



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO “NÚCLEO ANTIGO DA VILA DE SESIMBRA”

2015





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. ENQUADRAMENTO GERAL – ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA APROVADA.....	4
3. ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
3.1 - FUNDAMENTAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS A INTEGRAR.....	6
3.2 - ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO “NÚCLEO ANTIGO DA VILA DE SESIMBRA”.....	12
3.3 - CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA “ NÚCLEO ANTIGO DA VILA DE SESIMBRA”.....	14
4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	17
5. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	20
6. NOTA FINAL.....	21

ANEXOS:

1. Planta da proposta de **delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra**
2. Planta da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra - **Zona Nuclear e Zona Envolvente**
3. Planta da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra – **Sobreposição com o Ortofotomapa**
4. Planta da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra - **Zona Nuclear e Zona Envolvente com sobreposição do Ortofotomapa**
5. Planta da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra - **Sobreposição com a Planta de Cadastro de 1957**
6. Planta da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra – **Edifícios e Conjuntos Edificados de Interesse Histórico, Patrimonial e Cultural**
7. Planta da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra – **Levantamento Fotográfico_1**

1. INTRODUÇÃO

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do “*Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra*” foi aprovada pela Assembleia Municipal em 15 de dezembro de 2014 e publicada no Diário da República n.º 22/2015, 2.ª Série, de 02 de fevereiro, através do aviso n.º 1183/2015

Decorridos alguns meses, e já no âmbito dos trabalhos preparatórios da operação de reabilitação urbana, verificou-se que o alargamento da área inicialmente delimitada, sobretudo a norte da zona nuclear, é essencial para o cumprimento das opções estratégicas a aprovar, porque confere maior coerência interna e homogeneidade à área delimitada e aumenta as garantias de cumprimento dos objetivos inicialmente traçados.

O alargamento da área de reabilitação urbana a norte da zona nuclear permite, designadamente, integrar espaços públicos abandonados, mas com potencial para serem reconvertidos em áreas nobres de fruição pública, e edifícios degradados que estão na proximidade de equipamentos públicos de relevo que foram construídos ou reabilitados nos últimos anos.

A delimitação inicialmente proposta e aprovada pela Assembleia Municipal foi particularmente contida no domínio das áreas envolventes, porque a sua delimitação obedeceu, em parte, a uma lógica de continuidade e enquadramento da

zona central da vila, a sua delimitação visava no essencial assegurar uma transição harmoniosa entre o núcleo histórico e as áreas de expansão da vila.

Contudo, percebe-se agora, nos trabalhos de preparação da estratégia de reabilitação urbana, a importância que as áreas envolventes têm em si mesmas, por constituírem importantes bolsas residenciais da freguesia de Santiago, que interessa preservar e incrementar atenta a desertificação acentuada da freguesia.

Com efeito, tratando-se de edifícios mais recentes, maioritariamente construídos nas últimas quatro décadas do século XX, estão mais aptos para funções habitacionais do que os existentes na zona nuclear.

O facto de a sua construção ser mais recente permite-lhes estar em melhores condições para adquirem padrões de desempenho mais elevados no âmbito de obras de reabilitação.

Contrariamente, a zona nuclear tem edifícios mais antigos, cuja adaptação às atuais exigências requer intervenções mais profundas e dispendiosas.

A composição dos fogos e o dimensionamento das suas divisões constituem um forte obstáculo à procura destes edifícios antigos para habitação, a tendência atual é a de reabilitá-los para fins turísticos.

Sem prejuízo de serem criados alguns incentivos para contrariar esta tendência, o importante, no imediato, é alargar a área de reabilitação urbana, no sentido de assegurar que na zona envolvente seja possível a requalificação de um maior número de edifícios destinados à habitação e do espaço público que o rodeia, particularmente daqueles que gozam de uma localização privilegiada.

Assim, entendeu-se oportuno, ainda antes da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana proceder-se a uma alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, ampliando-a.

Esta ampliação consiste num aumento da área das zonas envolventes 2 e 3.

2. ENQUADRAMENTO GERAL – ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA APROVADA

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do “**Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra**”, aprovada em 15 de dezembro de 2014, obedeceu ao regime jurídico definido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto¹.

Atento o conceito legal de Área de Reabilitação Urbana, a principal preocupação na demarcação do território foi a de abranger espaços urbanos em que é notória a degradação dos edifícios, em muitos casos evidenciada pelo facto de ter existido recentemente obras de requalificação do espaço público.

Na definição dos critérios de delimitação da área abrangida, bem como dos objetivos estratégicos a prosseguir, foi tido em consideração o quadro nacional e regional da organização e urbanização do território, que aponta claramente para necessidade de existirem políticas públicas direcionadas para a **recuperação do edificado existente e espaço público envolvente**, em

¹ O Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, introduz alterações a este diploma que entram vigor em janeiro de 2015. Este Decreto-Lei não introduz alterações significativas ao regime, visa essencialmente adaptar o regime da reabilitação urbana e a sua linguagem às alterações que vão ser introduzidas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Arts.º 53.º-C, 53.º-F e 53.º G).

detrimento do incentivo à construção nova e à urbanização de novos espaços.

A **revitalização dos centros históricos** através da reabilitação do edificado, da recuperação das suas funções residenciais e da renovação das funções urbanas e a **recuperação de áreas de habitação degradadas** com intervenções qualificantes sobre os edifícios, o espaço público e os equipamentos são opções para o desenvolvimento da área metropolitana de Lisboa que serviram de inspiração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do “**Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra**” aprovada.

Foi igualmente relevante na definição do território a reabilitar o Programa Operacional e o Plano de Ação Regional de Lisboa 2014-2020, que definem e conformam a estratégia da Região no âmbito do novo período de programação de fundos comunitários, pela importância que o próximo quadro financeiro plurianual 2014-2020 pode ter na concretização da operação de reabilitação urbana.

E por último, numa escala mais local foi importante o contexto histórico, urbano, demográfico, económico e social da freguesia em que se insere a Área de Reabilitação Urbana aprovada.

Identificados e ponderados todos os fatores relevantes para a definição dos critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir demarcou-

se uma única mancha com uma área de 250.757,23m², que corresponde atualmente à Área de Reabilitação Urbana aprovada.

A proposta que fundamentou a delimitação aprovada pela Assembleia Municipal apontava para a necessidade da reabilitação urbana assumir dois compromissos essenciais para a revitalização da vila de Sesimbra: **conciliar a história da vila com a sua modernização e aumentar a população residente preservando a vocação turística da vila.**

Em virtude da assunção destes compromissos foi definido um perímetro amplo e heterogéneo, composto por duas áreas distintas, mas que se complementam e que permitem atingir os objetivos de preservação da identidade cultural sem comprometer a qualificação e modernização do edificado e aumentar a atratividade da Vila para a habitação permanente coexistindo pacificamente com a sua aptidão natural para o turismo.

Na área delimitada distinguem-se duas zonas: uma **zona nuclear**, com uma área aproximada de 157.675 m², e uma **zona envolvente**, com aproximadamente 93.082 m².

A **zona nuclear** integra o núcleo urbano original da vila, composto por largas dezenas de edifícios centenários e também por edifícios construídos na década de 30, 40 e 50 do século passado.

A **zona envolvente** respeita a uma área de

expansão da vila que foi iniciada a partir da década de 60 do século XX e caracteriza-se por ter, maioritariamente, edifícios para habitação com mais de 30 anos.

A **zona envolvente** por ser uma área descontínua, embora fisicamente ligada à zona nuclear, está decomposta em 4 subzonas autónomas:

- **Zona 1** – localizada a ponte da zona nuclear com 4.640,58m²;
- **Zona 2 e Zona 3** – ambas localizadas a norte da zona nuclear, a primeira com uma área de 11.432,74m² e a segunda com cerca de 49.025,49m²;
- **Zona 4** – situada a norte-nascente da zona nuclear com 27.983,25m².

A alteração ora proposta situa-se nas zonas 2 e 3 que passarão a ter uma área mais ampla por forma a abarcar outros espaços que são importantes para a concretização da estratégia de reabilitação, particularmente para respeitar os compromissos assumidos de modernização da vila respeitando a sua origem e história e de aumento da população residente sem comprometer o desenvolvimento turístico da vila.

3. ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 - FUNDAMENTAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS A INTEGRAR

No decurso dos trabalhos de preparação da estratégia de reabilitação urbana começou a ficar evidente a necessidade de integrar, a norte da zona nuclear, espaços importantes para assegurar os objetivos estratégicos definidos para a Área de Reabilitação Urbana do **“Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra”** como são os objetivos de:

- Reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhoramento da funcionalidade dos espaços não edificados;
- Requalificação dos espaços verdes, espaços urbanos e dos equipamentos de utilização coletiva,
- Promoção da melhoria geral da mobilidade.

Na demarcação da zona envolvente a preocupação central foi a de captar áreas que enquadrassem, valorizassem e integrassem a zona nuclear, assegurando uma continuidade harmoniosa e equilibrada entre a zona central e mais nobre da vila, devido à concentração património classificado e de edifícios de valor arquitetónico relevante, e a zona periférica ou de expansão do núcleo original da vila (zona

envolvente).

Porém, a zona envolvente tem um valor em si próprio que não pode nem deve ser desprezado no âmbito da revitalização da freguesia de Santiago, porque constitui uma importante bolsa residencial.

A expansão da freguesia de Santiago na década de sessenta empurrou as novas famílias para a periferia da zona nuclear, onde se construíram edifícios com uma arquitetura diferente, com mais pisos e mais fogos, e com outras preocupações ao nível da segurança e salubridade das edificações.

Portanto, no contexto da vila estes edifícios são aqueles que estão mais aptos a adquirir padrões de desempenho mais elevados no âmbito de obras de reabilitação.



Imagem 1- Frente de edifícios situados na nova delimitação da zona envolvente - zona 3, Avenida da Liberdade
Fonte: Própria



Imagem 2- Frente de edifícios situados na nova delimitação da zona envolvente - zona 3, Rua João da Luz
Fonte: Própria



Imagem 3- Edifícios situados na nova delimitação da zona envolvente - zona 3, Rua Cândido dos Reis.
Fonte: Própria

Contrastando com a zona envolvente, a zona nuclear por ter edifícios mais antigos, com áreas de construção muito reduzidas, ou de valor

arquitetónico muito relevante que não permite alterações profundas, tem um edificado menos habilitado a receber funções habitacionais, por serem intervenções mais dispendiosas e mais profundas.



Imagem 4 - Rua Cândido dos Reis, 22 a 28 - Fachada principal de um edifício de valor arquitetónico relevante

Imagem 5 a 9 – Pormenores do interior do edifício
Imagem 10 – Pormenor das águas furtadas

Fonte: Própria



A norte da zona nuclear constata-se duas situações que merecem um tratamento ao nível da reabilitação urbana, uma na **zona 2** que corresponde a uma área onde estão concentrados os equipamentos mais relevantes da freguesia, e outra na **zona 3** que tem espaços que podem ser requalificados com o intuito de melhorar a mobilidade entre a zona alta da vila e a zona central, evitando o uso excessivo de veículos motorizados.



Imagem 11 – Cineteatro “João Mota” e Biblioteca Municipal
Fonte: Própria

A proposta de alargamento da zona 2 é no sentido de incluir os espaços onde se situam os edifícios do Cine Teatro “João Mota” e da Biblioteca Municipal e da Escola Básica 2, 3 da vila de Sesimbra e ainda o mini-complexo desportivo composto por um pavilhão, uma piscina coberta e um campo de futebol.

Qualquer um destes equipamentos está em bom estado de conservação, uns porque foram construídos recentemente outros porque foram objeto de obras de requalificação.



Imagem 12 – Escola Básica e Jardim de Infância de Sesimbra
Fonte: Própria



Imagem 13 – Pavilhão Gimnodesportivo, Piscina e Campo da Bola
Fonte: Própria



Imagem 14 – Pavilhão Gimnodesportivo
Fonte: Própria



Contudo, nas imediações destes equipamentos de utilização coletiva é notória a existência de edifícios residenciais bastante degradados, particularmente um conjunto de edifícios situados na Rua João da Luz que estão localizados entre a Escola Básica e o complexo desportivo.



Imagem 15 – Frente Urbana da Rua João da Luz
Fonte: Própria



Imagem 16 –
Enquadramento do
Gimnodesportivo na
frente urbana da
Avenida da Liberdade
Fonte: Própria

Portanto, numa perspetiva de valorização daquele espaço urbano e de qualificação de edifícios com uma localização privilegiada é importante tornar atrativa a reabilitação desse edificado, permitindo que aproveitem

designadamente os benefícios fiscais associados à reabilitação urbana.

Nesta alteração à delimitação da zona 2 será também incluída a “Mata da Vila Amália”.



Imagem 17 – “Mata da Vila Amália”
Fonte: Própria



Imagem 18 – “Mata da Vila Amália”, alçados tardoz da frente de edifícios na Avenida da Liberdade, junto ao Gimnodesportivo
Fonte: Própria

A “Mata da Vila Amália” é um espaço verde de transição entre a zona alta da vila e a zona nascente (mais plana) situada junto ao complexo desportivo e ao conjunto de edifícios conhecido pelo “Bloco da Mata” e que se caracteriza pelo

fato de concentrar o mais importante conjunto arbóreo da vila.

A Mata é uma zona verde de dimensão mediana e o único pulmão do espaço urbano em que se insere.



Imagem 18 – “Mata da Vila Amália”
Fonte: Própria

Composta essencialmente por pinheiros tem todas as condições para se transformar num importante espaço de fruição pública, que pode assumir uma dupla função, valorização e integração do conjunto de edifícios do “Bloco da Mata”, e complemento do mini-complexo desportivo.

A proposta de ampliação da **zona 3** é mais reduzida e visa integrar uma área de espaço público contíguo ao “Edifício da Companhia dos Telefones”, situado no início da Rua Cândido Reis, que faz o acesso entre o Bairro dos Bombeiros Voluntários, que já integra a área de Reabilitação Urbana, e o respetivo Quartel dos Bombeiros Voluntários de Sesimbra, também na Rua Cândido dos Reis.



Imagem 19 – Edifício dos Bombeiros Voluntários de Sesimbra, Largo dos Bombeiros Voluntários
Fonte: Própria

Este acesso pedonal, que em tempos facilitou a comunicação entre a habitação dos Bombeiros e o respetivo quartel está hoje negligenciado, mas pode ser reabilitado conjuntamente com o espaço público que emoldura o próprio Bairro e ser um corredor de acesso privilegiado à “Mata da Vila Amália” e ao complexo desportivo da vila, melhorando o acesso pedonal entre zona alta da vila (Rua Conselheiro Ramada Curto) e zona nascente.



Imagem 20 – Percurso pedonal a reabilitar. Rua Dr. Costa Marques
Fonte: Própria

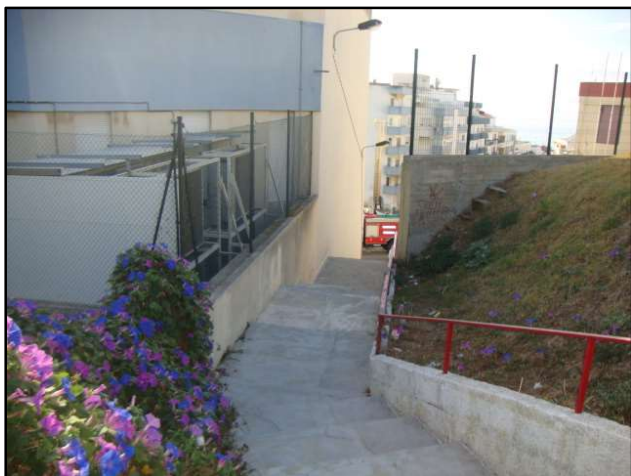


Imagem 21 – Percurso pedonal a reabilitar. Junto ao “edifício da companhia dos telefones”
Fonte: Própria



Imagem 23 – Vista sobre o Largo dos Bombeiros Voluntários. O “Edifício dos telefones” encontra-se na extrema norte/ poente, no alinhamento da torre de simulações dos BVS.
Fonte: Própria

Esta área passou a integrar igualmente o edifício da “*Companhia dos Telefones*”, bem como o Quartel dos Bombeiros Voluntários de Sesimbra e alguns edifícios de habitação localizados no início na Rua Cândido dos Reis, também eles com uma ligação estreita com a “Mata da Vila Amália”.



Imagem 24 – Vista sobre o Largo dos Bombeiros Voluntários. Frente de edifícios englobados na alteração da zona 3.
Fonte: Própria



Imagem 22 – Vista sobre o Largo dos Bombeiros Voluntários. O “Edifício dos telefones” encontra-se na extrema norte/ poente.
Fonte: Própria



Imagem 25 – Vista da “mata da Vila Amália” sobre as traseiras dos edifícios da Avenida da Liberdade
Fonte: Própria

3.2 - Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do “Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra”

Com a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do “**Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra**” a extensão da área abrangida é de cerca de 250.757,23m², a qual continua a abarcar um espaço urbano consolidado constituído por um núcleo central, a **zona nuclear**, e por uma área adjacente a esse núcleo, a **zona envolvente**.

A **zona nuclear** demarcada no âmagio da vila de Sesimbra mantém a área de 157.675,17m² e integra o denominado “casco velho”, núcleo urbano original da vila, composto por largas dezenas de edifícios centenários e também por edifícios construídos na década de 30, 40 e 50 do século passado.

A **zona envolvente** que ilustra a expansão que ocorreu na vila a partir da década de 60 do século XX, passa a compreender uma área mais ampla com aproximadamente de 93.082,06m². Esta zona caracteriza-se por ter edifícios com mais de 30 anos, destinados a habitação, onde a grande parte do edificado e das áreas urbanas que a integram necessitam de reabilitação, quer pela má utilização desses espaços quer pela degradação decorrente de um território emergente na proximidade com o mar.

A **zona envolvente** mantém a subdivisão inicialmente desenhada e as 4 subzonas

autónomas passam a ter a seguinte composição:

- a) **Zona 1** - localizada a **poente** da zona nuclear com 4.640,58m²;
- b) **Zona 2 e Zona 3** – ambas localizadas a **norte** da zona nuclear, a primeira com uma área de 11.432,74m² e a segunda com cerca de 49.025,49m²;
- c) **Zona 4** – situada a **norte-nascente** da zona nuclear com 27.983,25m².

A **zona nuclear** apresenta 3 tipos de edifícios, no que respeita ao valor histórico, arquitetónico e cultural:

→ **Edifícios classificados** que estão em bom estado de conservação, porque foram objeto recentemente de intervenções, como são os casos da Capela do Espírito Santo dos Mareantes e da Fortaleza de Santiago.

→ **Edifícios antigos com relevância arquitetónica e histórica no contexto da vila de Sesimbra**, maioritariamente, em mau estado de conservação, com um traçado urbano identificativo da época em que foram construídos, entre os quais se destaca as casas senhoriais, a casa térrea tradicional portuguesa e um conjunto de edifícios de arquitetura industrial oitocentista (fábrica de conservas dos franceses).

→ **Edifícios sem especial relevância arquitetónica ou histórica**, uma parte dos quais em mau estado de conservação, com um traçado urbano diverso e pouco marcante

no universo do edificado da vila.

A **zona envolvente** apesar de descontínua foi considerada com um todo, tendo em atenção que é o resultado de uma evolução decorrente da necessidade de ocupação das falésias pela escassez de recursos edificados junto á costa.

As 4 subzonas que compõem a zona envolvente têm em comum o facto de serem áreas adjacentes à parte antiga da vila e de carecerem de intervenção reabilitadora e requalificadora ao nível do edificado e do espaço público envolvente.

A sua integração nos limites da área de reabilitação foi importante para estabelecer uma linha continuidade com o núcleo antigo da vila, aproveitando as sinergias e as dinâmicas desenvolvida na zona mais central.

Um centro urbano reabilitado emoldurado por áreas adjacentes degradadas e pouco qualificadas não valoriza o património preservado e potencia a proliferação de espaços desqualificados e socialmente marginalizados.

Acresce que, esta zona tem igualmente um valor em si mesma, na medida em que constitui uma importante bolsa residencial, efetivamente é nesta zona que se concentra a população residente da vila, como é o caso do Bairro da Gulbenkian, do antigo bairro do Bombeiros, do conjunto de edifícios do Bloco da Mata e da Rua João da Luz, entre outros.

A zona envolvente é uma mancha descontínua composta por edifícios com características, relevo arquitetónico e níveis de degradação muito distinto.

Nesta zona destacamos 4 tipos diferentes de **conjuntos de edifícios** que justificam a sua integração na área de reabilitação urbana:

- **Conjunto de edifícios de elevado interesse arquitetónico**, por terem sido desenhados por um ilustre e premiado arquiteto Português, Conceição e Silva, como é o caso do condomínio do “Bloco do Moinho”;
- **Conjunto de edifícios residenciais representativos da identidade cultural da vila**, construções erigidas para responder a carências sociais de grupo específico de profissionais e que são representativas de um determinado contexto socioeconómico, como é o conjunto de casas para os pescadores ou do antigo Bairro dos Bombeiros;
- **Conjunto de edifícios construídos com uma vocação social** e cujos espaços públicos estão projetados para uma vivência em comunidade, como é o exemplo do Bairro Gulbenkian;
- **Conjuntos de edifícios sem especial valor arquitetónico ou cultural**, mas com uma localização muito próxima do centro histórico da vila tal como são o caso dos edifícios

situados na Rua 2 de Abril ou no Largo Almirante Gago Coutinho, ambos os conjuntos situados no vale, ou com uma localização privilegiada, porque estão inseridos num espaço próspero em equipamentos de utilização coletiva, como acontece com o conjunto de edifícios da Rua João da Luz.

A zona envolvente é uma área eminentemente habitacional onde não existe atividade económica relevante, à exceção de um pequeno comércio de proximidade para abastecimento doméstico (pequenas mercearias).

Contrariamente ao que acontece na zona nuclear a população residente é mais jovem e o número de famílias radicadas é superior ao do miolo da vila.

A explicação para este fenómeno está relacionada com a génese de alguns destes bairros, pois à exceção do condomínio do “Bloco do Moinho”, os restantes edifícios existentes na área envolvente foram inicialmente construídos para responderem a carências habitacionais da população mais desfavorecidas.

3.3 - Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana “ Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra”

Também os critérios subjacentes à delimitação se mantêm, uma vez que as áreas a integrar respeitaram os critérios inicialmente definidos, por isso, a sua integração na Área de Reabilitação Urbana confere mais coerência à delimitação existente.

Portanto, os critérios continuaram a ser no que respeita **aos edifícios**:

- a) **O nível de degradação e obsolescência dos imóveis** - edifícios com um nível de conservação mau ou péssimo ou desadequados à utilização a que se destinam, designadamente por não corresponderem às exigências atuais de segurança, salubridade e conforto;
- b) **A antiguidade dos edifícios** – edifícios com mais de 40 anos;
- c) **O interesse arquitetónico e histórico do edificado** – edifícios marcantes pela relevância do arquiteto que os desenhou, ou por representarem marcadamente um estilo, uma época e uma vivência da vila que já se perdeu no tempo, inclui edifícios residenciais, industriais, comerciais e de armazenagem, entre outros;
- d) **Relevância do conjunto dos edifícios**

para identidade cultural da vila de Sesimbra - edifícios erigidos para responderem às necessidades muito específicas da população de uma vila piscatória, quer ao nível residencial quer ao nível da própria atividade da pesca, destacando-se neste ponto quer as tradicionais casas dos pescadores quer as “lojas de *companha*”;

- e) **Relevância social dos imóveis no contexto da vila** – conjuntos de edifícios construídos com um fim social e que mantêm uma vivência típica de bairro e neste momento concentram uma parte significativa da população residente na vila.

No caso do alargamento ora proposto foram preponderantes para a ampliação da delimitação o nível de degradação e obsolescência dos imóveis e a antiguidade dos edifícios, razão pela qual foram integrados o conjunto de edifícios da Rua João da Luz.

No que se refere à **localização e envolvência dos edifícios** mantêm-se determinantes os seguintes critérios:

- a) **Proximidade com edifícios classificados ou em vias de classificação** – edifícios localizados na faixa de proteção de imóveis classificados que pelo seu estado de conservação não constituem um enquadramento dignificante para aquele património – este critério foi especialmente

na zona nuclear que é a área em que estão concentrados os imóveis classificados;

- b) **Inserção em espaço público recentemente requalificado** – edifícios localizados em espaços públicos recentemente requalificados e que não acompanham o investimento público realizado na melhoria do espaço urbano – este critério aplicou-se sobretudo na zona nuclear, porque foi a área onde estas intervenções foram realizadas;
- c) **Inserção em espaços públicos que necessitem de ser requalificados ou reorganizados** – edifícios inseridos em espaços públicos degradados, abandonados ou simplesmente desaproveitados e que tem potencial para serem reconvertidos em áreas nobres de fruição pública para fins lúdicos, culturais ou turísticos. A reabilitação dos edifícios poderá constituir um impulso para a melhoria do espaço público envolvente.

Na situação concreta da ampliação das subzonas 2 e 3 da zona envolvente foi determinante o último critério.

A inclusão da Mata da Vila Amália e do espaço público contíguo ao “*Edifício da Companhia dos Telefones*” são claramente dois casos em que é necessário melhorar o espaço público envolvente de uma área residencial e de uma

área reservada a equipamentos de utilização coletiva e a mobilidade no interior da Vila, melhorando os percursos pedonais entre a zona alta e a zona nascente e mais plana da vila.

Nessa medida foram incluídos vários edifícios na imediação destes dois espaços como as edificações da Rua Cândido dos Reis uma vez que o conjunto de edifícios do bloco da mata já fazia parte da área de reabilitação urbana.

4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Tendo como referência o quadro estratégico nacional, regional e local definem-se como objetivos estratégicos:

1- Promover e incrementar o sector do turismo e combater a sazonalidade na procura do destino “Sesimbra”, diversificando a oferta turística libertando a economia local da dependência do modelo de turismo de “sol e praia”.

Nesta perspetiva a reabilitação urbana da área delimitada deve contribuir para:

a) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fator de identidade, diferenciação e competitividade urbana, preservando e valorizando o património que confere à vila características únicas e uma ambiência própria que pode e deve ser aproveitada como um fator de promoção turística do destino SESIMBRA;

b) Garantir a proteção e a valorização do património cultural através de uma melhoria do enquadramento urbano em que se insere, mantendo e reforçando a singularidade da vila, potenciando desta forma um recurso de elevado valor que pode captar importantes fluxos turísticos para vila;

2- Repovoar a vila, mantendo a população residente atual e atraindo novos residentes (locais ou não), melhorar a qualidade de vida da população e promover a inclusão social, a coesão territorial e a sustentabilidade.

Nesta perspetiva a reabilitação urbana da área delimitada contribui para:

a) Assegurar a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, contribuindo para uma melhoria significativa da imagem da vila, para um aumento da procura da vila para habitação permanente e para o incremento da economia local;

b) Melhorar as condições de habitabilidade da população residente para evitar uma desertificação, ainda mais acentuada, da vila, sobretudo dos mais jovens que procuram mais conforto e qualidade nas habitações;

c) Melhorar a funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados para combater o despovoamento da vila, melhorar a atratividade da vila como espaço residencial e para impedir a degradação e consequente marginalização dos espaços não edificados;

d) Modernizar as infraestruturas urbanas;

e) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização

coletiva;

- f) Promover a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- g) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- h) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- i) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, designadamente através da regeneração de bairros sociais mais desfavorecidos;
- j) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- k) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- l) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética nos edifícios.

3- Incrementar e apoiar o desenvolvimento da economia local.

Nesta perspetiva a reabilitação urbana da área delimitada deve contribuir para:

- a) Fomentar a revitalização urbana devolvendo a população à vila e criando condições para o desenvolvimento da economia local de proximidade assente em conceitos inovadores e elementos diferenciadores relacionados com as tradições locais que permitam a sua sustentabilidade;
- b) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural no tecido urbano existente, incentivando a procura da Vila para novas áreas de negócio e tornando-a atrativa para residir não só para os locais mas para todos, portugueses e estrangeiros, que procuram a qualidade de vida que os meios pequenos conseguem proporcionar;
- c) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas relacionadas, designadamente com o turismo, com a indústria cultural, com atividades criativas e com serviços de apoio à comunidade.

Em síntese, a reabilitação urbana para a área proposta tem objetivos diversos que se complementam e articulam entre si e que estão sobretudo relacionados com a estratégia



económica e social definida para o Concelho, nomeadamente com a necessidade de promover e incrementar o sector do turismo, atrair investimento para novas áreas de negócio que possam aliar a inovação e a criatividade à tradição, combater a sazonalidade na procura do destino Sesimbra, repovoar a Vila, favorecer a existência de redes sociais de apoio, fomentar a participação dos cidadãos residentes na preservação, gestão e animação dos espaços públicos e criar condições para uma vivência em comunidade recuperando as relações de vizinhança e os hábitos de convívio social muito presentes na história e desenvolvimento Vila.

5. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

No quadro legal vigente está definido um conjunto de incentivos fiscais que passaremos a elencar, contudo, afigura-se importante criar outros incentivos de natureza financeira, designadamente ao nível das taxas municipais.

Atualmente estão previstos os seguintes benefícios fiscais:

- **Dedução à coleta, em sede de IRS**, até ao limite de € 500,00, de 30% **dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação do imóvel** localizado na área de reabilitação urbana delimitada e recuperado nos termos da respetiva estratégia de reabilitação;
- **Taxa autónoma de 5% na tributação das mais-valias decorrentes da alienação de imóveis** situados na área de reabilitação urbana delimitada e recuperados de acordo com a respetiva estratégia de reabilitação, desde que auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território Português;
- **Taxa de 5% na tributação dos rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis** situados na área de reabilitação urbana delimitada e recuperados de acordo com a respetiva estratégia de reabilitação, **desde que** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português;
- **Isenção do IMI** para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbana², por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação³, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. Esta renovação depende de deliberação da Assembleia Municipal;
- **Isenção do IMT** nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana delimitada;
- **IVA à taxa reduzida**, atualmente 6%, para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana.

² Nos termos da lei para efeitos da isenção de IMI considera-se ações de reabilitação urbana as intervenções destinadas a conferir as 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-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção.

³ Compete à Câmara Municipal atestar o início e conclusão das ações de reabilitação e certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

6. NOTA FINAL

Como nota final cumpre-nos referir que foi uma opção da equipa que realizou o trabalho desenvolver o projeto da área de reabilitação urbana do “Núcleo Antigo da Vila de Sesimbra” em 2 etapas, pois apesar da delimitação da Área de Reabilitação Urbana e a Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana serem dois processos interdependentes, a sua elaboração e tramitação têm graus de complexidade diferentes.

A etapa seguinte é a mais exigente e implica a realização de um estudo mais aprofundado sobre a área delimitada para que o tipo de operação escolhido e a estratégia de reabilitação a definir seja suscetível de alcançar os objetivos definidos para a área ora delimitada.

Foi no âmbito dos trabalhos preparatórios da estratégia de reabilitação urbana que se tornou premente esta alteração à delimitação, na medida em que é possível integrar áreas que carecem de uma intervenção urgente que pode ser conseguida no novo quadro de fundos comunitários.

Sesimbra, 02 de outubro de 2015.