas Fichas de Avaliação do Estado de Conservação Exterior do Edificado, correspondendo a cada um destes um nível de intervenção, do qual resulta de forma direta o custo estimado por metro quadrado para as obras de reabilitação do edifício. Estes cálculos assentam no programa de financiamento coordenado pelo IHRU – “Reabilitar para Arrendar – habitação acessível” que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, destinados predominantemente a fins habitacionais em regime de renda condicionada;
- ▶ **Benefícios fiscais** – Apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Nota:

Esta análise é meramente indicativa cabendo aos proprietários a efetiva confirmação dos diversos parâmetros em causa.

CASCAIS CÂMARA MUNICIPAL		FICHA DE EDIFÍCIO - VIABILIDADE DE INVESTIMENTO PARA A REABILITAÇÃO				
IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO ID: 7 REGISTO CMC / DREU: N20 - Q204502 E10 CONSERVAÇÃO EXTERIOR: Pessimo NÍVEL DE ANOMALIAS: Muito graves Morada: R. Carlos Silva Lopes nº 7 R. da Torre (st entrada)		DATA: 9 de Maio de 2017 ARU: 35 LOCALIDADE: Carcaveiros FREGUESIA: U.F. Carcaveiros e Parede				
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL FACE AO PDM O PDM de Cascais classifica esta propriedade, na sua totalidade, como solo urbano, e qualifica-a com a categoria de Espaço Central Histórico. Aplicam-se ao solo urbano os artigos compreendidos entre o art.º 60º ao art.º 106º do Regulamento do PDM e, especificamente para este caso, os art.º 63º, 66º e 67º desse mesmo regulamento.						
CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE <i>As áreas do imóvel existente foram obtidas a partir de medições efetuadas na cartografia disponibilizada em SIG.</i>						
Morfologia: Edifício Volumetria: 2 pisos + sótão Ano de Construção: anterior a 1951 Área da propriedade: 182,00 m ² Superfície de pavimento: 230,00 m ²		Agrupamento: Gaveto Pisos abaixo do solo: 0 Licença de utilização: Área de implantação: 92,00 m ² Uso / Funções: Habitação				
POTENCIAL URBANÍSTICO - SIMULAÇÃO CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE PARÂMETROS DE DOMINÂNCIA						
AMPLIAÇÃO: Dada a volumetria de dominância e de modo a assegurar a transição com os edifícios adjacentes, considera-se justificável a recomposição do sótão, de modo a conferir melhores condições de habitabilidade.		DEMOLIÇÃO: O edifício em análise apresenta características patrimoniais com interesse, pelo que se recomenda a sua manutenção.				
OS PARÂMETROS E OS VALORES APRESENTADOS SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E RESULTAM DE UMA SIMULAÇÃO QUE ESTABELECE UM CENÁRIO POSSÍVEL DENTRO DOS CONDICIONAMENTOS DO REGULAMENTO DO PDM DE CASCAIS.						
Área do lote ou parcela: 182,00 m ² Superfície de pavimento: 245,00 m ² nº de fogos: 5 Até 6		nº de pisos acima do solo: 3 Existência de alinhamentos: sim Área máxima de impermeabilização: 92,00 m ²				
Dotação de estacionamento: lugares Afastamentos: lugares Regime excecional previsto no art.º 123 do PDM		fronteiro: Existente tardo: Existente laterais: Existente Cedências: espaços verdes: Aplica-se o Regulamento equipamento de utilidade Municipal				
ANÁLISE DE RENTABILIDADE (FINANCIAMENTO PELO PROGRAMA RPA - HABITAÇÃO ACESSÍVEL) ^{1,2,3} (Vpt = Vo x A x Ca x Cl x Cv x Cx)						
	ESTIMENTO NO EDIFÍCIO	RENDIMENTOS		ENCARGOS ^{3,4}		TAXA DE COBERTURA
TOTAL	TOTAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	
	171.500,00	1.284,85	15.418,20	1.278,62	15.343,40	
PI Fogo	34.300,00	256,37	3.083,64	255,72	3.068,68	
Total por m²	700,00					
Taxa / Valor de financiamento ^{1,2}	154.350,00					100,50%
Imputável ao proprietário:	17.150,00					
Rendimento bruto: 8,99%		Retorno (anos): 11				
¹ - Estes cálculos foram obtidos a partir da aplicação disponível no site do IFRU, no pressuposto da obra dura 12 meses, a percentagem de financiamento ser a máxima de 80 %, a amortização do empréstimo ser realizada em 15 anos e a respetiva taxa de juro indicativa ser de 2,50 %. ² - Os valores apresentados referem-se a obra, projetos, taxas municipais e fiscalização. ³ - Os encargos apresentados são o somatório da amortização do empréstimo, valores de seguros, de manutenção e outros.						
ESTIMATIVA DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS						
Vpt / Fogo: Estimado	IVA: 23.155,00 (dif.º 23%-6%)	IRS: 500,00		VALOR TOTAL: 39.030,00 €		
IMI / Fogo: 175,00	IMI: 4.375,00 5 fogos (isenção de 5 anos)	Subvenção: 5.000,00				
NOTA: TODOS OS VALORES SÃO CALCULADOS A TÍTULO DE ESTIMATIVA, NÃO TENDO FUNÇÃO VINCULATIVA.						

Figura 4. Ficha de Viabilidade de Investimento em Edifícios Reabilitados

B. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Para a análise do estado de conservação dos edifícios foram definidas as seguintes categorias:

- Excelente** - Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
- Bom** - Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
- Aceitável** - Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução como por exemplo reparações nos materiais de revestimento, pinturas e limpeza geral (cantarias quando existam, e limpeza de telhados e algerozes).
- Mau** - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
- Péssimo** - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança dos moradores, podendo motivar acidentes eventualmente com grande gravidade, que requerem trabalhos de correção de difícil execução e que não pode ser utilizado por questões de segurança e ou salubridade.

Nesta análise, importa saber qual o estado de conservação do edifício como um todo, uma vez que apenas se considera preferível (não inviabilizando outras), a intervenção de reabilitação à escala mínima do edifício. Para este efeito foram utilizados os dados da Ficha de avaliação do Estado de Conservação Exterior do Edifício, correspondendo a cada Nível de Anomalias o Estado de Conservação no seu todo (cfr. Tabela 12).

Nível de Anomalias	Muito Graves	Graves	Médias	Ligeiras
Estado de Conservação	Péssimo	Mau	Aceitável	Bom

Tabela 13. Estado de Conservação associado ao Método de Avaliação do Estado de Conservação Exterior do Edifício, aprovado pelo Município

Apresenta-se de seguida o gráfico sobre estado de conservação referente aos 28 edifícios desocupados, devolutos e/ou ruína existentes na ARU de Carcavelos:

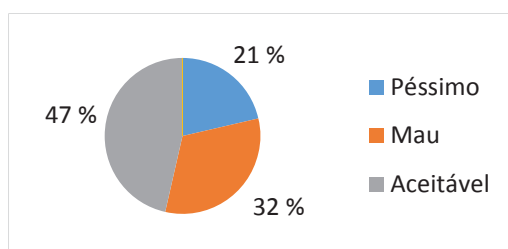


Gráfico 5. Estado de conservação dos 28 edifícios devolutos, desocupados e/ou em ruína

Deste modo, da análise dos dados conclui-se que, dos 28 edifícios identificados, temos o seguinte:

6 edifícios "PÉSSIMO"	-	Edifícios a necessitarem de obras de intervenção profunda
9 edifícios "MAUS"		
13 edifícios "MÉDIO"	-	Edifícios a necessitarem de obras de intervenção ligeira
0 edifícios "BOM"		

Ou seja, dos 28 edifícios em estudo na ARU de Carcavelos, 15 necessitam de obras de intervenção profunda e 13 necessitam de obras de intervenção ligeira.

Relacionando o estado de conservação com a área de construção dos edifícios existentes, nota-se que 47,49 % se encontram em avançado estado de degradação, correspondendo a uma área de construção com cerca de 5.000 m².

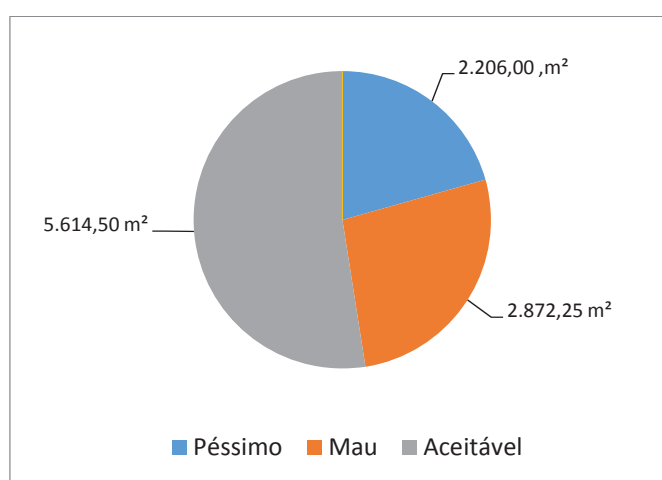


Gráfico 6. Relação do estado de conservação com a área de construção dos edifícios devolutos, desocupados e/ou em ruína

É igualmente interessante salientar que a área correspondente a edifícios com um estado de conservação aceitável (5.614,50 m²), é mais do dobro da dos edifícios em péssimo estado de conservação (2.206,00 m²), praticamente na mesma proporção do número de edifícios em estado de conservação aceitável (13 edifícios), relativamente aos que se encontram em péssimo estado de conservação (6 edifícios). Ora isto significa que, na ARU de Carcavelos, os edifícios em melhor e pior estado de conservação, são de porte aproximadamente idêntico (cfr. Tabela 142).

Estado de Conservação	Área de Construção (m ²)
Bom – 0	0,00
Aceitável – 52,51%	5 614,50
Mau – 26,86%	2 872,25
Péssimo – 20,63%	2 206,00
TOTAL	10 692,75

Tabela 14. Relação entre o estado de conservação e a área de construção a reabilitar

C. NÍVEIS DE CONSERVAÇÃO

Assim, as visitas técnicas efetuadas determinaram a atribuição de níveis de intervenção ao edificado que, após a análise da informação recolhida *in loco*, veio a definir-se a respetiva ponderação técnica.

Os níveis atribuídos são os seguintes:

Nível 1 - Corresponde à execução de um novo edifício e demolição do existente.

Nível 2 - Prevê a contenção de fachadas, sendo o restante, um edifício novo.

Nível 3 - Contempla maiores intervenções, nomeadamente pintura total das fachadas e de outros elementos exteriores do edifício, substituição de todas as caixilharias, intervenções nas redes de abastecimento de água, esgotos, gás, etc. Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar ou beneficiar a segurança do edifício.

Nível 4 - Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais.

Nível 5 - Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.

Intervenção Urgente - Edifícios que se considerem de intervenção prioritária, devido ao seu estado de conservação geral e/ou serem considerados um possível risco de segurança pública.

A título de esclarecimento adicional, cumpre-nos referir que o “Nível de Intervenção” atribuído aos edifícios está diretamente relacionado com o “Estado de Conservação” previamente definido. Ora, esta relação estabelece-se do seguinte modo:

Estado de Conservação	Nível de Intervenção
Excelente	5
Bom	4 ou 5
Aceitável	3 ou 4
Mau	1, 2 ou 3
Péssimo	1, 2 ou 3
Ruína	1 ou 2

Tabela 15. Relação do Estado de Conservação com o Nível de Intervenção

Considerando que os Níveis de Intervenção atribuídos ao edificado estão diretamente relacionados com o seu Estado de Conservação. Apresenta-se o gráfico sobre níveis de intervenção referente a 28 imóveis identificados. Assim temos:

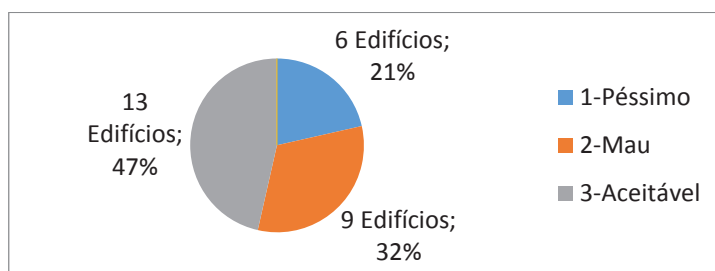


Gráfico 7. Níveis de intervenção propostos para reabilitação dos edifícios devolutos, desocupados e/ou em ruína

Ora, numa primeira aproximação, se analisarmos a Tabela 15, pode-se concluir que, **do universo dos 28 edifícios identificados, 15 necessitam de intervenções profundas, ou seja, aproximadamente 54% do total, abrangendo 4 níveis de intervenção:**

Níveis de Intervenção	Nível 1	6 edifícios
	Nível 2	9 edifícios
	Nível 3	13 edifícios
	Nível 4	0 edifícios

Tabela 16. Número de edifícios por nível de intervenção proposto

D. ESTIMATIVA DE CUSTO DE INTERVENÇÃO³

Por sua vez, ao “Nível de Intervenção” estão associados valores estimados para reabilitação integral do edifício, os quais tiveram como base os seguintes custos/m²:

Nível de Intervenção	Custo de Obra / m ² (estimado s/IVA)
4	250,00€
3	450,00 €
2	600,00 €
1	700,00 €

Tabela 17. Valores estimados por m²

(Os valores de construção estimados por metro quadrado, são apenas referentes à intervenção física no edifício e não incluem i) aquisição do imóvel; ii) indemnizações; iii) realojamentos; iv) projeto, gestão e fiscalização; v) comercialização; vi) taxas e licenças administrativas)

De acordo com os pressupostos mencionados anteriormente, para os edifícios em análise, com um somatório de área de construção (aproximado) de 10.692,75 m², estima-se um custo de intervenção (valor para reabilitar) na ordem dos 5.794.075,00 euros (sem IVA), para os 28 edifícios identificados.

Ora, nos termos do Código de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam de taxa reduzida de IVA de 6% (de acordo com a Ficha Doutrinária n.º 1478 de 2011.01.04, emitida pela Autoridade Tributária)⁴

Assim, para o valor estimado para a intervenção a realizar aos 31 edifícios, apresentado anteriormente, foram calculados os respetivos valores de IVA, considerando a redução de imposto.

Neste pressuposto, temos:

Valor Estimado da Intervenção (s/IVA)	Valor estimado de IVA à taxa reduzida (6%)	Valor estimado (Σ c/IVA)
5.794.075,00 €	347.644,50 €	6.141.719,50 €

Tabela 18. Valor estimado da intervenção

³ Todos os valores estimados estarão sempre sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à perfeita execução dos diferentes projetos, assim como cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar, mapas de medições detalhadas, certificações e demais exigências legais em vigor.

⁴ Que justifica a taxa reduzida de IVA com a remissão para a verba 2.23 da Lista I anexa ao Código de IVA (CIVA).

E. POTENCIAL URBANÍSTICO

Os edifícios alvo de levantamento (desocupados, devolutos e/ou ruína) inseridos na ARU de Carcavelos, encontram-se em solo urbano, na sua globalidade em “solo urbanizado” constituídos pelas seguintes categorias e respetivas subcategorias funcionais de espaço, constantes no PDM:

1. **Espaço Central:**
 - a) Espaço Central Histórico.
2. **Espaço Residencial:**
 - b) Espaço Residencial Histórico.
3. **Espaço de Uso Especial:**
 - c) Espaço de Equipamentos.

Para cada uma das referidas categorias, as operações urbanísticas a desenvolver deverão sempre observar as características morfológicas dominantes na malha urbana onde se inserem, em cumprimento dos parâmetros e condicionantes de referência previstos no regulamento do Plano Diretor Municipal.

F. PROPOSTA DE PLANO DE NEGÓCIOS PARA VIABILIZAÇÃO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM EDIFÍCIOS DESOCUPADOS NA ARU DE CARCAVELOS

Tendo em conta as já referidas vantagens para a revitalização urbana que resultam da diminuição do n.º de alojamentos devolutos e considerando as já reconhecidas necessidades de alojamento para dar resposta à procura por parte de futuros estudantes da NOVA SBE, é de todo o interesse da Câmara Municipal de Cascais **facilitar as condições necessárias à atração e instalação de novos habitantes, preferencialmente qualificados, que farão parte do fluxo disponível no mercado de trabalho local, oferecendo serviços personalizados de acolhimento e formação avançada.**

Esta circunstância irá fomentar a reabilitação de imóveis desocupados, **os quais poderão vir a ser colocados no mercado de diversas formas, como a venda livre, o arrendamento tradicional de apartamentos e o alojamento local mais destinado ao mercado turístico**.

Mais especificamente para os estudantes deslocados, prevê-se ainda a existência de condições de mercado favoráveis, para as residências universitárias tradicionais e apartamentos adaptados com variados níveis de qualidade (e custo).

Considerando que a oferta de edifícios com este fim, disponível no mercado de arrendamento local, nomeadamente em tipologias iguais ou inferiores a T2, tende a ser diminuta para a procura expectável no curto prazo por parte de novos residentes⁵ – **3.500 alunos da NOVA SBE, metade dos quais serão estrangeiros, num horizonte de 1 ano** - a Câmara Municipal de Cascais criará as condições necessárias à concretização de uma política ativa de reabilitação urbana, através do desenvolvimento da operação de reabilitação urbana da ARU de Carcavelos, tendo sido identificados imóveis privados – quando reabilitados pelos seus proprietários - são passíveis de vir a oferecer, pelo menos, 102 novos fogos correspondentes às tipologias mais procuradas (t1, t2 e t3), **com recurso ao investimento de natureza privada (proprietários dos imóveis ou outros)**.

G. DESCRIÇÃO RELATIVA ÀS EVENTUAIS RECEITAS DIRETAS E RESPETIVOS PRESSUPOSTOS DE CÁLCULO DOS PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO⁶

1) Quanto ao programa de financiamento do IHRU “Reabilitar para Arrendar | Habitação Acessível” - princípios de fixação do valor da renda

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos que, após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

No âmbito deste programa de financiamento, a determinação da renda é condicionada e terá, necessariamente, de resultar ou ter como limite o valor atualizado do fogo multiplicado por uma justa taxa de rendimento, como está estabelecido no artigo 79º do RAU, sendo certo que o valor dos fogos é o seu valor real nos termos do artigo 80º do mesmo regime. Assim sendo, para o cálculo das rendas aplicou-se a seguinte fórmula:

$$VPT \text{ (valor patrimonial tributário)} \times Vt \text{ (coeficiente de vetustez)} \times 6,5\% / 12 \text{ meses}$$

⁵ A residência de estudantes que se encontra integrada no campus da NOVA SBE, oferece apenas 120 quartos.

⁶ Todos os valores apresentados, são meras previsões, com base nos critérios mencionados no presente documento.

Tipologia	Valor patrimonial tributário (VPT)	Coefficiente de vetustez (Vt)	Valor máximo de renda
T1	46 025,59 €	1	256,98 €
T2	65 160,47 €		342,44 €
T3	81 010,31 €		462,59 €
T4	93.000,00 €		519,25 €

Tabela 19. Fixação do valor de rendas

Ora, nestes termos a aplicação das rendas máximas a cada uma das tipologias traduz-se, a nível global, nos seguintes valores estimados:

Tipologia	n.º de alojamentos	Valor de Renda (/mês)	Receita Total (/mês/tipologia)	Receita Anual (ano 1)
T1	26	256,98 €	6 681,36 €	80 176,32 €
T2	30	342,44 €	10 273,32 €	123 279,84 €
T3	44	462,59 €	20 353,95 €	244 247,40 €
T4	2	519,25 €	1 038,50 €	12.462,00 €
Total	102	---	38 347,13 €	460.165,56 €

Tabela 20. Receitas mensais e anuais estimados por aplicação de rendas máximas

2) Quanto à vertente de Exploração Turística (alojamento local)

Embora não se tenha desenvolvido esta vertente nas demonstrações financeiras em anexo, caberá aos promotores privados aferirem da sua viabilidade, referindo-se que são considerados estabelecimentos de alojamento local, aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração e que reúnem os requisitos do respetivo regime jurídico (Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto alterado pelo Decreto-Lei 63/2015 de 23 de abril). O registo é efetuado mediante mera comunicação prévia, obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimento de alojamento local.

Os estabelecimentos de alojamento local podem integrar-se numa das seguintes modalidades:

- ▶ **Moradia** - estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar;
- ▶ **Apartamento** - estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente;
- ▶ **Estabelecimentos de hospedagem** - estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos. Esta modalidade integra o "Hostel".

3) Quanto ao IFRRU 2020

De acordo com a informação patente no Portal da Habitação, da responsabilidade do IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana:

“O IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - é um instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como por instituições financeiras europeias como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos Municípios:

- ▶ *Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DLº 266-B/2012, de 31 de dezembro).*

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

Todas as operações que são objeto de financiamento têm de ser apreciadas pelo Município da área de localização do projeto.

Para tal foi celebrado um Protocolo de colaboração institucional com a Associação Nacional de Municípios Portugueses que prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento”.

Estima-se que o IFRRU possa estar operacional até ao final do corrente ano de 2017.

ID	Área do lote (m²)	Área de implantação (m²)	Área de Construção (m²)	Área máxima de Construção (m²)	Estado de Conservação	Nível de anomalias	Nível de anomalias	Nível de intervenção	Tipologia Proposta					Valor estimado da Intervenção (€)[1]	RpA - Habitação Acessível (IHRU)		Recuperação do Investimento (Anos)
									T1	T2	T3	T4 ou superior	Comércio		Rendimento Mensal (€)	Rendimento Anual (€)	
1	3.090,00	481,00	785,00	785,00	Mau	Graves	2,05	2						471.000,00	770,94	9.251,28	12
2	68,69	68,69	137,38	175,00	Mau	Graves	2,35	2	3	0	0	0	0	105.000,00	770,94	9.251,28	12
3	56,00	56,00	112,00	140,00	Aceitável	Médias	2,42	3	3	0	0	0	0	63.000,00	770,94	9.251,28	7
4	140,00	140,00	350,00	350,00	Mau	Graves	2,00	2	0	5	0	0	0	210.000,00	1.819,05	21.828,60	10
5	120,00	120,00	240,00	288,00	Aceitável	Médias	2,76	3	0	1	2	0	0	129.600,00	1.268,43	15.221,16	9
6	65,00	25,00	25,00	156,00	Péssimo	Muito Graves	1,43	1	3	0	0	0	0	109.200,00	770,91	9.250,92	12
7	182,00	92,00	230,00	245,00	Péssimo	Muito Graves	1,30	1	5	0	0	0	0	171.500,00	1.284,85	15.418,20	11
8	90,00	90,00	90,00	135,00	Péssimo	Muito Graves	1,41	1	1	0	1	0	0	94.500,00	709,28	8.511,36	11
9	148,00	50,00	50,00	200,00	Mau	Graves	2,00	2	0	0	2	0	0	120.000,00	904,62	10.855,44	11
10	45,00	45,00	135,00	135,00	Aceitável	Médias	2,93	3	3	0	0	0	0	60.750,00	770,91	9.250,92	7
11	167,50	143,00	252,50	300,00	Aceitável	Médias	3,06	3	0	4	0	0	0	135.000,00	1.455,24	17.462,88	8
12	223,00	223,00	446,00	460,00	Mau	Graves	1,71	2	0	6	0	0	0	276.000,00	1.541,88	18.502,56	15
13	280,00	120,00	240,00	300,00	Péssimo	Muito Graves	1,20	1	5	0	0	0	0	210.000,00	1.284,90	15.418,80	15
14	415,00	314,00	443,00	570,00	Mau	Médias	2,55	2	0	0	6	0	0	256.500,00	2.713,86	32.566,32	8
15	600,00	213,20	533,00	760,00	Péssimo	Muito Graves	1,20	1	0	10	0	0	0	532.000,00	3.638,10	43.657,20	12
16	815,00	145,00	304,40	407,50	Aceitável	Médias	2,60	3	0	0	3	0	0	183.375,00	1.809,24	21.710,88	8
17	215,00	98,00	176,00	176,00	Aceitável	Médias	2,50	3	0	0	1	0	0	79.200,00	452,31	5.427,72	15
18	2.871,97	212,26	555,00	1.830,00	Aceitável	Médias	2,60	3	0	0	12	0	0	823.500,00	5.427,72	65.132,64	21
19	147,00	98,00	97,50	140,00	Aceitável	Médias	3,10	3	0	0	1	0	0	63.000,00	452,31	5.427,72	8
20	200,00	108,00	200,00	200,00	Mau	Graves	2,20	2	0	0	2	0	0	120.000,00	904,62	10.855,44	11
21	85,00	55,00	55,00	72,25	Mau	Graves	2,25	2	0	1	0	0	0	43.350,00	363,81	4.365,72	10
22	1.221,00	163,00	489,00	610,00	Péssimo	Muito Graves	1,29	1	0	0	4	0	0	427.000,00	1.809,24	21.710,88	20
23	2.330,00	205,00	355,00	355,00	Aceitável	Médias	3,20	3	0	0	2	0	0	159.750,00	904,62	10.855,44	15
24	1.000,00	565,00	715,00	715,00	Aceitável	Médias	2,71	3	0	0	6	0	0	321.750,00	2.713,86	32.566,32	10
25	933,30	131,60	256,25	450,00	Mau	Graves	2,12	2	0	0	0	2	0	270.000,00	1.038,50	12.462,00	22
26	155,00	55,00	55,00	180,00	Mau	Graves	2,00	2	3	0	0	0	0	108.000,00	770,94	9.251,28	12
27	320,00	135,00	250,00	250,00	Aceitável	Médias	3,30	3	0	0	2	0	0	112.500,00	904,62	10.855,44	10
28	308,00	130,00	220,00	308,00	Aceitável	Médias	2,95	3	0	3	0	0	0	138.600,00	1.091,43	13.097,16	11
TOTAL	16.291,46		7.797,03	10.692,75	-				26	30	44	2	0	5.794.075,00	38.347,13	460.165,56	

Tabela 21. Demonstração Financeira

7. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA - PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSSEGUIR

(de acordo com o n.º 2, alínea a) e c) do artigo 30º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

7.1 VISÃO

Considerando as existências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual de Carcavelos, incluindo a sua relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo município no quadro da programação municipal, entende-se que o alargamento da ARU e a definição da respetiva ORU devem assumir a seguinte visão:

Revitalização da área territorial correspondente à ARU de Carcavelos, com ênfase no centro histórico de Carcavelos, zona ribeirinha, área industrial, equipamentos de educação e saúde, que se pretendem patrimonialmente valorizados e reabilitados, num processo de regeneração com base em dinâmicas de sentido económico, social e cultural, com capacidade para assumir uma centralidade urbana de conhecimento e inovação.

O objetivo principal será sempre impulsionar a REGENERAÇÃO URBANA como base transversal à sustentabilidade da *urbe*, abordada nas mais diversas vertentes - ambiental, social, económica, patrimonial e cultural.

Para atingir esta meta, importa delinear objetivos estratégicos para o desenvolvimento do território urbano aqui circunscrito.

Na execução da ORU será dado especial enfoque ao incentivo e apoio aos proprietários para que promovam a reabilitação dos seus edifícios, sendo para tal, prioritária a divulgação e promoção das condições e vantagens subjacentes ao modelo de subvenção. Ao promover-se estas intervenções, os edifícios que estiverem desocupados entrarão novamente no mercado atraindo nova população e dando uma nova dinâmica à vila de Carcavelos e, especialmente à ARU.

Estas e outras políticas de promoção urbana têm estado sempre presentes na gestão e comunicação do processo de revitalização, tanto da ARU de Carcavelos, como nas outras 34 ARU já delimitadas, e, mais recentemente, com a parceria estratégica estabelecida com a **NOVA SBE**, veio redefinir-se o posicionamento do concelho de Cascais no contexto nacional e internacional:

- ▶ **A política de reforço da competitividade urbana em Carcavelos, traduz-se na criação e na valorização das condições que permitiram a atração, a fixação, a diversidade e a qualificação das funções económicas que venham garantir a eficiência da base produtiva urbana (e do território que**

funcionalmente lhes está associado) enquanto unidades integradoras da economia local/regional no contexto mais amplo da economia nacional e internacional;

- ▶ Esta política de reforço de competitividade encontra-se baseada numa parceria estratégica com a NOVA SBE que se constituirá como elemento âncora do processo global de reabilitação e regeneração de Carcavelos, por efeito de “contágio”.

A um nível mais genérico e operacional, a abordagem desta estratégia, integra as noções potencialmente concorrentes: renovação, reabilitação, requalificação, contribuindo de forma articulada para a persecução dos objetivos e princípios gerais estabelecidos aquando da criação da ARU de Carcavelos num quadro de Operação de Reabilitação Urbana, no modelo Simples, conforme mais à frente se explicitará.

7.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A estratégia de Reabilitação da ORU-Carcavelos encontra-se perfeitamente articulada com os princípios e objetivos referenciados no RJRU, que de forma explícita ou implícita, se encontram refletidos no Plano Diretor Municipal de Cascais em vigor, que deverá ser tido em conta, pois estabelece as orientações e as políticas de ordenamento do território, para o desenvolvimento sustentável do Concelho, exprimindo a visão estratégica para o seu futuro a as prioridades de intervenção. O PDM tem como referência os seguintes eixos estratégicos e objetivos territoriais:

A. Eixos Estratégicos do Plano Diretor

i. Cascais, território com qualidade de vida urbana;

- a) Promover a compacidade e o policentrismo do território;
- b) Criar espaços públicos de qualidade e de proximidade;
- c) Promover a conectividade territorial;

ii. Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação:

- a) Estimular a competitividade e a cooperação, criando novos nós de valor acrescentado;
- b) Estimular a atividade económica de elevado perfil;

iii. Cascais, território de valores ambientais:

- a) Reduzir a pressão sobre os recursos;
- b) Encorajar e facilitar a consciência ecológica;

iv. Cascais, território coeso e inclusivo:

- a) Apostar na diversidade social;
- b) Fomentar a dinamização social inclusiva;

v. Cascais, território de cidadania ativa:

- a) Impulsionar a democracia de proximidade.

B. Objetivos Territoriais do Plano Diretor

- ▶ Promoção da coesão territorial, da inclusão social e do desenvolvimento sustentável;
- ▶ Consolidação dos perímetros urbanos, contenção da expansão urbana, reforço de centralidades, reestruturação interna dos aglomerados urbanos e combate à construção dispersa;

- ▶ *Regeneração e requalificação do edificado e do espaço público;*
- ▶ *Requalificação urbana com vista a um maior equilíbrio entre os diversos usos e funções de suporte ao desenvolvimento qualificado do território;*
- ▶ *Defesa dos valores culturais do concelho, designadamente do seu património histórico-cultural e imaterial, implementando medidas de salvaguarda e de incentivo à sua conservação, reabilitação, preservação, investigação, divulgação e fruição;*
- ▶ *Fomento da atratividade do concelho para os jovens e a qualificação para os seniores;*
- ▶ *Promoção da reabilitação de imóveis degradados e de zonas desqualificadas, privilegiando as intervenções no espaço público;*
- ▶ *Reformulação dos sistemas de mobilidade, reestruturando a oferta de transportes públicos e promovendo os modos suaves e as tecnologias ambientalmente sustentáveis;*
- ▶ *Criação das condições necessárias à fixação de empresas e de mecanismos de captação de investimento, designadamente nas áreas do turismo, ambiente, inovação, educação e investigação científica, indústrias criativas ou de saúde, potenciando a criação de emprego e valor acrescentado no município;*
- ▶ *Requalificação de núcleos industriais existentes;*
- ▶ *Reforço, melhoria e diversificação da oferta turística, consolidando a identidade de Cascais como destino turístico de excelência.*

C. Objetivos específicos da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 10), onde se insere a ARU 35 - Carcavelos⁷

- ▶ *“CONTEXTO TERRITORIAL: A UOPG 10, localizada no sudeste do concelho e confinante com o Município de Oeiras, integra dois núcleos urbanos históricos com interesse patrimonial, as vilas da Parede e de Carcavelos. Fruto da sua localização geográfica, goza de amplos e notáveis panoramas paisagísticos e de uma privilegiada relação com o mar.*
- ▶ *Esta UOPG integra ainda importantes equipamentos para a atratividade do concelho, designadamente de relevância histórica, como o Hospital de Sant’Ana ou a oferta de residências assistidas.*
- ▶ *CONTEÚDO PROGRAMÁTICO: A principal vocação da UOPG 10 é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no presente Regulamento, designadamente e de forma mais expressiva, “Cascais território coeso e inclusivo”, “Cascais território de cidadania ativa”, “Cascais território com qualidade de vida urbana” e “Cascais território de criatividade, conhecimento e inovação”, mantendo preferencialmente o uso residencial e de serviços. Atenta a existência de uma população envelhecida, impõem-se as ações de reabilitação urbana e a regeneração social. A presença de valores patrimoniais como o Vinho de Carcavelos ou o legado cultural da “Companhia do Cabo Submarino”, associados a amplas valências de disfrute do mar, e em presença da maior praia do concelho, a Praia de Carcavelos, com forte tradição ao nível dos desportos náuticos, evidenciam uma clara vocação para o desenvolvimento de turismo de nicho, do qual sairá reforçado o turismo de saúde. Concorre ainda para o reforço da centralidade desta UOPG, a*

⁷ Transcrição do art.126º do regulamento do PDM-Cascais 2015, no que à UOPG 10 diz respeito.

previsibilidade da instalação de um polo universitário que constituirá um importante passo no sentido da criação de oportunidades, na ótica da investigação, educação e emprego”.

D. Objetivos específicos da ORU-Carcavelos

Reconhece o RJRU o papel fundamental da reabilitação urbana no desenvolvimento socioeconómico dos centros urbanos, sendo neste regime jurídico definidos os princípios e os objetivos principais a concretizar, considerados como fundamentais para o sucesso da implementação das ARU e, em particular, para a ARU n.º 35 Carcavelos, à qual corresponde uma ORU simples.

Conforme já referido, este tipo de operações (ORU simples), consistem em intervenções integradas de reabilitação urbana de uma determinada área, tendo como elemento fundamental a reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, tal como previsto no n.º 2 do art.º 8º do RJRU, sendo que estas ações serão realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

A ARU de Carcavelos, que inclui as áreas históricas, apresenta características de elevado potencial de regeneração urbana, que terá como suporte fundamental a concretização dos objetivos principais da ORU, revertendo a degradação do centro urbano, atraindo nova população e promovendo a sua atratividade, consolidando e revitalizando económica e socialmente a centralidade existente, de forma a serem criadas condições para o reforço da qualidade e quantidade da oferta de atividades económicas de proximidade.

A presente ORU tem os seguintes objetivos:

- ▶ Promover a qualificação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando as condições de habitação e de segurança contra risco sísmico e de incêndio;
- ▶ Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público, os equipamentos e modernizar as infraestruturas;
- ▶ Reforçar e valorizar a identidade do lugar;
- ▶ Intervir juntos dos proprietários, dentro do quadro regulamentar aplicável, face a imóveis devolutos, em particular os que se encontram em estado de abandono;
- ▶ Dinamizar o mercado de arrendamento, promovendo a diversidade etária e social da população residente nos centros urbanos;
- ▶ Estabelecer um quadro de incentivos eficazes e mobilizadores;
- ▶ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética;
- ▶ Tornar os espaços públicos ou de uso coletivo inclusivos e acessíveis para todos, dando prioridade ao peão;

- ▶ A melhoria do ambiente urbano com especial relevo para a mobilidade urbana do peão e criação de espaço público de qualidade;
- ▶ O desenvolvimento de um projeto integrado de revitalização, apostando num novo urbanismo comercial, fomentando o empreendedorismo e animação, articulando as dimensões culturais, económicas e sociais;
- ▶ A dinamização da economia local e desenvolvimento regional, beneficiando do relevante interesse nacional e geral do NOVA SBE, ao permitir a frequência de mais de 3000 alunos, nacionais e estrangeiros, com incidência nos mestrados pré-experiência, mestrado, MBA e doutoramento.
- ▶ A renovação urbana das áreas industriais, a reabilitação dos equipamentos de saúde e a consolidação da renovação dos equipamentos da frente ribeirinha,
- ▶ O estímulo da competitividade em termos de atração de fluxos de ideias / inovação, visitantes, serviços ao nível regional e nacional;
- ▶ O rejuvenescimento do tecido urbano, económico e social da ARU de Carcavelos, tornando-a mais atrativa como destino para habitação jovem e desenvolvimento de negócios na área das indústrias criativas, comércio e serviços;
- ▶ A participação do cidadão.

Encontram-se discriminadas em anexo as ações mais significativas para concretização dos objetivos supra referidos, identificando, entre outros, os edifícios com maior potencial por darem sinais de desocupação, bem como algumas das intervenções no espaço público que se consideram mais relevantes. Ainda que no presente contexto de uma ORU simples seja dado especial enfoque ao investimento privado, pretende-se desde já a definição de áreas prioritárias para o investimento municipal no espaço público que, conjuntamente com a reabilitação do edificado, possam potenciar outros níveis de atuação, de caráter social, cultural e económico.

Haverá ainda que ter em conta a oportunidade que representa a existência de projetos estruturantes previstos, a curto e médio prazo, para as áreas urbanas inseridas na ORU, ou em áreas adjacentes, que terão decerto impactos muito relevantes na revitalização seu tecido urbano pelo seu efeito de arrastamento na qualificação do espaço público, potenciando novas formas de intervenção de natureza social e económica, incluindo o aparecimento de atividades mais inovadoras e competitivas e a melhoria da qualidade do comércio de proximidade em geral.

Assim, terão responsabilidades acrescidas os atores envolvidos, quer públicos quer privados, de modo a garantir a harmoniosa integração urbanística deste projetos, donde se destacam o projeto da “*Nova School of Business & Economics*” (NSBE), a renovação urbana da área industrial da *Fábrica da Legrand*, a reabilitação dos equipamentos de saúde, a consolidação da renovação dos equipamentos da frente ribeirinha, bem como a concretização do *Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul* (PPERUCS).



Fotografias 1 e 2. Nova School of Business & Economics



Fotografias 3 e 4. Fábrica da Legrand



Fotografias 5. Hospital de Sant'Ana



Fotografias 6 e 7.. PPERCUS (Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul)

7.3 AÇÕES DE INTERVENÇÃO

O que se pretende na ARU de Carcavelos é, fundamentalmente, uma revitalização no contexto do planeamento estratégico, tendo em vista contrariar a deterioração e o declínio do seu núcleo central histórico.

Neste contexto, a ORU para a ARU de Carcavelos, considera 4 ações fundamentais: RENOVAÇÃO, REABILITAÇÃO, REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO.



Diagrama 1. Relação dos conceitos Revitalização = renovação + reabilitação + requalificação

A. 1ª Ação - Renovação

A Renovação é marcada pela ideia de demolição do edificado e conseqüente substituição por construção nova, geralmente com características morfológicas e tipológicas diferentes, e/ou com novas atividades económicas adaptadas ao processo de mudança urbana.

A ideia de renovação atinge, sobretudo, as intervenções de larga escala de transformação integral, implicando por isso, uma mudança estrutural que abrange 3 dimensões básicas, que fundamentam de forma inquestionável a implantação da NOVA SBE na ARU de Carcavelos:

- ▶ dimensão morfológica (forma da cidade e da paisagem);
- ▶ dimensão funcional (base económica e das funções a ela associadas que podem desaparecer ou ser substituídas);
- ▶ dimensão social (esfera sociológica, geralmente com renovação da população residente).

Estas operações têm um carácter zonal destacado e tornam-se geralmente “áreas de renovação” ou “sectores de renovação”. A construção da NOVA SBE constitui a pedra basilar para esse processo de Renovação, com uma intervenção numa área anteriormente abandonada.

B. 2ª Ação – Reabilitação

Não representa a destruição do tecido, mas a sua “habilitação”, ou seja, a readaptação a novas situações em termos de funcionalidade urbana.

Trata-se de readequar o tecido urbano degradado da ARU de Carcavelos, dando ênfase ao seu carácter residencial no qual se potenciam duas intervenções complementares:

- No edificado (habitabilidade, qualidade da habitação, serviços e instalações, e isolamento térmico e acústico), implicando não somente a reabilitação dos edifícios habitacionais, mas também de outros edifícios, incluindo mesmo a construção de equipamentos.

Além disso, a reabilitação física não implica uma intervenção igual em todos os edifícios, podendo implicar a demolição de alguns, o restauro estrito de outros, a construção de novos (como é o caso da NOVA SBE), do mesmo modo que reabilitar um edifício pode implicar a demolição de alguns elementos e a construção de outros novos;

- Na paisagem urbana (elementos de visibilidade, fachadas e espaços de transição como o espaço público contíguo ao residencial), na medida em que as intervenções de reabilitação surgirão muitas vezes associadas a atuações de melhoramento do espaço público ou revitalização do mesmo.

Na execução da presente ORU, opta-se pela lógica de reabilitar o que existe, evitando a todo o custo que a reabilitação física acarrete processos de expulsão dos habitantes atuais e a sua substituição por outros provenientes de outras camadas sociais: *a reabilitação significa a restituição da estima pública. Sendo o seu objetivo criar condições para que as pessoas não só possam viver e sobreviver em condições consideradas adequadas, mas, também, criar condições de maneira a que estes núcleos ou essas cidades constituam núcleos estimados pela sociedade e pela coletividade*".⁸

A reabilitação na ARU de Carcavelos é assumida pela Câmara Municipal de Cascais como um dos pilares na economia de usos e ocupações do solo, na rentabilização do espaço construído e na dotação de bens de utilidade pública – equipamentos e infraestruturas – como é o caso do campus universitário da NOVA SBE, já em construção nesta zona delimitada.

De igual modo serão sempre desenvolvidos esforços por parte da Câmara Municipal de Cascais no sentido de reforçar a autenticidade e a diversidade cultural, preservando e valorizando o património construído, a imagem da vila de Carcavelos e do seu núcleo central histórico, como fator fundamental para o reforço dos laços de identidade da população e para a coesão social.

C. 3ª Ação - Requalificação

Corresponde à necessidade que veio a determinar, desde logo, a criação da própria ARU de Carcavelos, com vista à melhoria das condições de vida da população residente.

A criação da ARU e a indissociável requalificação da mesma provocará, necessariamente, a mudança do valor da área ao nível económico (atividades económicas com alto valor financeiro), cultural (localização de usos económicos relacionados com a cultura), paisagístico e social (produzindo espaços públicos com valor de centralidade).

D. 4ª Ação - Revitalização

É abrangente e engloba todas as outras ações anteriormente descritas, consistindo em dar nova vida à ARU de Carcavelos. Esta é uma faceta inovadora e será integrada no processo estratégico assumido pela Câmara Municipal de Cascais para a ARU de Carcavelos e que consiste:

- ▶ Na atração de esforços de todo o tipo – económicos, institucionais e sociais – **com a operação de revitalização urbana assumida pela implantação da NOVA SBE – PROJETO ÂNCORA;**

⁸ Arqº Alcino Soutinho in 2º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998.

- ▶ Na comunicação de todos os progressos da operação de revitalização urbana e criação de consensos em torno da sua evolução futura, que é uma condição *sine qua non* de todo o processo de revitalização – é tão importante concretizar objetivos, como dar-lhes visibilidade na coletividade e fazer a coletividade participar deles – **O Conceito de CAMPUS ALARGADO da NOVA SBE – “Carcavelos - University Village”**

Sendo mais sucintos, todas as ações atrás apresentadas, bem como a sua operacionalidade enquanto Programas e Projetos, irão integrar-se numa intervenção mais vasta de reabilitação urbana. A palavra de ordem será sempre

INTEGRAR:

- ▶ Integrar dimensões de intervenção (reabilitar, renovar; requalificar edifícios e espaços públicos);
- ▶ Integrar funções urbanas (**mobilidade urbana suave entre o núcleo central histórico de Carcavelos e o campus universitário da NOVA SBE**);
- ▶ Integrar habitantes [atuais e futuros (**estudantes, professores, turistas**)];
- ▶ Integrar novas funcionalidades (**campus universitário da NOVA SBE, alojamento local, residência de estudantes horizontal, casas para alojamento universitário, zonas de acolhimento a estudantes, etc**);
- ▶ Integrar parceiros e recursos (**a NOVA SBE, proprietários de imóveis desocupados existentes nas ARU, etc.**).

A Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Carcavelos, não é, portanto, uma soma de projetos ou de programas introduzidos num dado território, mas sim uma operação de reabilitação urbana simples sustentável.

As intervenções na ARU de Carcavelos obrigam a intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, nas condições socioeconómicas ou no quadro de vida de um determinado território, baseando-se numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. A sua atuação nunca será rígida, mas terá sempre de se adaptar à realidade do território na qual vai intervir, pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais, públicos e privados, apelando à população e às entidades que as representam para serem coautoras de todo o processo, o qual irá ainda integrar duas dimensões fundamentais:

- ▶ A lógica do **lugar (zona urbana consolidada da vila de Carcavelos e a sua ligação à praia e à marginal onde fica localizada a NOVA SBE)** - sublinhará as intervenções enquanto atuação de proximidade de Carcavelos à NOVA SBE, reforçando a mobilização e a participação dos diferentes atores deste espaço fisicamente delimitado, numa lógica de ação concertada.
- ▶ A sua **inserção numa perspetiva sistémica do sistema territorial**, de onde recolhe a sua lógica própria e a sua identidade específica (**a relação da intervenção da ARU de Carcavelos com a região de Lisboa ao transformar a zona delimitada numa “vila universitária” apoiada na NOVA SBE**) - privilegiará a cooperação entre diferentes escalas e territórios, compreendendo o papel que a área de reabilitação urbana desempenha no sistema urbano, sublinhando os efeitos indutores na sua área de influência (para perceber

tanto os resultados no lugar, como o impacto da intervenção na zona delimitada) - “Carcavelos – Vila Universitária”.

O processo de revitalização desenvolver-se-á numa perspetiva de sustentabilidade da intervenção (num período de 15 anos), articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um urbano cada vez mais globalizado, de expressão localizada. Baseia-se fortemente num *opportunity project* - a **NOVA SBE** - na colaboração privado/público e na relação com a comunidade.

No âmbito das ações atrás mencionadas, compete à Câmara Municipal de Cascais desenvolver as seguintes ações prioritárias:

- ▶ Contacto direto com os proprietários, apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana a desenvolver nos imóveis em que são proprietários;
- ▶ Elaboração de fichas onde, para além de outras informações já consideradas na análise ao edificado, se indica a capacidade construtiva da propriedade, constituindo um instrumento orientador e de suporte para a tomada de decisão de investimento do proprietário/investidor (para cada um dos edifícios desocupados);
- ▶ Acompanhamento dos processos ao nível dos procedimentos de gestão urbanística;
- ▶ Prioridade aos processos de candidatura aos instrumentos financeiros;
- ▶ Acompanhamento das obras de reabilitação;
- ▶ Elaboração de relatórios de monitorização;
- ▶ Criação de mecanismos específicos de apoio e da respetiva regulamentação para a reabilitação do centro histórico de Carcavelos.

7.4 A “NOVA SCHOOL OF BUSINESS AND ECONOMICS” COMO PROJETO ÂNCORA PARA A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE CARCAVELOS

O desenvolvimento de uma nova Universidade é indissociável do conceito de polo de desenvolvimento, ou pelo menos, de um projeto de desenvolvimento económico, social, cultural e urbano. A este respeito, a criação de centro universitário como o da “NOVA SCHOOL OF BUSINESS AND ECONOMICS”, é efetivamente um importante polo de desenvolvimento implantado num território como o da vila de Carcavelos e enquadra-se no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse municipal e geral, aliás, tal como foi considerado e APROVADO POR UNANIMIDADE em Assembleia Municipal de 23 de abril de 2012 (conforme Ofício n.º 70/AM de 27 de abril de 2012).

Uma Universidade constitui um dos serviços propulsores do sector terciário de um polo urbano moderno, sob a condição de não surgir isolada, ou seja, de se estabelecer relação entre a Universidade – como centro de produção

– e a população ativa já existente no território onde se está a implantar, assim como, ter projeção internacional, como aliás, já é reconhecida⁹.



Fotografia 8. Perspetiva do Campus da NOVA SBE

Em oposição ao tradicional *campus*, na ARU de Carcavelos pretende-se criar um tipo de relações entre a “cidade” (em sentido lato) e a Universidade, de não isolamento entre as partes. Entre a Universidade e o outro “centro”, pretende estabelecer-se relações de troca extremamente apertadas, das quais o imiscuir do edifício universitário no limite da vila de Carcavelos é, de certo modo, uma consequência prática e, ao mesmo tempo, uma expressão algo simbólica. O modelo que se pretende seguir é aquele em que existe uma fusão entre o bairro, não só residencial, e o novo centro de ensino, num processo de criação de valor.



Fotografia 9. Perspetiva aérea do Campus da NOVA SBE

A influência direta da **NOVA SBE** sobre o bairro, ou melhor, sobre o núcleo central histórico de Carcavelos (ou área social), tenderá (ou deverá tender) a projetar-se no exterior, a “invadir” (e a ser “invadida”) a Vila e outros sectores da sociedade, nomeadamente, o secundário e terciário. A ligação da Universidade à urbe é algo que os estudantes mais reivindicam como fundamental (nas situações em que são colocados fora do centro), por uma exigência de não-isolamento e da necessidade de contacto constante com os outros sectores da sociedade.

⁹ A NOVA SBE tem sido destacada em diversos “rankings” internacionais. O Financial Times, por exemplo, considera que a faculdade portuguesa tem o 5º melhor mestrado do mundo em Gestão e um dos 20 melhores em Finanças. Em 2015, os mestrados da instituição registaram 1.473 candidaturas, 615 das quais de alunos estrangeiros. Alemanha e Itália lideram os países com mais interessados.

Nos tempos que correm, a Universidade em geral e a NOVA SBE em particular, já não são frequentadas apenas por indivíduos com uma idade específica (entre os 17 e os 23 anos), mas cada vez mais por grupos etários mais elevados, por vezes em regime de acumulação com a atividade profissional. Ora, a proximidade à zona de residência e aos serviços é cada vez mais uma das opções de escolha para a fixação deste tipo de população universitária.

Tradicionalmente, o planeamento de um *Campus* resumia-se apenas à planta de desenvolvimento e implementação do mesmo. Estes planos eram frequentemente considerados como a meta a atingir. Contudo, devido à sua natureza estática, podem tornar-se rapidamente obsoletos devido à alteração das condições e necessidades com o decorrer do tempo.

Neste sentido, com a implantação da NOVA SBE na ARU de Carcavelos, veio privilegiar-se a inserção urbana do recinto universitário, cujas características permitem a classificação de *campus* universitário alargado (extensível ao núcleo central de Carcavelos), privilegiando-se assim o conjunto em detrimento dos edifícios universitários isolados. Procura-se, aqui, **explorar as relações Universidade-Urbe**, assim como as formas de integração do recinto universitário da NOVA SBE no ambiente e contexto urbano da vila de Carcavelos.

Ora, nesta perspetiva, pretende-se colocar a NOVA SBE ao serviço da revitalização da vila de Carcavelos, estendendo o seu "*campus*" pela estrutura urbana existente, sendo este modelo completamente singular e inovador no nosso País. É algo que se concebe sobretudo para mudar, cuja implementação no território irá estruturar a vida universitária e a vivência urbana em Carcavelos, criando uma verdadeira "**vila criativa e do conhecimento**".

O processo de consolidação de "**Carcavelos - vila do conhecimento**", suportado pela localização da **NOVA SBE**, nomeadamente em articulação com dinâmicas concorrenciais, nacionais e internacionais, de atração de "estudantes" (onde as condições globais de acesso, instalação e frequência se tornam muito relevantes), moldado pela progressiva afirmação do paradigma da "aprendizagem ao longo da vida" (refrescamento, reciclagem, intensificação das atividades de pós-graduação) e da diferenciação dos modelos de gestão e investimento (públicos e privados), bem como da ligação ao tecido empresarial.

O processo de ascensão de "**Carcavelos - vila criativa**", poderá ser suportado pela progressiva afirmação da diferenciação, como mecanismo de criação de riqueza, e pelo gradual afastamento do conceito de criação de riqueza da produção e manipulação de bens, no sentido da valorização da criatividade, informação e ideias, e consumando-se na atração de talento, na valorização das artes e da criatividade, no aparecimento de empresas inovadoras (*startup, aceleradora de ideias, etc.*) e no desenvolvimento de um processo de crescimento sustentado pela dinâmica de atividades económicas desenvolvidas em torno de uma economia criativa.

Em conclusão, pretende-se que o **campus universitário alargado da NOVA SBE** seja um elemento chave do ponto de vista urbano, integrado e necessário na operação de reabilitação urbana da vila de Carcavelos, quer no



que se refere à sua malha, quer atendendo aos usos, funções e movimentações que decorrem da vida quotidiana, presentes no atual sistema urbano.

O campus da NOVA SBE, terá certamente a necessidade de se adaptar e de se expandir para a vila de Carcavelos, abrindo-se a várias utilizações e vários sectores da população, não sendo um elemento segregador. Na vertente estratégica encontrada para a ARU de Carcavelos, são de extrema importância, as trocas estabelecidas entre a NOVA SBE e o território em que se insere, na medida em que a universidade permitirá criar uma relação duplamente benéfica, da qual toda a população, não apenas a universitária, poderá tirar partido.

Neste quadro conceptual alargado de reabilitação urbana, **a construção da NOVA SBE traduz-se numa unidade âncora, que corporiza em si a iniciativa charneira de revitalização do tecido urbano existente na ARU de Carcavelos, pelo que se deve considerar ela própria uma «operação de reabilitação urbana»**, nos termos do artigo 2º, alínea j) do Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi introduzida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, **com o legítimo acesso a todos os benefícios fiscais previstos na lei daí decorrentes.**

7.5 “CARCAVELOS – VILA UNIVERSITÁRIA E DO SURF”¹⁰

Em Portugal há um enorme potencial de mercado, existindo condições tão distintivas que o *surf* pode estar para o turismo português, como os desportos de neve estão para os Alpes suíços. Por isso, as ondas devem ser incluídas nos estudos de impacto ambiental como um recurso a proteger e a importância socioeconómica do *surf* deve ser considerada, nomeadamente, na sua interação com os futuros alunos da **NOVA SBE** (como potencial de atratividade).

¹⁰ Brand tag de promoção internacional.

01 THE OPPORTUNITY

Highly relevant for Portugal

A global war for talent with several countries making important investments

Some individuals play a disproportionate role in driving economic growth.

This top talent is responsible for the big decisions taken in international companies, the breakthrough innovations and successful economic policies.

These individuals have a high degree of international mobility, resulting in a highly competitive market for top talent.

Singapore's chances of grabbing more education business from Australia, the US and Europe were "good to very good". Helmut Schutte - Dean of the INSEAD Asia in 2003 said that "success depends on Singapore standing for quality of education, as competition for international students is heating up".
Roberto Coloma in Agence France Press

"To be globally competitive and to secure the high skilled jobs of the future, Australia needs an outstanding, internationally competitive higher education system. The Australian government's goal is to place the country among the most educated and skilled worldwide".
Government of Australia

NOVA SBE is not only a world class institution. It's not only an international flagship for Portuguese rising higher education industry. NOVA SBE is all that and more: it is the most important development project that Cascais has embraced in its modern history.

With a unique location over Carcavelos beach (a prime spot for surfers from all around Europe) and distancing only 20 km from a European capital (Lisbon), NOVA SBE offers the prospect of innovative and demanding education for global minds in the city known as the best place to live for a day, a week or a lifetime.

Carlos Carreiras | Mayor of Cascais

08

*Ilustração 1. Extrato do Documento de Promoção Internacional da NOVA SBE |
| Creating a Global Business School in Portugal, dezembro 2015*

De facto, o sol, o mar e o surf, são os trunfos que a NOVA SBE vai usar para atrair os estudantes estrangeiros para o novo Campus junto à praia de Carcavelos e ao forte de S. Julião da Barra, para além do elevado prestígio nacional e internacional da universidade.

Curiosamente, verificou-se que existem alguns sítios na *internet*, dedicados a fornecer informações sobre as 13 melhores universidades Europeias onde se consegue aliar o estudo à prática de *surf*, como é o exemplo do <https://surfeuropemaq.com> (com cerca de 600 000 seguidores), que publicou um artigo recente (a 7 de janeiro de 2017) considerando Carcavelos como o melhor local para arrendar casa, dada a sua proximidade da praia e da Universidade de Lisboa (*"Outside of university residences, the uni itself reckons privately rented accommodation will cost you €200-350 a month, and it will be towards the cheaper end of that range if you choose somewhere outside of the city near / in the wave-rich Carcavelos area"*)¹¹.

Ora, com a implantação da NOVA SBE em Carcavelos, torna-se ainda mais viável os estudantes alojarem-se no núcleo urbano de proximidade ao campus (Carcavelos), deixando este de ser um mero dormitório de Lisboa.

¹¹ In <https://surfeuropemaq.com/features/europes-13-best-surf-friendly-universities.html#OaPx7qj63uH80mcD.9Z> (Tradução da citação para português: *"Fora das residências da universidade, o arrendamento de casa por conta-própria, custar-lhe-á € 200-350 por mês, e ficará no limite mais baixo, se escolher uma zona fora da cidade perto /na área rica em ondas de Carcavelos"*).

Obviamente o *Campus* da NOVA SBE não terá resposta para todas as necessidades, em termos de alojamento, pelo que vai haver a necessidade de ter alunos a morar em apartamentos privados da zona próxima (Carcavelos), aproveitando as potencialidades do concelho e o seu "estilo de vida californiano", procurando com isto aumentar a quota de alunos estrangeiros, dos atuais 30% para 50% - BRAND TAG: "Carcavelos | *University and Surf Village*".



Ilustração 2. Extrato do Documento de Promoção Internacional da NOVA SBE | *Creating a Global Business School in Portugal*, dezembro 2015



Diagrama 2. Motor da Inovação para a Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Carcavelos

8. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

(de acordo com o n.º 2, alínea d) do artigo 30º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

O eixo de gestão da ARU de Carcavelos, deverá ser transversal a toda a estruturação da ORU e deverá respeitar, genericamente, o princípio da simplicidade.



Ilustração 3 Modelo de governação/gestão

Dado tratar-se de uma ORU simples, o desenho do modelo de governação / gestão será igualmente simples, evitando circuitos com intervenções redundantes, concentrando a gestão e a operacionalização apenas nos serviços municipais existentes.

A capacitação da estrutura deverá ser efetuada internamente, tanto na vertente administrativa/tomada de decisão como na operacional, sem recorrer a entidades exteriores.

No entanto, deverá ser aberta uma exceção para a **NOVA SBE**, assumindo-se, neste caso, um papel de parceria estratégica, considerando a singularidade do projeto. Assim, a gestão da ARU será efetuada pela Câmara Municipal de Cascais e a execução da operação de reabilitação urbana será realizada pelos particulares, no que concerne à reabilitação dos edifícios de que sejam proprietários, podendo contar com a colaboração da entidade gestora (Câmara Municipal de Cascais) na procura de soluções de financiamento, além da informação relativa a apoios e incentivos disponíveis para o efeito.

No caso particular da ORU de Carcavelos, é evidente a necessidade de apostar em algumas componentes de gestão, nomeadamente na monitorização e na avaliação dos instrumentos de implementação. Estas componentes são essenciais para a eficiência do processo de gestão e para a aferição do impacto dos projetos no território, nomeadamente através do contributo para a consecução dos objetivos inicialmente definidos no presente documento.

Neste sentido, o funcionamento de toda a estrutura de gestão deverá potenciar a absorção da informação necessária para efeitos de acompanhamento das diferentes ações de intervenção, devendo evitar-se os perigos (e riscos) de informação assimétrica por parte de quem assumiu a responsabilidade primária e direta na gestão dos projetos que se venham a implementar durante a vigência da ORU.

O trabalho desenvolvido pela estrutura de gestão da ORU deverá socorrer-se de princípios de flexibilidade e de simplicidade, no sentido de obter a maior eficiência possível, e na sua ligação ao exterior deverá assumir uma atuação dos intervenientes relevantes – instituições (ex.: NOVA SBE) e restantes agentes (p. ex.: proprietários de imóveis) – que serão fundamentais nas intervenções mais próximas dos problemas a superar (e das oportunidades a realizar), captando sinergias em claro benefício do sucesso da implementação da operação.

8.1 MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

Neste âmbito, a componente plano de monitorização da ORU de Carcavelos contemplará duas dimensões:

- ▶ **Institucional**, refletindo as relações com o conjunto de parceiros da operação de reabilitação, nomeadamente com a unidade âncora do processo de reabilitação – a **NOVA SBE** - que deverá refletir a racionalidade e a coerência das intervenções de acordo com os domínios de intervenção e a tipologia de operações selecionadas, de forma a que o dispositivo concreto de monitorização seja estruturado em torno do padrão de resultados e efeitos esperados.
- ▶ **Segregação de Funções**, garantindo a eficiente e eficaz gestão financeira do programa.

No que se refere à **DIMENSÃO DE SEGREGAÇÃO DE FUNÇÕES**, garante-se a efetiva separação entre a função de análise dos projetos (a cargo dos órgãos técnicos da Câmara Municipal de Cascais), a aprovação dos mesmos, a preparação da autorização de despesa proveniente da subvenção a operações de reabilitação urbana (a cargo dos serviços do município) e a certificação financeira do processo.

No que respeita a **MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO**, é fundamental uma enorme abrangência da Estratégia, nomeadamente pelos parceiros envolvidos, exigindo o investimento em mecanismos de *business intelligence* que promovam a sistematização e a gestão de um elevado volume de informação, que é necessário nas atividades de implementação, monitorização e reporte.

9. ENVOLVIMENTO E RESPONSABILIDADE DE EVENTUAIS PARCEIROS

(de acordo com o n.º 2 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

Sendo um modelo de reabilitação assente na iniciativa privada, compete à Câmara Municipal de Cascais, desenvolver uma função de *marketing* territorial e suprir determinadas falhas de mercado, nomeadamente ao nível financeiro e de operacionalização (cfr. o n.º 1 e 2 do artigo 39º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU).

Relembre-se que a presente Operação de Reabilitação Urbana, assenta num modelo de sistemas de codecisão, pelo que o envolvimento de entidades do sector público, privado e associativo, mesmo que não sejam promotores ou beneficiários diretos de projetos, será sempre promovido. Neste quadro, deverão ser criados sistemas de informação, para que todas as entidades estejam perfeitamente integradas com o andamento e desenvolvimento da operação, principalmente a população residente. **Considerando que a estratégia é dirigida à promoção da iniciativa privada, é essencial que exista uma integral transparência nas opções e na avaliação das ações.**

Sendo a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Carcavelos, de geometria variável, é essencial que se criem dinâmicas de desenvolvimento e a integração de outros projetos, que englobem territórios mais amplos ao município, caso se entenda como benéfico para o sucesso da ORU.

Poderá, igualmente, vir a ser promovida a formação de parcerias, dependendo do projeto: por exemplo, no domínio temático da Inovação, Internacionalização e Investimento Produtivo, a intervenção será estruturada tendo em vista a diversidade dos projetos, aproveitando a rede de contactos da **NOVA SBE**.

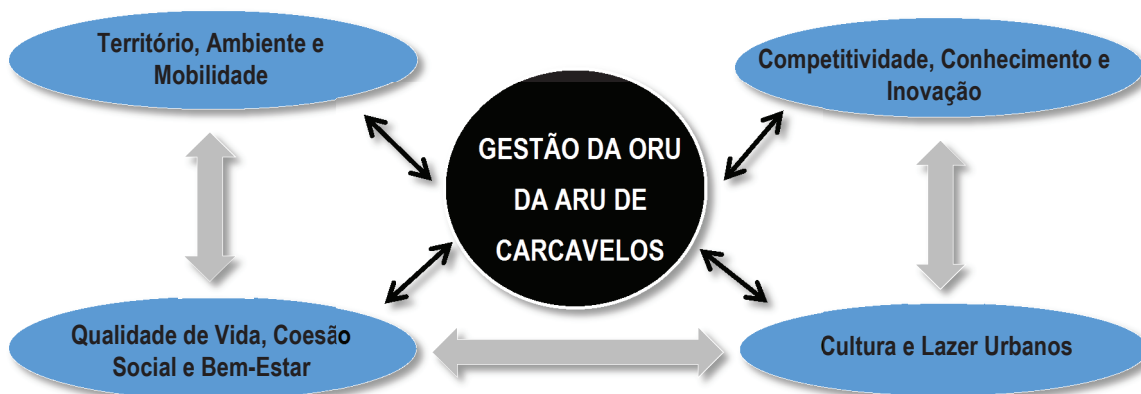


Diagrama 3. Modelo de Governação Urbana na ARU de Carcavelos



A informação e a verificação do andamento da ORU deverão ser efetuadas com o fornecimento semestral de informação por via de mecanismos de *business intelligence*, com a verificação dos níveis de progressão e com a criação de redes informais de influência, no sentido da ultrapassagem das barreiras que se venham a identificar.

Este modelo vem substanciar o que o RJRU estabelece, quanto ao acompanhamento e avaliação da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Carcavelos (cfr. de acordo com artigo 20º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU) nomeadamente o seguinte:

- ▶ A entidade gestora – neste caso a Câmara Municipal de Cascais – elaborará anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação urbana em curso;
- ▶ A cada 5 anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Cascais, irá submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação.

Os referidos relatórios, serão objeto de divulgação na página eletrónica da Câmara Municipal de Cascais. Esta ação de responsabilização geral é essencial para a criação de uma “onda” favorável ao projeto e para a mobilização de todas as forças vivas da vila de Carcavelos.

10. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

(de acordo com a alínea e) do n.º 2 do artigo 30º e artigo 75º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

A estratégia para a revitalização e valorização da ARU de Carcavelos assenta, tal como decorre do diagnóstico apresentado, na otimização do parque habitacional disponível, promovendo a reabilitação e regeneração urbana, na melhoria da rede de acessibilidades e na promoção de mobilidade sustentável, tendo como base o projeto âncora da **NOVA SBE**, a renovação urbana da área industrial da *Fábrica da “Legrand”*, a reabilitação dos equipamentos de saúde e a consolidação da renovação dos equipamentos da frente ribeirinha.

Estas vertentes fundem-se num objetivo político único e que se traduz num desígnio de crescimento inteligente, inclusivo e sustentado em que, nesta lógica, a estratégia de revitalização assenta num **modelo de Regeneração Urbana Alargada**, onde a Câmara Municipal de Cascais se constitui como agente dinamizador do processo de reabilitação, incentivando, dentro das suas competências, o setor privado a desenvolver as suas opções de investimento.

Neste âmbito, a Câmara Municipal de Cascais com o desenvolvimento do processo de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana Simples, possibilitará aos particulares o acesso aos diversos instrumentos financeiros disponíveis.

Porém, e sem prejuízo das candidaturas às linhas de financiamento constantes dos instrumentos financeiros disponíveis (IHRU, IFRRU e outros), bem como do acesso aos benefícios fiscais, a Câmara Municipal de Cascais irá **apostar numa modalidade da subvenção específica, inteiramente direcionada para os edifícios localizados nos Espaços Central e Residencial Históricos** (de acordo com o PDM de Cascais), visto ser esta a zona da ARU de Carcavelos coincidente com um conjunto urbano homogéneo na sua tipologia, morfologia, época e imagem, que se pretende salvaguardar e valorizar, por traduzir importantes referências de identidade histórica e patrimonial da vila (cfr. Figura 1).

Para os restantes espaços que integram a ARU de Carcavelos, aplicar-se-ão os apoios e incentivos financeiros previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Os incentivos fiscais são aplicáveis a imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020, sendo para tanto aplicáveis, desde que cumpram os requisitos exigíveis, aos espaços que integram a ARU de Carcavelos, aplicando-se os apoios e incentivos financeiros previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e no Estatuto dos Benefícios Fiscais, assim como no Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais da Câmara Municipal de Cascais.

Para efeitos de obtenção de incentivos fiscais dentro das ARU, são consideradas como ações de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. É também a câmara municipal que comunica diretamente ao serviço de finanças da área do prédio (Autoridade Tributária e Aduaneira) que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação.

Através do desenvolvimento do processo de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana Simples em Carcavelos, a Câmara Municipal de Cascais possibilita aos particulares o acesso a diversos instrumentos financeiros disponíveis, sem prejuízo das candidaturas às linhas de financiamento constantes dos instrumentos financeiros disponíveis (IHRU, IFRRU e outros), bem como do acesso aos benefícios fiscais, no âmbito da componente pública.

10.1 Modalidades de apoio municipal na ORU e limites de aplicabilidade

Aposta-se numa modalidade da subvenção específica, a regulamentar, inteiramente direcionada para os edifícios localizados no centro histórico (de acordo com o PDM de Cascais e plantas anexas), uma vez que esta é a zona da ARU de Carcavelos coincidente com um conjunto urbano homogéneo na sua tipologia, morfologia, época e imagem, que se pretende salvaguardar e valorizar, atentas as importantes referências de identidade histórica e patrimonial da vila.

10.2 Tipologia de obras a subvencionar

Obras de conservação no exterior dos edifícios:

- a. Paredes exteriores;
- b. Coberturas;
- c. Elementos salientes das fachadas;
- d. Caixilharias e portas exteriores;
- e. Dispositivos exteriores de proteção contra quedas;
- f. Muros e anexos.

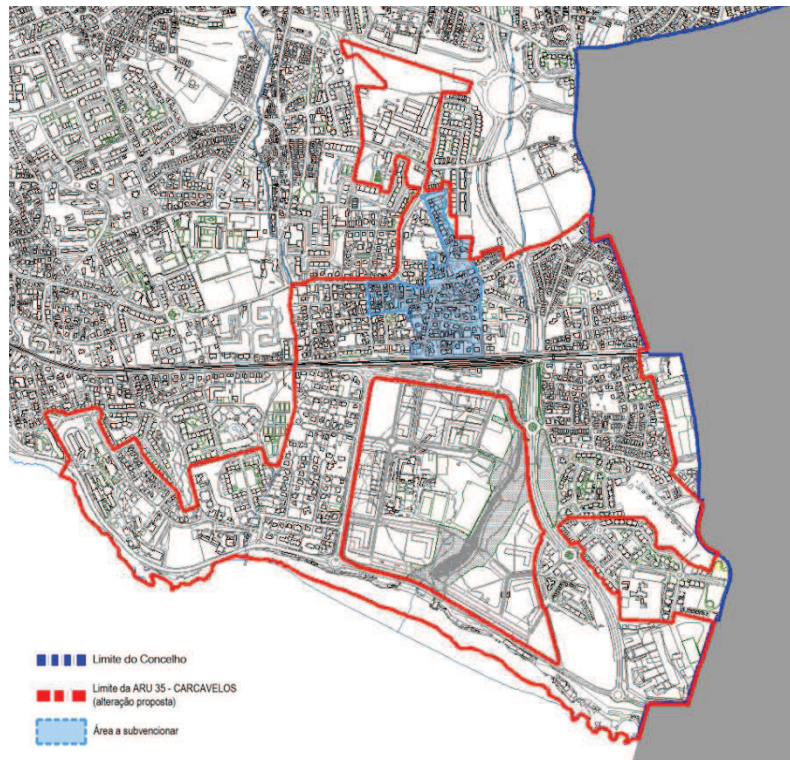


Figura 5. Localização da Área Subvencionada

10.3 Apoio financeiro municipal

O apoio financeiro municipal reveste a forma de subvenção específica e é exclusivamente direcionada para os edifícios localizados nos Espaços Central e Residencial Históricos (de acordo com o PDM de Cascais e plantas anexas), propondo-se para tanto os seguintes mecanismos:

- ▶ Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada até ao montante máximo de 5.000,00 € para edifícios anteriores a 1951;
- ▶ Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada até ao montante máximo de 2.000,00 € para edifícios posteriores a 1951;
- ▶ Isenção de taxas municipais.

Para esta modalidade, limitada anualmente às disponibilidades financeiras do município, será criado um regulamento municipal específico, para enquadramento dos parâmetros necessários à concessão das subvenções referidas, para além dos mencionados neste documento.

10.4 Apoio técnico municipal

No âmbito da presente Estratégia de Reabilitação são propostas soluções de VIABILIDADE DE INVESTIMENTO PARA A REABILITAÇÃO relativas aos edifícios desocupados na ARU (Ver capítulo 6.8).

Para o efeito, foi elaborada uma análise a cada edifício, baseada na avaliação do respetivo estado de conservação, bem como no estudo de um cenário de edificabilidade, constituindo estes a base de enquadramento para o modelo de rentabilidade apurado.

Com esse trabalho, pretende-se fornecer um instrumento orientador e de suporte para a tomada de decisão do proprietário/promotor para o investimento na reabilitação do seu património.

10.5 Incentivos de natureza fiscal

Os incentivos fiscais são aplicáveis a imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020, sendo para tanto aplicáveis, desde que cumpram os requisitos exigíveis, quer à ORU agora definida, quer aos restantes espaços que integram a ARU de Carcavelos, aplicando-se os apoios e incentivos financeiros previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e Estatuto dos Benefícios Fiscais, assim como no Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais, emitido anualmente pela Câmara Municipal de Cascais.

10.6 Incentivos municipais

A. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS - IMI

Isenção de IMI para prédios classificados como Monumentos Nacionais e para prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável (artigo 44º EBF).

Isenção por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. (artigo 71º EBF- imóveis situados em ARUS).

Isenção de IMI para prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (artigo 45º EBF).

B. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS - IMT

Isenção para aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Isenção para aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em área de reabilitação urbana (artigo 71º EBF). Esta isenção não é cumulativa com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

C. REDUÇÃO DE TAXAS MUNICIPAIS

Os procedimentos de licenciamento, de comunicação prévia ou de autorização para obras de reabilitação urbana localizadas em Áreas de Reabilitação Urbana (ARUS), beneficiam de uma redução de 50% nas taxas devidas.

10.7 Outros Incentivos

A. IMPOSTO SOBRE RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES - IRS

Os proprietários de imóveis que sejam objeto de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de 500,00€, 30% dos encargos relacionados com a respetiva reabilitação, caso os imóveis estejam localizados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

B. MAIS-VALIAS

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU.

C. RENDIMENTOS PREDIAIS

Tributação à taxa reduzida de 5% após a realização das obras de reabilitação, para rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em ARUS e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

D. IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO - IVA

A redução da taxa do IVA para 6% é aplicável nas seguintes situações:

- ▶ Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Área de Reabilitação Urbana, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).
- ▶ Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetas à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares (Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA).
- ▶ Empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra as autarquias locais ou as empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas, detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro (Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA).

E. DISPENSA DE ALGUMAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Regime excecional e temporário (duração de 7 anos), sempre que os imóveis a reabilitar tenham mais de 30 anos, ou sejam situados em ARUS, e se destinem a ser afetos, total ou predominantemente, ao uso habitacional (Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril).

Para efeitos deste diploma, são consideradas operações de reabilitação:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração;
- c) Obras de reconstrução;
- d) Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações;
- e) Alterações de utilização.

As operações urbanísticas realizadas no âmbito deste diploma dispensam o cumprimento da observância de algumas disposições técnicas do RGEU. O diploma também prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios, desde que não prejudique, a manutenção da aplicação desses regimes na parte em que o diploma não disponha em contrário.

10.8 Legislação de referência e enquadramento

Estatuto dos Benefícios Fiscais, DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor (EBF)

- ▶ Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento de estado para 2015
- ▶ Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2014
- ▶ Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2013
- ▶ Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2012
- ▶ Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2009
- ▶ Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento de Estado para 2008
- ▶ Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de abril - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação
- ▶ Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.
- ▶ Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nos 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.
- ▶ Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- ▶ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- ▶ Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro - aprova a ficha de avaliação que integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, observados durante a vistoria técnica presencial.
- ▶ Método de avaliação do estado de conservação de edifícios aprovado em reunião de Câmara de 16 de janeiro de 2017.

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



11. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

(de acordo com a alínea b) do n.º 2 do artigo 30º e do artigo 20º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

A Estratégia de Reabilitação Urbana para a Operação de Reabilitação Urbana Simples da ARU de Carcavelos, vigorará pelo prazo de 15 anos, a partir da data da sua publicação em Diário da República.

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



12. BIBLIOGRAFIA

BLOOM CONSULTING

Portugal City Brand (2016)

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

PDM ----- Plano Diretor Municipal de Cascais (2015)

PPQAC ----- Plano de Pormenor da Quinta da Alagoa de Cima
[Portaria 211/96, de 12 de junho (D.R. I Série-B, n.º 135)]

PPERUQB ----- Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão
[Aviso n.º 9.043/2009 de 5 de maio (D.R. 2ª Série, n.º 86)]

PPERUCS ----- Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul
[Aviso n.º 7.633/2014, de 1 de julho (D.R. 2ª Série, n.º 124)]

PEDUS ----- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PEDUS).

PAMUSC ----- Plano de Acessibilidade e Mobilidade Urbana Sustentável de Cascais (2016)

CORREIA, Ricardo Alexandre Fontes

Marketing Turístico uma Abordagem de Rede (2005)

PRIME YIELD

Reabilitação para uso residencial (2015)

SOUTINHO, Alcino

2º Encontro dos Programas *Urban* e Reabilitação Urbana (1998)

SURF EUROPE

<https://surfeuropemag.com>

ARU DE CARCAVELOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

