Município
Palmela
Câmara Municipal

Divisão de Atendimento e Administração Geral

Certidão

Para os devidos efeitos **certifico** que na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Palmela, realizada no dia vinte e sete de setembro de dois mil e vinte e três, no Pavilhão Mário Bento em Poceirão, foi apresentado o **ponto 9**, referente às **Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo - Relatório de monitorização 2022.**----------

Este ponto foi aprovado, por unanimidade, com trinta votos a favor (doze da CDU, oito do PS, quatro do MCCP, três do PPD/PSD, dois do CH e um BE). ----------

Aprovado em minuta. ----------

Está conforme. ----------

Divisão de Atendimento e Administração Geral da Câmara Municipal de Palmela, aos vinte e oito dias de setembro de dois mil e vinte e três. ----------

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 2022

INTRODUÇÃO **3**

ENQUADRAMENTO CRONOLÓGICO **3**

A OPERACIONALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA **5**

- EQUIPAS 6
- REVISÃO DE REGULAMENTOS MUNICIPAIS 6
- PROCEDIMENTOS "VIA VERDE" E SUBMISSÃO DE PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS ATRAVÉS DO BALCÃO ONLINE 7

A EXECUÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA **12**

- SENSIBILIZAÇÃO E DIVULGAÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS 19
- DINAMIZAÇÃO DA AÇÃO DOS PRIVADOS E ACOMPANHAMENTO 21
- OBRA PÚBLICA 31

CONCLUSÕES **32**

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 2022, 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.

30/06/2022 – Submetido à apreciação da Assembleia Municipal o 3º 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 2022 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 sofreu alguns ajustes na sua composição em 2022, com a integração de um assistente técnico com funções de suporte à gestão urbanística, que, entretanto, já cessou funções no Gabinete em 2023. Em 2022 foi ainda integrada a nova direção do Gabinete, garantindo um reforço de capacidade no domínio técnico.

Nos procedimentos partilhados entre serviços de gestão urbanística e atendimento, ao longo de 2022, efetivaram-se algumas transformações na entrada e circulação de formalidades urbanísticas, com a entrada em funcionamento da plataforma de submissão desmaterializada através do Balcão Online em outubro deste ano.

Com a entrada em funcionamento deste sistema de submissão, foi concretizada a concentração de mais funções no GRCH, para ganhos de eficácia na resposta aos cidadãos. Houve um reforço da formação das equipas do GRCH procurando intensificar a autonomia na resposta à quase totalidade de procedimentos na área da gestão urbanística.

A monitorização de desempenho e resposta de adesão dos cidadãos a esta forma de entrada de procedimentos, de forma desmaterializada, tem vindo a ser analisada pelo Município e será examinada mais adiante.

ARU de Pinhal Novo

A equipa que operacionaliza desde o inico de 2020, a ARU de Pinhal Novo, integra-se na Divisão de Atividades Económicas, Edificação e Reabilitação Urbana, do Departamento de Administração Urbanística envolvendo:

1 dirigente
2 técnicos superiores (com formação em arquitetura e engenharia)
1 administrativo

Esta equipa assegura as tarefas necessárias desenvolver na ARU, cumulativamente com as atividades da Divisão que lhes estão atribuídas, sendo que um dos técnicos se encontra em exclusividade nessa função.

Os recursos afetos à atividade necessária desenvolver, tem-se demonstrado ajustados, sendo que, pontualmente e em determinados períodos, a equipa fica em exclusividade dedicada aos assuntos da ARU, como ocorreu nomeadamente no último semestre do ano de 2022, face ao propósito de identificação de prédios que se encontram devolutos e em deficientes condições de conservação bem como dos respetivos proprietários, trabalho este que se desenvolveu em articulação com os serviços de administração pública – Conservatória do registo predial e Autoridade tributária.

Revisão de regulamentos municipais

Após a aprovação da ORU, em 2018, 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.

Está igualmente identificada pelo Município a necessidade de regulamento, que estabeleça critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios.

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 alargou 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.

Face à implementação da plataforma de submissão de procedimentos urbanísticos do Município de Palmela, que visa complementar os já existentes Serviços Online, tornou-se necessária a adaptação do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Palmela (RUEMP), na redação atualmente em vigor, no que diz respeito às normas e características de apresentação dos elementos instrutórios, para a operacionalização do novo sistema de submissão eletrónica, a par de pequenos ajustes ao regulamentado, que se possam justificar, no exercício do poder regulamentar previsto no art.º 3 do RJUE.

Neste processo existiram os seguintes momentos-chave:

20/07/2022 – Abertura do procedimento de Adequação do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Palmela às normas e características de apresentação dos elementos instrutórios para submissão eletrónica de pedidos, com publicitação em edital 112/DAFRH-DAAG/2022, com vista à constituição de interessados.

18/10/2022 – Balcão Único – Serviços Online, abre a possibilidade de submissão de todos os procedimentos associados à área do Urbanismo de forma desmaterializada.

21/12/2022 - Deliberação de abertura de período de discussão pública do projeto de Alteração do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Palmela publicado em Diário da República, 2ª série, nº 22º, com o aviso nº 2217/2023, de 31 de janeiro de 2023, terminado no dia 14 de março, sem terem sido recebidas participações externas.

Procedimentos "via verde" e submissão de procedimentos urbanísticos através do Balcão Online

Com a entrada em funcionamento da plataforma de submissão online, alguns dos procedimentos "via Verde" definidos no âmbito das Operações de Reabilitação Urbana, sobretudo os relacionados com a circulação de processos ficaram ultrapassados. Mantém-se, no entanto, a priorização do andamento de processos de reabilitação em ARU, compromisso estabelecido nas Estratégias de Reabilitação Urbana.

No âmbito do processo de desmaterialização de procedimentos urbanísticos, foi desenhado um plano de ação com vista à sua implementação que, em sentido estrito, procurou responder aos objetivos executivos da implementação do sistema, mas que em sentido lato, se propõe a refletir, propor e operar transformações com vista à otimização do desempenho municipal e da resposta dos serviços de gestão urbanística aos cidadãos.

Este projeto tem as seguintes linhas de ação:

1. Implementação da integração da plataforma Epaper com o portal dos Serviços Online;
2. Adequação do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Palmela (RUEMP);

3. Adequação dos serviços municipais à implementação do Projeto;
4. Digitalização de processos urbanísticos;
5. Levantamento de procedimentos e reengenharia de processos;
6. Capacitação de Recursos Humanos, Comunicação e Envolvimento (interno e externo);
7. Disponibilização de Informação no SIG interno e externo;
8. Monitorização e Avaliação do projeto.

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.

Tem sido amplamente identificada nos relatórios de monitorização, a importância da diminuição dos custos de contexto, sendo crucial para a confiança e segurança de munícipes e investidores na reabilitação. Entende-se assim, que a entrada em funcionamento da plataforma de submissão desmaterializada é parte do esforço continuo e transversal do Município em melhorar o seu desempenho em acordo com as Estratégias de Reabilitação Urbana.

Codificação de Requerimentos associados estritamente à reabilitação urbana

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)
RIMI	Renovação de Isenção de IMI (após 3 anos da operação reabilitação)

Gestão da informação e submissão de procedimentos

No dia 18 de outubro de 2022, a tramitação dos procedimentos urbanísticos passou a processar-se através de plataforma eletrónica com a apresentação dos pedidos em formato digital no Balcão Único/Serviços Online do sítio da Internet do Município de Palmela: https://www.cm-palmela.pt/balcao-unico/servicos-online/urbanismo-95

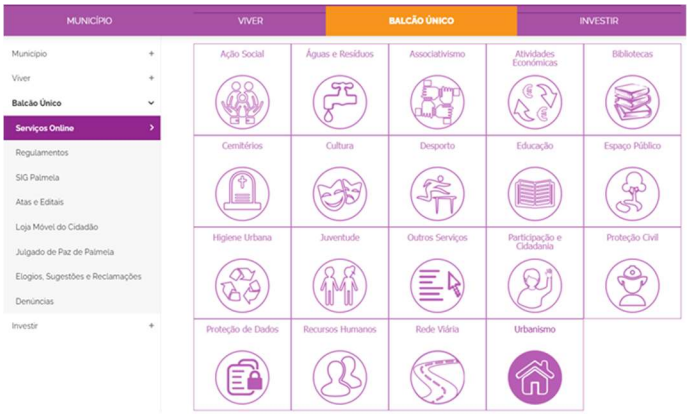


Fig. 3 – Entrada nos serviços do Balcão Único

A tramitação eletrónica encontra-se prevista no art.º 8º-A e nos nºs 1 e 6 do art.º 9º do Regime Jurídico da Edificação e Urbanização (RJUE) aprovado pelo DL nº 555/99 de 16 de dezembro, na redação atual e no nº 1 do artº 2º da Portaria nº 216-A/2008 de 3 de março. Após a deliberação e publicação das alterações ao RUEMP, esta passará a ser a via obrigatória para envio dos pedidos ao Município, até lá de forma transitória os serviços de Atendimento mantêm a receção presencial e o apoio mediado aos munícipes para a sua submissão através do Balcão Online.

Para apoio aos requerentes e a todos os que pretendam aceder a informação sobre os procedimentos a adotar para a submissão de um requerimento por esta via, foram criados alguns documentos de apoio e informação:

- Normas de Apresentação dos Elementos Instrutórios
- Caderno de Apoio Técnico
- Preparar e Submeter Pedido Online - Urbanismo (Vídeo demonstrativo/exemplificativo)
- Tabela de Suporte - Permite a pesquisa de todos os serviços por área a que estão associados.
- Formulários editáveis
- Fichas de serviço – com informação explicativa sobre enquadramento legal de cada procedimento, documentos instrutórios, indicação de outros procedimentos associados.

Comunicação externa e dinamização da reabilitação urbana

Na componente de comunicação externa, encontra-se estabilizada a imagem gráfica desenvolvida para as Áreas de Reabilitação Urbana, sendo utilizada nos suportes de comunicação das diferentes ações desenvolvidas ao longo do ano.

Identidade gráfica

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

O Programa de Dinamização da Reabilitação Urbana (formação/animação) é o projeto onde sistematizamos as necessidades ao nível da informação e formação, desenvolvendo atividades dirigidas a diferentes públicos-alvo. Para o desenvolvimento deste programa são envolvidas as diversas áreas funcionais com potencial de dinamização destas áreas urbanas, nomeadamente Desenvolvimento Económico e Turismo, Cultura, Património, entre outras.

No contexto do Programa de Dinamização da RU, foram desenvolvidas em 2022, as seguintes atividades:

- **2ªa edição - Jornadas de Reabilitação Urbana – Palmela, 23 a 25 de junho de 2022**

O programa abordou temáticas de interesse sobre a reabilitação urbana, tendo por objetivo aproximar os vários públicos, esclarecer duvidas e munir as/os interessadas/os de ferramentas para atuar. Os dois primeiros dias foram preenchidos por sessões de esclarecimento, apresentações públicas de projetos desenvolvidos pelo e para o Município, e por ações de caracter mais técnico, com um painel de oradores diversificado e experiente. O último dia das jornadas foi dedicado a ações de carácter mais lúdico, que procuram levar todos os interessados a conhecer o Centro Histórico de Palmela e experienciar alguns desafios à volta da reabilitação.

Destinatários:

Proprietários, moradores, profissionais da área da Arquitetura, Engenharia, Urbanismo, agentes económicos, empreiteiros, fornecedores de materiais e serviços, investidores, estudantes e demais interessados

Oradores:

Participaram nas Jornadas, entre outras/os oradoras/es, o Arq.º Leonel Ferreira, Sociedade Portuguesa de Inovação SA, José Almeida, Diretor Comercial da Confidencial Imobiliário, Pedro Sampaio, Consultor imobiliário da REMAX UP, Eng.ª Ana Vasconcelos, LNEC, Arq.º Vasco Martins e Eng.º Jorge Carvalho, António Paredes (Eng.º Civil) da REBAU – Construção, Recuperação e Manutenção de Edifícios S.A, Carlos Leal (Conservador Restaurador) da RESTART - Conservação e Restauro, Prof. Doutor Raimundo Mendes da Silva, professor do Departamento de Engenharia Civil (Universidade de Coimbra) e coordenador da equipa "Reabilitar como Regra" (RcR), Arq.ª Helena Botelho - Presidente do Conselho Diretivo da Secção Regional de Lisboa e Vale do Tejo da Ordem dos Arquitectos, Arq.ª Rita Barreiro, Município de Setúbal, Arq.ª Mariana Pedrosa, Architect Your Home Portugal e a Arq.ª Aline Guerreiro, CEO e fundadora do Portal da Construção Sustentável.

Fig: 5 – Elementos promocionais Jornadas 2022

- **Edição do GUIA INFORMATIVO PARA O LICENCIAMENTO - CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA**

Fig: 6 – Imagem gráfica notícia GUIA INFORMATIVO

Em 2022, foi editado 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.

O GUIA, teve uma edição limitada em papel, encontrando-se disponível para descarregamento em formato pdf, no site do Município: https://www.cm-palmela.pt/cmpalmela/uploads/writer_file/document/19170/guiainformativo_web.pdf de forma livre e sem impacte ambiental.

- **Formação: Coordenação de Segurança em Obra – 11 de novembro 2022**

A formação teve como objetivo capacitar os intervenientes, que nos processos de reabilitação, fazem Coordenação de Segurança em fase de Projeto e em fase de Obra. Foram abordadas as responsabilidades legais e como devem proceder os principais intervenientes na construção (Dono da Obra, Projetista, Empreiteiro, Coordenadores de Segurança, Fiscal da Obra), apresentando-se vários casos práticos sobre o tema.

Duração total: 14 horas
Destinatários: Arquitetos, arquitetos estagiários, engenheiros civis e outros técnicos.
Formador: Vasco Martins, Arq.

1. Apresentação e Introdução
2. A Coordenação de Segurança em Fase de Projeto
3. A Segurança nas atividades da Construção
4. A Coordenação de Segurança em Fase de Projeto
5. Coordenação de Segurança em Fase de Obra (continuação)
6. Avaliação de conhecimentos

Fig: 7 – Promoção Formação: Segurança no Trabalho da Construção

- **Exposição ROSTOS** – mantêm-se no espaço público do Centro Histórico de Palmela a exposição de valorização do comércio local.

Fig: 8, 9 e 10– Campanha "ROSTOS"

Conteúdos e suportes

Mantêm-se disponíveis todos os conteúdos associados às ARU, bem como de todas as Jornadas e sessões de Formação, na Página Web do Município de Palmela, no tema:

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

Com os 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

De igual modo encontram-se partilhados através do tema Reabilitação Urbana da página web do Município outros conteúdos considerados relevantes para acesso dos públicos interessados:

- Relatórios de Monitorização das ARU do Centro Histórico e de Pinhal Novo: https://www.cm-palmela.pt/viver/reabilitacao-urbana

- 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

A execução das Estratégias de Reabilitação Urbana

O Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela, mantém a orientação da sua ação alinhada com os objetivos definidos na Estratégia de Reabilitação firmada na Operação de Reabilitação Urbana: 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.

Em contexto de planeamento, melhor suporte à decisão e execução da Estratégia de Reabilitação Urbana, estão a ser desenvolvidas quatro ações para melhor conhecimento do território, do património edificado e das dinâmicas tendentes à sua transformação alinhadas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, nomeadamente o ODS 11: Cidades e comunidades sustentáveis:

1. Atualização do Levantamento do Património Edificado do Centro Histórico;
2. Atualização do Relatório de Caracterização socio-habitacional a partir dos Censos 2021
3. Plano de Revitalização Económica do Centro Histórico de Palmela;
4. Plano de Mobilidade Urbana Sustentável para o Centro Histórico de Palmela.

O desenvolvimento destas ações visa acumular e construir conhecimento, contando, em alguns destes processos com a participação e contributos da comunidade na construção dos Planos. A sistematização deste conhecimento e das medidas que possam vir a ser propostas nos planos de ação, visam a criação de um Centro Histórico sustentável: inclusivo, resiliente, seguro.

1. Levantamento do Património Edificado

O levantamento do edificado tem vindo a ser desenvolvido desde 2006, sendo necessário promover a sua regular atualização, a par da criação de suportes de partilha da informação, salvaguardando o seu acesso e utilidade.

Este instrumento é fulcral do ponto de vista informativo, no sentido de completar e atualizar levantamentos e manter um quadro de caracterização detalhada dos edifícios da área de reabilitação do centro histórico; por outro lado como suporte à gestão, no estabelecimento de critérios e uma graduação de prioridades de intervenção em função dos níveis de conservação, grau de risco para as pessoas e bens e valia patrimonial.

2. Atualização do Relatório de Caracterização socio-habitacional a partir dos Censos 2021

Um trabalho desenvolvido pelo Observatório Económico e Social da DOSI – Divisão de organização e sistemas de informação, visou a atualização de informação integrando os dados entretanto disponibilizados pelo INE com os resultados do último Censos realizado em 2021, ajustado às áreas delimitadas como ARU no concelho de Palmela.

Esta informação permite conhecer a evolução e movimentos demográficos e habitacionais nos territórios delimitados.

Assim, partilhamos alguns dos dados recolhidos para cada um dos territórios e respetiva análise:

ARU Centro Histórico de Palmela – estrutura demográfica e sua evolução

Entre 1991 e 2021 o Centro Histórico de Palmela teve uma perda acumulada, entre os três períodos censitários, de 900 habitantes. Do ponto de vista da evolução deste indicador, é entre 2011 e 2021 que, pese embora o saldo se mantenha negativo, a perda de população diminui sensivelmente (-2,5%) face aos dois períodos anteriores (-14,7% e -23,3%, respetivamente).

Quadro 1. População residente CH por género com variação por período censitário

	1991		2001		Variação (1991-2001)		2011		Variação (2001-2011)		2021		Variação (2011-2021)	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Masculino	1.183	47,6	1.004	47,4	-179	-15,1	751	46,2	-253	-25,2	737	46,5	-14	-1,9
Feminino	1.301	52,4	1.114	52,6	-187	-14,4	874	53,8	-240	-21,5	847	53,5	-27	-3,1
Total	2.484	100,0	2.118	100,0	-366	-14,7	1.625	100,0	-493	-23,3	1.584	100,0	-41	-2,5

Fonte: INE, Censos.

O Centro Histórico de Palmela tem assim, segundo os dados do Censos de 2021, 1584 residentes sendo 847 do género feminino e 737 do masculino.

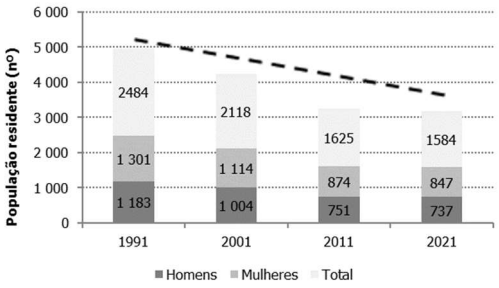


Gráfico 1 – Elocução População residente CH por género

Fonte: INE, Censos.

Do ponto de vista da estrutura etária verifica-se que o escalão 25 – 64 anos apresenta o maior número de residentes com 801 e 50,6%, todavia afere-se que é aquele que igualmente maior amplitude tem, seguido do escalão 65 ou + anos com 485 residente (30,6%), consequente pelo escalão 0 – 14 anos (179 residentes e 11,3%), sendo que o escalão 15 – 24 anos, com 119 residentes (7,5%), é o que menor preponderância apresenta. Perante este contexto, genericamente averigua-se que a estrutura etária mantem uma tendência para o envelhecimento.

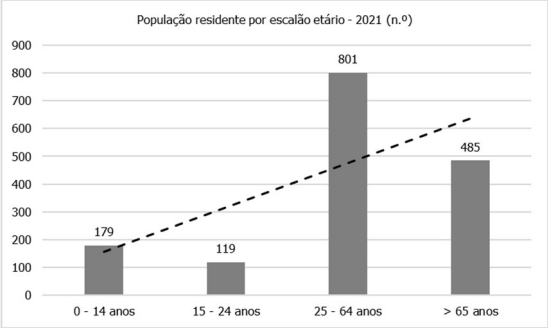


Gráfico 2 – População residente CH por escalão etário

Fonte: INE, Censos.

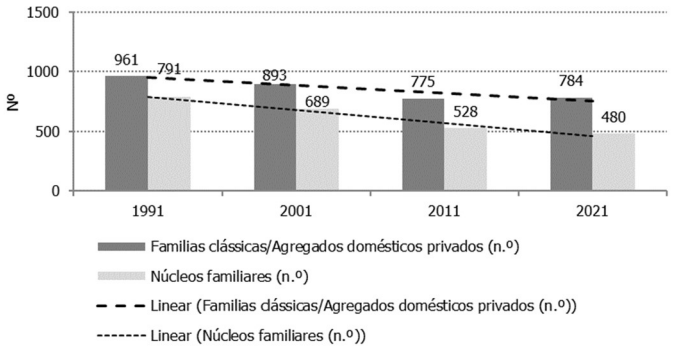
Analisando o índice de envelhecimento verificamos, no último período censitário 2011-2021, uma ligeira variação positiva na população residente entre os 0-14 anos no Centro Histórico de Palmela. De mesmo modo se observa uma ténue variação positiva no número de famílias clássicas ou núcleos familiares. Verifica-se, de resto alinhada com a tendência nacional, uma tendência global de redução da dimensão dos agregados familiares, evidenciada pela sua distribuição por número de elementos. O número de famílias compostas por um ou dois elementos aumentou entre 1991 e 2021, passando a representar 74,2% face ao total de famílias.

Quadro 2 - Índice de envelhecimento com variação por período censitário

	1991	**2001**	**Variação (1991-2001) %**	**2011**	**Variação (2001-2011) %**	**2021**	**Variação (2011-2021) %**
População residente dos 0-14 anos	302	212	-29,7	162	-23,6	179	10,5
População residente com 65 ou mais anos	446	552	23,8	534	-3,3	485	-9,2
Índice de envelhecimento	**147,9**	**260,4**	**76,0**	**329,6**	**26,6**	**270,9**	**-17,8**

Fonte: INE, Censos.

Gráfico 3. Famílias clássicas/Agregados domésticos privados e Núcleos familiares (CH)



Fonte: INE, Censos.

Do ponto de vista de ocupação dos imóveis, de um total de 1092 alojamentos, 71,8% são ocupados como residência habitual, correspondendo 32% a imóveis arrendados. Entre 1991 e 2021 mantém-se uma tendência crescente de Alojamentos Vagos ou de 2ª habitação, cifrando-se em 308 unidades em 2021 (16,2% em 1991 e 28,2% em 2021).

Quadro 3. Alojamentos por forma de ocupação com variação por período censitário (CH)

	1991		**2001**		**Variação (1991-2001)**		**2011**		**Variação (2001-2011)**		**2021**		**Variação (2011-2021)**	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Alojamentos de residência habitual	959	80,9	890	76,6	-69	-7,2	773	65,8	-117	13,1	784	71,8	11	1,4
Com proprietário ocupante	414	34,9	461	39,7	47	11,4	392	33,4	-69	-15,0	360	33,0	-32	-8,2
Arrendados	506	42,7	391	33,6	-115	-22,7	341	29,0	-50	-12,8	349	32,0	8	2,3
Alojamentos vagos	192	16,2	214	18,4	22	11,5	274	23,3	60	28,0	308	28,2	34	12,4
Total	**1.186**	**100,0**	**1.162**	**100,0**	**-24**	**-2,0**	**1.175**	**100,0**	**13**	**1,1**	**1.092**	**100,0**	**-83**	**-7,1**

Fonte: INE, Censos

Relativamente à Utilização entre 1991 e 2021, globalmente afere-se a predominância dos Edifícios exclusivamente residenciais (99,5%), seguindo-se os Edifícios principalmente residenciais e os Edifícios principalmente não residenciais.

No que respeita à Estrutura, entre 2011 e 2021, pode referir-se que a maioria dos alojamentos foi construída estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos (92,1% em 2011 e 91,9% em 2021), seguida pelos alojamentos construídos para possuir 3 ou mais alojamentos (7,1% em 2011 e 8,1 em 2021), e por último "Outros tipos de edifícios" (0,8% em 2011 e 0,0% em 2021).

ARU de Pinhal Novo – estrutura demográfica e sua evolução

Efetuada semelhante análise para a ARU de Pinhal Novo, poder-se-á concluir, na base da informação disponibilizada que, entre 1991 e 2021 na área que a ARU compreende, que houve um ganho acumulado de população residente, entre os três períodos censitários, superior a 1500 habitantes, sendo o maior acréscimo no período entre 1991 e 2001 com um aumento da ordem dos 31,7%.

Quadro 4. População residente por género com variação por período censitário

	1991		2001		Variação (1991-2001)		2011		Variação (2001-2011)		2021		Variação (2011-2021)	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Masculino	1.499	48,0	1.992	48,4	493	32,9	2.123	47,4	131	6,6	2.218	47,1	95	4,5
Feminino	1.626	52,0	2.124	51,6	498	30,6	2.360	52,6	236	11,1	2.496	52,9	136	5,8
Total	**3.125**	**100,0**	**4.116**	**100,0**	**991**	**31,7**	**4.483**	**100,0**	**367**	**8,9**	**4.714**	**100,0**	**231**	**5,2**

Fonte: INE, Censos

No território da ARU de Pinhal Novo e segundo os dados do Censos de 2021, existem 4714 residentes, sendo 2496 do género feminino e 2218 do género masculino, verificando-se um acréscimo da população praticamente constante nas últimas décadas, conforme se evidencia no Gráfico seguinte.

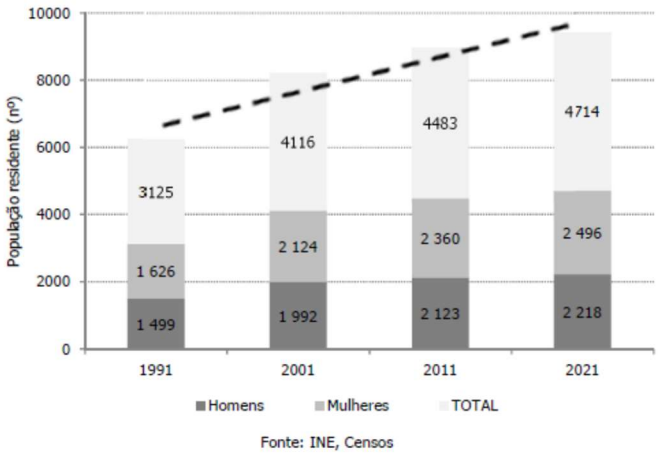


Gráfico 4 – População residente na ARU de Pinhal Novo por género.

Fonte: INE, Censos.

Do ponto de vista da estrutura etária da população na ARU, verifica-se que o escalão 25 – 64 anos predomina, com 2591 (55%) residentes, sendo o escalão que maior número de idades acomoda, seguido do escalão 65 ou + anos com 875 residente (18,6%), e pelo escalão 0 – 14 anos (695 residentes e 14,7%), sendo que o escalão 15 – 24 anos, com 553 residentes (11,7%), é o que menor preponderância apresenta. Verifica-se que estes números são semelhantes aos da ARU do Centro Histórico de Palmela, ainda que com maior equilíbrio na distribuição dos escalões etários abaixo dos 25 anos e acima dos 65 anos.

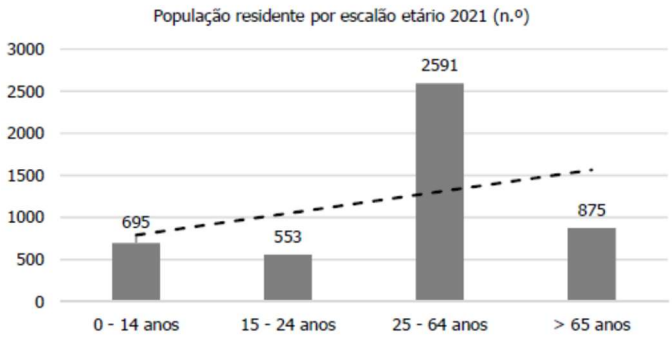


Gráfico 5 – População residente na ARU de Pinhal Novo por escalão etário

Fonte: INE, Censos.

Quanto ao índice de envelhecimento verifica-se, no último período censitário 2011-2021, devido à trajetória de diminuição do número de jovens e ao aumento da esperança média de vida da população idosa que o índice de envelhecimento apresenta uma variação de 40,9%. De registar que em 2021, existiam 125 residentes com 65 anos ou mais por cada 100 residentes com 14 anos ou menos de idade.

Quadro 5 - Índice de envelhecimento com variação por período censitário

Escalões	1991	2001	Variação (1991-2001) %	2011	Variação (2001-2011) %	2021	Variação (2011-2021) %
População residente dos 0-14 anos	500	701	40,2	790	12,7	695	-12,0
População residente com 65 ou mais anos	511	638	24,9	706	10,7	875	23,9
Índice de envelhecimento	**102,2**	**91,0**	**-10,9**	**89,4**	**-1,8**	**125,9**	**40,9**

Fonte: INE, Censos.

Relativamente às famílias clássicas ou núcleos familiares, verifica-se uma tendência linear crescente tendo-se verificado o maior aumento entre os anos de 1991 e 2021.

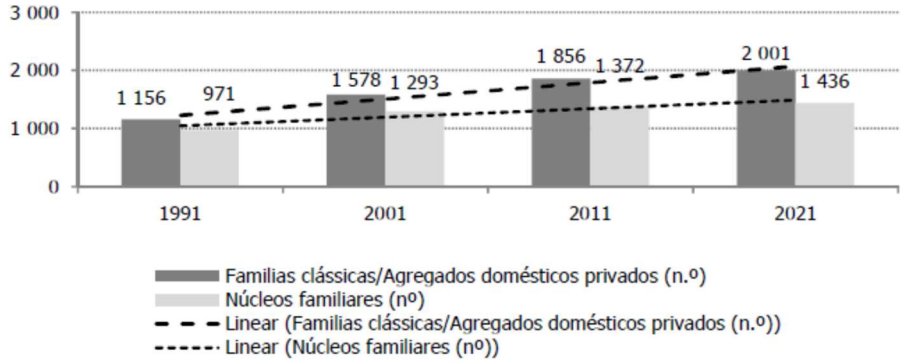


Gráfico 6. Famílias clássicas/Agregados domésticos privados e Núcleos familiares (ARU de Pinhal Novo)
Fonte: INE, Censos.

Já quanto à dimensão dos agregados familiares regista-se uma tendência para a redução. O número de famílias compostas por um ou dois elementos aumentou entre 1991 e 2021, passando de 47,4% do total em 1991 para 61% do total em 2021. A taxa de variação relativa a este período é de 122,8%.

Quadro 6 – Família por número de elementos

	1991		2001		2011		2021		Variação (1991-2021)	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Com 1 ou 2 elementos	548	47,4	797	50,5	1.060	57,1	1.221	61,0	673	122,8
Com 3 ou + elementos	608	52,6	781	49,5	796	42,9	780	39,0	172	28,3
Total	**1.156**	**100,0**	**1.578**	**100,0**	**1.856**	**100,0**	**2.001**	**100,0**	**845**	**73,1**

No que se refere à ocupação dos imóveis, de um total de 2353 alojamentos, 85% são ocupados como residência habitual sendo que 25,7% são alojamentos arrendados. No que se refere a estes últimos verifica-se uma quebra do arrendamento de 33% em 1991 e de 25,7% em 2021, isto apesar do aumento em termos absolutos (471 para 604). Quanto aos alojamentos vagos, tal como indica o Quadro seguinte, embora a preponderância percentual seja mínima, verifica-se tendência para um maior número de alojamento vagos.

Quadro 7. Alojamentos por forma de ocupação com variação por período censitário (ARU de Pinhal Novo)

	1991		2001		Variação (1991-2001)		2011		Variação (2001-2011)		2021		Variação (2011-2021)	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Alojamentos de residência habitual	1.153	80,5	1.578	75,3	425	36,9	1.838	76,7	260	16,5	2.001	85,0	163	8,9
Com proprietário ocupante	646	45,1	1.134	54,1	488	75,5	1.282	53,5	148	13,1	1.275	54,2	-7	-0,5
Arrendados	472	33,0	400	19,1	-72	-15,3	471	19,7	71	17,8	604	25,7	133	28,2
Alojamentos vagos	170	11,9	349	16,7	179	105,3	318	13,3	-31	-8,9	350	14,9	32	10,1
Total	**1.432**	**100,0**	**2.095**	**100,0**	**663**	**46,3**	**2.395**	**100,0**	**300**	**14,3**	**2.353**	**100,0**	**-42**	**-1,8**

Fonte: INE, Censos

Relativamente aos tipos de utilização, entre 1991 e 2021, globalmente afere-se a predominância dos Edifícios exclusivamente residenciais (97,5%), sendo residual a percentagem de edifícios principalmente não residenciais.

Por fim, registe-se que em relação à dinâmica da construção se verifica, entre 1946 e 1980 que a construção nova é de 53,2%, seguido do período de 1981 a 2000 com 33%, e no período entre 2001 e 2021 é de 8,1%. Dos edifícios existentes em ARU cerca de 60,4% possuem 1 ou 2 pisos, sendo os restantes de 3 ou mais pisos.

Quadro 8. Edifícios por data de construção

	2021	
	N.º	%
Edifícios construídos antes de 1945	35	5,5
Edifícios construídos entre 1946 e 1980	339	53,2
Edifícios construídos entre 1981 e 2000	210	33,0
Edifícios construídos entre 2001 e 2010	42	6,6
Edifícios construídos entre 2011 e 2021	11	1,7
Total	**637**	**100,0**

3. Plano de Revitalização Económica do Centro Histórico de Palmela

A Estratégia de Reabilitação Urbana, definida na Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Palmela, previu nos seus objetivos a promoção de medidas que potenciassem a criação de círculos virtuosos para a regeneração núcleo urbano, cuidando da sua sustentabilidade, nomeadamente da:

- sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

- proteção e valorização do património cultural, fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

- integração funcional e a diversidade económica e sociocultural.

Parte deste compromisso, materializa-se na concretização de um estudo de caracterização das atividades económicas na ARU do centro histórico, do ponto de vista do seu rendimento, da criação de emprego e da resposta às necessidades da população, procurando igualmente determinar os pontos de atração e as mais-valias que as atividades encontram no centro histórico bem como os aspetos mais desfavoráveis que obviam a sua instalação ou permanência e que possam suportar ações de captação ou orientação de investimento.

Assim, estará em desenvolvimento até ao último trimestre de 2023, com o Instituto Politécnico de Setúbal, através do CICE – Centro de Investigação em Ciências Empresarias, o estudo e Plano de Revitalização do Centro Histórico de Palmela.

O que se perspetiva não será um mero diagnóstico da atividade socioeconómica existente no Centro Histórico de Palmela, mas partir desse conhecimento para delinear de um plano de desenvolvimento económico de regeneração da capacidade instalada e captação de conhecimento, inovação e investimento que, no seu todo, promova respostas às necessidades

locais e que seja, enquanto processo de investigação, um fator de aproximação a este território e à comunidade, de forma participada.

O estudo não se deverá limitar a análise à atividade económica de espectro lucrativo, incluindo assim uma avaliação do contributo e impacto das entidades enquadradas no terceiro sector, que coexistem neste ecossistema local.

Este trabalho contará com colaboração das áreas funcionais da Divisão de Desenvolvimento Económico e Turismo e do Gabinete de Apoio à Inovação, Empresas e Financiamento Externo, com concretização em 2022/2023, tendo por objetivo a criação de Plano de Revitalização Económica do Centro Histórico de Palmela 2023/2028(2032).

4. **Plano de Mobilidade Urbana Sustentável** (a lançar procedimento em 2023)

O Centro Histórico de Palmela, à sua escala, enfrenta muitos dos desafios que na atualidade se colocam nas cidades: falta de espaço, envelhecimento da população, alterações climáticas, a necessidade de manter e captar população, investimento e inovação, procurando o justo equilíbrio com a qualidade ambiental, a integridade paisagística, a preservação do património cultural e a transição energética.

Atualmente, os Planos de Mobilidade Urbana Sustentável constituem um instrumento fundamental, através do qual se definem estratégias de intervenção em matéria de mobilidade, acessibilidade, segurança, e ações técnicas a implementar no território capazes de fomentar a qualidade de vida da população, a humanização do território e a qualidade do ambiente urbano. Nesse sentido, o município encontra-se a promover a elaboração de um Plano de Mobilidade Urbana Sustentável para o Centro Histórico de Palmela, constitui uma oportunidade para o Município definir uma política de mobilidade coerente, focada na qualificação e humanização do espaço público do Centro Histórico de Palmela, alinhada com a Lei de Bases do Clima e com o próximo quadro comunitário 2030.

Monitorização da Estratégia, Sensibilização e divulgação dos apoios e incentivos

A Câmara Municipal tem vindo a assumir um posicionamento ativo com vista à inventariação do edificado que na zona se apresenta em deficientes condições de conservação e na identificação das prioridades de reabilitação do edificado, com vista 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. Este trabalho continuo impõe-se sobretudo porque, em situações mais gravosas provocadas pela inação dos privados, o estado de conservação do edificado onera as condições de segurança e salubridade do conjunto urbano em prejuízo da comunidade.

No âmbito da regular monitorização da ARU do Centro Histórico e da dimensão económica associada à reabilitação, mantemos a sistematização da informação referente aos imóveis sujeitos ao exercício de direito de preferência na ARU do Centro Histórico de Palmela. Esta informação permite-nos avaliar as dinâmicas de mercado, a evolução de preço m2, identificar movimentos tendencialmente especulativos e dar suporte à ponderação de exercício de direito de preferência por parte do Município de Palmela.

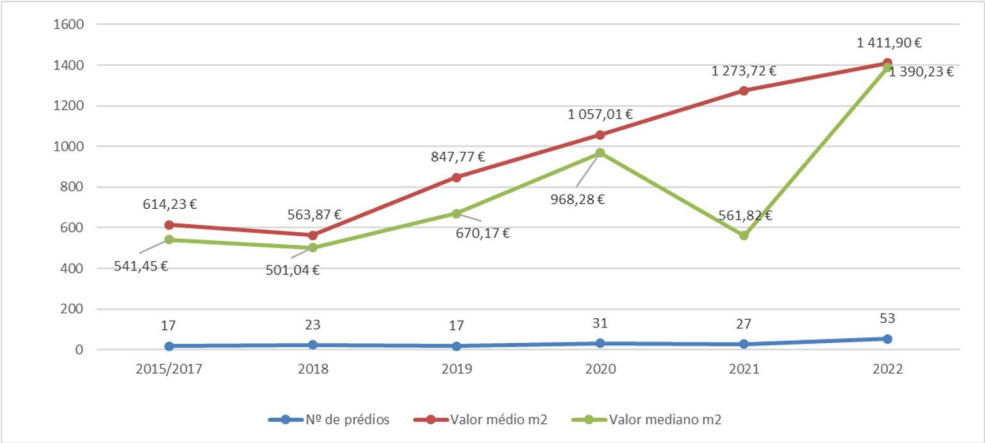


Gráfico 7 – Evolução de valor de negócio/m2- direito de preferência ARU CH

O Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela mantém, como é de sua natureza, o atendimento de proximidade, enquadramento a requerentes, técnicos ou outras partes interessadas na reabilitação urbana, representantes do sector imobiliário ou investidores.

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.

Em 2022, em complemento à informação fornecida em atendimento, é facultado o GUIA INFORMATIVO PARA O LICENCIAMENTO - CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA, como instrumento de consulta.

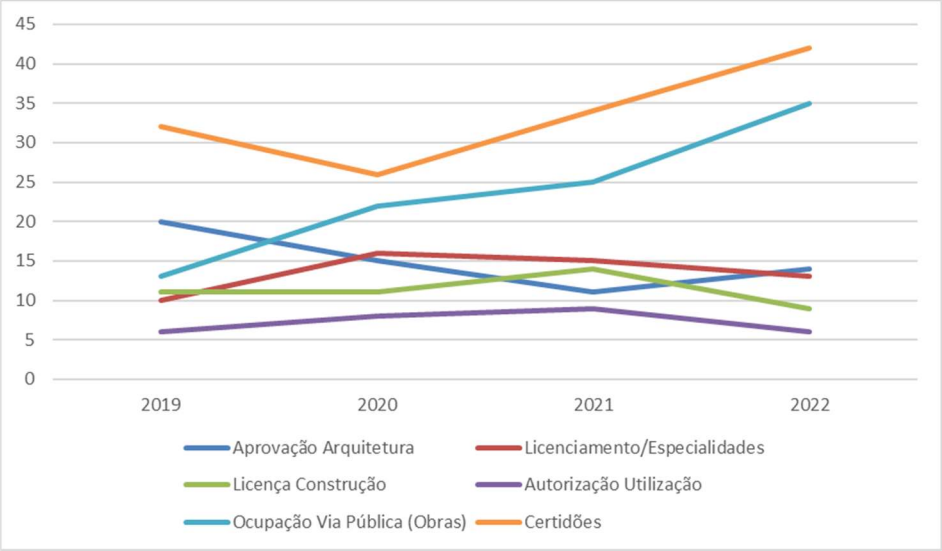


Gráfico 8 - Gestão urbanística no Centro Histórico – Evolução

Manteve-se ainda o atendimento e esclarecimento sobre benefícios aplicáveis em ARU e aprovados em sede de Operação de Reabilitação Urbana ou de âmbito municipal ou nacional, procurando agilizar e incentivar o seu acionamento no contexto dos processos de reabilitação em curso:

- 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 sido reforçada a todos os que, para o efeito tem contatado 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 passiveis 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 2022 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 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, no caso da ARU do Centro Histórico de Palmela.

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 de os 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.

Neste período e até final de 2022, foram submetidos à apreciação do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela 111 requerimentos de Licenciamento ou legalização com e sem obra, sendo que todos os entrados em 2022 reportam a operações urbanísticas localizadas no Núcleo do Centro Histórico de Palmela.

	CL-ARU	BFF-ARU-IN	CC-ORU	BFF-ARU-FI	RIMI	Nº requerimentos de controlo prévio / Reabilitação com Legalização	Localizados Núcleo CH	Fora do Núcleo CH
2015/2019	26	17	1	2	-	64	57	7
2020	12	6	2	2	-	16	13	3
2021	13	7	2	2	-	14	12	2
2022	12	5	0	0	2	17	17	0

De 17 requerimentos associados à reabilitação entrados em ARU em 2022, apenas 2 acionaram procedimentos de acesso a benefícios fiscais. Tem, no entanto, sido convencionado e 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 de conservação do edifício antes da intervenção de reabilitação. Tal resulta assim num total de 19 requerimentos de acionamento de benefícios associados a processos de reabilitação em ARU ao longo de 2022.

Deve-se referir que dos 17 requerimentos de controlo urbanístico entrados neste período, 7 correspondem a ações de legalização ou legalização com obras, fruto do ímpeto dos particulares de regularizar alterações efetuadas no tempo ou em sede de reposição da legalidade, ou noutros casos, em que para o prosseguimento da tramitação da ocupação/uso do imóvel ou mesmo da sua transação se torna inevitável a legalização das alterações efetuadas sem controlo prévio.

Em 2022 foram concluídas 3 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 10 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.

Em 2022 foram emitidas 9 licenças de construção, para operações urbanísticas no Centro Histórico, localizando-se apenas 1 fora no núcleo histórico, prevalecendo a iniciativa dentro malha mais antiga.

Em 2022 tivemos 5 pedidos 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. De notar que duas destas vistorias correspondem a processos entrados em anos anteriores.

Foram ainda submetidos ao Município dois pedidos de renovação de isenção de IMI por mais 5 anos, casos em que as habitações reabilitadas correspondem a habitação própria permanente ou para arrendamento permanente, nos termos da aplicação deste benefício.

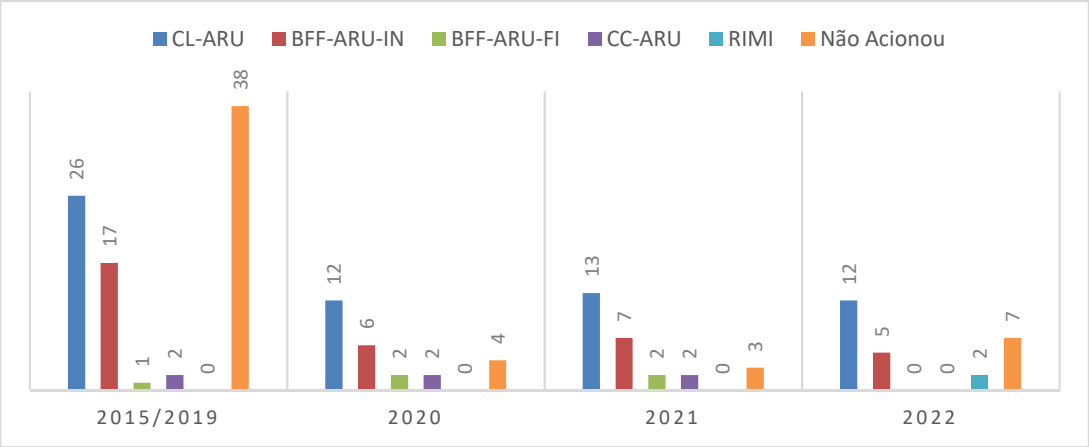


Gráfico 9 – Requerimentos entrados na ARU do Centro Histórico associados a benefícios fiscais e financeiros

Neste período foram apresentados 12 pedidos de certificação de localização em Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela, 5 não estão associados a requerimentos de controlo prévio.

Tem-se assim mostrado fundamental 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. 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.

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. Para melhor suporte a esta comunicação contámos em 2022 com o apoio do GUIA para o LICENCIAMENTO, já antes enquadrado.

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**	**Localizados Núcleo CH**	**Fora do Núcleo CH**
	2015/2019		2020		2021		2022	
Número de edifícios em ARU (passíveis de enquadramento RJRU)	236	46	231	44	224	43	210	42
Requerimentos entrados de controlo prévio/legalização	57	7	13*	3	9	2	17	0
Pedidos de vistoria para determinação de grau de conservação (antes da obra)	15	2	6	0	6	1	4	1
Pedidos de Certificação de Localização em ARU	21	5	10	2	12	1	10	2
Pedidos de Vistoria para determinação de grau de conservação (após a obra)	-	2	2	0	1	1	0	0
Pedido de certificação de conformidade com ORU	-	1	2	0	1	1	0	0
Obras a decorrer (Licença emitida)	8	1	11	0	11**	3	8***	1
Obras concluídas	5	2	7	1	14	1	10	1
Estimativa de investimento privado	4.703.747,32 €	486.506,43 €	894.084,60 €	431.526,27 €	615.503,15 €	144.055,01 €	570 237,24 €	0 €
	5.190.253,75 €		1.325.610,87 €		759.558,16 €		570 237,24 €	

*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 2022 foi prorrogado ainda o prazo em 11 alvarás de obras antes emitidos.

Mantém-se, ao longo de 2022, a mesma tendência identificada no ano transato de prolongamento do prazo de execução das obras, com 11 prorrogações ao prazo do título de construção emitido.

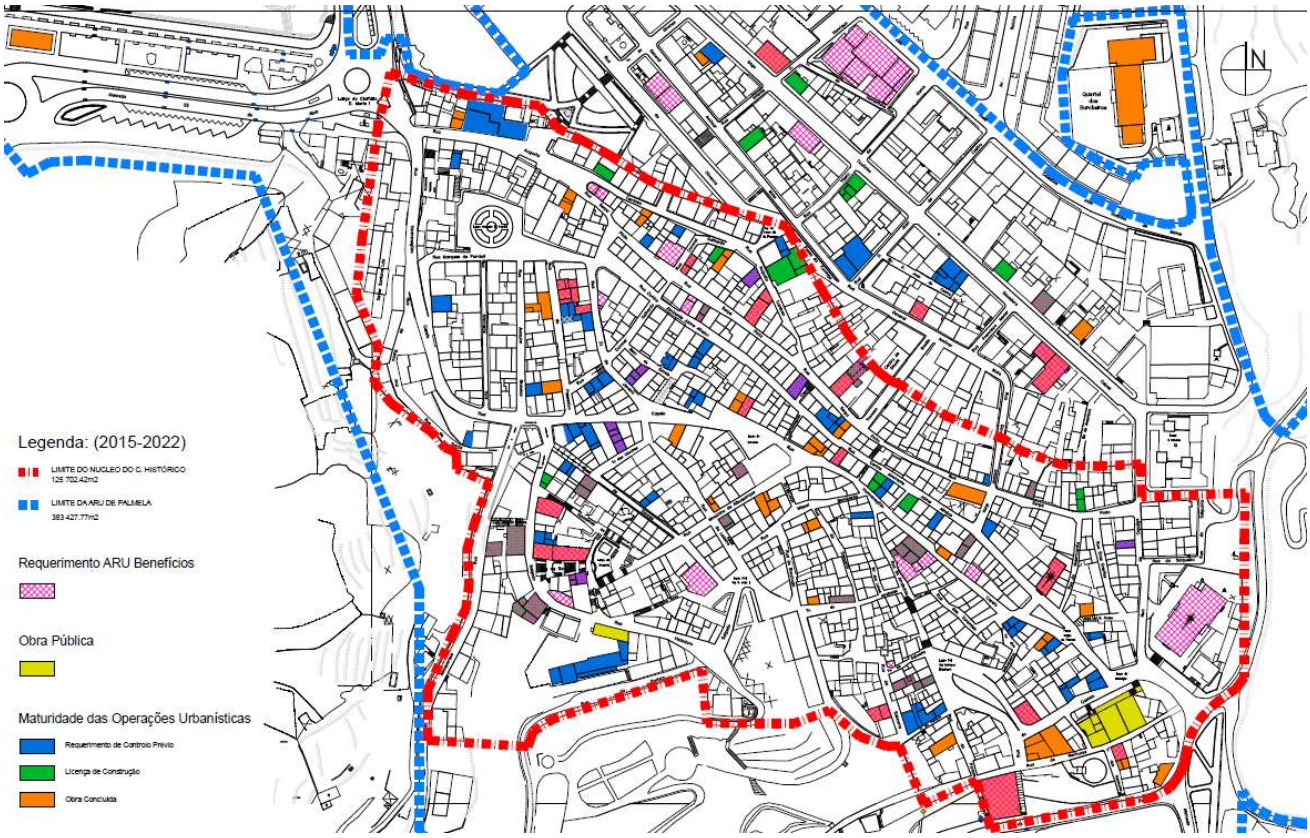


Fig: 12 – Procedimentos Urbanísticos registados em ARU e respetivo grau de maturidade

De acordo com o levantamento dos dados disponíveis nas operações urbanísticas submetidas a controlo prévio, estima-se um investimento privado de 570 237,24 €, sendo de ressalvar que mesmo não cobre a totalidade das operações por indisponibilidade de informação. É ainda relevante referir que em caso de procedimentos de legalização de obras, não há qualquer norma que preveja o fornecimento de estimativa de custos dos trabalhos consumados, ficando por conhecer esta informação de caráter económico. A totalidade deste valor corresponde, em 2022, à reabilitação/recuperação de imóveis no núcleo do Centro Histórico de Palmela.

À semelhança do identificado no ano transato, há um decréscimo no valor individual das operações, justificado pelo menor grau de intervenção na reabilitação dos edifícios ou na mera pretensão de regularização urbanística de alterações efetuadas, cujo alcance financeiro não é possível monitorizar.

RUA DO PASSADIÇO 21	
Antes da intervenção	Vista atual

RUA HERMENEGILDO CAPELO 93/95	
Antes da intervenção	Vista atual

RUA HERMENEGILDO CAPELO 123/127

Antes da intervenção

Vista atual

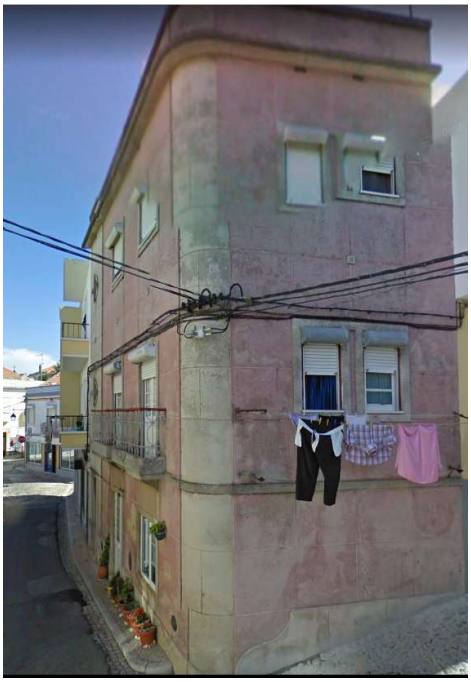
TRAVESSA DO ARRABALDE 1

Antes da intervenção

Vista atual

RUA HELIODORO SALGADO 13/15

Antes da intervenção



Vista Atual

RUA HERMENEGILDO CAPELO 175

Antes da intervenção

Vista atual

RUA MOUZINHO DE ALBUQUERQUE 3/5

Antes da intervenção

Vista atual

RUA CORONEL GALHARDO 28/30

Antes da intervenção

Vista atual

RUA SERPA PINTO 100	
Antes da intervenção	Vista atual

Ainda no contexto da conservação e reabilitação de edificado, foram recebidas três candidaturas no âmbito do FIMOC - 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. Ao longo de 2022 foram aprovados pela Câmara três financiamentos de obras ao abrigo do FIMOC, num montante global de 16.261,86€.

No período em causa foi solicitado um parecer de enquadramento no IFRRU – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas, sem se conhecer seguimento da candidatura junto das instituições bancárias.

No ano 2022, com efeitos fiscais em 2023, manteve-se para a Área de Intervenção do GRCH a aplicação de incentivos fiscais em sede de IMI, aplicável a prédios em bom estado de conservação e habitabilidade. Para usufruir deste benefício, os proprietários, procederam à identificação predial voluntária de um total de 640 prédios urbanos, dos quais 214 se encontravam arrendados. Em 2022 a submissão de candidaturas online representa já 25% dos pedidos.

No sentido da penalização da inação dos particulares sobre o seu património, prevê o quadro legal em vigor a declaração de prédios urbanos devoluto e aplicação do respetivo agravamento de IMI, tendo-se identificado 54 prédios nestas condições, no estrito 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). Sendo uma medida gravosa, a mesma tem sido, em simultâneo, fator de aproximação aos proprietários na transmissão de conhecimento sobre as consequências da desocupação, e por outro lado, sobre os incentivos disponíveis para reverter a situação do seu património, através da reabilitação e ocupação plena.

Esta motivação pode ainda vir a ser fortalecida pelas medidas previstas na atual 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.

A Área de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo, registou alguma dinâmica, ainda que ténue, quer nas operações urbanísticas de reabilitação do edificado, quer no interesse pela ocupação de espaços vagos. Ainda assim, verificou-se um maior interesse dos particulares, com reflexo no número de requerimentos apresentados, apesar do estado pandémico que atravessou, e 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, e que se constitui constrangimento à concretização dos objetivos plasmados na operação de reabilitação urbana.

A execução da ARU do Pinhal Novo

De acordo com os elementos disponíveis, e durante o ano de 2022 registou-se um acréscimo do número de requerimentos apresentados assim como de pedidos de vistoria inicial para determinação do grau de conservação do edificado antes do inicio da obra, face aos anos anteriores conforme se regista no Quadro seguinte.

Pretensões	2019	2020	2021	2022
Pedidos de Certificação de Localização em ARU (CL-ARU)	3	3	1	2
Benefícios Fiscais e Financeiros ARU - Candidatura (antes da realização de obra- BFF-ARU-IN)	-	2	2	2
Pedidos de vistoria para determinação de grau de conservação (antes da obra - VCE)	1	2	2	7
Operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio	4	4	5	3
Requerimentos entrados	9	5	9	12
Pedidos de certificação de conformidade com ORU (CC-ORU)	-	-	1	1
Pedidos de autorização/alteração de utilização	-	3	-	-

A obras de conservação têm sido as que pontificam na dinâmica na ARU de Pinhal Novo, associadas quer de intervenções ligeiras designadamente ao nível das fachadas e coberturas quer outras tendentes à criação de condições de habitabilidade tidas por adequadas.

Obras de conservação

Antes da intervenção

Vista atual

Construção nova | Reabilitação completa

Obra pública

As Operações de Reabilitação aprovadas dão a primazia à reabilitação promovida pelos particulares. No entanto, âmbito do Plano Estratégico para o Desenvolvimento Urbano (PEDU) e respetivo Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o município salvaguardou o seu papel no investimento na regeneração urbana e qualificação de espaço público e infraestruturas e recuperação de edifícios simbólicos do Centro Histórico de Palmela.

Largo de São João Batista CAPELA de SÃO JOÃO

Antes da intervenção | Vista atual

Estando a terminar o período de execução do quadro comunitário de suporte a estes investimentos, o Portugal 2030, encontram-se em fase de conclusão as operações candidatas cujo quadro de investimento se apresenta abaixo.

6.5. PARU - REGENERAÇÃO URBANA (ARU CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA)	R2. Requalificação da Capela de S.João Baptista (EM CONCLUSÃO)	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 (CONCLUIDO)	FEDER	*111.783,58*	*223.567,16*	50%
Subtotal 6.5		FEDER	***1.058.180,98***	***2.436.187,33***	

Na ARU de Pinhal Novo tem vindo a ser realizadas diversas intervenções no espaço publico com vista à renovação urbana procurando não só propiciar melhores condições aos que nela vivem como aos que para o efeito a procuram, mas também com o objetivo de suscitar o maior interesse dos particulares pela reabilitação do edificado nele integrado.

De entre as obras públicas, destaca-se a execução do parque de estacionamento na rua Mouzinho de Albuquerque e D. João de Castro, no valor de 33.576,77€, o espaço de jogo e recreio (EJR) na zona sul com área de estadia para famílias e acompanhantes de crianças e jovens, com um valor de 78.562,92€, a repavimentação de arruamentos na zona sul de Pinhal Novo, em continuidade de anterior empreitada no valor de 154.760€ que incluiu melhoramento de espaço público designadamente no âmbito da mobilidade condicionada.

Estas intervenções complementam as anteriormente realizadas, como seja a Requalificação do Monte do Francisquinho, a intervenção no Largo do Mitra, com constituição de parqueamento automóvel e dotação do espaço com novas funcionalidades associadas à mobilidade sustentável, e a intervenção junto à ligação intermodal, no parqueamento automóvel junto à estação de caminho-de-ferro, ciclovias e vias pedonais.

Admite-se que, no imediato se verifique um maior interesse no desenvolvimento de projetos na ARU de Pinhal Novo em consequência do crescimento da construção na Urbanização de Vale Flores que margina a área de reabilitação urbana, bem como, o propósito de 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

Na boa prossecução das estratégias de reabilitação, o Município de Palmela, enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação deverá 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.

Na análise de dados de desempenho referente a 2022 mantêm-se algumas das conclusões já verificadas em 2021. Existem alguns indicadores que dão conta da diminuição da cadência da entrada dos procedimentos associados à gestão

urbanística e que indiciam a existência de constrangimentos conjunturais que afetam o setor da construção e por consequência o andamento das ações de reabilitação. Observa-se assim a manutenção da tendência dos particulares para atrasar a emissão de títulos de construção ou prorrogar o prazo de títulos emitidos.

O Boletim Trimestral de Economia Portuguesa[1], publicado em janeiro de 2023, em análise ao ano de 2022, identifica um fraco desempenho do setor da construção, indiciando a partir dos dados recolhidos nos inquéritos mensais à atividade as seguintes justificações: constrangimentos nas cadeias de abastecimento justificadas pela guerra; aumento dos preços dos materiais; aumento dos custos da construção de habitação nova e custos relativos à contratação de mão de obra, a par da crescente preocupação do setor com a evolução das taxas de juro.

O Município deverá assim manter-se atento e sensível ao impacto que o desempenho conjuntural do setor da construção tem no andamento das pretensões dos particulares.

No âmbito da diminuição da redução de custos de contexto, em 2022 iniciou-se a submissão desmaterializada de processos urbanísticos através do Balcão Único, dando-se mais um passo para a melhoria da interação da administração com os particulares.

Como tem vindo a ser observado ao longo da execução da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, a compreensão dos procedimentos por parte dos intervenientes e a simplificação procedimental é proporcional à adesão dos particulares. Disso é exemplo a adesão a benefícios à reabilitação, onde se mantém a tendência de candidatura aos benefícios fiscais e financeiros previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e na delimitação das ARU em função da facilidade de acesso.

Ao longo do último semestre de 2022 e início de 2023, no contexto das políticas do Mais Habitação têm vindo a ser anunciadas várias medidas nacionais, que terão impacto também no desempenho das Estratégias de Reabilitação. Anunciado o SIMPLEX aplicado ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, está aberta uma grande expetativa de simplificação na gestão urbanística que só com a publicação dos vários diplomas legais envolvidos será possível avaliar, e que se estimam aprovados no último trimestre de 2023.

De acordo com os princípios de proximidade definidos na Estratégia 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. Contámos este ano com mais um instrumento para apoio à disseminação de informação e contacto com os interessados em reabilitar, com o lançamento do GUIA INFORMATIVO PARA O LICENCIAMENTO - CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA.

Pese embora os benefícios definidos para a reabilitação urbana no concelho de Palmela estejam em acordo com a legislação em vigor e devidamente aprovados nas respetivas ORUs, verifica-se como imperativa a criação de Regulamento Municipal de disciplina de aplicação de isenções totais ou parciais de impostos ou outros tributos municipais. Esta questão encontra-se devidamente identificada junto dos serviços competentes com vista a rapidamente ser suprida esta necessidade regulamentar.

Ou seja, para a plena aplicação dos benefícios associados a impostos ou outros proveitos, o Município necessita de dar resposta à criação de um novo Regulamento Municipal, considerando que, nos termos do previsto na Lei n.º 51/2018 de 16 de agosto, que entrou em vigor no dia 1 de janeiro de 2019, foram introduzidas alterações ao Regime Financeiro das Autarquias Locais, permitindo que os municípios mediante regulamento a aprovar pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, estabeleçam critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios.

[1] Fonte BOLETIM TRIMESTRAL DE ECONOMIA PORTUGUESA, janeiro de 2023; Gabinete de Planeamento, Estratégia, Avaliação e Relações Internacionais (Ministério das Finanças); Gabinete de Estratégia e Estudos (Ministério da Economia e do Mar)

Quanto ao uso dos edifícios, mantém-se estável a tendência de os processos de reabilitação terem como destino a habitação, tendo como fim a habitação própria, a colocação no mercado imobiliário ou de arrendamento, após a reabilitação.

Observando os dados existentes sobre o mercado imobiliário, referentes às transações de edifícios no Centro Histórico de Palmela, com base nos anúncios de direito de preferência, é clara a tendência crescente no valor médio de transação/m2, verificando-se que no período de vigência da ARU este valor subiu 129%. Uma tendência que se deverá manter face aos dados já recolhidos no primeiro semestre de 2023. Deste modo, o Gabinete de Recuperação do Centro Histórico irá encetar uma observação mais alargada aos indicadores de pressão urbanística.

Manteve-se o desenvolvimento do Plano de Dinamização da Reabilitação Urbana no concelho de Palmela, que nos distingue como elemento agregador dos vários interessados, dando a oportunidade de aprofundar temáticas relevantes em cada ano e promovendo o sucesso das Estratégias de Reabilitação definidas.

Ao longo de 2022 foram realizadas várias ações com visibilidade pública e que foram desenvolvidas nos capítulos anteriores.

No quadro do investimento público, foi concluído o reforço estrutural da Capela de São João Batista, devolvendo a segurança a este edifício emblemático do Largo de São João Batista, com um claro impacto na requalificação deste espaço central da vila de Palmela e aumentando o potencial de partilha de conhecimento deste património cultural e religioso.

Mantêm-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, questões que serão avaliadas e aprofundadas ao longo da construção do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável para o Centro Histórico de Palmela, que terá seguimento em 2023.

Na dimensão socioeconómica está em desenvolvimento o Estudo e Plano de Revitalização Económica do Centro Histórico de Palmela, que contará com colaboração das áreas funcionais da Divisão de Desenvolvimento Económico e Turismo, e será dinamizado pelo CICE – Centro de Investigação em Ciências Empresariais do IPS. Este processo será desenvolvido de forma participada, procurando trazer maior proximidade e representatividade dos agentes locais. O Plano de Revitalização Económica do Centro Histórico de Palmela que terá o alcance temporal de 2023/2028 estará finalizado no último trimestre de 2023.

O Município de Palmela iniciou no final de 2022 contactos com o projeto europeu HUB-IN, que constitui uma aliança de cidades unidas pelos princípios de promover a regeneração, inovação e empreendedorismo em áreas históricas, tendo Palmela aderido ao projeto com o estatuto de "Primeiros Aderentes" que permitirá ter acesso a formação, informação e práticas inovadoras de regeneração de cidades com importância patrimonial.

Todas estas ações cerzem e reforçam a ação do Município no cumprimento dos objetivos defendidos nas Estratégias de Reabilitação Urbana, procurando cuidar o território, respeitando as 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.

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 munícipes, propõe-se as seguintes medidas:

- Monitorizar a implementação dos serviços online através do Balcão Único, identificando necessidades de ajuste e implementando melhorias;

- Antecipar as necessidades de adaptação dos serviços e impactos ao desenvolvimento das Estratégias de Reabilitação Urbana, perante as alterações legislativas anunciadas no contexto do programa Mais Habitação, e que se estima, tenha

impacto em vários domínios, entre eles: benefícios fiscais à reabilitação; tramitação da gestão urbanística; acesso ao alojamento local, entre outros;

- 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 munícipes 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, 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 enquanto esforço continuado e estímulo ao conhecimento, capacitação, animação e ação de todos os intervenientes neste processo de Reabilitação Urbana;

- Terminar o levantamento, verificação e validação do estado de conservação do edificado integrado na ARU do Centro Histórico de Palmela e encontrar com a DOSI, sistemas de tratamento e partilha de informação que permitam o carregamento de informação georreferenciada e fácil atualização;

- Dar seguimento ao 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 que ao nível do espaço público venham a ser desenvolvidas, propondo outras intervenções que possam conduzir a uma dinâmica de reabilitação na zona;

- Procurar incentivar a criação de novas centralidades bem como de 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 2022, lançando as linhas de ação para a prossecução do seu desenvolvimento até ao limite da sua vigência de 10 anos.