



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

Áreas de Reabilitação Urbana

Enquadramento, Delimitações, Objetivos

Centro Histórico da Vila de Cascais
Centro Histórico de Carcavelos
Centro Histórico de Alcabideche



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Índice:

Introdução	2
Enquadramento	4
Enquadramento Histórico	7
Oportunidades e Objetivos	11
Vetores Prioritários de Ação	13
Viver o espaço público.....	13
Crescimento saudável	13
Envelhecimento Ativo.....	13
Integração dos Cidadãos Portadores de Deficiências	13
Prioridade ao peão.....	13
Espaços verdes	14
Manutenção da traça e dos edifícios.....	14
Cosmopolitismo e Arte urbana.....	14
Harmonização da ocupação do espaço público.....	14
Património Arquitetónico	15
Património Arquitetónico Centro Histórico da Vila de Cascais.....	15
Imoveis Classificados Centro Histórico de Carcavelos	17
Imoveis Classificados Centro Histórico de Alcabideche.....	18
Delimitação Geográfica das ARU's	19
Delimitação da ARU do Centro Histórico da Vila de Cascais	19
Delimitação da ARU do Centro Histórico de Carcavelos	21
Delimitação da ARU do Centro Histórico de Alcabideche.....	23
Apoios e Incentivos às Operações de Reabilitação Urbana	26
Legislação de Referência e Enquadramento.....	26
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	26
Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).....	27



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Introdução

O presente documento é referente à proposta de delimitação das Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico da Vila de Cascais, do Centro Histórico de Carcavelos e do Centro Histórico de Alcabideche, a qual se enquadra na estratégia de regeneração urbana que o Município de Cascais pretende implementar no Concelho.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, aprovado pelo decreto-lei 307/2009 e alterado pela lei 32/2012, estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana

Assim, de acordo com o RJRU, uma área de reabilitação urbana define-se como *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*, definindo-se uma operação de reabilitação urbana como *“o conjunto de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.

Com as alterações introduzidas pela lei 32/012 ao decreto-lei 307/2009, as ARU passaram a poder ser aprovadas em momentos anteriores às aprovações das respetivas ORU, tendo estas um prazo máximo de 3 anos para serem aprovadas após a aprovação das ARU.

Com base na alteração referida e com o intuito de dinamizar desde já a regeneração urbana das áreas de reabilitação propostas, designadamente o acesso dos particulares a programas de apoio à regeneração urbana, o Município de Cascais optou por propor numa primeira fase a aprovação da ARU, devendo a ORU ser definida posteriormente num menor espaço de tempo possível.

Deste modo, de acordo com o nº2 do artigo 13º do RJRU, a proposta de delimitação da ARU deverá conter os seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da Área abrangida;



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14º.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Enquadramento

A reabilitação e regeneração urbanas são atualmente vistas como fator diferenciador entre as cidades. A globalização obriga a mais concorrência entre estas, tornando-se o ordenamento urbano, os elementos culturais e naturais como verdadeiros vetores de desenvolvimento local e também nacional.

Cascais em particular e Portugal no geral têm nos últimos anos vindo a ser agraciados com várias distinções em termos turísticos, atividade cada vez mais relevante economicamente.

Neste contexto, o Município de Cascais, tem vantagens competitivas claras, muito relacionadas com a sua localização, clima e história. Como tal, o município tem seguido uma estratégia de as potenciar, tendo para com a manutenção do espaço público uma preocupação notória e atraindo para si diversos eventos de índole nacional e internacional, projetando assim a marca Cascais aquém e além-fronteiras.

Em termos concorrenciais os Centros Históricos de Cascais têm características únicas, oferecendo experiências mistas de Sol, Praia, Cultura e Natureza numa área de reduzida dimensão.

É precisamente nesse espaço, construído ao longo de séculos que se alcança o retrato fiel da vivência cultural e social de uma determinada região. Efetivamente, os centros históricos são o repositório característico e único de opções seculares, traduzindo perspetivas interculturais e inter-classista únicas, tornando-se assim uma espaço propício ao desenvolvimento humanista e cultural.

Assim, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º32/2012 de 14 de Agosto – vem o Município de Cascais, criar a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico da Vila de Cascais, Centro



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Histórico de Carcavelos e Centro Histórico de Alcabideche, tendo em vista o posterior desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana sistemática.

A conjuntura nacional de escassos recursos, obriga a que consigamos fazer cada vez mais, melhor e com muito menos. Neste novo paradigma é essencial o planeamento, a integração de medidas e a atração de novos *Stakeholders*. Tendo sempre em vista um desenvolvimento sustentado e sustentável, respeitador do meio ambiente, cultural e social.

Também a aproximação de um novo quadro comunitário em que os níveis de participação comunitária decrescem significativamente, obriga a uma gestão autárquica mais concorrencial e efetiva.

Por outro lado, com as rápidas transformações societárias é imperativo garantir a manutenção das referências identitárias locais e nacionais. Cumprindo assim com a obrigação da manutenção desta impagável riqueza que é ser Português e ser Cascalense.

A intervenção em defesa do património e a potencialização do uso salutar do espaço público é uma boa resposta ao esforço dos nossos concidadãos, proporcionando-lhes assim mais qualidade de vida e tornando mais fácil alcançar a ambicionada felicidade.

A criação de ARU's no Centro Histórico da Vila de Cascais, no Centro Histórico de Carcavelos e no Centro Histórico de Alcabideche fundamenta-se numa estratégia de fomentação de um espaço público mais humanista, acessível a todos. Um espaço de todos e para todos, criador de laços entre concidadãos e aberto a quem nos visita. Os centros históricos deverão ser locais vivos e vividos, geradores de relações interpessoais, aglutinadores e cosmopolitas. Maximizando assim característica genética de Cascais de abertura ao mundo, de tolerância, de respeito e de ecumenismo. Tendo os cascalenses como principal cartão-de-visita, deste concelho digno de tantos postais ilustrados.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

"Cascais, para viver um dia ou uma vida inteira!"



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Enquadramento Histórico

Situado a ocidente do estuário do Tejo, entre a serra de Sintra e o oceano Atlântico, o território ocupado pelo Concelho de Cascais é limitado a norte pelo concelho de Sintra, a sul e a ocidente pelo oceano e a oriente pelo concelho de Oeiras.

Cascais Pré-Histórico

A ocupação humana na área que hoje constitui a Vila de Cascais deverá remontar ao período Neolítico, quando se estabeleceram os primeiros povoados e se utilizaram grutas naturais, como as do Poço Velho.

Cascais Romano

O período romano também está marcado historicamente na vila com o conjunto de dez tanques descobertos na Rua Marques Leal Pancada, parte de um complexo fabril para a salga de peixe.

Cascais Medieval

Na segunda metade do século XII, Cascais era uma pequena aldeia de pescadores e lavradores. O topónimo Cascais parece mesmo derivar do plural de cascal (monte de cascas), o que deve relacionar-se com a abundância de moluscos marinhos aí existentes. Ainda assim, o território que atualmente alberga o concelho era sobretudo habitado no interior, denunciando a hegemonia das atividades agrícolas e o receio dos ataques dos piratas mouros e normandos.

Administrativamente dependente de Sintra, de cujo termo fazia parte, Cascais, em consequência da privilegiada situação geográfica da sua baía, transformou-se num porto de pesca concorrido. Neste contexto, em 7 de junho de 1364 os homens bons de Cascais obtiveram de D. Pedro I a elevação da aldeia a vila que «houvesse por si jurisdição e juízes para fazer direito e justiça e os outros oficiais que fossem cumpridores para bom regimento deste lugar», comprometendo-se a pagar anualmente à Coroa duzentas de libras de ouro, para além daquilo que já despendiam, o que parece atestar a riqueza da região, certamente proveniente do pescado.

O castelo de Cascais deverá ter sido construído depois desta data, visto que em 1370, ano em que se formou o termo de Cascais, D. Fernando pôde doar o castelo e lugar de Cascais a Gomes Lourenço de Avelar, como senhorio, sucedendo-lhe, entre outros, o Dr. João das Regras e os Condes de Monsanto,



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

depois Marqueses de Cascais. Entretanto, apesar da conquista e saque do castelo pelos castelhanos, em 1373, e do bloqueio do porto, em 1382 e 1384, assistiu-se ao crescimento de Cascais no exterior das muralhas e à criação, ainda no final do século XIV, da paróquia de Santa Maria de Cascais.

Cascais Moderno

O movimento da baía acentuou-se no período inicial dos Descobrimentos e Expansão, ordenando D. João II, em 1488, a edificação de uma torre defensiva. Foi em Cascais que desembarcou Nicolau Coelho, o primeiro capitão da armada de Vasco da Gama a chegar da Índia, no intuito de se deslocar até Sintra para informar o monarca da boa nova. Mais tarde, em 15 de novembro de 1514, D. Manuel I concedeu o foral de vila a Cascais, o primeiro texto regulador da vida municipal, uma vez que persistia a utilização do foral de Sintra. Já em 11 de junho de 1551, por licença de D. João III, instituiu-se a Santa Casa da Misericórdia de Cascais.

No ano de 1580 as tropas espanholas, sob o comando do Duque de Alba, desembarcaram em Cascais, conquistando a fortaleza e saqueando a vila. Também sob o domínio filipino, em 1589, aquando da tentativa gorada da conquista de Lisboa conduzida por D. António, Prior do Crato, os soldados ingleses que o acompanhavam pilharam a povoação.

Consciente das deficiências defensivas da região, D. Filipe I mandou abaluartar a antiga torre joanina de Cascais, que passou a ser conhecida por Fortaleza de Nossa Senhora da Luz. Não obstante, após a restauração da independência, em 1640, procedeu-se à edificação de uma vasta linha defensiva no litoral concelhio, com a ampliação e restauro das fortificações existentes. Construiu-se também mais de uma dezena de baluartes, sob a direção do Conde de Cantanhede, encarregue da defesa da barra do Tejo, porta de acesso à cidade de Lisboa. De entre as estruturas então levantadas importa destacar a Cidadela de Cascais que, construída junto à Fortaleza de Nossa Senhora da Luz, reforça consideravelmente a defesa deste ponto estratégico da costa.

Ainda que se tenha empenhado sobretudo no desenvolvimento do concelho de Oeiras, Sebastião José de Carvalho e Melo, Conde de Oeiras e depois Marquês de Pombal, apresentou-se como um dos principais defensores da vinha e do vinho de Carcavelos, devendo-se-lhe, ainda, a concessão de benefícios para a edificação da Real Fábrica de Lanifícios de Cascais, em 1774. Aquando do terramoto de 1 de novembro de 1755 em que a vila ficou quase totalmente destruída.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Seguiu-se o período das lutas liberais (1828-1834), sabendo-se que durante o reinado miguelista a Fortaleza de Nossa Senhora da Luz foi utilizada como prisão dos seus opositores.

A decadência da povoação acentuou-se em 1834 com a extinção das ordens religiosas instaladas no concelho e com a retirada do Regimento de Infantaria 19.

A partir de 1859, com o início da construção da estrada ligando a vila a Oeiras e, depois, da estrada até Sintra, Cascais liberta-se de uma certa estagnação. Em 1868 surge o Teatro Gil Vicente, cuja construção foi financiada pelo lisboeta Manuel Rodrigues Lima, que entregou a sua direção à sociedade dramática existente em Cascais.

1870 - Cascais torna-se praia da corte

Em 1870, Cascais assiste a uma viragem decisiva na sua história, quando o rei D. Luís escolheu a vila como sua "estância de banhos", adaptando os aposentos do Governador da Cidadela a Paço Real. Esta decisão, estando diretamente ligada à melhoria das vias de comunicação, relacionou-se também com a localização privilegiada da vila em relação a Lisboa e a Sintra, para além, claro, da sua beleza natural. Ao eleger Cascais para local de férias, D. Luís arrastou consigo a corte e alta burguesia. Entre setembro e novembro os hábitos alteravam-se com a chegada dos veraneantes que conduziram à intensificação da vida social: dos banhos de mar às *soirées* e bailes no palácio real. Para receber tão ilustres visitantes, a vila viu surgir *chalets*, hotéis, restaurantes e locais de lazer, como o Casino da Praia.

O surto vilegiaturista imprimiu um rápido desenvolvimento a toda a orla costeira concelhia, coadjuvado pela inauguração do primeiro troço de caminho-de-ferro entre Cascais e Pedrouços, em 30 de setembro de 1889

Cascais Contemporâneo

A opção pela neutralidade na Segunda Guerra Mundial e a proximidade em relação a Espanha, que vivia em plena Guerra Civil, tornou Portugal um território seguro para milhares de refugiados e exilados. Entre eles contaram-se pessoas ilustres como o conde de D. Juan de Battenberg e Bourbon (pai do Rei D. Juan Carlos), o Rei Humberto II de Itália, Carol II da Roménia, os arquiducos da Áustria e Hungria, a família real dinamarquesa, a Grã-Duquesa Charlotte do Luxemburgo, entre outros.

Não só a vila mas todo o concelho assumiu-se, então, como centro turístico de primeira ordem, recebendo durante e depois da Segunda Guerra Mundial um



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

elevadíssimo número de refugiados e exilados, de entre os quais se destacar os Condes de Barcelona, o Rei Humberto II de Itália, Carol II da Roménia e inúmeras figuras do panorama desportivo e cultural.

Ainda hoje Cascais continua a manter esta vocação de espaço de acolhimento, norteando a sua atividade turística e cultural pelos critérios de qualidade exigidos pelos seus frequentadores.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Oportunidades e Objetivos

Os centros das vilas e cidades foram ao longo dos tempos locais de centralização de comércio e serviços. Desde há muito, que nestas zonas se levavam a cabo as feiras ou os mercados ambulantes, as festas e romarias ou os simples momentos de lazer.

A concentração de pessoas nestes locais sempre gerou dinâmicas sociais e económicas muito fortes. Sendo que a recuperação ou potencialização dessas pode em muito ser coadjuvada, ou prejudicada, pelo estado urbanístico envolvente.

Tendo por objetivo que o centro Histórico da Vila de Cascais, de Carcavelos e de Alcabideche, sejam sítios rotineiros da vida dos cascalenses e atrativos para os nossos turistas, são necessárias estratégias de dinamização destes polos. Sendo que a reabilitação urbana dos mesmos é condição *sine qua non* na persecução deste objetivo.

As pessoas só se deslocarão as estes centros se eles forem seguros e prazerosos, se forem positivamente diferenciados dos outros espaços que obrigatoriamente fazem parte das suas rotinas.

As vilas e cidades têm uma identidade própria, uma História individualizada e uma Cultura singular, como tal, estas características terão de ser respeitadas por forma a preservar o seu património imaterial e assim maximizar o seu potencial.

Com um clima ameno e paisagens naturais de inegável beleza, Cascais herdou e soube, quase sempre, manter condições que a tornam um destino turístico de excelência, fato reconhecido nacional e internacionalmente.

Também o seu edificado contribui para uma envolvência confortável e que nos remete para imensas estórias e história, que é essencial preservar e recuperar.

Com um clima ameno e paisagens naturais de inegável beleza, Cascais herdou e soube, quase sempre, manter condições que a tornam um destino turístico de excelência, fato reconhecido nacional e internacionalmente.

Por último é de referir outra das maiores, senão a maior, riqueza de cascais, o seu cosmopolitismo e diversidade socioculturais. A convivência harmoniosa entre o charme dos chalés e a simplicidade da pesca é exemplo da tolerância e abertura, ADN deste concelho.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Cascais, terra de Reis e Pescadores, continua tal como a sua baía outrora, a ter e a ser lugar de todos e para todos.

Sendo o humanismo do concelho de cascais uma marca tão vincada é com naturalidade assumida como estratégia, a manutenção e potencialização desta característica. Como tal, os objetivos destas ARU's centram-se no incentivo à vivência do espaço público.

Pretende-se que o espaço público dos Centros Históricos de Cascais seja fator potencializador de crescimento saudável, envelhecimento ativo e integração. Sendo centrados na pessoa, estes devem incentivar a sua interligação, ajudando assim a criar uma comunidade mais forte.

Reforçando o espírito humanista desta estratégia, pretende-se ainda "aproximar" a cultura aos cidadãos integrando os museus e edifícios históricos no quotidiano da vida dos cascalenses e daqueles que nos visitam.

A existência de um comércio local forte e dinâmico que una a tradição à modernidade, torna-se um objetivo tão consonante com a imagem que desde sempre Cascais imprimiu em si e no mundo.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Vetores Prioritários de Ação

Viver o espaço público

A existência de um espaço público exterior dinâmico e vivido é tido hoje como um forte catalisador económico de um local. Além da óbvia mais-valia que tem para o comércio, também as características culturais de índole imaterial se tornam mais acessíveis, sendo cada vez mais este “espírito”, característico de cada cidade, um fator diferenciador em termos turísticos.

Crescimento saudável

Fomentar que as crianças possam ao longo do seu crescimento frequentar espaços exteriores, onde podem livremente e em segurança brincar e contactar com a natureza ou com a história é não só causa para um crescimento mais saudável, mas também de maior qualidade de vida para os pais.

Envelhecimento Ativo

Também os mais velhos deverão ter um espaço público concebido de acordo com as suas necessidades. A diminuição de barreiras arquitetónicas, a existência de zonas para descanso ou casas de banho, fomentará espaços inter-geracionais, geradores de uma comunidade una, integradora e que poderá contar com o contributo de todos.

Integração dos Cidadãos Portadores de Deficiências

A diminuição das barreiras arquitetónicas, bem como sistemas facilitadores da integração dos cidadãos portadores de deficiência deverá existir.

Prioridade ao peão

As condições quer de conforto quer de segurança para os peões devem ser asseguradas dando prioridade a esta forma de locomoção. Este vetor deve-se



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

consubstanciar na existência de zonas pedonais e na diminuição das interações entre veículos motorizados e peões e na garantia de que quando estas forem inevitáveis ocorrerão com a maior segurança.

Espaços verdes

Existência de espaços verdes cuidados e integrados na restante malha, concebidos não só para efeitos de ornamentação e embelezamento, mas principalmente para serem utilizados e disfrutados por todos, tornando a convivência com a natureza algo de usual. Estes espaços deverão ter uma estreita ligação ao resto da malha, tornando a separação entre zonas verdes e a restante vila menos diferenciada.

Manutenção da traça e dos edifícios

O enquadramento paisagístico dos edifícios deverá ser garantido, existindo uma manutenção da traça. Deverão as fachadas e a estrutura do edificado apresentar um bom estado de conservação, mantendo assim as características e nobreza destas zonas históricas.

Cosmopolitismo e Arte urbana

A existência de pontos onde a História e a modernidade se cruzam acrescentará a Cascais um lado mais Cosmopolita, projetando a imagem de um concelho com orgulho no seu passado, mas aberto ao futuro.

Harmonização da ocupação do espaço público

Como tem vindo a ser referido o espaço público deverá estar valorizado, sendo objeto integrante desta estratégia uma harmonização da ocupação deste. Como tal esta ocupação, levada a cabo por agentes públicos ou privados, deverá estar enquadrada e ordenada.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Património Arquitetónico

Património Arquitetónico Centro Histórico da Vila de Cascais

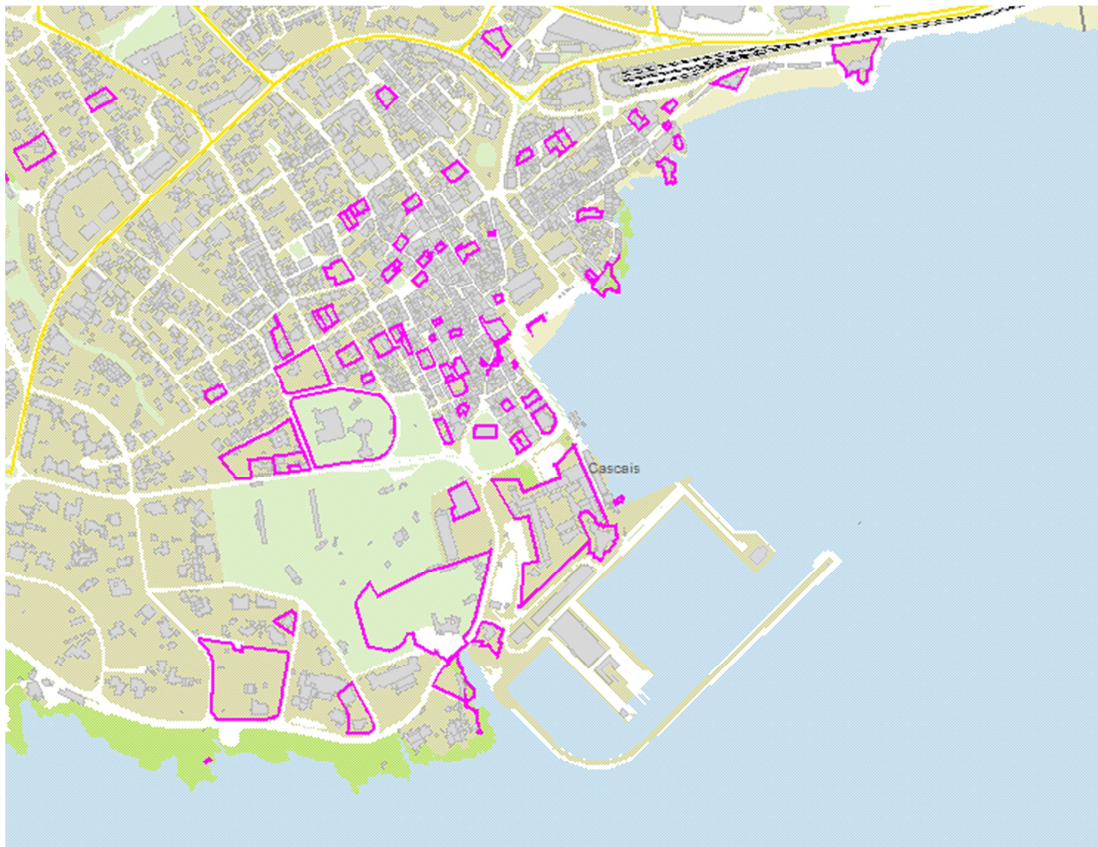


Figura 1 – Património Arquitetónico – Centro Histórico da Vila de Cascais



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL



Figura 2 – Delimitação da ZEP da Cidadela de Cascais



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Imoveis Classificados Centro Histórico de Carcavelos

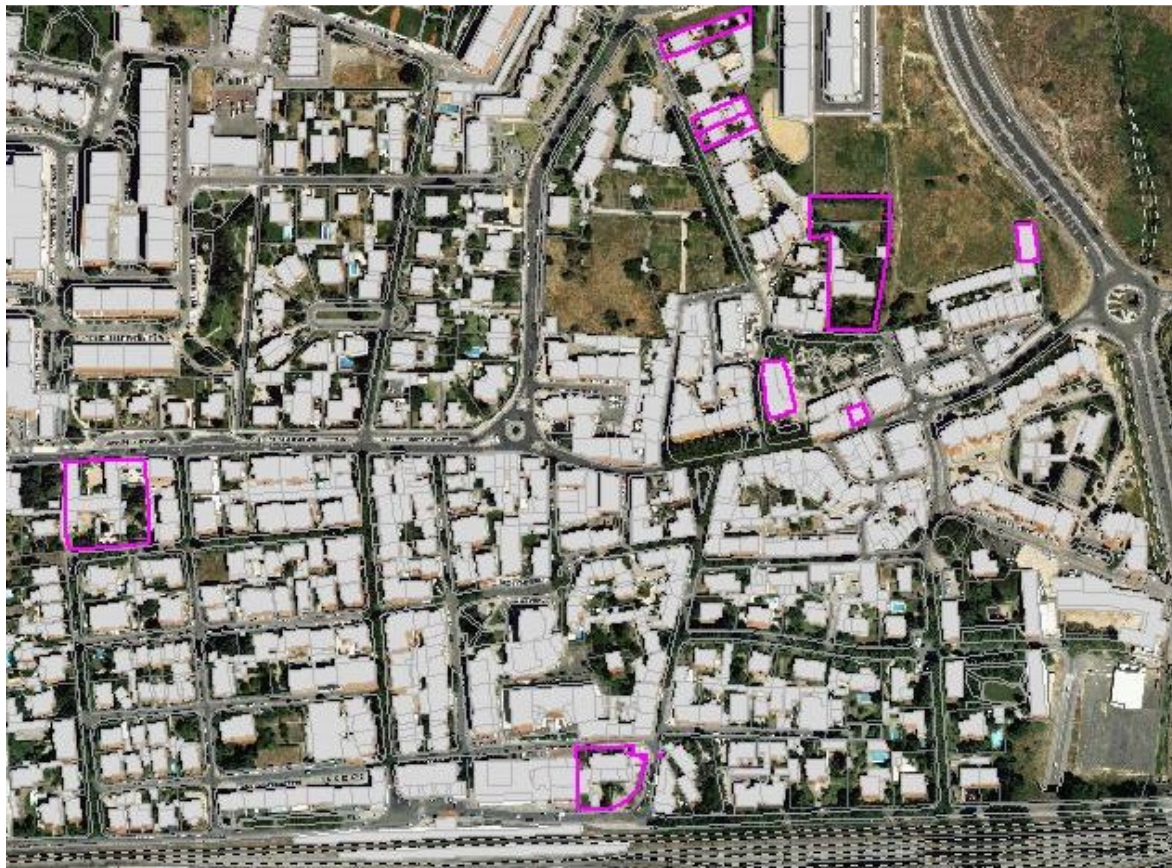


Figura 3 – Património Arquitetónico – Centro Histórico de Carcavelos



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Imoveis Classificados Centro Histórico de Alcabideche



Figura 4 – Património Arquitetónico – Centro Histórico de Alcabideche



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Delimitação Geográfica das ARU's

Delimitação da ARU do Centro Histórico da Vila de Cascais

A delimitação da ARU do Centro Histórico da Vila de Cascais foi realizada com base nos instrumentos urbanísticos atualmente em vigor, bem como a nova proposta de PDM para o Município de Cascais.

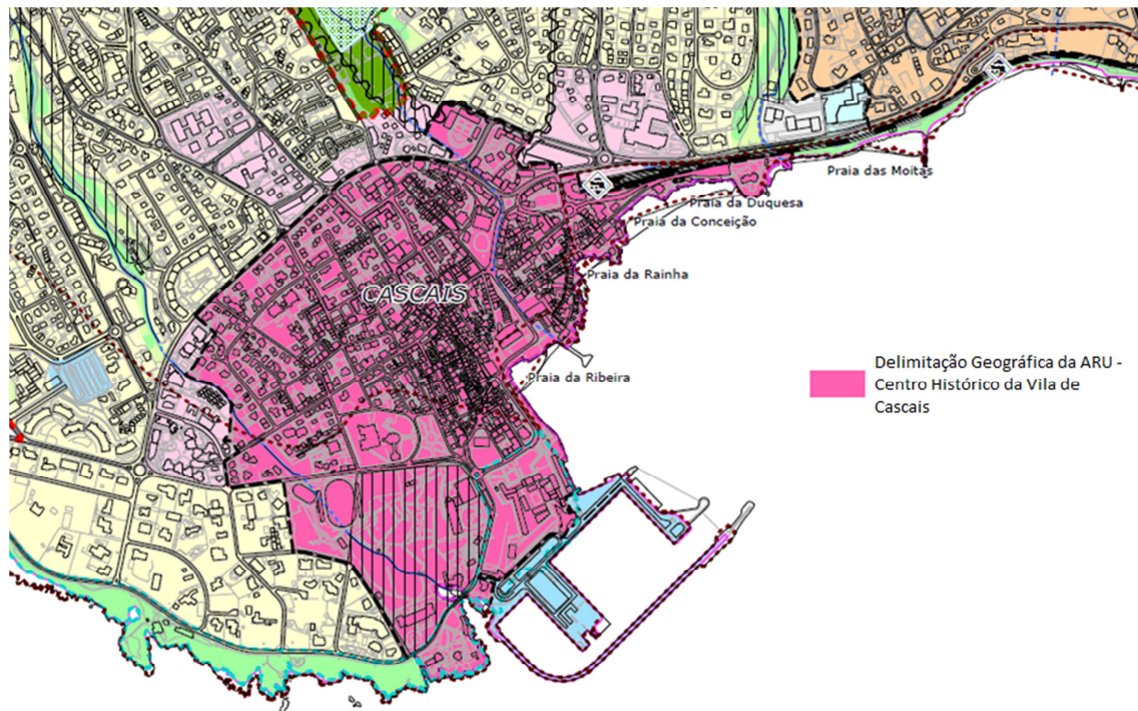


Figura 5 – Delimitação da ARU do Centro Histórico da Vila de Cascais

Em termos territoriais a ARU Cascais, apresenta um polígono de delimitação com as seguintes frentes:

- Sudeste
- Norte
- Noroeste
- Sudoeste

A frente Sudeste, correspondente à frente mar da ARU, desenvolve-se desde o Farol de Santa Marta, a Sul, e o Palácio Duquesa de Palmela, a Este. Nesta linha, destacam-se os seguintes espaços: Marina de Cascais, Praia da Rainha, Praia da Conceição e Praia da Duquesa.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

A frente Norte desenvolve-se entre o Palácio Duquesa de Palmela e o Mercado de Cascais, sendo a linha definida pela Alameda Duquesa de Palmela, contígua à linha de caminho-de-ferro, subindo para Norte até à Avenida Marginal pelas traseiras do edifício da estação de comboios de Cascais. Após a linha contactar com o edifício do Cascais Vila, a linha contorna a Sul este mesmo edifício até à Avenida Costa Pinto, a Oeste do edifício do Cascais Vila. No cruzamento da Avenida Costa Pinto com a Avenida D. Pedro I, a linha da frente Norte prossegue o seu desenvolvimento por esta última Avenida e pela Rua Padre Moisés Silva de forma a contornar o recinto do edifício do mercado de Cascais.

A frente Noroeste desenvolve-se desde o cruzamento da Avenida D. Pedro I com a Avenida 25 de Abril, seguindo por esta última Avenida até ao arruamento de acesso às garagens do edifício das Galerias o Navegador.

A frente Sudoeste desenvolve-se desde as traseiras do edifício das Galeria o Navegador até ao Farol de Santa Marta. Esta linha compreende os limites das traseiras do edifício do Navegador até ao limite do terreno do condomínio da Quinta da Gandarinha, acompanhando este limite até à travessa Emílio Navarro. A linha prossegue o seu desenvolvimento da travessa Emílio Navarro até ao cruzamento da Avenida Emílio Navarro com a Rua D. José Avillez, após o que segue para Sul até à Avenida da República. Posteriormente a linha segue a Avenida da República até ao limite Oeste do terreno do Hipódromo Municipal Manuel Possolo, contornando depois a Oeste este mesmo terreno até à Rua Visconde da Gandarinha, seguindo depois esta última rua até ao Farol de Santa Marta através da Rua Frei Nicolau de Oliveira.

Em termos de ordenamento do território e tendo em consideração os espaços definidos na nova proposta de PDM, toda a ARU de Cascais corresponde a um espaço definido como Espaço Central Histórico, o qual, quando comparado com espaço urbano histórico definido no PDM ainda em vigor, apresenta uma área ligeiramente superior. De referir também que ARU Cascais encontra-se compreendida na UOPG 7 da proposta para o novo PDM, a qual se caracteriza por exercer funções de centralidade de nível municipal e cuja estrutura urbana existente deverá enaltecer os valores culturais existentes, bem como assumir importante papel ao nível do turismo nas suas diversas vertentes.

Assim, assumindo o espaço delimitado pela ARU Cascais um papel central na UOPG 7 a estratégia a implementar deverá dar resposta aos eixos estratégicos desta unidade operativa, entre os quais se destacam:

- Cascais, território com qualidade de vida urbana
- Cascais, território coeso e inclusivo
- Cascais, território de cidadania ativa



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Delimitação da ARU do Centro Histórico de Carcavelos

A delimitação da ARU do Centro Histórico de Carcavelos foi realizada com base nos instrumentos urbanísticos atualmente em vigor, bem como na nova proposta de PDM para o Município de Cascais.

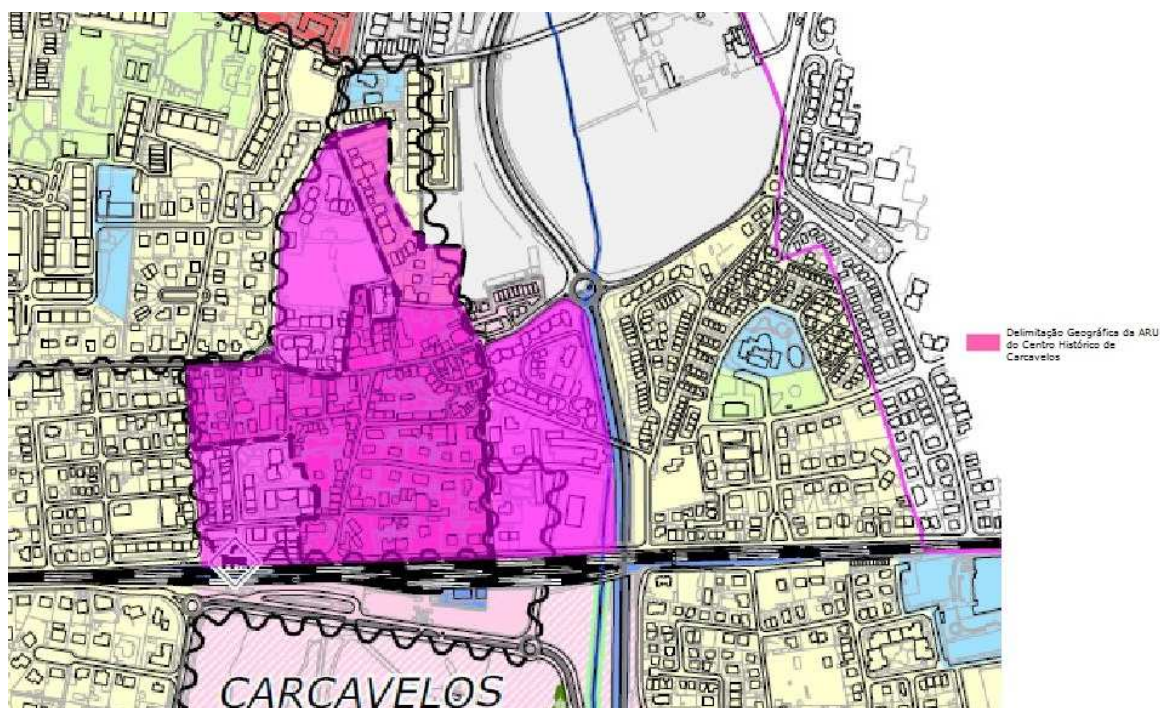


Figura 6 – Delimitação da ARU do Centro Histórico de Carcavelos

Em termos territoriais a ARU do Centro Histórico de Carcavelos apresenta um polígono de delimitação composto por 3 grandes frentes:

- Sul
- Este
- Oeste

A frente Sul, paralela à linha de caminho-de-ferro, é constituída por uma linha bem definida com início no cruzamento da Av. Maria da Conceição com a Rua Doutor Manuel da Arriaga, seguindo por esta rua e pela Rua Eduardo Maria Rodrigues até ao alinhamento da Variante à N 6-7.

A frente Este é composta por uma linha com início na Rua Eduardo Maria Rodrigues e desenvolvimento para Norte no alinhamento da Variante à N 6-7. Neste último ponto a linha tem um desenvolvimento para Oeste, através do



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

limite Norte dos lotes dos edifícios da Rua Paulo Jorge, até ao lote da Quinta Casal dos Arcos, após o que contorna a Este e a Norte este último lote. O último troço da linha da frente Este é assim constituído pelo limite Este dos lotes da Avenida do Loureiro até à Rua Mário Salvador dos Santos.

A frente Oeste, com início no cruzamento da Rua Mário Salvador dos Santos com a Avenida Nossa Senhora dos Remédios e fim na Rotunda da Nossa Senhora dos remédios., após o que prossegue a Rua Dr. José Joaquim de Almeida até à Avenida Maria da Conceição. O último troço da linha da frente oeste é coincidente com toda a Avenida Maria da Conceição.

Em termos de ordenamento do território e tendo em consideração os espaços definidos na nova proposta de PDM, a ARU do Centro Histórico de Carcavelos engloba 3 tipologias de espaços: espaço residencial histórico, espaço central histórico e espaço central. Uma vez que a delimitação das ARU's não se encontra limitada à inclusão de espaços históricos, optou-se neste caso por considerar uma área superior à considerada na proposta do novo PDM, através das zonas definidas como núcleos urbanos históricos, bem como à área correspondente ao espaço central histórico do PDM em vigor. Assim, esta delimitação, para além de incluir os espaços históricos do centro do Lugar de Carcavelos, inclui também na ARU o Mercado de Carcavelos, infraestrutura fundamental para a estratégia a implementar, bem como alguns eixos estruturantes, como por exemplo a Av. Maria da Conceição, os quais carecem de obras de requalificação de forma a melhorar a segurança e mobilidade desses mesmos eixos.

De referir também que ARU do Centro Histórico de Carcavelos encontra-se compreendida na UOPG 10 da proposta para o novo PDM, a qual, fruto da sua localização geográfica, goza de amplos e notáveis panoramas paisagísticos e uma privilegiada relação com o mar. Assim, assumindo o espaço delimitado pela ARU do Centro Histórico de Carcavelos um papel fulcral na UOPG 7 a estratégia a implementar deverá dar resposta aos eixos estratégicos desta unidade operativa, entre os quais se destacam:

- Cascais, território com qualidade de vida urbana
- Cascais, território coeso e inclusivo
- Cascais, território de cidadania ativa
- Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Delimitação da ARU do Centro Histórico de Alcabideche

A delimitação da ARU do Centro Histórico de Alcabideche foi realizada com base nos instrumentos urbanísticos atualmente em vigor, bem como na nova proposta de PDM para o Município de Cascais.

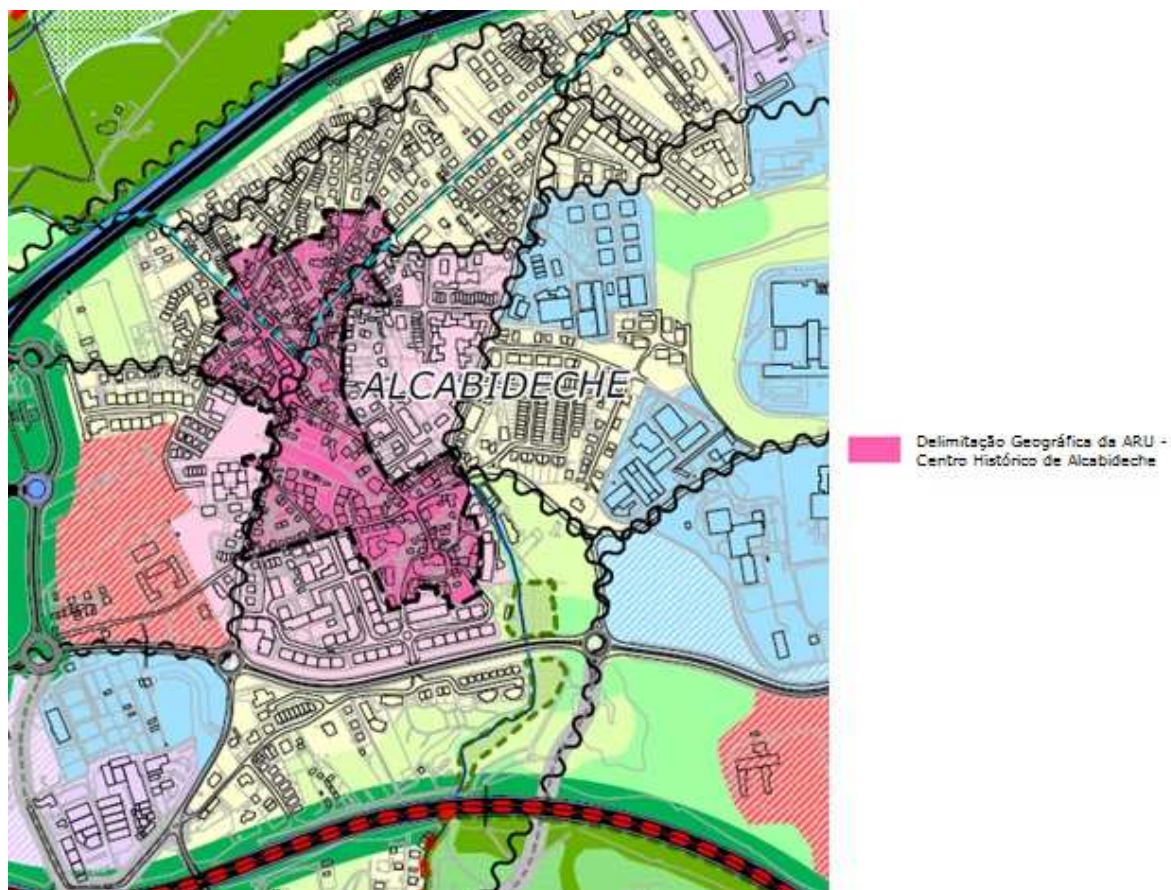


Figura 7 – Delimitação da ARU do Centro Histórico de Alcabideche

Em termos territoriais a ARU do Centro Histórico de Alcabideche apresenta um polígono de delimitação composto por 3 frentes:

- Noroeste
- Sudoeste
- Nordeste

A frente Noroeste é definida por uma linha com início na Estrada da Atrozela e fim na Rua Manuel Henrique, sendo composta por diferentes segmentos, alguns coincidentes com arruamentos e outros por limites de terreno, conforme ilustrado na planta de delimitação.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

A frente Sudoeste apresenta uma linha com início na Rua Manuel Henrique e fim na Praceta Manuel dos Santos. Esta linha é composta por 5 grandes segmentos, sendo que os 4 primeiros correspondem em termos genéricos a parte dos seguintes arruamentos: Rua Manuel Henrique; Rua de Cascais; Rua Bombeiros Voluntários; Rua Manuel Francisco. O último segmento da frente Sudoeste, com início na Praceta Manuel dos Santos, apresenta um desenvolvimento para E até à Rua Rio das Grades. À semelhança da frente No, em algumas situações os limites são coincidentes com os limites de alguns lotes e não concretamente com os arruamentos, conforme indicado na planta de delimitação.

A frente Nordeste é constituída por uma linha com início na Rua Rio das Grades e fim na Estrada da Atrozela. A ligação entre ambos os pontos é estabelecida por diferentes segmentos, sendo alguns desses troços coincidentes com arruamentos, entre os quais se destacam a Rua João Pires Correia, a Rua Francisco Roquete, a Rua Olival, a Rua Cesaltina Fialho Gouveia. A ligação entre esta última rua e a Estrada da Atrozela processa-se por uma linha perpendicular a ambas através dos limites de diferentes lotes, conforme indicado na planta de delimitação.

Paralela à linha de caminhos-de-ferro, é constituída por uma linha bem definida com início no cruzamento da Av. Maria da Conceição com a Rua Doutor Manuel da Arriaga, seguindo por esta rua e pela Rua Eduardo Maria Rodrigues até ao alinhamento da Variante à N 6-7.

Em termos de ordenamento do território e tendo em consideração os espaços definidos na nova proposta de PDM, foi definida a ARU do Centro Histórico de Alcabideche com base no espaço central histórico pelo qual é coincidente com a delimitação do núcleo urbano histórico de Alcabideche. De referir também que ARU do Centro Histórico de Alcabideche encontra-se compreendida na UOPG 2, a qual, devido à sua localização nas mediações da Serra de Sintra, sofre de uma forte influência da paisagem natural e cultural da Serra de Sintra. Este fatores conjugados com os equipamentos e unidades de comércio e serviços de grande relevância estratégica e de interesse supramunicipal, designadamente o Hospital de Cascais, o Hospital Escola de Alcoitão e o Autódromo do Estoril, entre outros, tornam toda esta área com interesse para a promoção e o desenvolvimento de clusters no sector terciário, pelo que se torna fundamental promover medidas indutoras de processos de reestruturação e regeneração urbanística conforme as previstas para esta proposta de ARU.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Assim, assumindo o espaço delimitado pela ARU do Centro Histórico de Alcabideche um papel essencial para a concretização do conteúdo programático da UOPG 2, a estratégia a implementar deverá dar resposta aos eixos estratégicos desta unidade operativa, entre os quais se destacam:

- Cascais, território com qualidade de vida urbana
- Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação.



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

Apoios e Incentivos às Operações de Reabilitação Urbana

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 83-C/2013 de 31 de dezembro – Lei do Orçamento de Estado para 2014;
- Lei n.º 66-B/2012 de 31 de dezembro – Lei do Orçamento de Estado para 2013;
- Lei n.º 64-B/2011 de 30 de dezembro – Lei do Orçamento de Estado para 2012;
- Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2009;
- Lei 6/2006, de 27 de fevereiro na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

1. Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da Benefícios Fiscais 2014 legislação aplicável. (Consultar artigo 44º do EBF)
2. Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (Consultar artigo 45º do EBF)
3. Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a €153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo. (Consultar números 1, 2, 4 e 5 do artigo. 46º do EBF)

4. Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. (Consultar números 1, 3, 4 e 5 do artigo 46º do EBF)
5. Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020.
6. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU. Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal. (Consultar números 7, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71º do EBF)
Benefícios Fiscais 2014

Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

1. Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro. (Consultar alínea g) do artigo 6º do Código do IMT)
2. Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da



CASCAIS

CÂMARA MUNICIPAL

data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (Consultar artigo 45º do EBF)

3. São isentas de IMT as 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. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU. Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal. (Consultar números 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71º do EBF)