

**Divisão de Administração Geral**

## **Certidão**

Para os devidos efeitos **certifico** que na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Palmela, realizada no dia trinta de junho de dois mil e vinte e dois, no Auditório da Biblioteca Municipal de Palmela, foi apresentado o **ponto 4**, referente a **Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo – Relatório de monitorização 2021**. -----

**Este ponto foi aprovado, por maioria, com 26 votos a favor (12 da CDU e 9 do PS) 4 do MCCP e 1 do BE) e 5 abstenções (3 do PPD/PSD e 2 do CH). Aprovado em minuta.** -----

Está conforme. -----

Divisão de Atendimento e Administração Geral da Câmara Municipal de Palmela, aos seis dias de junho de dois mil e vinte e dois. -----

O Chefe da Divisão



Pedro Jorge Ferreira

(no uso da competência subdelegada  
pelo despacho n.º 20/2022, de 2 de maio)



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO**

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO  
HISTÓRICO DE PALMELA**

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PINHAL NOVO**

**JANEIRO A DEZEMBRO 2021**

## **Conteúdo**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INTRODUÇÃO .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>ENQUADRAMENTO CRONOLÓGICO .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>A OPERACIONALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>                         | <b>5</b>  |
| <b>EQUIPAS .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>REVISÃO DE REGULAMENTOS MUNICIPAIS E DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO .....</b> | <b>7</b>  |
| <b>PROCEDIMENTOS “VIA VERDE” .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>A EXECUÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>                                 | <b>14</b> |
| <b>SENSIBILIZAÇÃO E DIVULGAÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS .....</b>                             | <b>15</b> |
| <b>DINAMIZAÇÃO DA AÇÃO DOS PRIVADOS E ACOMPANHAMENTO.....</b>                                | <b>17</b> |
| <b>OBRA PÚBLICA.....</b>   | <b>26</b> |
| <b>CONCLUSÕES.....</b>   | <b>27</b> |

# Introdução

---

Nos termos do previsto no n.1 do artigo 20º.- A, do Decreto- Lei 307/09 de 23 de outubro, na redação atual, cabe à entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana, neste caso ao Município de Palmela, elaborar anualmente um relatório de monitorização o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal, devendo o mesmo ser objeto de publicação no *site* do município em consonância com a deliberação deste órgão.

O presente relatório incide sobre o ano de 2021, da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Histórico de Palmela e da Operação de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo, de tipo simples, publicadas pelo Aviso nº. 10913/2018, do Diário da República II série, em 9 de agosto de 2018, procurando avaliar o seu desenvolvimento e execução, face aos objetivos definidos, identificar a dinâmica dos privados em função dos incentivos à reabilitação, e determinar potenciais ajustes com vista com vista à melhoria da implementação das Operações de Reabilitação em curso.

Será ainda de deixar presente que à ORU do Centro Histórico de Palmela subjaz a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Palmela, através do Aviso nº. 9277/2015, de 20 de agosto, e a ORU de Pinhal Novo à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) através do Aviso n.º 9817/2015 de 28 de agosto, entendendo-se assim reportar no presente relatório as ações desenvolvidas em todo o processo para cada uma delas.

## Enquadramento cronológico

---

**17/06/2015** – Aprovação por unanimidade dos projetos de delimitação da ARU – Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela e da ARU – Área de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo, em Reunião de Câmara Municipal

**25/06/2015** – Deliberação de aprovação por unanimidade da delimitação da ARU do Centro Histórico de Palmela e da ARU de Pinhal Novo

**31/07/2015** – Submissão da deliberação de aprovação da ARU do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo ao IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, em cumprimento do n.º 5 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU)

**20/08/2015** – Publicação do Aviso nº Aviso n.º 9277/2015 de Delimitação da área de reabilitação urbana do centro histórico de Palmela

**28/08/2015** – Publicação do Aviso n.º 9817/2015 de Delimitação da área de reabilitação urbana do Pinhal Novo.

**21/03/2018** – Deliberação de Câmara de abertura de procedimento de consulta pública dos projetos da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela e da Operação de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo

**5/04/2018** – Submissão dos projetos de ORUs do Centro Histórico de Palmela e Pinhal Novo a parecer do IHRU

**6/04/2018** – Publicação em Diário da República do Aviso nº. 4613/2018, com abertura de período de discussão pública da ORU do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo

**18/05/2018** – Emissão de parecer Favorável à ORU do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo por parte do IHRU

**28/06/2018** – Submissão a deliberação e aprovação por unanimidade da Assembleia Municipal da Operação de Reabilitação do Centro Histórico de Palmela de Pinhal Novo

**9/08/2018** – Publicação da aprovação das ORU do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo, através do Aviso nº 10913/2018 *Operação de reabilitação urbana do Centro Histórico de Palmela e Operação de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo*

**27/02/2020** – Submetido à apreciação da Assembleia Municipal o 1º relatório de Monitorização da *Operação de reabilitação urbana do Centro Histórico de Palmela e Operação de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo*, e efetuada a respetiva publicação no *site* do Município.

**09/06/2021** – Submetido à apreciação da Assembleia Municipal o 2º relatório de Monitorização da *Operação de reabilitação urbana do Centro Histórico de Palmela e Operação de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo*, e efetuada a respetiva publicação no *site* do Município.



Fig: 1 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico



Fig: 2 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Pinhal Novo

## A operacionalização das Operações de Reabilitação Urbana

A operacionalização das ORU previu o seu desenvolvimento em duas fases. Uma 1ª fase que decorre até à completa concretização metodológica da ARU e uma 2ª fase que se admite desenvolver pelo período de 5 anos, isto é em metade do prazo de vigência da ORU, com vista à completa implementação da Estratégia de Reabilitação Urbana definida para as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), momento em que, nos termos do nº 2 do artº 20-A do RJRU, e perante avaliação da execução da Operação poderão ser propostas alterações ao instrumento de programação.

Ao longo de 2021 foram desenvolvidas as seguintes ações tendentes ao cumprimento dos objetivos definidos:

## Equipas

---

### **ARU Palmela, acumulando com restantes funções do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico:**

- 1 dirigente (acumulando funções técnicas de arquiteto)
- 4 Técnicos superiores – 3 arquitetos e 1 engenheiro (tempo parcial)
- 2 administrativos
- 1 Técnico superior da área das ciências sociais

A equipa e estrutura funcional do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico sofreram pequenos ajustes na sua composição ao longo de 2021, com a perda de um assistente técnico com funções de suporte à monitorização e caracterização do território. Antecipam-se algumas alterações que terão o seu impacto avaliado em 2022, nomeadamente a entrada de um técnico para direção do Gabinete e a saída de um administrativo. Espera-se assim um reforço de capacidade no domínio técnico mas, em contraponto, a menor capacidade de execução na área de apoio administrativo e de monitorização da ação, essencial para o bom desempenho de toda a equipa na resposta aos cidadãos.

Na avaliação de procedimentos partilhados entre serviços foram identificados alguns pontos críticos a melhorar:

- o tempo de registo de novos processos urbanísticos – picagem, saneamento, carregamento de elementos digitais;
- a ausência de carregamento em backup de requerimentos submetidos por email, procedendo igualmente ao seu registo em GISMAT, que está neste momento devidamente identificada para devida correção.

Mantém-se em vigor a distribuição de funções entre DAU e GRCH, vertida no relatório de monitorização de 2020, estando em avaliação a concentração de mais funções no GRCH, para ganhos de eficácia na resposta aos cidadãos e que se espera melhorada com a entrada em funcionamento da submissão desmaterializada de requerimentos urbanísticos.

### **ARU de Pinhal Novo**

A operacionalização da ARU de Pinhal Novo é assegurada pela Divisão de Atividades Económicas, Edificação e Reabilitação Urbana, integrada no Departamento de Administração Urbanística desde o início de 2020 com a publicação da nova estrutura orgânica do município, e envolve 1 dirigente, 2 técnicos superiores e 1 administrativo, que vêm assegurando de forma pontual as tarefas de apoio necessárias desenvolver na ARU, cumulativamente com as atividades da Divisão que lhes estão atribuídas. Esta equipa é reforçada com mais 1 técnico da Divisão, nas ações de vistoria.

A equipa tem vindo a demonstrar-se ajustada face às necessidades, procurando-se em determinados períodos e tarefas afetá-la em exclusividade à ARU, nomeadamente no último semestre do ano de 2021, face ao propósito de identificação de prédios que se encontram devolutos e em deficientes condições de conservação, bem como dos respetivos proprietários em articulação com os serviços de administração pública – Conservatória do registo predial e Autoridade tributária, com vista à concretização dos objetivos plasmados na estratégia de reabilitação urbana da ARU de Pinhal Novo.

Entende-se contudo que, verificando-se uma dinâmica e sensibilização dos proprietários/promotores do edificado na ARU para as vantagens propiciadas nas intervenções no âmbito da ARU, implicará a afetação de uma equipa técnica mais permanente de forma continuada.

## Revisão de regulamentos municipais e definição da Estratégia Local de Habitação

---

Após a aprovação da ORU foi promovida a alteração ao RTTM- Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, com vista à definição da taxa associada à emissão de parecer de enquadramento IFRRU – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas, a par da previsão das reduções e isenções associadas às operações urbanísticas de reabilitação e de emissão de parecer IFRRU, com enquadramento previsto nas ORUs aprovadas para o Centro Histórico de Palmela e para o Pinhal Novo. Abaixo são identificados os momentos-chave do processo e as alterações introduzidas tendo em consideração a experiência de aplicação entre 2019 e 2021:

**18/04/2018** - Submissão a reunião de Câmara do início do procedimento e participação procedimental referente à Alteração ao Regulamento e Tabela de Taxas Municipais (RTTM);

**22/08/2018** – Submissão de proposta de Alteração ao Regulamento e Tabela de Taxas Municipais (RTTM) e respetiva estimativa de despesa fiscal;

**26/09/2018** - Abertura de consulta pública através de publicação em DR. Aviso n.º 13803/2018 à alteração ao RTTM;

**28/11/2018** – Aprovação em Assembleia Municipal da proposta de alteração ao RTTM;

**04/01/2019** – Publicação em Diário da República de Declaração de Retificação às anteriores alterações ao RTTM, no que respeita à numeração: Declaração de Retificação n.º 15/2019;

**07/01/2019** – Publicação através em Diário da república da Alteração ao RTTM, através do n.º 399/2019.

**12/01/2021** – Publicada alteração ao RTTM, com correção da redação do nº 13 do art.º 9ºA, e alterado o art.º 11 no que respeita aos benefícios previstos no Art.º 9A, passando a liquidação automática em caso de cumprimento dos pressupostos de aplicação. Foi ainda corrigida a designação do benefício associado à abertura de valas para enterramento de infraestruturas.

Em 2021 foi publicada a revisão do Regulamento FIMOC – Programa de Financiamento Municipal a obras de conservação de imóveis localizados na Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico. O programa de financiamento FIMOC reforça e alarga as medidas municipais defendidas na Estratégia de Reabilitação Urbana, nomeadamente o Centro Histórico de Palmela, onde estes apoios na componente de conservação do edificado são complementares aos incentivos e benefícios definidos para intervenções mais profundas de reabilitação. Esta revisão teve por base os seguintes princípios:

**1. Ampliar o âmbito das obras de conservação a apoiar:**

- tornando elegíveis todas as fachadas das edificações, e não apenas as confinantes com espaço público;
- integrar a elegibilidade de obras interiores com vista a melhorar a acessibilidade interna das habitações para pessoas com mobilidade reduzida ou portadoras de deficiência;
- alargar a abrangência financiamento a obras de conservação em prédios com 30 anos ou mais anos situados no núcleo histórico de Palmela;
- melhorar o desempenho térmico e acústico dos edifícios;
- incluir a conservação ou restauro de elementos decorativos de relevância patrimonial (azulejos, ferro forjado, cantarias...)
- promover a eliminação ou uniformização de elementos dissonantes (cabos e antenas, guardas, ar-condicionado, caixas técnicas, elementos publicitários...).

**2. Estimular a ocupação de prédios ou frações devolutos/desocupados**, para habitação própria permanente ou afetação a arrendamento de longa duração, incentivando a criação de melhores condições de habitabilidade para ocupação plena:



- incluindo este critério na seleção das candidaturas;
  - criando uma majoração ao financiamento para as obras elegíveis;
3. **Criar melhores condições de instalação e habitabilidade para jovens, maiores de 65 ou onde residam portadores de incapacidade:**
- criando uma majoração ao financiamento para obras elegíveis.



Fig. 3 – Grafismo de programa FIMOC

Neste processo existiram os seguintes momentos-chave:

**17/06/2020** – Abertura do procedimento de Revisão do Regulamento FIMOC, com publicitação em edital de 18/06, com vista à constituição de interessados;

**04/11/2020** - Deliberação de abertura de período de discussão pública do projeto de Revisão do Regulamento FIMOC publicado em Diário da República, 2ª série, nº 228º, com o aviso nº 19103/2020, de 23 de novembro de 2020, terminado no dia 8 de dezembro, sem terem sido recebidas participações externas.

**25/02/2021** – Aprovada por deliberação em Assembleia Municipal a revisão do Regulamento FIMOC.

**18/03/2021** – Publicação do Regulamento FIMOC em Diário da República através do Aviso n.º 5063/2021.

**19/10/2021** – Balcão Único – Serviços Online, abre a possibilidade de submissão de candidaturas ao programa “FIMOC (Programa de Financiamento Municipal de Obras de Conservação em Imóveis)”

Será ainda de referir que em 2020 foi desenvolvida a Estratégia Local de Habitação (ELH) para o concelho de Palmela, tendo a mesma recolhido contributos das Estratégias de Reabilitação Urbana definidas para às Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo, sendo declarada a associação de ambas as estratégias, vinculada pela integração de respostas ancoradas em soluções de reabilitação do edificado.

A Estratégia Local de Habitação de Palmela, aprovada em Assembleia Municipal no início de 2021 e objeto da celebração de acordo de colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. em julho de 2021, tem neste momento em fase de concretização a primeira Prioridade Estratégica – REFORÇA - com vista ao alargamento e qualificação da resposta ao abrigo do Programa de habitação municipal em regime de renda apoiada, ao abrigo do 1º direito, na resposta às necessidades habitacionais à população mais carenciada.

Ainda que, no que respeita às ORU, seja sobretudo a prioridade estratégia “REFORÇA”, o respetivo objetivo estratégico, que mais se relaciona com as mesmas incluindo na sua execução a reabilitação de edificado, estão também em concretização as Prioridades e Objetivos Estratégicos - INTEGRA, COLABORA e EXECUTA.

No âmbito da Medida 1.1 da Prioridade Estratégica REFORÇA, está previsto um investimento municipal em aquisição e reabilitação de edificado de 12.165.500 €, que se presume possa ter um impacto significativo nas Áreas de Reabilitação

Urbana do Centro Histórico ou de Pinhal Novo, fazendo uso dos instrumentos disponíveis no âmbito da reabilitação urbana, como é o caso do exercício de direito de preferência por parte do Município.

## Procedimentos “via verde”

Foram definidos procedimentos, prazos de execução e grau de priorização associados à agilização procedimental defendida nas Operações de Reabilitação Urbana e criadas orientações de trabalho para os vários serviços intervenientes com vista à sua clara aplicação, nomeadamente as classificações de requerimentos associados ao enquadramento das operações urbanísticas, no regime da Reabilitação Urbana e correspondente solicitação dos benefícios fiscais e financeiros associados, e que foram já identificados nos anteriores relatórios.

Porque o desempenho do Município e compromisso na diminuição dos custos de contexto é crucial para a confiança e segurança de munícipes e investidores em reabilitação, deve ser contínuo e transversal o esforço no cumprimento desta determinação da Estratégia de Reabilitação Urbana, alocando os objetivos de tempo de emissão de pareceres ou processamento das tarefas aos objetivos de desempenho. Esta conquista será sempre consequente nos resultados do nosso trabalho no território e junto dos cidadãos.

Em 2021 foi desenvolvido um processo participado interno com vista à implementação da submissão desmaterializada de procedimentos urbanísticos, esperando-se a sua concretização ao longo de 2022/2023.

O Gabinete de Recuperação do Centro Histórico e o Departamento de Administração Urbanística estão assim envolvidos na equipa multidisciplinar associada a este projeto, que envolve as duas áreas funcionais com gestão e planeamento urbanístico, as áreas funcionais da qualidade e modernização administrativa e o atendimento municipal. Poderão ainda vir a ser constituídos grupos de trabalho para operacionalização da digitalização de processos urbanísticos, condição necessária para a plena gestão desmaterializada, ou para análise de gestão de qualidade e atendimento.

Considerando a delimitação territorial de intervenção no Centro Histórico, o Gabinete tem vindo a apresentar a sua disponibilidade para servir de universo experimental para os processos de qualificação do desempenho na área urbanística, seja por via da digitalização de processos ou de pré-teste para o sistema de submissão *e-paper*.

### Formulários em vigor:

- ARU Reabilitação Urbana - Benefícios Fiscais e Financeiros (Certidão de localização em área de reabilitação e/ou vistoria antes da obra de reabilitação) - **DAUF108**

- ARU Reabilitação Urbana - Benefícios Fiscais e Financeiros (Vistoria após realização de obra de reabilitação) - **DAUF111**

### Codificação de Requerimentos

| Código     | Designação   |
|------------|--|
| CL-ARU     | Certidão de localização em ARU   |
| BFF-ARU-IN | Benefícios Fiscais e Financeiros ARU - Candidatura (antes da realização de obra) |
| CC-ORU     | Certidão de Conformidade com ORU   |
| BFF_ARU_FI | Benefícios Fiscais e Financeiros ARU - Candidatura (após realização de obra)     |

### Gestão interna da informação

Mantém-se simplificado o acesso no *site* do município a Emissão de plantas do SIG para emitir planta específica para as operações localizadas em ARU, a constituir anexo da certidão a emitir (com a delimitação da pretensão no tema ARUs).

De igual modo se mantém o local na rede informática interna para partilha e controlo de execução, com acesso dos serviços envolvidos, no qual se disponibiliza, entre outros conteúdos, toda a documentação que se encontra disponível no sítio de internet da CMP e ficheiro contendo a lista com os processos existentes (inseridos na aplicação e em SIG) que estão em ARU, que permite desde logo auxiliar o atendimento no que respeita à verificação do enquadramento e possibilidade de apresentação de candidatura.

Está identificada a ausência de utilização deste instrumento, essencial para a monitorização dos processos em ARU e respetiva avaliação, de forma transversal por parte dos serviços.

Neste segundo ano de trabalho à distância, por via dos estados de emergência, e com a diminuição de manipulação de processos físicos, sublinhou-se a necessidade de existência de um arquivo documental digital dos processos em OBP (aplicação de gestão urbanística), entendendo-se como matéria prioritária no trabalho interno e que está a ser ponderada no âmbito do projeto de submissão desmaterializada de requerimentos urbanísticos. Esta problemática é muito mais sentida pelo Gabinete de Recuperação do Centro Histórico em que a quase totalidade do seu trabalho de gestão assenta em edifícios existentes, em que a análise arquivística é condição indispensável.

### **Comunicação externa**

---

Na componente de comunicação externa, mantém-se imagem gráfica desenvolvida para as Áreas de Reabilitação Urbana, do concelho de Palmela, sendo utilizada esta marca em todas as ações que são promovidas no âmbito da programação ou de informação ao público.

#### **Identidade gráfica**



Fig: 4 – Identidade gráfica da Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)

Com o objetivo de maximizar a promoção da reabilitação urbana nas Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Palmela, foi desenvolvido o Programa de Dinamização da Reabilitação Urbana (formação/animação). Foram identificadas

as necessidades ao nível da informação e formação, definidos os públicos-alvo, objetivos, temáticas e desenvolvida a proposta do modelo mais indicado para a implementação deste programa de dinamização. O mesmo tem um carácter plurianual, com início agendado para 2020 e conclusão em 2023, ano de avaliação das Estratégias de Reabilitação Urbana. Para o desenvolvimento deste programa foram envolvidas as diversas áreas funcionais com potencial de dinamização destas áreas urbanas, nomeadamente Desenvolvimento Económico e Turismo, Cultura, Património, entre outras.

No contexto do plano de Dinamização da RU, foi desenvolvido um vídeo promocional em 2021, associado ao programa das Jornadas de Reabilitação Urbana em Palmela. Este programa foi inicialmente planeado para uma versão presencial, tendo a sua programação e formato sofrido as necessárias adaptações para cumprimento das regras de segurança, sem descurar os objetivos iniciais de criar espaços de reflexão, informação e formação, enquanto oportunidade de aproximação de todos os públicos intervenientes na Reabilitação.

Assim, nos dias 26 e 27 de janeiro, foi concretizada uma ação de formação em formato *Webinar* sobre o novo Regime da Reabilitação de Edifícios e Frações Autónomas, tendo como formadoras/es Fernanda Paula Oliveira (Doutora), professora da Faculdade de Direito (Universidade de Coimbra) e Raimundo Mendes da Silva (Prof. Doutor), professor do Departamento de Engenharia Civil (Universidade de Coimbra) e coordenador da equipa “Reabilitar como Regra” (RcR). Esta ação contou com a participação de 85 formandos (da CMP e externos) num evento amplamente valorizado pela comunidade técnica.



Fig: 5 e 6 – Elementos promocionais do *Webinar* de Janeiro 2021

Também foi alterado o programa inicialmente previsto para realização das Jornadas de Reabilitação Urbana em Palmela, tendo sido concretizada a sua primeira edição em formato *online* com os seguintes temas:

- A REABILITAÇÃO E OS NÚCLEOS ANTIGOS
- REABILITAÇÃO E PATRIMÓNIO
- SOLUÇÕES PARA A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS ANTIGOS



Fig: 7 – Simulação gráfica das Jornadas de Reabilitação

Ao longo de três dias, abordaram-se questões transversais da reabilitação urbana, focando a realidade de Palmela, e questões de carácter mais técnico, relacionadas com a intervenção sobre o edificado existente e os desafios associados. Com este evento o município pretende criar uma oportunidade para todos os interessados (proprietários, investidores, profissionais, estudantes) adquirirem mais conhecimentos sobre as Áreas de Reabilitação Urbana e a Reabilitação Urbana nas suas diversas dimensões.

Ainda em 2021, foi preparada pela Divisão de Desenvolvimento Económico e Turismo uma campanha associada ao plano de Dinamização da RU, com objetivo de valorizar o comércio local, invocando os rostos que diariamente apoiam a vida em comunidade no Centro Histórico de Palmela. Esta ação materializou-se uma exposição em espaço público, criando um percurso de visitação ao núcleo mais antigo da vila de Palmela.



Fig: 8, 9 e 10– Campanha “ROSTOS”

### Conteúdos e suportes

Mantêm-se disponíveis todos os conteúdos associados às ARU na Página Web do Município de Palmela, no tema:

**Reabilitação Urbana:** <https://www.cm-palmela.pt/pages/1992>

Com criação de subtemas:

**ARU do Centro Histórico de Palmela** <https://www.cm-palmela.pt/pages/2310>

**ARU de Pinhal Novo** <https://www.cm-palmela.pt/pages/2311>

Em 2021 foram partilhados através do tema Reabilitação Urbana da página web do Município outros conteúdos considerados relevantes para acesso dos públicos interessados:

- Relatório de Monitorização das ARU do Centro Histórico e de Pinhal Novo - [https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer\\_file/document/15278/2\\_relatorio\\_monitorizacao\\_2020ch\\_pn\\_2.pdf](https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/15278/2_relatorio_monitorizacao_2020ch_pn_2.pdf)
- Vídeos das Jornadas de Reabilitação Urbana de Palmela, ficando disponíveis em: <https://www.cm-palmela.pt/viver/reabilitacao-urbana>



Fig: 11 – Exemplo de conteúdos da página Web do Município

Estando finalizada estrutura e conteúdos considerados úteis para vivência neste território versando os temas: Descobrir, Habitar e Investir, Eventos e Iniciativas, o Gabinete de Comunicação irá preparar uma proposta para o novo micro-site do Centro Histórico de Palmela.

Espera-se ainda, no primeiro semestre de 2022, a edição do GUIA INFORMATIVO PARA O LICENCIAMENTO - CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA, um trabalho de revisão do Guia prático com a primeira edição em 2001, com toda a informação sobre o enquadramento legal para obras a realizar na Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico.

Esta publicação tem sido protelada, considerando a necessidade de aplicação do Regime Especial de Reabilitação Urbana, estabelecido na Parte III do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) para as operações urbanísticas que cumpram requisitos para a aplicação do procedimento simplificado (artigo 77.º- A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro aprovado), que tem uma interpretação divergente à luz da proteção patrimonial e que necessita duma clara interpretação para a correta aplicação às pretensões dos particulares.

# A execução da Estratégia de Reabilitação Urbana

No contexto da Operação de Reabilitação Urbana, o Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela, mantém as linhas de ação definidas na Estratégia de Reabilitação: conhecer e aprofundar os instrumentos de suporte à gestão urbanística no quadro legal disponível na área da reabilitação urbana e promover a proximidade com os interessados na execução da reabilitação no Centro Histórico de Palmela, aproximando e enquadrando as suas expectativas ao contexto de gestão urbanística e de proteção patrimonial presente e estimulando o seu conhecimento do quadro legal e fiscal de exceção no incentivo ao seu investimento.

Para o cumprimento desta missão, em contexto de planeamento, foram desenvolvidos estudos e propostas para a melhoria da paisagem urbana de Palmela e sustentação de decisão em sede de exercício de direito de preferência ou proteção da paisagem da vila no âmbito da gestão urbanística. Foram assim concluídas as cartas de levantamento do edificado, com articulação destas duas componentes de informação, constituindo um instrumento de consulta, com potencial para integração nos instrumentos de Planeamento do Concelho.

Procurando ainda conhecer de forma mais aprofundada a dimensão económica associada à reabilitação, em 2021 sistematizámos toda a informação sobre os prédios que foram submetidos a direito de preferência no território da ARU do Centro Histórico de Palmela desde a sua delimitação. Conseguimos assim obter dados precisos que nos ajudam a cada momento avaliar as dinâmicas de mercado, a evolução de preço m<sup>2</sup>, identificar movimentos tendencialmente especulativos, mas também, com este conhecimento, apoiar a ponderação de exercício de direito de preferência por parte do Município de Palmela.

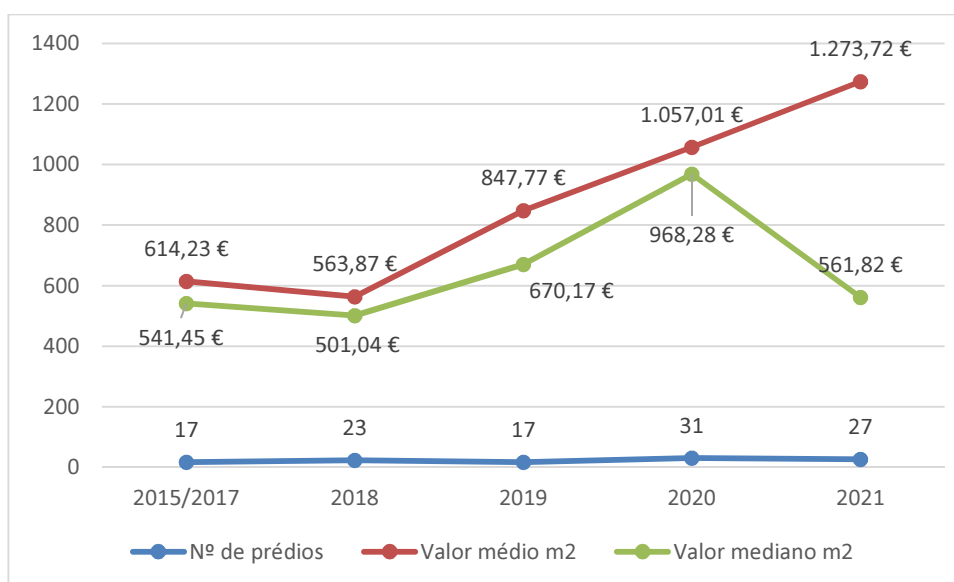


Gráfico 1 – Evolução de valor de negócio/m<sup>2</sup>- direito de preferência ARU CH

Demos, no Centro Histórico, continuidade ao processo de minimização de impactos gerados pelas infraestruturas aéreas de comunicação para encontrar soluções que, em respeito pelos diversos interesses públicos em causa, conciliem a qualidade paisagística e patrimonial e resposta dos serviços de comunicação instalados. Esta iniciativa tem o necessário envolvimento da ANACOM e Direção Geral de Património Cultural e tem merecido o reconhecimento dos vários intervenientes, nomeadamente da Associação Portuguesa dos Municípios com Centro Histórico.

No final de 2020 encontram-se menos três estruturas instaladas no Centro Histórico. Ao longo de 2021 foram acauteladas condições para se poder avançar com reposição da legalidade em relação à estrutura instalada na Igreja de São Pedro, pelo impacto junto a este edifício emblemático.

Foram ainda realizadas reuniões com municípios de Sintra e Mértola para melhor perceção da sua experiência no enquadramento destas pretensões em zonas com proteção patrimonial ou paisagística, dos mecanismos regulamentares criados e do enquadramento legal dado em situação de indeferimento ou reposição da legalidade, nos casos lesivos de outros interesses públicos.

O Município fez também uma visita prospetiva ao Município de Marvão, procurando conhecer a sua experiência no processo de enterramento de infraestruturas aéreas, as soluções técnicas adotadas, o investimento financeiro envolvido, os constrangimentos identificados e ultrapassados, a par do enquadramento dado para a concretização plena deste projeto, conciliando a intervenção nas redes públicas e a ligação às redes privadas.

Aguardam-se alguns pareceres internos para seguimento da revisão/atualização do Plano de Circulação, Sinalização e Estacionamento no Centro Histórico de Palmela, procurando caminho para o cumprimento do objetivo de “Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação” plasmado na Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela.

Com a prossecução do investimento privado na reabilitação do edificado e consequente ocupação permanente dos edifícios por via do seu uso habitacional ou dinâmica socioeconómica, planificar uma resposta de qualidade e que defenda o equilíbrio dos usos do espaço público urge, almejando respostas e projetos criativos para os desafios colocados no Centro Histórico de Palmela.

No final de 2021 foram ainda preparados os termos de referência para o lançamento de estudo na área económica, que contará com colaboração das áreas funcionais da Divisão de Desenvolvimento Económico e Turismo e do Gabinete de Apoio à Inovação, Empresas e Financiamento Externo, esperando-se a sua concretização em 2022/2023, tendo por objetivo a criação de Plano de Revitalização Económica do Centro Histórico de Palmela 2023/2028.

Sendo crucial para o território em causa a proteção patrimonial, estão identificadas questões eminentemente jurídicas que aguardam clarificação por parte da Direção Geral do Património Cultural (DGPC) para um correto enquadramento das pretensões no que diz respeito à aplicação do previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, enquadrado pelo DL 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação, nomeadamente na aplicabilidade do Regime Especial de Reabilitação Urbana, tendo em conta o determinado no DL 309/2009, de 23 de outubro. O Município mantém ainda contactos com a DGPC e CCDR-LVT para clarificação do enquadramento legal da responsabilidade sobre das medidas preventivas de salvaguarda patrimonial.

No contexto da Operação de Reabilitação Urbana e execução da Estratégia de Reabilitação definida para o Pinhal Novo e dada a especificidade do edificado nele incluído, como também o facto de corresponder a uma ARU simples em que a iniciativa é essencialmente dos particulares, tem levado a que, à semelhança do que aconteceu no ano de 2020, não tenha havido uma dinâmica assinalável, ainda que se venha registando progressivamente um maior interesse dos proprietários e potenciais investidores em aquilatar as condições que a área propicia.

Para além desta tendência a Câmara Municipal, por sua iniciativa, tem vindo a assumir um posicionamento ativo com vista à inventariação do edificado que na zona se apresenta em deficientes condições de conservação, levando à realização de vistorias tendentes à conservação do edificado e suscetíveis de poderem suscitar o interesse dos proprietários em ações no domínio da ARU e em alinhamento com a estratégia de reabilitação urbana. Manteve-se o trabalho de verificação e validação das prioridades de reabilitação do edificado, tarefa esta que se impõe prosseguir.



## Sensibilização e divulgação dos apoios e incentivos

No quadro da ação do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela e dando continuidade e aprofundando a vocação de proximidade do serviço, procurou-se em 2021 manter o diálogo com os requerentes, implementando soluções de atendimento técnico de enquadramento a requerentes, técnicos ou outras partes interessadas na reabilitação urbana, representantes do sector imobiliário ou investidores. Este atendimento nos primeiros trimestres do ano realizou-se preferencialmente à distância e, sempre que a situação o exigiu, de forma presencial respeitando as regras de segurança.

Estes atendimentos procuram clarificar e enquadrar as pretensões de reabilitação e investimento, do ponto de vista urbanístico, no contexto da proteção patrimonial ou do uso a que se destina, contando-se para o efeito, com o envolvimento de técnicos de outras áreas funcionais do Município sempre que necessário.

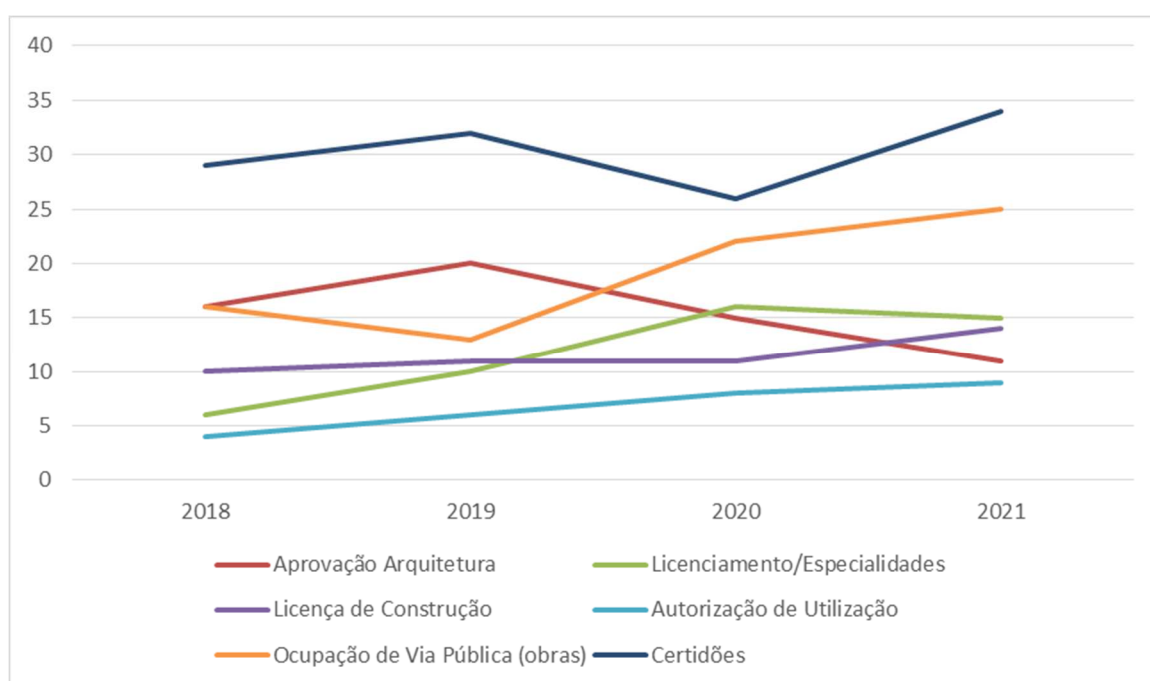


Gráfico 2 - Gestão urbanística no Centro Histórico – Evolução

Manteve-se a disciplina de contato sistemático à distância com os detentores de pretensões na ARU de Palmela, no sentido de dar suporte às suas necessidades de conhecimento dos benefícios, mas também agilizar e incentivar a sua ação no contexto dos seus processos de reabilitação.

Perante as intenções dos requerentes ou seus representantes, foi divulgado o quadro de benefícios aplicáveis e aprovados em sede de Operação de Reabilitação Urbana ou de âmbito municipal ou nacional:

- FIMOC – Programa Municipal de Financiamento da Obras de Conservação
- Benefícios fiscais e financeiros associados à Reabilitação Urbana – de âmbito regulamentar municipal (taxas urbanísticas) ou outros incentivos fiscais (IMI, IMT, IVA, tributação reduzida de mais-valias, rendimentos prediais,...);
- Enquadramento de programas nacionais, como o Reabilitar para Arrendar, Porta 65 e IFRRU – Instrumento financeiro de reabilitação e revitalização urbanas.

- Outras opções de financiamento para projetos de investimento ou promoção da empregabilidade que possam estar disponíveis e respetiva forma de acesso.

A divulgação da Área de Reabilitação de Pinhal Novo e dos respetivos benefícios e incentivos quer financeiros quer fiscais tem vindo a ser efetuada a todos os que, para o efeito tem contactado a Divisão e que manifestaram interesse em obter informação associada a imóveis dentro da Área de Reabilitação Urbana, assim como aos que, sendo proprietários e residentes na referida Área pretendiam o desenvolvimento de operações urbanísticas, ou ocupação de via pública para obras isentas de controlo prévio.

Também no âmbito de realização de vistorias subjacentes ao dever de conservação, aspeto estratégico na ação a desenvolver, foram os interessados, informados da disponibilização de incentivos à reabilitação e conservação do edificado passíveis de serem concedidos, pelo facto de os imóveis se situarem em Área de Reabilitação Urbana. Na oportunidade distribuíram-se folhetos explicativos com aqueles benefícios, incentivos e forma de como os obter. Pode considerar-se que no ano de 2021 a atuação procurou alicerçar-se na identificação do património em deficiente estado de conservação.

## Dinamização da ação dos privados e acompanhamento

Em qualquer das operações de reabilitação urbana é privilegiada a reabilitação do edificado por iniciativa dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações nela compreendidos, na sequência de iniciativa própria ou da determinação de reabilitar a enviar pelo Município.

A reabilitação de edifício ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal de Palmela, no Regulamento Urbanístico do Município do de Palmela e as demais disposições legais aplicáveis em vigor, incluindo as de salvaguarda de património, no que se aplica a ZEP – Zona Especial de Proteção.

Assim, desde a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela, foi divulgado o quadro legal de enquadramento no regime jurídico de reabilitação urbana, tendo sido aberta a possibilidade dos interessados poderem acionar, desde 2015, os procedimentos que, a par da operação urbanística em causa, poderiam dar lugar à aplicação dos benefícios fiscais e financeiros previstos.

Deste modo até dezembro de 2021, foram submetidos a apreciação do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela 94 requerimentos de Licenciamento ou legalização com obra, sendo predominantemente de operações urbanísticas localizadas no Núcleo do Centro Histórico de Palmela.

|                  | CL-ARU | BFF-ARU-IN | CC-ORU | BFF_ARU_FI | Nº requerimentos de controlo prévio / Reabilitação com Legalização | Localizados Núcleo CH | Fora do Núcleo CH |
|------------------|--------|------------|--------|------------|--|-----------------------|-------------------|
| <b>2015/2019</b> | 26     | 17         | 1      | 2          | 64   | 57                    | 7                 |
| <b>2020</b>      | 12     | 6          | 2      | 2          | 16   | 13                    | 3                 |
| <b>2021</b>      | 13     | 7          | 2      | 2          | 14   | 12                    | 2                 |

De 14 processos entrados em ARU em 2021, 12 não acionaram benefícios fiscais, tendo no entanto sido aceite que este acionamento possa ocorrer ao longo do processo e até à emissão do título de construção, sempre que necessária a verificação do estado do edifício antes da intervenção de reabilitação.

Em 2021 foram concluídas 2 operações sobre as quais foram acionados todos os mecanismos de incentivos em Área de Reabilitação Urbana, estando em condições de avançar com procedimento de certificação de ação de reabilitação, culminando com a competente comunicação à Autoridade Tributária. Identificam-se no entanto mais 13 operações

concluídas, com diferentes graus de complexidade das intervenções, mantendo-se a tendência de acionar apenas os benefícios associados às taxas urbanísticas municipais e taxa reduzida de IVA.

Das 14 novas operações de licenciamento ou legalização com obras/alterações entradas em 2021, 2 foram fora no núcleo histórico, prevalecendo a iniciativa dentro malha mais antigo do Centro Histórico com 12 operações de controlo urbanístico desencadeadas, correspondendo a 85,7%.

Das operações urbanísticas submetidas a apreciação, apenas 4 (21.42 % do total de requerimentos) acionaram o pedido de vistoria antes do início da obra, verificação essencial para que possa ser determinado o cumprimento dos critérios de reconhecimento da ação de reabilitação e deste modo o enquadramento na aplicação da totalidade dos benefícios fiscais ou financeiros disponíveis em ARU. Estes números expressam uma descida de cerca de 16% em relação ao verificado no anterior relatório, referente a 2020.

Será ainda importante referir que houve uma evolução significativa na percentagem das operações que acionaram pedidos de acesso a algum benefício associado à ARU.

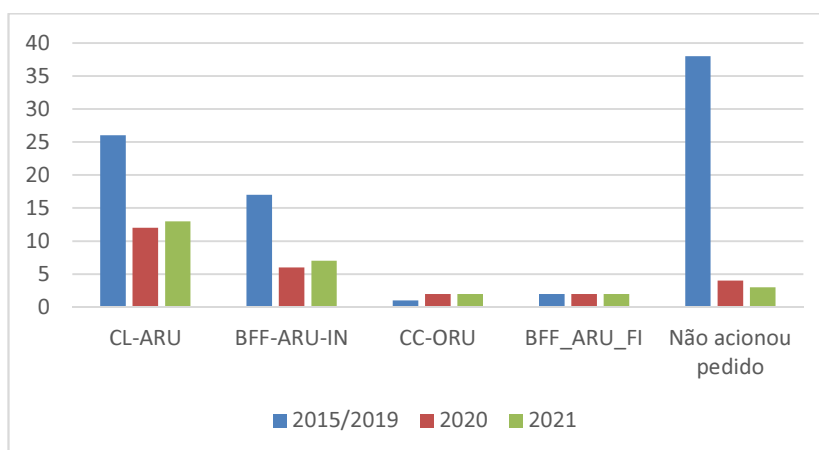


Gráfico 3 – Requerimentos entrados na ARU do Centro Histórico associados a benefícios fiscais e financeiros

Mais se verifica que foram apresentados 13 pedidos de certificação de localização em Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela, nem todos associados a requerimentos de controlo prévio ou a pedidos de vistoria inicial, ou seja apenas 50% avançaram com pedido de vistoria para acesso à totalidade dos benefícios fiscais e financeiros, em função da condição de verificação da subida de dois níveis de conservação.

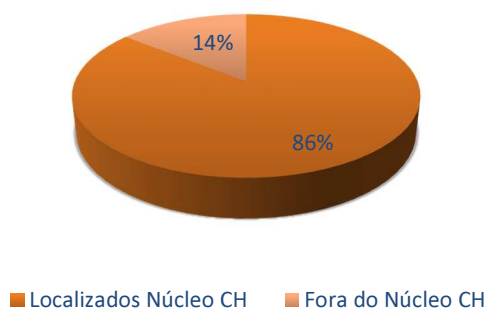


Gráfico 4 – Incidência de requerimentos de controlo prévio ou legalização com obra por localização dentro da ARU do Centro Histórico

Pese embora o enquadramento do reconhecimento da ação de reabilitação nos termos do previsto no nº 4 do artº 45 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, transposto para a Operação de Reabilitação Urbana, remeta para a apresentação de pedido de aplicação das reduções e isenções em simultâneo com a operação urbanística, tal não se tem demonstrado na iniciativa dos particulares. Tem-se assim mostrado essencial a iniciativa de seguimento dos processos localizados na ARU do Centro Histórico de Palmela, procurando fazer um diagnóstico do conhecimento dos requerentes sobre os benefícios ao seu dispor, das operações urbanísticas em causa, e fornecendo informação dedicada, ficando ao seu critério solicitar a sua aplicação. Este processo, mantendo-se a situação de recolhimento por via da pandemia, mostrou-se igualmente útil para desmistificar as dificuldades de dar seguimento aos seus processos, facilitando a interlocução com o Gabinete de Recuperação do Centro Histórico e o normal prosseguimento das ações de reabilitação ou conservação.

Nesta abordagem de aproximação da administração aos requerentes, temos procurado dar suporte às questões dos particulares, dotando-os de melhor conhecimento sobre a tramitação dos seus processos e fazendo cumprir os objetivos comuns de boa prossecução das operações em curso.

### A execução da ARU do Centro Histórico de Palmela em números

|  | Localizados Núcleo CH | Fora do Núcleo CH | Localizados Núcleo CH | Fora do Núcleo CH | Localizados Núcleo CH | Fora do Núcleo CH |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|  | 2015/2019             |                   | 2020                  |                   | 2021                  |                   |
| Número de edifícios em ARU (passíveis de enquadramento RJRU)                 | 236                   | 46                | 231                   | 44                | 224                   | 43                |
| Requerimentos entrados de controlo prévio                                    | 57                    | 7                 | 13*                   | 3                 | 9                     | 2                 |
| Pedidos de vistoria para determinação de grau de conservação (antes da obra) | 15                    | 2                 | 6                     | 0                 | 6                     | 1                 |
| Pedidos de Certificação de Localização em ARU                                | 21                    | 5                 | 10                    | 2                 | 12                    | 1                 |
| Pedidos de Vistoria para determinação de grau de conservação (após a obra)   | -                     | 2                 | 2                     | 0                 | 1                     | 1                 |
| Pedido de certificação de conformidade com ORU                               | -                     | 1                 | 2                     | 0                 | 1                     | 1                 |
| Obras a decorrer (Licença emitida)   | 8                     | 1                 | 11                    | 0                 | 11**                  | 3                 |
| Obras concluídas   | 5                     | 2                 | 7                     | 1                 | 14                    | 1                 |
| Estimativa de investimento privado   | 4.703.747,32 €        | 486.506,43 €      | 894.084,60 €          | 431.526,27 €      | 615.503,15 €          | 144.055,01 €      |
|  | 5.190.253,75 €        |                   | 1.325.610,87 €        |                   | 759.558,16 €          |                   |

\*processo E 666/07CH com LOE 6605/2019 contabilizado em 2020

\*\* em 2021 foi prorrogado o prazo em 10 alvarás de obras emitidos em anos anteriores

Em 2021, da análise efetuada à implementação da Estratégia de Reabilitação Urbana, há um dado que porventura não podemos negligenciar. Foram solicitadas, ao longo de 2021, 10 prorrogações ao prazo do título de construção emitido. Este número é significativo e, se considerado em conjunto com as pretensões que não estão a avançar (com declaração de caducidade ou sentido provável de caducidade), poderá inferir-se algum impacto conjuntural que poderá estar relacionado com o setor da construção civil e a disponibilidade de recursos humanos e materiais para a aceitação de novas empreitadas e bom desenvolvimento das que se encontram em curso. Estes dados poderiam merecer uma investigação mais profunda que não está ao alcance da mera monitorização de execução da ARU.

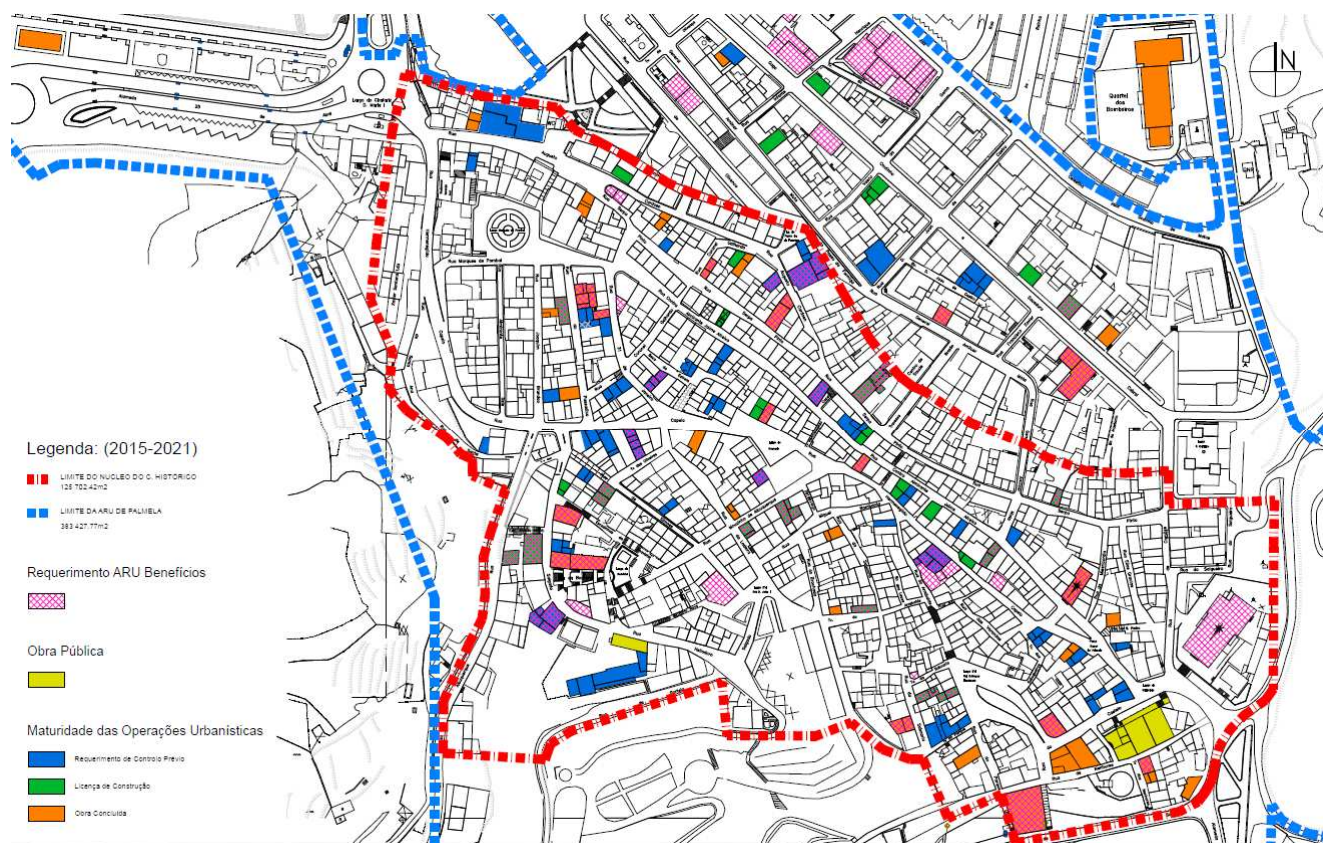


Fig. 12 – Procedimentos Urbanísticos registados em ARU e respetivo grau de maturidade

Do ponto de vista do investimento privado, de acordo com o levantamento dos dados disponíveis nas operações urbanísticas submetidas a controlo prévio, estima-se um investimento global de 759.558,16 € sendo que o mesmo não cobre a totalidade das operações por indisponibilidade de informação. Do investimento apurado, verifica-se que 615.503,15 € (81,03%) correspondem a investimento efetuado na reabilitação/recuperação de imóveis no núcleo do Centro Histórico de Palmela, correspondendo 144.055,01 € (18,97%) a operações realizadas na área de transição até ao limite da ARU. Em comparativo com o montante de investimento aplicável às pretensões de 2020, há um decréscimo significativo, tendencialmente justificado pelo menor grau de intervenção na reabilitação dos edifícios.

**RUA JOAQUIM BRANDÃO 22**

Antes da intervenção



Vista atual



**RUA CONTRA ALMIRANTE JAIME AFREIXO 114-116**

Antes da intervenção



Vista atual



RUA CONTRA ALMIRANTE JAIME AFREIXO 80 E RUA HERMENEGILDO CAPELO 133/135

Antes da intervenção



Vista atual



RUA CONTRA ALMIRANTE JAIME AFREIXO 125

Antes da intervenção



Vista atual



RUA DO PASSADIÇO 16-18 / RUA 31 DE JANEIRO 19-21

Antes da intervenção

Vista Atual



RUA MOUZINHO DE ALBUQUERQUE 14/ RUA DA LADEIRA 11

Antes da intervenção

Vista atual





RUA SERPA PINTO 43-47 / RUA AUGUSTO CARDOSO 94

Antes da intervenção

Vista atual



No contexto dos apoios financeiros mantém-se em vigor o FIMOC – Programa Municipal de Financiamento a obras de conservação na área de intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela, tendo sido recebidas quatro candidaturas para financiamento da componente de conservação de prédios, resultando em três aprovadas no ano de 2021, com um montante global de 15.576,44€. Estes processos foram já avaliados ao abrigo da nova redação do Regulamento do Programa de Financiamento Municipal de Obras de Conservação em Imóveis Localizados na Área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico da Vila de Palmela – FIMOC, que simplifica e clarifica a redação de algumas normas e amplia o âmbito das obras de conservação a apoiar.

No quadro do IFRRU – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas, no período em causa não foi solicitado qualquer parecer de enquadramento no instrumento financeiro, verificando-se que até à data nenhum dos antes solicitados se materializou em candidatura aos fundos disponíveis.

No âmbito do incentivo à dinâmica dos privados, será ainda importante sublinhar as medidas que anualmente são sujeitas a aprovação em Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do previsto no Artº 112 do Código do IMI, com vista à aplicação de incentivos fiscais em sede de IMI a prédios em bom estado de conservação e

habitabilidade. Estas medidas de promoção da ocupação plena dos edifícios e combate à desertificação, são aplicadas desde 2006.

No ano 2021, com efeitos em 2022, foi reconduzida a identificação por proprietárias/os de total de 634 prédios urbanos passíveis de acolhimento deste benefício, acolhendo redução de IMI em 30%, dos quais 223 estavam na condição de arrendados. A estes últimos é acrescido um benefício de 20%, totalizando uma redução de 50% em sede de IMI.

Para boa concretização desta campanha em 2020 e 2021 foi desenvolvido um plano de atendimento e recepção de candidaturas, procurando privilegiar o Balcão Online, sem descuidar o atendimento presencial salvaguardando as regras de prevenção de risco e segurança Covid 19, adequada aos públicos do Centro Histórico de Palmela.

No plano das penalizações, identificaram-se 58 prédios urbanos devolutos, no estrito no cumprimento da identificação de proprietárias/os e respetiva notificação (em conformidade com o DL n.º 159/2006 de 08/08, com as alterações introduzidas pelo DL. 67/2019 de 21 de maio), para promoção de agravamento em sede de IMI. Sendo uma medida gravosa, a mesma cria oportunidades de aproximação dos proprietários, dotando-os da informação sobre consequências da desocupação mas, por outro lado, do conhecimento sobre os benefícios e vantagens de fazer reverter a situação do seu prédio, através da reabilitação e ocupação plena.

Esta motivação pode ainda vir a ser fortalecida pelas medidas previstas na nova redação do regulamento FIMOC, nomeadamente com a majoração do apoio financeiro em candidaturas que melhorem a habitabilidade edifícios devolutos ou desocupados, tornando-os disponíveis para arrendamento de longa duração ou habitação própria.

Na Área de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo, mantem-se reduzida a iniciativa por parte dos privados, quer na construção em lugares vagos, quer nas operações urbanísticas de reabilitação do edificado, ainda que tenha havido um maior interesse dos particulares que se traduz no número de requerimentos apresentados que igualou o ano de 2019. De qualquer modo, o estado pandémico que atravessou 2020 e 2021, associado ao facto de estarmos perante uma ORU simples conforme anteriormente referido, dependente da iniciativa dos particulares e de um edificado se encontra na grande maioria ocupado por agregados familiares de dimensão reduzida, constituem-se constrangimentos à concretização dos objetivos plasmados na operação de reabilitação urbana.

#### **A execução da ARU do Pinhal Novo**

De acordo com os elementos disponíveis, foram realizadas 9 vistorias subjacentes ao dever de conservação de edifícios em ARU, tendo-se ainda registado:

| Número edifícios em ARU  | 705  |      |      |
|--|------|------|------|
|  | 2019 | 2020 | 2021 |
| Requerimentos apresentados   | 9    | 5    | 9    |
| Pedidos de vistoria para determinação de grau de conservação (antes obra) - BFF-ARU-IN | 1    | 2    | 2    |
| Pedidos de Certificação de Localização em ARU - CL-ARU                                 | 3    | 3    | 3    |
| Pedidos de vistoria para determinação de grau de conservação (após obra) - BFF-ARU-FI  | -    | -    | 1    |
| Pedidos de certificação de conformidade com ORU - CC-ORU                               | -    | -    | 1    |
| Pedido de informação prévia  | -    | -    | 1    |
| Licenças de obras emitidas   | -    | -    | 1    |
| Pedidos de autorização/alteração de utilização   | -    | 3    | -    |

## Obra pública

Sem prejuízo da primazia dada à reabilitação promovida pelos particulares na Estratégia de Reabilitação Urbana, no âmbito do Plano Estratégico para o Desenvolvimento Urbano (PEDU) e respetivo Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o município tem prevista a concretização de algumas intervenções de investimento e qualificação de espaço público e infraestruturas e recuperação de edifícios simbólicos do Centro Histórico de Palmela.

O quadro que se apresenta abaixo resume as operações submetidas e ajustes à sua programação, nomeadamente a Operação R5. De Requalificação do Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho terá assim uma comparticipação de 29% no valor de 220.440,66 € de um total de investimento 760.706,69€. De sublinhar que esta operação tem componentes não elegíveis pressupondo um investimento próprio do município no montante de 71% do valor total. A Requalificação do Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, tem neste momento em andamento os trabalhos de conservação e restauro do Salão Nobre, estimando-se a sua conclusão em 2022.

As operações R2. e R6. estão neste momento em fase de obra.

|   |  |       |                     |                     |     |
|---|--|-------|---------------------|---------------------|-----|
| <b>6.5. PARU -<br/>REGENERAÇÃO URBANA<br/>(ARU CENTRO<br/>HISTÓRICO DE<br/>PALMELA)</b> | R2. Requalificação da Capela de S.João Baptista                                  | FEDER | 409.435,87          | 818.871,74          | 50% |
|   | R5. Requalificação do Salão Nobre dos Paços de Concelho                          | FEDER | 220.440,66          | 760.706,69          | 29% |
|   | R6. Requalificação do antigo edifício da GNR (Reservas Arqueológicas Municipais) | FEDER | 316.520,87          | 633.041,74          | 50% |
|   | R7. Requalificação da Rua Serpa Pinto (CONCLUÍDO)                                | FEDER | 111.783,58          | 223.567,16          | 50% |
| <b>Subtotal 6.5</b>   |  | FEDER | <b>1.058.180,98</b> | <b>2.436.187,33</b> |     |

A ARU de Pinhal Novo tem vindo a acomodar projetos/intervenções no âmbito da obra pública, com vista à renovação urbana tendente a suscitar o maior interesse dos particulares pela reabilitação do edificado nele integrado. Dentro destas obras públicas, destaca-se a adjudicação da empreitada de repavimentação de arruamentos no valor de 154.760€ numa área de intervenção de 23.000m<sup>2</sup> que inclui melhoramento de espaço público designadamente no âmbito da mobilidade condicionada. Esta intervenção complementa as anteriormente realizadas, como seja a Requalificação do Monte do Francisquinho, a intervenção no Largo do Mitra, com constituição de estacionamento automóvel e dotação do espaço com novas funcionalidades associadas à mobilidade sustentável, e a intervenção junto à ligação intermodal, no estacionamento automóvel junto à estação de caminho-de-ferro, ciclovias e vias pedonais.

Admite-se que, num futuro próximo seja previsível o desenvolvimento de projetos na ARU de Pinhal Novo que impulsionem a reabilitação e regeneração desta área, designadamente a recuperação da antiga sede do Pinhalnovense adquirida pelo Município ou a instalação de serviços destinados ao público que se constituam locais de atração de funções urbanas, que possam conduzir a uma maior sensibilidade e adesão ao programa de reabilitação urbana.

# Conclusões

O período em análise, referente ao ano de 2021, foi o segundo ano de restrições públicas por via da pandemia Covid19. Estas não se mostraram particularmente adversas do ponto de vista do desempenho da administração no acompanhamento aos processos de reabilitação e ao desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela, no entanto, existem alguns factos que indiciam a existência de constrangimentos conjunturais que afetam o setor da construção e por consequência o andamento das ações de reabilitação.

Denotou-se assim uma subida no número de pedidos de prorrogação de prazo, no caso alvarás emitidos, ou ao pedido da sua emissão. Embora não exista um tratamento sistematizado da informação recolhida, a interação com os requerentes identificou que estes atrasos têm sido justificados com a ausência de disponibilidade de empresas de construção para aceitação de trabalhos, de ausência mão-de-obra, da indisponibilidade de matérias-primas no mercado e a conseqüente subida de preços, dados que estão alinhados com os indicadores setoriais da construção.

**Indicadores Sectoriais para a Construção**  
*Construction Sectoral Indicators*

| Indicadores Trimestrais / Mensais<br><i>Quarterly/Monthly Indicators</i>  | Fonte<br><i>Source</i>  | Unidade<br><i>Unit</i>  | 1T21<br><i>1Q21</i> | 2T21<br><i>2Q21</i> | 3T21<br><i>3Q21</i> | 4T21<br><i>4Q21</i> | 1T22<br><i>1Q22</i> | jan/22<br><i>jan/22</i> | fev/22<br><i>Feb-22</i> | mar/22<br><i>mar/22</i> |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Índice de produção na construção e obras públicas (índice bruto)<br><i>Construction and Public Works Production Index (gross index)</i> | INE                     | VH/MM<br><i>y-o-y</i>   | -0,9                | 8,6                 | 2,1                 | 2,6                 |                     | 4,6                     |                         |                         |
| Vendas de cimento *<br><i>Sales of cement (*)</i>   | BdP                     | VH<br><i>y-o-y</i>      | 10,8                | 6,7                 | 2,9                 | 3,2                 |                     | 13,8                    | 22,5                    |                         |
| Licenciamento de obras<br><i>Permits Issued</i>   | INE                     | VH<br><i>y-o-y</i>      | 10,3                | 30,1                | 0,5                 | -4,7                |                     | 5,1                     |                         |                         |
| Inquérito Mensal de Conjuntura à Construção e Obras Públicas<br><i>Construction Confidence Indicator (s.a.)</i>                         | SRE-VE<br><i>BEA-VA</i> |                         | -15,8               | -7,0                | -6,6                | -5,6                | -5,1                | -4,1                    | -5,5                    | -5,7                    |
| Indicador de confiança da Construção e Obras Públicas<br><i>Construction and Public Works Indicator</i>                                 | INE                     | SRE-VE<br><i>BEA-VA</i> | -13,4               | -8,6                | -6,0                | -5,9                | -4,3                | -3,0                    | -3,7                    | -6,2                    |
| Carteira de Encomendas (Conjunto do sector)<br><i>Order Books (total sector)</i>  | INE                     | SRE-VE<br><i>BEA-VA</i> | -25,6               | -21,6               | -17,0               | -15,1               | -14,3               | -13,4                   | -13,5                   | -15,9                   |
| Perspetiva de Emprego - próximos 3 meses (Conjunto do sector)<br><i>Employment expectations - next 3 months (total sector)</i>          | INE                     | SRE-VE<br><i>BEA-VA</i> | -1,2                | 4,4                 | 4,9                 | 3,4                 | 5,7                 | 7,3                     | 6,2                     | 3,5                     |
| Apreciação da atividade nos últimos 3 meses (Conjunto do sector)<br><i>Activity appraisal - last 3 months (total sector)</i>            | INE                     | SRE-VE<br><i>BEA-VA</i> | -14,4               | -3,4                | -2,3                | -2,3                | -2,0                | 3,5                     | -3,0                    | -6,4                    |
| Perspetiva de Preços - próximos 3 meses (Conjunto do sector)<br><i>Price Expectations - next 3 months (total sector)</i>                | INE                     | SRE-VE<br><i>BEA-VA</i> | -3,0                | 5,8                 | 11,8                | 20,7                | 27,0                | 29,4                    | 21,6                    | 29,9                    |
| Índice de Emprego na Construção e Obras Públicas<br><i>Construction and Public Works Employment Index</i>                               | INE                     | VH<br><i>y-o-y</i>      | -0,1                | 2,9                 | 1,9                 | 1,7                 |                     | 2,0                     |                         |                         |

Nota: \* Vendas de cimento das empresas nacionais para o mercado interno excluindo importações de cimento.  
Note: \* National Firms' cement sales on the domestic market excluding cement imports.

## Quadro 1 – Indicadores Sectoriais para a construção (in Síntese Estatística de Conjuntura - Nº 14/2022, de 8 de abril de 2022)

O Município de Palmela, enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação em curso, deverá assim manter a política de proximidade ao acompanhamento dos requerentes e respetivos processos de reabilitação; do estímulo ao conhecimento do quadro legal da reabilitação de edifícios e da reabilitação urbana e de todos os incentivos disponíveis para a reabilitação.

Deverá manter-se atento e sensível ao impacto que o desempenho conjuntural do setor da construção tem no andamento das pretensões dos particulares e procurar ajustar o seu desempenho na contínua redução dos custos de contexto, simplificação e flexibilização de procedimentos e aceleração da decisão, sem descurar o estrito cumprimento da legislação em vigor.

Neste âmbito estima-se que a submissão desmaterializada de processos urbanísticos, que se encontra em preparação pelos serviços municipais, seja mais um passo para a melhoria da interação da administração com os particulares.

À semelhança do que vem a ser observado na implementação do quadro de benefícios aplicáveis à Reabilitação, a simplificação procedimental é proporcional à adesão dos particulares. Deste modo a criação estruturas comuns, acessíveis e transparentes, de regulação da gestão urbanística é um caminho necessário para a aproximação de todos intervenientes, em que a articulação nacional e regional é, por vezes, reclamada pelos técnicos.

Mantém-se assim a tendência de adesão aos benefícios fiscais e financeiros previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e na delimitação das ARU em função da facilidade de acesso, cerca de 50% mais baixa no acesso a benefícios que necessitam da verificação do estado de conservação do edificado, antes e depois da ação de reabilitação. O Gabinete de Recuperação do Centro Histórico tem mantido a possibilidade e capacidade de dar apoio aos requerentes e respetivos

técnicos, no seguimento dos processos em tramitação e estímulo no acionamento de benefícios disponíveis para estes investidores.

O Município continua a ser um interlocutor importante para o esclarecimento de aplicação destes benefícios, que são da competência da Autoridade Tributária (AT), tendo sido realizada no ano transato uma reunião de trabalho com o serviço de finanças de Palmela, procurando fazer-se um balanço da implementação dos processos submetidos para sua aplicação, estabelecer canais escorregios de comunicação e esclarecimento de dúvidas. Na sequência desta reunião, foi submetido um ofício solicitando a esclarecimento formal sobre a aplicação de alguns benefícios, nomeadamente em sede de IVA.

Nesta interação com a Autoridade Tributária, procurámos igualmente esclarecer o estatuto dominial dos prédios que foram inscritos a favor do Estado Português ao abrigo de despacho SEAF 343/2019, do Secretário de Estado das Finanças, informação que se mostra crucial para Estratégia de Reabilitação Urbana, nomeadamente no cumprimento das obrigações dos Municípios no âmbito da identificação de proprietários de edifícios causadores de risco ou devolutos. Temos recolhidas já algumas interpretações da Direção Geral do Tesouro e Gabinete da Secretária de Estado da Habitação sobre o mero alcance fiscal desta titularidade dos prédios, aguardando-se ainda resposta por parte da Autoridade Tributária.

Mantém-se uma tendência de os processos de reabilitação em curso terem como destino a habitação, em parte, tendo como fim a colocação no mercado imobiliário ou de arrendamento, após a reabilitação.

Considerando o tratamento dos dados financeiros referentes às transações de edifícios no Centro Histórico de Palmela, com base nos anúncios de direito de preferência, estão a começar a compreender-se os efeitos de valor acrescentado dos prédios alvo de reabilitação. Do mesmo modo se observam os movimentos inflacionários em prédios que transitam entre proprietários sem que ocorra qualquer ação de reabilitação ou tendente à aquisição de melhores condições de habitabilidade. Não detetamos qualquer mecanismo legal ou fiscal que possa ser dissuasor desta prática.

Cruzando ainda estes dados, os anúncios de venda de imóveis e os requerimentos entrados, observam-se ainda alguns movimentos de disponibilização de imóveis no mercado, sujeitos à realização de obras sem que tenha sido efetuado o devido controlo prévio. Detetada a ultrapassagem dos pressupostos de isenção de controlo urbanístico, tem sido solicitada a intervenção do serviço de fiscalização municipal para reposição da legalidade. Com vista à proteção dos interesses públicos e dos consumidores, será necessário ponderar as práticas de trabalho de fiscalização sucessiva e coerciva, de forma mais proactiva junto dos proprietários.

Ao nível da comunicação e formação implementámos o Plano de Dinamização da Reabilitação Urbana no concelho de Palmela, que nos distingue como elemento agregador dos vários interessados no sucesso das Estratégias de Reabilitação definidas.

Ao longo de 2021 foram realizadas várias ações com visibilidade pública e utilidade para o esclarecimento de técnicos, internos e externos ao município, construtores, proprietários e população em geral.

Destaco, pelo seu impacto:

- O *Webinar* sobre o Regime de Reabilitação de Edifícios e Frações Autónomas (DL 95/2019 de 18 de Julho) contando com formadoras/es Fernanda Paula Oliveira (Doutora), professora da Faculdade de Direito (Universidade de Coimbra) e Raimundo Mendes da Silva (Prof. Doutor), professor do Departamento de Engenharia Civil (Universidade de Coimbra) e coordenador da equipa “Reabilitar como Regra” (RcR);

- As Jornadas de Reabilitação Urbana de Palmela, em formato *online* com várias intervenções de apresentação dos instrumentos ao dispor dos munícipes e a apresentação de várias preleções sobre A Reabilitação e os Núcleos Antigos, o Património e as soluções para reabilitação de edifícios antigos. Todos os conteúdos ficam disponíveis para consulta na página do Município de Palmela.

Encontra-se já em preparação a programação de 2022, com as Jornadas de Reabilitação agendadas para junho.

Ainda no contexto legal, subsistem questões de interpretação e aplicação do RJRU e da legislação enquadradora da proteção patrimonial mantendo-se os esforços do Município de Palmela no sentido de melhorar a informação disponível para os interessados em conservar ou reabilitar o seu património, ou investir em Palmela, estando já preparada a edição Guia Informativo para o Licenciamento - Centro Histórico de Palmela, que poderá ser publicado assim que dirimidas as dúvidas de aplicação do Regime Especial de Reabilitação Urbana, previsto DL. 309/2009, de 23 de outubro.

No quadro do investimento público, os projetos em desenvolvimento viram afetada a sua execução também por via dos fatores conjunturais já identificados no setor da construção, tendo sido realizados pequenos ajustes à programação física e financeira do PARU, nomeadamente a Requalificação do Salão Nobre e edifício dos Paços do Concelho, a operação associada à criação do Centro de Investigação de Património Cultural de Palmela, a instalar no antigo edifício da GNR, e o reforço estrutural e requalificação da Capela de São João Batista.

Mantém-se nos objetivos do Município para o próximo quadriénio investimentos tendentes à renovação de espaços públicos e infraestruturas, reabilitação de edificado no âmbito das respostas à Estratégia Local de Habitação e na melhoria da mobilidade, acessibilidades e logística urbana.

Na dimensão socioeconómica estima-se que o desenvolvimento do estudo do tecido económico do Centro Histórico de Palmela, que contará com colaboração das áreas funcionais da Divisão de Desenvolvimento Económico e Turismo e do Gabinete de Apoio à Inovação, Empresas e Financiamento Externo, venha a trazer maior proximidade com os agentes locais com atividade na área de comércio e serviços, incluindo também os que apresentam atividade económica não lucrativa, envolvendo-os no desenho do Plano de Revitalização Económica do Centro Histórico de Palmela 2023/2028.

Olhar o território nas suas diversas dimensões, no sentido da promoção de equilíbrios entre a ocupação trazida pela reabilitação do edificado e as respostas dadas às necessidades da comunidade é a visão defendida nas Estratégias de Reabilitação Urbana. Urge investir em conhecimento e respostas inovadoras para as problemáticas associadas à logística urbana, acessibilidade, mobilidade ou à dinamização económica e sociocultural, que devem merecer agora o nosso esforço e investimento para a plena concretização das Operações de Reabilitação Urbana, do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo

Na continuidade da implementação das Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo, com o intuito da melhoria contínua do desempenho do Município no enquadramento das pretensões e ambições dos municípios, propõe-se as seguintes medidas:

- Melhorar a identificação/sinalização dos processos em ARU para enquadramento nos protocolos Via Verde, estabilizados com os serviços (Atendimento; Urbanismo e serviços sujeitos a consulta interna);
- Manter e reforçar os canais de proximidade e comunicação junto dos requerentes clarificando o seu conhecimento e vontade expressa de enquadramento das suas pretensões no RJRU;
- Manter a ação de proximidade com proprietários ou detentores de direitos, em edifícios identificados como prioritários nos levantamentos de edificado, sensibilizando para a importância de reabilitar, informando das responsabilidades perante a degradação do edificado e o quadro legal e fiscal de estímulo à reabilitação;
- Com vista ao rigoroso enquadramento dos pedidos de Certidão de Localização em ARU associados a operações de reabilitação, deverá ser tomada por regra de instrução a indicação dos trabalhos a realizar, sempre que não exista processo de controlo prévio em tramitação;
- Incentivar o registo dos municípios no Serviços Online e a utilização do Balcão Único no âmbito do acionamento de medidas de apoio associadas a edifícios no Centro Histórico de Palmela – Candidaturas ao abrigo do Regulamento FIMOC e Edificação Predial Voluntária para Minoração de IMI;

- No âmbito da Gestão Urbanística, refletir e melhorar o desempenho no controlo sucessivo das pretensões de reabilitação, ações preventivas de fiscalização e de ação coerciva junto dos proprietários, numa perspetiva proactiva e de proximidade com os intervenientes, em obra;
- Reforçar a capacidade da equipa afeta ao Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela, com vista à melhoria da resposta no âmbito da avaliação do estado de conservação do edificado e determinação de medidas tendentes à plena ocupação dos edifícios (ocupação e estado de conservação e habitabilidade);
- Manter o enquadramento dos pedidos de aplicação de benefícios até à emissão do título de construção, desde que concretizada a vistoria inicial para determinação do grau de conservação e cumpridos os critérios de enquadramento previstos na ORU;
- Implementar o Plano de Dinamização da Reabilitação Urbana, concretizando as diversas ações previstas até 2023 nomeadamente as Jornadas de Reabilitação Urbana de Palmela em junho de 2022, enquanto esforço continuado e estímulo ao conhecimento, capacitação, animação e ação de todos os intervenientes neste processo de Reabilitação Urbana;
- Insistir na necessidade de esclarecimento pela Autoridade Tributária sobre o enquadramento de aplicação da taxa reduzida no contexto da reabilitação, referido na verba 2.23 da Lista I do CIVA, no que toca aos critérios de elegibilidade, nomeadamente do conceito de empreitada;
- Sendo determinante para o exercício das competências municipais de fiscalização e ação coerciva determinar, de forma fidedigna e ágil, os proprietários dos prédios urbanos, dar continuidade a contactos com vista a clarificar o alcance dominial do Despacho 343/2019 SEAF, que inscreveu na titularidade do Estado Português inúmeros prédios urbanos;
- Continuar a desenvolver o levantamento, verificação e validação do estado de conservação do edificado integrado na ARU de Pinhal Novo, incrementando o contato direto com os proprietários de modo a incentivá-los à reabilitação do seu edificado, privilegiando-se para o efeito os edifícios em mau estado de conservação.
- Acompanhar as ações a nível público e propondo outras intervenções que possam conduzir a uma dinâmica de reabilitação na zona;
- Procurar incentivar a criação de centralidades e serviços indispensáveis, adequados às atuais exigências da população, que fortaleçam as funções urbanas do Pinhal Novo.

O presente relatório subsume a implementação dos objetivos traçados nas Operações de Reabilitação Urbana e a análise dos seus resultados em 2021, lançando as linhas de ação para a prossecução do seu desenvolvimento até ao limite da sua vigência de 10 anos.